

《不動產估價》

試題評析	本次試題第一題及第四題出在不動產估價技術規則，第二題出在地價調查估計規則，第三題出在土地徵收補償市價查估辦法。
考點命中	第一題：《不動產估價（財務分析）》（第9版），高點文化出版，許文昌編著，頁4-1～4-2。 第二題：《不動產估價（財務分析）》（第9版），高點文化出版，許文昌編著，頁6-22～6-26。 第三題：《不動產估價（財務分析）》（第9版），高點文化出版，許文昌編著，頁6-31～6-35。 第四題：《不動產估價（財務分析）》（第9版），高點文化出版，許文昌編著，頁7-53及7-55。 即不動產估價技術規則第87條及第106條。

一、收益法之運用中，何謂客觀淨收益？不動產估價技術規則對客觀淨收益之推算有何規定？又收益法所依循之估價原則為何？（25分）

答：

- (一)客觀淨收益之意義：指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，所作得以獲致之淨收益。所謂淨收益，係有效總收入減總費用之餘額。
- (二)客觀淨收益之推算：
- 1.客觀淨收益應以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。
 - 2.以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算為原則。但因情況特殊不宜採契約租金估價，並於估價報告書中敘明者，不在此限。前項契約租金未知者，應以市場經濟租金推估客觀淨收益。
- (三)收益法所依循之估價原則：
- 1.預測原則：未來可以產生之收益，形成現在價值來源。因此未來收益之預期，攸關不動產價格之高低。
 - 2.變動原則：未來收益或費用之變動程度，關係風險大小，而風險大小又影響折現率高低。
 - 3.供需原則：供不應求，則未來租金會上漲；供過於求，則未來租金會下跌。因此，收益流量與折現率，均受到市場供需決定。
 - 4.替代原則：不動產租金、報酬率之成立，仍受到附近相類似不動產之影響。
 - 5.均衡原則：不動產內部達到均衡，則不動產可以獲得最大收益；相反的，不動產內部不均衡，則不動產收益折損。
 - 6.外部性原則：正面之外部性，不動產收益會增加；負面之外部性，不動產收益會減少。

二、地政機關辦理公告土地現值之估價方法為何？請詳述之。（25分）

答：

地政機關辦理公告土地現值之估價方法如下：

- (一)製作或修正基本圖籍：不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖、河川管制範圍圖，地籍圖檔，上期地價分布圖及地價區段略圖，其他有關圖籍及資料。
- (二)調查買賣或收益實例：地價調查應以買賣實例為主，無買賣實例者，得調查收益實例。收益實例，係指租賃權或地上權等他項權利，且具有租金或權利金等對價給付之實例。
- (三)估計實例土地正常單價：地價實例估計完竣後，應將估計之土地正常單價調整至估價基準日。調整後之單價及其調查估價表之編號，應以鄉（鎮、市、區）為單位，製作地價分布圖。估價基準日指每年九月一日。案例蒐集期間為前一年九月二日至當年九月一日。
- (四)劃分或修正地價區段：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、環境污染、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。
- (五)估計區段地價：有買賣或收益實例估計正常單價之區段，以調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其

中位數為各該區段之區段地價。

(六)計算宗地單位地價：

- 1.繁榮街道線價區段：屬於繁榮街道線價區段之土地，由直轄市或縣（市）地政機關依繁榮街道線價區段宗地單位地價計算原則計算。換言之，繁榮街道線價區段採路線價估價法，即以路線價為準，按其臨街深度指數計算。
- 2.一般路線價區段：以路線價作為宗地單位地價。
- 3.一般地價區段：以區段地價作為宗地單位地價。換言之，一般地價區段，採區段價法。

(七)評議與核定：直轄市或縣（市）地政機關計算每宗地價後，提交地價評議委員會評議，並報請該管直轄市或縣（市）政府核定。

(八)公告：經直轄市或縣（市）政府核定之結果，於每年一月一日公告。此即公告土地現值。

三、某縣政府擬徵收道路用地，該道路部分位於都市計畫區內，部分位於非都市計畫地區，請問如何評估該道路之補償地價？（25分）

答：

(一)道路用地位於都市計畫地區，屬於公共設施保留地；道路用地位於非都市計畫地區屬於非公共設施保留地。前者應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價評估其補償地價；後者應按照被徵收土地本身之市價評估其補償地價。所稱市價，指市場正常交易價格。

(二)評估方法：

- 1.蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料：所稱基本圖籍及資料，包括不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖、預定徵收土地地籍圖、土地使用計畫圖、河川或排水圖籍，地籍圖檔，地價區段略圖，其他有關圖籍及資料。
- 2.調查買賣或收益實例：調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，並得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益法調查估價表。調查得採用當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關（構）之資訊。
- 3.劃分或修正地價區段：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、環境污染、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。
- 4.估計實例土地正常單價：判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。接著由正常買賣總價格，推求土地正常單價。
- 5.選取比準地及查估比準地地價：比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。
- 6.估計預定徵收土地宗地單位市價：
 - (1)非公共設施保留地：預定徵收土地宗地市價應以選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。
 - (2)公共設施保留地：都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價。所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。
- 7.提交地價評議委員會評定：查估得到之預定徵收土地宗地單位市價，提交直轄市或縣（市）政府所屬之地價評議委員會評定。

【版權所有，重製必究！】

四、某甲擬購買位於市中心土地，該土地上建有一棟老舊待拆除大樓，某甲購入後擬將其拆除重建新的辦公大樓，請問某甲該如何評估該土地之價格？（25分）

答：

(一)估價原則：

- 1.對以進行開發為前提之宗地，得採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法之評估結果決定其估價額。

2.建物已不具備使用價值，得將其基地視為素地估價。但應考量建物拆除成本予以調整之。

(二)估價過程：

1.以土地開發分析法求取土地開發分析價格：

(1)意義：土地開發分析法，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。

(2)公式： $V = S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)$

其中：

V：土地開發分析價格。

S：開發或建築後預期總銷售金額。

R：適當之利潤率。

C：開發或建築所需之直接成本。

M：開發或建築所需之間接成本。

i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。

(3)程序：

確定土地開發內容及預期開發時間。

調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。

現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。

估算開發或建築後可銷售之建物面積。

估算開發或建築後總銷售金額。

估算各項成本及相關費用。

選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。

計算土地開發分析價格。

2.以比較法求取比較價格：

(1)意義：比較法，指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。依前項方法所求得之價格為比較價格。

(2)程序：

蒐集並查證比較標的相關資料。

選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。

對比較標的價格進行情況調整及格日期調整。

比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額。

計算勘估標的之試算價格。

決定勘估標的之比較價格。

3.綜合土地開發分析價格與比較價格，決定勘估標的素地價格。再以此素地價格，扣除老舊建物之拆除成本，得到勘估標的土地價格。

【版權所有，重製必究！】