

《土地估價》

試題評析

本次試題較靈活，較少考古題出現。第一、二、三題屬「估價技術」，第四題屬「地價政策」，難易度適中。

一、請說明市場比較法中比較案例選取的基本原則？（13分）如何決定應該選取幾個比較案例？（12分）

答：

(一)比較案例選取的基本原則：

- 1.實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。
- 2.與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
- 3.與勘估標的使用性質或使用分區管制相同或相近者。
- 4.實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

(二)應該選取那幾個比較案例：

如果蒐集之實例有很多件時，則優先選擇下列實例(至少三件)：

- 1.實例資料內容充分且詳實者。
- 2.實例與標的不動產位在同一近鄰地區。
- 3.實例與標的不動產個別因素最相近者。
- 4.實例之價格形成日期與標的不動產之估價期日最接近者。

由上述考量，以決定選取比較案例之個數。

二、請問為何迴歸分析可以用來估算不動產價格？(13分)

採用迴歸分析時，所使用的不動產資料應該滿足那些條件？(12分)

答：

(一)何以迴歸分析可以用來估算不動產價格：

- 1.購買房屋時，不會是購買一個東西叫「房屋」，而是購買該房屋的區位、景觀、規劃、公共設施等。由此可知，構成不動產價值是該不動產之各種屬性（或特徵）。
- 2.首先建立不動產特徵方程式，然後衡量每一特徵對不動產價格之影響程度，然後將勘估標的特徵代入方程式中，求得不動產價格。例如：

$$P = a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + a_3x_3 + a_4x_4 + a_5x_5 + \varepsilon$$

P：房地價格	x_1 ：區位
x_2 ：結構	x_3 ：所在樓層
x_4 ：屋齡	x_5 ：建材設備
ε ：殘差項	a_0 ：常數
a_1 、 a_2 、 a_3 、 a_4 、 a_5 ：係數	

- 3.特徵估價法，亦稱為統計推論法，主要是運用統計方法之迴歸分析。所稱迴歸分析，指蒐集比較標的，求出各主要影響價格之區域因素及個別因素，與比較標的之平均價格二者之關係式，並將勘估標的各主要影響價格因素之數值代入，得出勘估標的價格之方法。

(二)採用迴歸分析所使用的不動產資料應滿足之條件：

- 1.案例數量多：迴歸分析之原理在大數法則，因此應蒐集一定數量之案例。依不動產估價技術規則規定，須蒐集應用計量模型分析關係式自變數個數五倍以上之比較標的。
- 2.可以量化：案例特徵可以量化。換言之，無法量化之案例資料不能運用迴歸分析。
- 3.同質性高：案例之間的同質性高。依不動產估價技術規則規定，計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於零點七。

4.規格相同：每一個案例建檔資料之規格相同。換言之，案例建檔須標準化。

三、請分別說明直接資本化法（13分）與折現現金流量分析（12分）的概念。

答：

(一)直接資本化法之概念：

1.意義：指勘估標的未來平均一年期之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。

2.公式：

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

P：收益價格

A：勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益

R：收益資本化率

(二)折現現金流量分析之概念：

1.意義：指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。

2.公式：

$$P = \sum_{k=1}^{n'} \frac{CF_k}{(1+Y)^k} + \frac{P_{n'}}{(1+Y)^{n'}}$$

P：收益價格

CF_k ：各期淨收益

Y：折現率

n' ：折現現金流量分析期間

k：各年期

$P_{n'}$ ：期末價值

(三)直接資本化法與折現現金流量分析之比較：

1.直接資本化法採單一年度收益，並假設未來每年收益大致相同。折現現金流量分析採一段持有期間之每年收益，且每年收益不一定相同。

2.直接資本化法假定不動產收益直到永遠。折現現金流量分析應估計一段適當之持有期間，期滿處分不動產。

3.直接資本化之折現率採用「資本還原率」（cap rate或income rate），折現現金流量分析之折現率採用「獲利率」（yield rate）。前者不只考慮資本報酬（return on capital），也考慮資本回收（return of capital）。後者只考慮資本報酬，不考慮資本回收。

4.直接資本化法之估計程序較簡單，主要根據估價當時之實際收益水準而定。折現現金流量分析之估計程序較複雜，須對未來持有期間之每年收益詳細估計，並對期末不動產價值變動作出判斷。

5.折現現金流量分析之評估較直接資本化法更為詳細。因此，較大型、較複雜、較需精算之投資案評估採折現現金流量分析。

6.直接資本化法應用於未來各期收入皆穩定。折現現金流量分析應用於前期收入不穩定，經過一段時間始趨穩定。

7.直接資本化法適用於長期持有之資產價值評估。折現現金流量分析適用於短期持有之資產價值評估。

四、政府於課徵不動產相關稅賦（如地價稅、房屋稅）以及徵收土地時都需要估價。請問課稅目的以及徵收目的所為之不動產估價，在目標以及方法上的相同與相異處為何？（13分）為達成前述目標時，臺灣目前的主要問題為何？（12分）

答：

(一)課稅目的與徵收目的之不動產估價：

1.相同處：

(1)二者皆屬公部門估價，估值應力求公平合理。

(2)二者皆屬大量估價，必須設計快速、簡便之估價方法。

2.相異處：

(1)課稅目標應顧及地主之負稅能力，故估值宜趨近收益地價。徵收目標應補償被徵收人之財產損失，故

估值宜趨近土地市價。

(2)課稅目的之估價宜採收益法，徵收目的之估價宜採比較法。

(二)爲了達成前述目標，台灣目前主要問題如下：

- 1.一地存在兩價(即公告地價與公告土地現值)，且兩價分離，造成民眾混淆。
- 2.對於同樣一筆土地，政府須訂定二種價格，會增加作業成本。
- 3.兩價分離而存在公告地價與公告土地現值之價格差距懸殊，造成地價怪異現象。
- 4.公告地價偏低，造成政府稅收減少；公告土地現值偏低，造成徵收補償不合理。因此，政府稅收減少，導致政府無法提高徵收補償標準，形成政府困窘。
- 5.公告地價偏低，輕課地價稅，無法促進土地有效利用。公告土地現值偏低，輕課土地增值稅，無法實現漲價歸公。因此，土地稅之政策功能難以發揮。