

《不動產估價》

試題評析	本次試題如果考生以許文昌老師之「不動產估價(財務分析)」為讀本，成績一定非常耀眼。例如：本次考題第四題與該書(第11版)頁9-81第81題，相似度達99%。
考點命中	第一題：《不動產估價(財務分析)》(第11版)，高點文化出版，許文昌編著，頁6-2、6-3。 第二題：《不動產估價(財務分析)》(第11版)，高點文化出版，許文昌編著，頁1-9、1-10。 第三題：《不動產估價(財務分析)》(第11版)，高點文化出版，許文昌編著，頁1-7~1-9，頁9-8，第5題。 第四題：《不動產估價(財務分析)》(第11版)，高點文化出版，許文昌編著，頁9-81，第81題。

一、內政部刻正推動以基準地估價制度精進課稅地價查估之計畫。試就大量估價之觀點，說明我國現行課稅地價查估所採用之方法以及基準地估價制度；並請論述何以基準地估價制度可以精進課稅地價之查估。(25分)

答：

(一)我國現行課稅地價查估之方法：

- 1.區段價法：係將情況相同或相似之土地劃為同一區段，求取區段內案例不動產價格之平均值（現行採中位數求取），以此作為區段內各宗土地之單位地價。
- 2.路線價估價法：係在都市繁榮街道的特定路街上設定單價，即路線價，以此路線價，配合深度指數表及其他修正率表，查估面臨同一特定路街之各宗土地之地價。

(二)基準地估價制度：

- 1.意義：係將情況相同或相似之土地劃為同一區段，並選擇其中一塊土地為基準地，予以詳細估價，只要精確掌握基準地之地價，則區段內其他宗地之地價皆可與基準地比較而求得。
- 2.精進課稅地價查估之理由：
 - (1)可節省現制公告現值逐宗評估及規定地價逐筆推算之繁累。
 - (2)可解決區段價法忽略個別因素之缺失。
 - (3)可藉基準地之地價建立地價指數。
 - (4)基準地法估得之價格較易接近土地市價。
 - (5)公告基準地現值較不易帶動地價上漲。
 - (6)可從基準地建立公告現值之公信力。

二、何謂獨立估價？何謂部分估價？公告地價之查估應以何者為基礎？又同一地價區段中毗鄰的二個基地，分別蓋了三樓透天住宅與四樓透天住宅，此二基地評定的公告地價是否應該相同？試詳述之。(25分)

答：

- (一)獨立估價：不動產如由土地與建物結合，僅單獨就土地，而忽視建物存在而為估價。亦即不考慮建物對土地價格之影響。
- (二)部分估價：不動產如由土地與建物合成一體之狀態，在其發揮機能下，就土地而為估價。亦即考慮建物對土地價格之影響。
- (三)公告地價之查估應以獨立估價為基礎。因為公告地價在估計素地狀態下之土地價格。土地上有建物，進行素地估價，屬於獨立估價。
- (四)同一地價區段中毗鄰的二個基地，分別蓋了三樓透天住宅與四樓透天住宅，如採獨立估價，則不考慮建物對土地價格之影響，因此二基地之公告地價應該相同。

三、依「不動產估價技術規則」之規定，價格種類中那些價格具市場性？另「土地徵收補償市價查估辦法」中市價的意義為何？其與「不動產估價技術規則」中的何種價格最接近？兩者有何差異？實價登錄的價格是否可為市價查估的依據？(25分)

答：

- (一)「不動產估價技術規則」之價格種類有四種。除特殊價格外，餘皆具有市場性。茲分述如下：
- 1.正常價格：指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。
 - 2.限定價格：指具有市場性之不動產，在下列限定條件之一所形成之價值，並以貨幣金額表示者：
 - (1)以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的。
 - (2)以不動產合併為目的。
 - (3)以違反經濟合理性之不動產分割為前提。
 - 3.特定價格：指具有市場性之不動產，基於特定條件下形成之價值，並以貨幣金額表示者。
 - 4.特殊價格：指對不具市場性之不動產所估計之價值，並以貨幣金額表示者。
- (二)「土地徵收補償市價查估辦法」中之市價之意義：所稱市價，指市場正常交易價格。準此，市價須符合下列條件：
- 1.市場價格：指具有市場性之價格。
 - 2.正常價格：指不含投機因素之價格。
 - 3.交易價格：指可成交之價格。
- (三)「土地徵收補償市價查估辦法」中之市價與「不動產估價技術規則」中之正常價格最接近。惟兩者中仍有下列差異：
- 1.市價以財產權保障為出發點之公平補償價格。正常價格乃因應估價目的不同而有各種不同之出發點，所評估之價格。
 - 2.市價為交易價格，即可成交價格。正常價格為合理價格，但不一定為可成交之價格。
 - 3.「不動產估價技術規則」之正常價格是勘估標的本身之市場價值；但「土地徵收補償市價查估辦法」之市價，如為公共設施保留地則以其毗鄰非公共設施保留地之平均市價計算。
- (四)實價登錄價格可為市價查估之依據。惟少部分實價登錄價格以高報低或以低報高，這些異常價格應予剔除。因應實價登錄資料有不實申報之處理方法如下：
- 1.所蒐集之實例市價單價由大而小或由小而大排序。
 - 2.選用排序後百分位數二十五至百分位數七十五間實例市價單價為比較標的。
- 總之，將實價登錄資料去頭與去尾，留存中間一段為比較標的。

四、於不動產估價之相關規定中，有近鄰地區、地價區段、近價區段等相似之用詞，請說明三者之法源與意義？又三者間有何異同之處？試詳述之。(25分)

答：

- (一)近鄰地區：
- 1.意義：指勘估標的或比較標的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。
 - 2.依據：不動產估價技術規則。
 - 3.用途：
 - (1)不動產估價師分析影響勘估標的之區域因素，即分析近鄰地區之交通運輸、公共建設、生活機能、土地使用管制等。
 - (2)不動產估價師蒐集比較標的須位於近鄰地區或類似地區之內。近鄰地區內之比較標的不必作區域因素調整，類似地區內之比較標的須作區域因素調整。
 - 4.劃分方法：不動產估價技術規則未明文規定，實務上由不動產估價師以其專業與經驗自行劃定。
- (二)規定地價之地價區段：
- 1.意義：以鄉（鎮、市、區）為單位，將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一區段，稱為地價區段。
 - 2.依據：地價調查估計規則。
 - 3.用途：
 - (1)政府為規定地價及查估土地現值之用。
 - (2)地價區段分為一般地價區段、繁榮街道線價區段及一般路線價區段等三種。一般地價區段採區段價法，繁榮街道線價區段採路線價估價法。

4.劃分方法：劃分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境汙染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。

(三)土地徵收之地價區段：

- 1.意義：以鄉（鎮、市、區）為單位，將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一區段，稱為地價區段。
- 2.依據：土地徵收補償市價查估辦法。
- 3.用途：
 - (1)政府為查估土地徵收補償市價之用。
 - (2)在地價區段內選取比準地並查估比準地地價，再以比準地地價估計預定徵收土地宗地單位市價。
- 4.劃分方法：劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境汙染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。

(四)近價區段：

- 1.意義：政府為設置基準地，將地價之同質空間劃為同一區段，稱為近價區段。
- 2.依據：地價基準地選定及查估要點。
- 3.用途：
 - (1)政府為選定基準地及查估基準地地價之用。
 - (2)一個近價區段設定一個基準地為原則。
- 4.劃分方法：直轄市或縣（市）地政機關應依下列影響地價因素，於都市計畫地籍套繪圖或其他圖籍上，劃分近價區段：
 - (1)行政區劃及土地利用之公法管制程度。
 - (2)地形、地質等自然條件。
 - (3)交通設施、公共公用設施、商業設施等之接近狀態。
 - (4)土地利用狀態。
 - (5)事業種別及繁榮程度。
 - (6)景觀及災害狀況。
 - (7)其他明顯影響地價之因素。
 依前項因素劃分近價區段時，應以把握地價之同質空間為原則。

(五)比較：

種類 項目	近鄰地區	規定地價之 地價區段	土地徵收之 地價區段	近價區段
法規依據	不動產估價技術規則	地價調查估計規則	土地徵收補償市價查估辦法	地價基準地選定及查估要點
實施時機	不動產估價師查估	規定地價及土地現值查估	土地徵收補償市價查估	基準地地價查估
劃設種類	近鄰地區、類似地區二種	一般地價區段、繁榮街道線價區段、一般路線價區段等三種	地價區段一種	近價區段一種
劃定數量	勘估標的周圍數個（個近鄰地區，數個類似地區），數量少	遍及全市，數量多	預定徵收土地周圍數個，數量少	遍及全市，數量多
設置時間	臨時	永久	臨時	永久
劃設機構	民間	政府	政府	政府