

《不動產估價》

試題評析

本次試題除第四題較困難外，其餘各題簡單容易。第四題為捷運用地聯合開發之權益分配估價，其估價方法與坊間之合建分配估價相似。

一、多筆土地擬合併整體開發，其各單筆土地之價格應如何評估？又評估出之價格種類為何？請說明之。（25分）

答：

(一)多筆土地擬合併整體開發，應以合併後土地估價，並以合併前各單筆土地價值比例分算其土地價格。茲說明其評估過程如下：

- 1.先評估合併前各單筆土地價格。
 - 2.再評估合併後整體土地價格。
 - 3.最後以合併後整體土地價格，乘以合併前各單筆土地價值比例，即得之。
- 如下式所示：

$$\text{合併後單筆土地價格} = \text{合併後整體土地價格} \times \frac{\text{合併前單筆土地價格}}{\sum(\text{合併前各單筆土地價格})}$$

(二)以不動產合併為目的，所形成之各單筆土地價格，應以「限定價格」表示。

二、不動產價格昂貴，估價結果對民眾權益影響甚鉅，估價人員的職業道德至為重要，請問估價人員應遵守之道德規範為何？（25分）

答：

估價人員應遵守之道德規範：

- (一)守法：從事不動產估價者執行業務，應遵守法律規定，不得有違法行為。
- (二)誠信：從事不動產估價者，應恪守誠實信用原則，並盡善良管理人之注意。
- (三)正直：從事不動產估價者應具備廉潔操守，秉持無慾而剛、勇者無懼之信念。
- (四)公平：從事不動產估價者應本著獨立、客觀與公平之精神，不偏袒任何人。
- (五)保密：從事不動產估價者對於因估價業務而知悉之秘密，不得洩漏他人。

三、成本法之理論基礎及應用時機為何？其在估價應用上有限制？請說明之。（25分）

答：

(一)成本法之理論基礎：

- 1.替代原則：建物之重建成本或重置成本，加上基地價格，提供勘估標的價格判斷基礎。
- 2.供需原則：供給與需求發生變化，價格會隨之上升或下降，成本也會隨之變動。
- 3.均衡原則：土地與其改良物貢獻比例的不協調，或改良物之各零件間之不平衡，皆會造成價值之減損，此與成本法之折舊密切相關。
- 4.外部性原則：外部性因素變化，會造成建物價值的提高或減損。如為減損，則為經濟性折舊。
- 5.最有效使用原則：改良物之開發，如使基地增加價值最大，則該改良物價值大於其成本。但如未使基地增加價值最大，則該改良物價值低於其成本。

(二)成本法之應用時機：

- 1.成本法於查估土地價格時，指未開發利用之土地成本，加上開發費用及合理利潤所得之土地價格。
- 2.成本法於查估建築改良物價格時，指重新建造相同或相似建築改良物所需之營建總成本，扣除折舊後之時值。
- 3.成本法於查估建物及其基地（房地一體）時，指以成本法估得建物價格，再以比較法或收益法估得基地價格，二者合計之。

(三)成本法之應用限制：

- 1.成本法適用於建築物及新開發地之估價。對不須經過開發改良之土地，不適用之。
- 2.以成本法所估得之成本價格，不具市場性。亦即成本高，市場價格不必然高，因為市場價格是由供需所決定。
- 3.對已累積大量折舊額之老舊建物，成本法就不易準確。

四、何謂聯合開發權益分配？應如何估價？其與都市更新權利變換估價有何異同？請說明之。（25分）

答：

- (一)聯合開發權益分配：大眾捷運系統場、站與路線之土地及毗鄰地區之土地，政府結合地主、投資者共同開發，並分配開發後之權益。
- (二)聯合開發權益分配之估價：
 - 1.以比較法及土地開發分析法評估聯合開發用地之價值。
 - 2.以成本法評估投資興建建物之總成本。
 - 3.上開第1款與第2款之比值，即為聯合開發之分配比。
- (三)聯合開發權益分配估價與都市更新權利變換估價之異同：
 - 1.相同點：
 - (1)二者皆在估計合建分配比。
 - (2)二者皆須估計合建前之土地價值及合建後之房地價值。
 - (3)合建後之房地價值皆以新成屋價格查估。
 - 2.相異點：
 - (1)聯合開發權益分配估價方法，法無明定。都市更新權利變換估價方法，明訂於不動產估價技術規則。
 - (2)聯合開發權益分配估價，委託專業估價者查估，家數法無明定。都市更新權利變換估價須委託三家以上專業估價者查估。
 - (3)聯合開發權益分配估價僅評估素地總價值。都市更新權利變換估價，若為房地，須評估其基地權利總價值，再與素地總價值相比，二者取其高。
 - (4)聯合開發權益分配估價，須評估建物總成本，以作為建方投資成本。都市更新權利變換估價，建方投資成本（包括工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費、都市計畫變更負擔、容積獎勵及容積移轉所支付之費用等）已載明於都市更新事業計畫，故不必評估。
 - (5)聯合開發權益分配估價，開發後之房地總銷售金額不包括建築物內之捷運場站。都市更新權利變換估價，更新後之房地總銷售金額包括全棟建物。
 - (6)聯合開發權益分配估價報告書，不必經過政府之審查。都市更新權益變換估價報告書，須經過都市更新審議委員會審查通過。

【版權所有，重製必究！】