

《不動產估價》

試題評析	本次試題較靈活。尤其第一題及第三題。
考點命中	第一題：《不動產估價（財務分析）（第12版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-25。 第二題：《不動產估價（財務分析）（第12版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-22。 第三題：《不動產估價（財務分析）（第12版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁9-67第68題。 第四題：《不動產估價（財務分析）（第12版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁2-11。

一、毗連的二筆土地，一為單面臨街地A、一為路角地B，兩者同時被劃入一般路線價區段或兩者同時被劃入繁榮街道路線價區段，其評估地價之結果是否相同？試依地價調查估計規則及其相關作業之規定加以說明。（25分）

答：

(一)估價方法：

1. 繁榮街道路線價區段：屬於繁榮街道路線價區段之土地，由直轄市或縣（市）地政機關依繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則計算。換言之，繁榮街道路線價區段採路線價估價法。
2. 一般路線價區段：以路線價作為宗地單位地價。換言之，一般路線價區段不採路線價估價法。

(二)A地與B地同時被劃入繁榮街道路線價區段：繁榮街道路線價區段採路線價估價法。

1. A地為單面臨街地，僅計算正街之地價，不加計旁街影響之地價，故評估結果地價較低。
2. B地為路角地，除計算正街之地價，再加計旁街影響之地價，故評估結果地價較高
3. 綜上，A地與B地之評估結果不同，B地地價高於A地。

(三)A地與B地同時被劃入一般路線價區段：一般路線價區段以路線價作為宗地單位地價，不採路線價估價法。

1. A地為單面臨街地，以面臨之路線價為宗地之單位地價。
2. B地為路角地，以正街之路線價為宗地之單位地價，不加計旁街影響之地價。
3. 綜上，A地與B地之評估結果相同。

二、依地價調查估計規則的規定，可否採收益法評估公告土地現值？如何評估？（25分）

答：

(一)可採收益法評估公告土地現值：地價調查估計規則第4條規定：「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。前項收益實例，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。」準此，調查收益實例之用途，在於採收益法評估公告土地現值。

(二)評估方法：

1. 蒐集總收入、總費用及收益資本化率等資料：收益法估價應蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近總收入、總費用及收益資本化率等資料。蒐集比較標的資料時，應就其合理性進行綜合研判，以確定資料之可用性，並得依其持續性、穩定性及成長情形加以調整。
2. 推算有效總收入：勘估標的之有效總收入計算方式如下：
 - (1)分析並推算勘估標的之總收入。
 - (2)推算閒置及其他原因所造成之收入損失。
 - (3)第一款總收入扣除前款收入損失後之餘額為勘估標的之有效總收入。
3. 推算總費用：勘估標的之總費用之推算，應根據相同或相似不動產所支出之費用資料或會計報表所載資料加以推算，其項目包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費及維修費等。其為營運性不動產者，並應加計營運費用。
4. 計算淨收益：有效總收入減總費用即為淨收益。淨收益為營運性不動產之淨收益者，應扣除不屬於不動產所產生之其他淨收益。
5. 決定收益資本化率：選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。

6. 計算收益價格：依下列公式計算收益價格：

$$P = \frac{A}{R}$$

P：收益價格 A：淨收益 R：收益資本化率

三、依都市更新條例及其相關法規之規範，舊違章建築所有權人與合法建物所有權人是否可以參與都市更新後之權利價值分配？其價值之內涵為何？（25分）

答：

- (一)合法建物所有權人可以參加都市更新後之權利價值分配：權利變換範圍內合法建築物，由土地所有權人及合法建築物所有權人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人，納入權利變換計畫內。
- (二)舊違章建築所有權人不一定可以參加都市更新後之權利價值分配：權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核。
- (三)價值之內涵：
1. 合法建物所有權人係以「基地使用權價值」，而非「建築物價格」，參加都市更新後之權利價值分配。
 2. 基地使用權價值得採下列公式評估：

$$\text{基地使用權價值} = \text{房地淨收益} \times \text{PVIFA}(r, n') - \text{建物成本價格}$$
 其中：
 PVIFA：複利年金現值率。
 r：收益資本化率。
 n'：建物可收益年數。

四、何謂物理耐用年數？何謂經濟耐用年數？估價時，如果建築物的年數已超過經濟耐用年數，應如何調整其計算折舊之年數？（25分）

答：

- (一)物理耐用年數：指建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數。
- (二)經濟耐用年數：指建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數。
- (三)兩者差異：
1. 物理耐用年數著眼於結構損壞，經濟耐用年數著眼於效益衰退。
 2. 物理耐用年數指建物不堪使用之年數，經濟耐用年數指建物不值得使用之年數。
 3. 物理耐用年數主要受建物結構之影響，經濟耐用年數主要受產品生命週期之影響。
 4. 經濟耐用年數較物理耐用年數為短。
- (四)應用：建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算。
- (五)特殊情形：建物之經歷年數大於其經濟耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。茲說明如下：

$$D_n = C(1-s) \frac{n}{n+n'}$$

其中：

D_n ：累積折舊額。

C：建物總成本。

s：殘餘價格率。

n：建物經歷年數。

n'：建物殘餘年數。

由估價師判斷建物之殘餘年數（n'），加計已經歷年數（n），求算重新調整後之經濟耐用年數（n+n'）。然後代入上開公式計算。

【版權所有，重製必究！】