

合併文章：瑕疵不動產估價(二)

生成時間：2025-04-20 22:10:33

瑕疵不動產估價(二), 許文昌老師

文章編號：900555

發布日期：2021/05/27

文章資訊

- 文章編號：900555
- 作者：許文昌
- 發布日期：2021/05/27
- 爬取時間：2025-02-02 19:32:31
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=900555)

內文

不動產估價技術規則第89條規定：「受有土壤或地下水污染之土地，應先估算其未受污染之正常價格，再依據委託人提供之土壤污染檢測資料，考量該土壤或地下水污染之影響，並計算其地價減損額後，從正常價格中扣除之，以其餘額為該宗地之價格。」又，不動產估價技術規則第113條規定：「受有土壤及地下水污染之建物，應先估算其未受污染之正常價格，再依據委託人提供之土壤污染檢測資料，考量該土壤及地下水污染之影響，並計算其減損額後，從正常價格中扣除之，以其餘額為該建物之價格。」準此，土壤及地下水污染之污染對象為土地，何以建物會發生價值減損現象？另，受土壤及地下水污染之不動產價格如何估計？

【解答】

- (一) 建物價值減損之理由：
 1. 建物價值實難與其土地價值完全割裂而獨立認定。因此，土壤及地下水污染之影響不僅及於土地，亦及於建物。
 2. 瑕疵品深植人心之不良印象，因而污名化造成不動產整體（包括建物及其基地）之跌價損失。

3. 土壤及地下水污染，除回復土地原狀所造成建物損壞之修復成本外，亦會造成建物交易性貶值之損失。

• (二) 受土壤及地下水污染之不動產價格估計方法：

1. 成本法：估算勘估標的回復原狀所需之費用（即整治成本），再估計污名化所造成之跌價損失。污名損失，指支付整治成本後，不動產仍存在之跌價損失。污名價損與潛在風險有關，其成因來自於對問題復發之恐懼、未來賠償責任之可能性、未來增加整治之隱藏成本、瑕疵品深植人心之不良印象等。因此，由勘估標的正常價格扣除整治成本，再扣除污名化損失，即得之。

2. 比較法：在同一供需圈內之近鄰地區或類似地區，蒐集受污染之交易價格，再估算其未受污染之正常價格。二者相減，就得不動產價值減損額。再以此減損額，除以該不動產之正常價格，即得出價值減損比率。以此價值減損比率與勘估標的之個別條件加以比較，而決定勘估標的之價值減損比率。爰將勘估標的之正常價格，乘以勘估標的之價值減損比率，即得出勘估標的之價值減損額；再由勘估標的正常價格扣除勘估標的價值減損額，即得之。

3. 收益法：受污染之不動產，將導致租金下跌、生產費用增加及空置率上升；另外，受污染之不動產存在污染所產生之風險，投資人要求較高報酬率，導致收益資本化率提高。因此，受污染不動產之淨收益減少及收益資本化率提高，所估得之收益價格下降。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

瑕疵不動產估價(一), 許文昌老師

文章編號: 900513

發布日期: 2021/05/20

文章資訊

- 文章編號: 900513

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/05/20

- 爬取時間: 2025-02-02 19:32:22

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=900513>)

內文

海砂屋（即高氯離子建物）之實體損壞對象僅限於建物，不及於土地。何以海砂屋之價值減損，除建物本身外，亦包括其所坐落之土地？

【解答】

土地價值減損之理由如下：

- （一）土地價值實難與其建物價值完全割裂而獨立認定。因此，海砂屋之影響不僅及於建物，亦及於土地。
- （二）瑕疵品深植人心之不良印象，因而污名化造成不動產整體（包括建物及其基地）之跌價損失。
- （三）

海砂屋除建物拆除所造成土地清理成本外，亦會造成土地交易性貶值之損失。

例如：有一間住宅之正常價格300萬元，其中土地價格200萬元，建物價格100萬元。如該住宅為海砂屋，設以正常價格六折估計，則海砂屋價格為180萬元。因而有人質疑，海砂屋之損壞對象只在建物，不在土地，因此如將建物價值認定為零，海砂屋價格至少有200萬元，何以不動產估價結果只有180萬元？此乃因海砂屋之價值減損不僅及於建物，並及於土地。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下