

《不動產估價》

試題評析

1. 本次試題第一、三、四題皆直接依據「不動產估價技術規則」命題，再附加討論。
2. 應注意者，「土地徵收補償市價查估辦法」於民國101年6月5日發布後，即成為命題的焦點；由此可見，時事的重要性。

一、何謂計量模型分析法？依不動產估價技術規則之規定，應用該法應符合那些條件？另不動產交易價格採實價登錄後，對比較法的應用有何影響？（25分）

答：

- (一) 計量模型分析法之意義：蒐集相當數量具代表性之比較標的，透過計量模型分析，求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之關係式，以推算各主要影響價格因素之調整率及調整額之方法。
- (二) 應用計量模型分析法應符合下列條件：
 1. 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. 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。
 3. 截距項目以外其他各主要影響價格因素之係數估計值同時為零之顯著機率不得大於百分之五。
- (三) 實價登錄對比較法應用之影響：
 1. 提供實際成交案例：不論公部門估價或私部門估價，案例之取得與案例之真實性最為棘手，而實際登錄正可提供真實成交案例，提高不動產估價之準確性。
 2. 修正調整過程適當合理：實價登錄除了成交價格外，就成交標的之狀況、交易日期及交易條件等非常詳細，在運用比較法進行情況、價格日期、區域因素及個別因素等四項調整時，更能適當合理。
 3. 建構自動估價系統：自動估價系統，指運用統計、數學等計量模型，藉助電腦運算，以推估多數量不動產價格。我國近年來推動自動估價系統之難題，並非建立模型，而是未建立資料庫。因此，藉由實價登錄建立不動產交易資料庫，以推展自動估價系統。

二、因應土地徵收條例第30條之修正，內政部已發布「土地徵收補償市價查估辦法」，作為查估土地市價的依據。試述該辦法之查估作業程序。其與評估公告土地現值所依據之地價調查估計規則的規範，有何差異？其是否可以實現以合理市價補償的目標？請詳述之。（25分）

答：

- (一) 土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：
 1. 蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。
 2. 調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。
 3. 劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。
 4. 估計實例土地正常單價。
 5. 選取比準地及查估比準地地價。
 6. 估計預定徵收土地宗地單位市價。
 7. 徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。
- (二) 土地徵收補償市價查估與公告土地現值評估之差異：
 1. 土地徵收補償市價查估採基準地法、公告土地現值評估採區段價法或路線價估價法。
 2. 土地徵收補償市價查估採先劃分地價區段，再估計實例土地正常單價。公告土地現值評估採先估計實例土地正常單價，再劃分地價區段。
 3. 土地徵收補償市價查估係將徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。公告土地現值評估係將地價區段圖及估計區段地價提交地價評議委員會評定。
- (三) 土地徵收補償市價查估是否可以實現以合理市價補償之目標？端視比準地選取是否妥當、比準地之地價查估是否準確，以及運用比較法以比準地地價推估預定徵收土地地價之過程是否合理。此外，政府如能善用實價登錄所建構之不動產交易資料庫，則土地徵收補償市價當可趨近合理市價。
【另有板橋、淡水、三峽、林口、羅東、逢甲、東海、中投、雲林、彰化、嘉義】

三、依不動產估價技術規則之規定，透天住宅如何由房地價格推估其基地單價？某些市場性欠佳之地區，依前述規定推估之基地單價呈現負值，請分析其可能原因。(25分)

答：

(一)透天住宅由房地價格推估其基地單價之方法：

1. 土地抽取法：以勘估標之之房地價格推估其基地單價時，得以下列方式估計之：

(1) 勘估標之之基地價格 = 勘估標之之房地價格 - 勘估標之之建物成本價格

(2) 勘估標之之基地價格 = 勘估標之之基地價格 / 勘估標之之基地面積

2. 土地分配法：勘估標之之土地價值比率及建物價值比率已知者，以勘估標之之房地價格推估其基地單價時，亦得以下列方式估計之：

(1) 勘估標之之基地價格 = 勘估標之之房地價格 × 土地價值比率

(2) 勘估標之之基地單價 = 勘估標之之基地價格 / 勘估標之之基地面積

前項所稱土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算之。

(二)依前述規定推估之基地呈現負值之原因：當該基地過度利用時，如最有效使用為興建三樓透天住宅，但實際上卻興建五樓透天住宅，此時建物與其基地配合不適當，報酬遞減經濟法則發生作用，當其非常嚴重時，以房地價格扣除建物價格，推估其基地單價，恐會發生負值現象。

四、請問不動產估價技術規則第125條與第126條有關區分所有建物權利變換估價之規定為何？試闡明上述規定是否足以保障土地所有權人及相關權利人之權益。(25分)

答：

(一)區分所有建物權利變換估價之規定：

1. 權利變換前為區分所有建物者，得以全棟建物之土地價值比率及建物價值比率，分算各區分所有建物房地總價之土地權利價值及建物權利價值，公式如下：

(1) 各區分所有建物之土地權利價值 = 各區分所有建物房地總價 × 土地價值比率

(2) 各區分所有建物之建物權利價值 = 各區分所有建物房地總價 × 建物價值比率

前項土地價值比率及建物價值比率之計算公式如下：

土地價值比率 =

$$\frac{\text{素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}]}$$

建物價值比率 =

$$\frac{\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}]}$$

2. 權利變換前區分所有建物之基地使用容積未達法定容積，且其基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之土地權利價值，計算方式如下：

(1) 依前條規定計算土地價值比率。

(2) 未達法定容積之各區分所有建物土地權利價值 = 未達法定容積之各區分所有建物房地總價 × 土地價值比率

(3) 各區分所有建物土地權利價值比率 = 未達法定容積之各區分所有建物土地權利價值 / Σ 未達法定容積之各區分所有建物土地權利總價

(4) 各區分所有建物土地權利價值 = 區分所有建物坐落基地之素地總價值 × 各區分所有建物土地權利價值比率

(二)上述規定不足以保障土地所有權人及相關權利人之權益，其原因如下：

1. 區分所有建物各層房地單價評估不正確時，就會影響被低估樓層之所有權人的權益。

2. 區分所有建物各層土地價值比率估計不正確時，就會影響土地價值比率偏低樓層之所有權人的權益。

3. 特別情形（如土地持分過多過少、公共設施過大過小、附屬建物過大過小、法定用途與現況用途不同、地下層或附屬建物未登記等）如未被納入估價考慮，將影響相關權利人之權益。