

《不動產估價》

【許文昌老師親解】

一、政府目前正推動基準地制度，試問基準地之評估方法為何？其應以獨立估價或部分估價為前提？。（25分）

答：

(一)基準地之評估方法：

- 1.比較法：蒐集附近土地買賣實例，與基準地就情況、價格日期、區域因素及個別因素加以比較修正而得。
- 2.土地開發分析：估算建築後總銷售金額，扣除直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得建築前之土地價格。
- 3.土地殘餘法：從建物及其基地所產生之淨收益，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。
- 4.土地抽取法：蒐集附近建物及其基地之買賣實例，與標的不動產比較而得建物及其基地價格，再以成本法求得建物價格，就建物及其基地價格減去建物價格，即得基地價格。

(二)基準地應以獨立估價為前提，而不應以部分估價為前提。因為基準地係針對土地而估價，不應考量建物對土地價格之影響，以免扭曲真實土地價格。

二、評估總樓層數十二樓之第四層不動產價值時，如何運用成本法評估該第四層之基地權利價格與建物價格？（25分）

答：

(一)第四層不動產價值：

第四層不動產價值=第四層之基地權利價格+建物成本價格。

(二)第四層之基地權利價格：

- 1.第四層之基地權利單價=基地單價×第四層之地價分配率÷平均地價分配率。
 - 2.第四層之基地權利價格=第四層之基地權利單價×第四層之基地持分面積。
- 其中，基地單價得以比較法、收益法或土地開發分析估得。

(三)建物成本價格：

建物成本價格=建物總成本－建物累積折舊額=建物總成本×〔1－（年折舊率×經歷年數）〕。

其中，年折舊率=（1－殘餘價格率）÷耐用年數。

（資料來源：51MG0411《不動產估價(財務分析)》，許文昌編著，高點出版）

【版權所有，重製必究！】