

# 《不動產估價》

試題評析	本次試題簡單容易。用功同學可以拿到高分。
考點命中	第一題：《不動產估價(財務分析)(第十三版)》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-17、7-19。 第二題：《不動產估價(財務分析)(第十三版)》，高點文化出版，許文昌編著，頁9-44第43題。 第三題：《不動產估價(財務分析)(第十三版)》，高點文化出版，許文昌編著，頁1-7、1-12、6-23、6-33、7-31。 第四題：《不動產估價(財務分析)(第十三版)》，高點文化出版，許文昌編著，頁1-10、9-41第40題。

一、實價登錄上有一筆十二層住宅大樓的七樓近期交易資料，請依據地價調查估計規則與不動產估價技術規則之規定，在不知土地價值比率或建物價值比率下，分別說明如何評估該住宅大樓之基地價格。(25分)

**答：**

十二層住宅大樓的七樓交易資料，即屬區分所有建物，買賣實例為其中部分層樓。以房地價格評估基地價格之方法如下：

(一)地價調查估計規則之規定：

- 1.推估各樓層可出售面積、各樓層房地正常買賣平均單價、車位平均價格及車位數。
- 2.估算全棟房地可出售總價格。其公式如下：  

$$\text{全棟房地可出售總價格} = \Sigma [ (\text{各樓層房地正常買賣平均單價} \times \text{各樓層可出售面積}) + (\text{車位平均價格} \times \text{車位數}) ]$$
- 3.計算全棟建物現值。
- 4.估算全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用。
- 5.估算全棟建物買賣正常利潤。
- 6.計算土地可出售總價格。其公式如下：  

$$\text{土地可出售總價格} = \text{全棟房地可出售總價格} - \text{全棟建物現值} - \text{全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用} - \text{全棟建物買賣正常利潤}$$
- 7.計算土地正常買賣單價。其公式如下：  

$$\text{土地正常買賣單價} = \text{土地可出售總價格} \div \text{基地面積}$$

(二)不動產估價技術規則之規定：

- 1.該區分所有建物基地權利價格 = 該區分所有建物房地價格 - 該區分所有建物之建物成本價格。
  - 2.該區分所有建物之基地權利單價 = 該區分所有建物基地權利價格 / 該區分所有建物之基地持分面積。
  - 3.基地單價 = 該區分所有建物之基地權利單價 × 平均地價分配率 / 該區分所有建物之地價分配率。
- 上開第三款該區分所有建物之地價分配率公式如下：
- $$\text{該區分所有建物之地價分配率} = \text{該區分所有建物之樓層別效用比} - \text{平均樓層別效用比} \times \text{全棟建物成本價格占全棟房地總價格比率}$$

二、評估公告土地現值時，需先劃設地價區段。依據地價調查估計規則的規定，地價區段的類型有那幾種，試詳細說明之。又各地價區段中，如何依區段地價推估宗地地價？(25分)

**答：**

(一)地價區段之類型：

地價區段分為三種：

- 1.繁榮街道路線價區段：已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路線價區段。
- 2.一般路線價區段：繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，得於適當範圍劃設一般路線價區段。
- 3.一般地價區段：繁榮街道路線價區段與一般路線價區段以外之其他地價區段。

(二)依區段地價推估宗地地價之方法：

- 1.繁榮街道路線價區段：採路線價估價法，即以路線價配合臨街深度指數計算之。
- 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：採區段價法，即以區段地價作為宗地單位地價。

由上述方法可知，繁榮街道路線價區段有考慮個別因素修正。一般路線價區段及一般地價區段未考慮個別因素修正。

三、何以不動產估價非常重視價格日期？請選擇一項最相符之經濟原則說明之。另請比較分析：公告土地現值、徵收補償市價、都市更新權利變換估價時，價格日期之相關規範。（25分）

**答：**

(一)依不動產估價原則之「變動原則」說明：影響勘估標之一般因素、區域因素及個別因素，每天發生變化。因此，不動產價格每天在變動。是以，不動產估價須註明價格日期，以表明勘估標的某年某月某日之價格。

(二)價格日期之相關規範：

- 1.公告土地現值：估價基準日（即價格日期）為每年9月1日。例如，民國112年1月1日所發布之公告土地現值，其價格日期為民國111年9月1日。
- 2.土地徵收補償市價：估價基準日（即價格日期）為每年9月1日；但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，估價基準日為每年3月1日。
- 3.都市更新權利變換估價：
  - (1)都市更新事業計畫與都市更新權利變換計畫分別辦理者，其評價基準日（即價格日期）以都市更新事業計畫核定發布日為準。
  - (2)都市更新事業計畫與都市更新權利變換計畫一併辦理者，其評價基準日限於都市更新權利變換計畫報核日（即送件日）前六個月內。

四、何謂土地開發分析法？運用該法推估毗鄰二宗位於第三種住宅區、面積相同，但現況各為停車場（A）、七層樓住宅大廈（B）之土地，試分析A、B兩者之正常價格關係。（25分）

**答：**

(一)土地開發分析法之涵義：

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

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.估價程序：

- (1)確定土地開發內容及預期開發時間。
- (2)調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。
- (3)現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。
- (4)估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。
- (5)估算開發或建築後總銷售金額。
- (6)估算各項成本及相關費用。
- (7)選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。
- (8)計算土地開發分析價格。

(二)A、B兩者之正常價格關係：

- 1.土地開發分析法係採「素地估價」。亦即，地上如有改良物存在，將其視為不存在，純粹估計素地狀態下之土地價格。
- 2.土地開發分析法係假定土地在最有效使用下之土地價格。因此，A、B二宗土地之目前土地使用不影響土地價格。
- 3.依題旨，A、B二宗土地毗鄰，面積相同，使用分區亦相同，因此二宗土地之最有效使用相同。是以，依土地開發分析法所推求之土地正常價格相同。亦即：  
 $A地正常價格 = B地正常價格。$

【版權所有，重製必究！】