

《不動產估價》

試題評析

- 1.第一題考土地開發分析，並加入不動產估價技術規則第89條，第二題考土地貢獻說，並以「國有財產估價作業程序」規定說明，第三題考區分地上權估價，第四題考土地殘餘法。
- 2.本次試題考生只要了解題目之內涵，就容易將所學發揮出來。

一、近年來土地受污染的情事時有所聞，而都市地區有愈來愈多的工業使用土地申請再開發利用，請嘗試以土地開發分析法，說明類似可能受污染土地之估價作業程序，以及如何決定正確的宗地價格？(25分)

答：

(一)土地開發分析之估價作業程序：

- 1.確定土地開發內容及預期開發時間：
 - (1)應先確定土地開發面積及內容。
 - (2)開發年數之估計應自價格日起至開發完成為止無間斷所需之時間。
- 2.調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料：土地開發分析估價除依規定蒐集資料外，另得視需要蒐集下列土地及建物所需資料。
 - (1)開發構想計畫書。
 - (2)建築設計圖說或土地規劃配置圖說。
 - (3)建照申請書或建造執照。
 - (4)營造或施工費資料。
 - (5)規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
 - (6)資本利率。
 - (7)開發或建築利潤率。
- 3.現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析：現況勘察與環境發展程度之調查及分析包括下列事項：
 - (1)調查影響總銷售金額、成本及費用等因素。
 - (2)確認勘估標的之工程進度、施工及環境狀況並攝製必要照片。
 - (3)市場交易資料之蒐集、調查。
 - (4)周遭環境土地建物及公共設施開發程度。
- 4.估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積：開發或建築後可銷售之土地或建物面積應依下列原則估算之：
 - (1)依建造執照及建築設計圖說或土地開發許可文件及規劃配置圖計算之面積。
 - (2)如未取得建造執照或土地開發許可文件時應按相關法令規定下最有效使用之狀況，根據土地之地形、地勢並參酌當地市場狀況等因素估算其可銷售面積。
 前項可銷售面積之計算過程應詳列計算式以便校核。
- 5.估算開發或建築後總銷售金額：開發或建築後預期總銷售金額應按開發或建築後可銷售之土地或建物面積乘以推定之銷售單價計算之。可銷售面積中之各部分銷售單價不同時，應詳列各部分面積及適用之單價。前項銷售單價應考量價格日期當時銷售可實現之價值，以比較法或收益法求取之。
- 6.估算各項成本及相關費用：土地建築開發之直接成本、間接成本項目如下：
 - (1)直接成本：營造或施工費。
 - (2)間接成本：其內容如下：
 - ①規劃設計費。
 - ②廣告費、銷售費。
 - ③管理費。
 - ④稅捐(如營業稅、地價稅、土地增值稅等)及其他負擔(如仲介費、拆遷補償費等)。
- 7.選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率：土地開發分析法之利潤率及資本利息綜合利率應依成本法規定計算之。

資本利息綜合利率 = 資本利息年利率 \times (土地價值比率 + 建物價值比率 $\times \frac{1}{2}$) \times 開發年數

8. 計算土地開發分析價格：土地開發分析價格之計算公式如下：

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

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

(二) 決定受污染土地之宗地價格：受有土壤污染之土地，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。

二、國有財產的經營管理目標為「變產置產、創造永續財源」，請嘗試以「土地貢獻說」原則，說明國有區分所有建物及其基地的價格的計價方式？(25分)

答：

- (一) 土地貢獻說：超額利潤歸屬於土地的貢獻。因此，將不動產總值中，扣除建築物成本及正常利潤，所剩餘之價值，即為土地價格。
- (二) 建物貢獻說：超額利潤歸屬於建物的貢獻。因此，將不動產總值中，扣除土地成本及正常利潤，所剩餘之價值，即為建物價格。
- (三) 聯合貢獻說：超額利潤歸屬於土地與建物二者共同的貢獻。因此，不動產總值中，扣除土地成本及土地的正常利潤，與建物成本及建物的正常利潤，所剩餘之價值，按貢獻比例(或投資成本比例)分別歸屬於土地與建物。
- (四) 國有區分所有建物及其基地之計算方式(國有財產估價作業程序)：
 1. 區分所有建物及其基地之價格，應按各地區分所有建物及其基地一併查估。於房地價格估定後，再減除建築改良物之價格及買賣正常利潤，所得餘數即為基地之價格，所減除之買賣正常利潤，不得超過建物及其基地總價之百分之二十。
 2. 依前述規定查估之基地價格，低於當期公告土地現值時，得將房地總價依建物所在地之稅捐稽徵機關提供之該建物當年期現值與公告土地現值總額之比例，分算建物價格與基地價格。但分算後之基地價格如高於當期公告土地現值時，以當期公告土地現值為基地價格，而房地總價減除該基地價格後之餘額為建物價格。
 由此可知，上述第1點採土地貢獻說，第2點採聯合貢獻說。

三、都市交通建設，大眾捷運系統已成為重要的運輸工具，然而在稠密都市地區興建捷運系統，難免會出現系統路線使用土地上空或地下之情事，請說明何謂區分地上權估價？以及假設在共有地上權權利前提下，如何利用樓層別效用比率法計算各樓層之區分地上權價格？(25分)

答：

- (一) 區分地上權估價：區分地上權，指在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。對區分地上權予以評估，稱區分地上權估價。
- (二) 以樓層別效用比計算各樓層之區分地上權：
 1. 先以比較法或土地開發分析求得素地地價。
 2. 再以素地地價，乘以判定後之地上權價格占所有權價格比率，求出地上權價格。
 3. 將地上權價格，分別乘以各樓層之樓層別效用比占全部樓層別效用比總和，求得各樓層之區分地上權價格。

四、有時為因應估價目的必須依據房地收益單獨求取土地或房屋價格，請列式說明何謂土地殘餘法？並分析該法之優點與運用時應注意之事項？(25分)

答：

(一)土地殘餘法之意義：係從建物及其基地之淨收益，扣除歸屬於建物之淨收益，求得歸屬於基地之淨收益，再以土地收益資本化率加以還原，即可求得基地價格。

(二)土地殘餘法之公式：

1.已扣除折舊提存費：

$$L = \frac{a - r_2 \times B}{r_1}$$

L：土地價格

B：建物價格

a：房地淨收益

r_1 ：土地收益資本化率

r_2 ：建物收益資本化率

d：建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率

2.未扣除折舊提存費：

$$L = \frac{a - (r_2 + d) \times B}{r_1}$$

(三)土地殘餘法之程序：

- 1.估計建物及其基地之總收入。
- 2.估計建物及其基地之總費用。
- 3.總收入減總費用，得淨收益。
- 4.估計建物價格(以成本法求取)。
- 5.建物價格乘以建物收益資本化率，得建物淨收益。
- 6.建物及其基地淨收益減建物淨收益，得土地淨收益。
- 7.土地淨收益除以土地收益資本化率，得土地價格。

(四)土地殘餘法之優點：

- 1.當房地一體時，以收益法途徑求得基地價格。
- 2.土地殘餘法採土地貢獻說，而非採建物貢獻說或聯合貢獻說。
- 3.當所蒐集之收益資料為建物及其基地一體時，推求基地價格之有效方法。

(五)土地殘餘法應用時應注意事項：

- 1.土地殘餘法屬於部分估價，而非獨立估價。
- 2.應注意建物收益資本化率是否包含折舊提存率。
- 3.須先決定土地收益資本化率與建物收益資本化率，二項比率之準確度，對估值之影響至關重要。
- 4.土地收益資本化率與房地綜合收益資本化率以市場萃取法求得後，代入「房地綜合收益資本化率＝土地收益資本化率×土地價值比率＋建物收益資本化率×建物價值比率」，而求得建物收益資本化率。