

《不動產估價》

試題評析	本次試題平易近人，四題皆屬重點題目。
考點命中	<p>第一題：《不動產估價（財務分析）》（第7版），高點文化出版，許文昌編著，頁1-7～1-9；1-22～1-25。</p> <p>第二題：《不動產估價（財務分析）》（第7版），高點文化出版，許文昌編著，頁4-46；4-49。</p> <p>第三題：《不動產估價（財務分析）》（第7版），高點文化出版，許文昌編著，頁6-3～6-6。</p> <p>第四題：《不動產估價（財務分析）》（第7版），高點文化出版，許文昌編著，頁2-9；4-16。</p>

一、請依不動產估價技術規則的規定，試述不動產價格的種類及各類不動產價格的名詞定義。（15分）並請說明不動產估價之作業程序為何？（10分）

答：

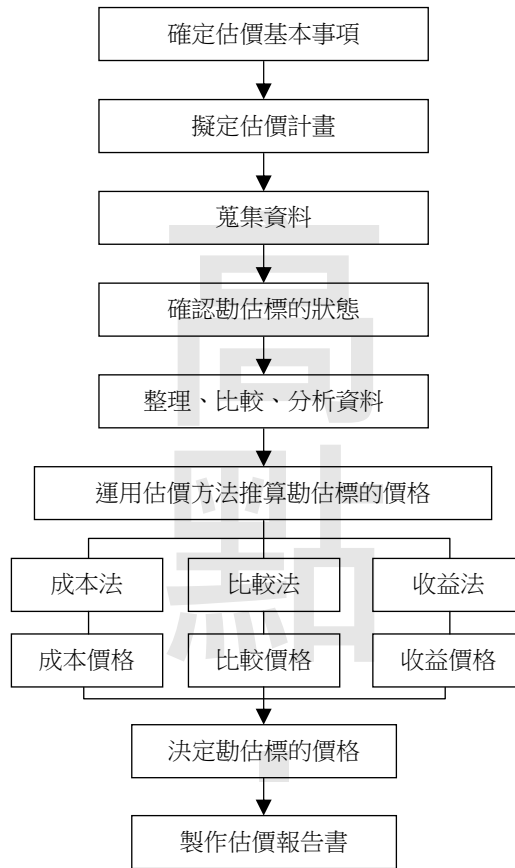
(一)不動產價格之種類：

- 1.正常價格：指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。
- 2.限定價格：指具有市場性之不動產，在下列限定條件之一所形成之價值，並以貨幣金額表示者：
 - (1)以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的。
 - (2)以不動產合併為目的。
 - (3)以違反經濟合理性之不動產分割為前提。
- 3.特定價格：指具有市場性之不動產，基於特定條件下形成之價值，並以貨幣金額表示者。
- 4.特殊價格：指對不具市場性之不動產所估計之價值，並以貨幣金額表示者。

(二)不動產估價之程序：

- 1.確定估價基本事項：進行不動產估價，首先應由不動產估價師與委託者溝通協調，以確定估價基本事項，內容包括確定勘估標的內容、確定價格日期、確定價格種類及條件、確定估價目的等。
- 2.擬定估價計畫：估價計畫包括確定作業步驟、預估所需時間、預估所需人力、預估作業經費、擬定作業進度表等。
- 3.蒐集資料：不動產估價應蒐集之資料如下：
 - (1)勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料。
 - (2)影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素。
 - (3)勘估標的相關交易、收益及成本資料。
- 4.確認勘估標的狀態：確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：
 - (1)確認勘估標的之基本資料及權利狀態。
 - (2)調查勘估標的及比較標的之使用現況。
 - (3)確認影響價格之各項資料。
 - (4)作成紀錄及攝製必要之照片或影像檔。
- 5.整理、比較、分析資料：將前述所蒐集之資料加以整理、比較、分析，以供估價方法之用。
- 6.運用估價方法推算勘估標的價格：不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。
- 7.決定勘估標的價格：不動產估價師應就不同估價方法估價獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。
- 8.製作估價報告書：不動產估價師應製作估價報告書，於簽名或蓋章後，交付委託人。

【版權所有，重製必究！】



二、某事業機構預計將名下具穩定收入之辦公大樓作為不動產證券化標的，現擬採折現現金流量分析法進行估價。請問何謂折現現金流量分析法？（5分）其計算公式為何？（10分）並試述各期淨收益的計算原則為何？（10分）

答：

(一)折現現金流量分析法之意義：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。

(二)折現現金流量分析法之計算公式：

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

其中：

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)各期淨收益之計算原則：

1.以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算

為原則。但因情況特殊不宜採契約租金估價，並於估價報告書中敘明者，不在此限。前項契約租金未知者，應以市場經濟租金推估客觀淨收益。

2.以不動產證券化為估價目的者，其折現現金流量分析法之總費用應依信託計畫資料加以推算。

三、國內為改進地價查估方式，一直有建構基準地價查估制度的倡議。請就「地價基準地選定及查估要點」，試述基準地之選定及查估之作業程序為何？（10分）基準地的選定有何原則？（10分）基準地的估價方法為何？（5分）

答：

(一)基準地之選定及查估之作業程序：

1.準備有關圖籍：有關圖籍包括下列事項：

- (1)不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖。
 - (2)地籍藍晒圖或地籍圖檔。
 - (3)其他有關圖籍及資料。
- 2.劃分近價區段：直轄市或縣（市）地政機關應依下列影響地價因素，於都市計畫地籍套繪圖或其他圖籍上，劃分近價區段：
- (1)行政區劃及土地利用之公法管制程度。
 - (2)地形、地質等自然條件。
 - (3)交通設施、公共公用設施、商業設施等之接近狀態。
 - (4)土地利用狀態。
 - (5)事業種別及繁榮程度。
 - (6)景觀及災害狀況。
 - (7)其他明顯影響地價之因素。

依前項因素劃分近價區段時，應以把握地價之同質空間為原則。

3.選定基準地：所稱基準地，係指經地政機關選定，並估計其價格日期（價格日期以每年3月31日為準）之正常價格，由地政機關定期公布之土地。基準地以永久設定為原則。基準地之分布密度以一個近價區段設定一點為原則，都市土地並得斟酌下列情形調整：

- (1)商業區：每五十筆設定一點。
- (2)住宅區：每一百筆設定一點。
- (3)工業區：每二百筆設定一點。

4.查估基準地地價：基準地地價應兼採比較法、收益法、成本法或其他適當之估價方法二種以上方法，依不動產估價技術規則規定查估之。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價者，不在此限。

5.審議基準地地價：

- (1)基準地之審議：直轄市或縣（市）地政機關應依不動產估價技術規則第15條規定，決定基準地地價，並填寫基準地估價報告表，送請直轄市或縣（市）地政機關召集地價專家學者及不動產估價師組成專案小組審議。直轄市或縣（市）地政機關召集組成之專案小組審議基準地地價時，應著重地價高低層次之均衡。
- (2)代表基準地之審議：直轄市或縣（市）地政機關召集組成之專案小組審議基準地地價後，應選取各鄉（鎮、區）中，不同使用分區中地價最高之基準地為代表基準地，送請內政部召集地價專家學者及不動產估價師組成專案小組審議。專案小組認為某地之代表基準地地價偏高或偏低時，應通知直轄市或縣（市）地政機關進行調整。

(二)基準地之選定原則：

- 1.代表性：以面積適中，具近價區段一般土地代表性為準。亦即應選擇近價區段內具有代表性之宗地為基準地。
- 2.顯著性：以容易識別為準。亦即基準地在地標上很明顯，且易於辨認。
- 3.恆久性：以不易變更形質為準。亦即選擇之基準地本身及附近環境，未來不會有重大改變者。
- 4.均勻性：以各地能均勻分布為準。亦即基準地應隨著當地發展程度、使用分區等而作均勻的灑點佈建。
- 5.完整性：以形狀方整為準。亦即基準地形狀以正方形或長方形為佳，不宜採用三角形或不規則形。

(三)基準地之估價方法：

- 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.收益法：蒐集附近土地收益實例，以其總收入扣除總費用而得淨收益，再與標的土地比較得出基準地淨收益。將淨收益除以收益資本化率，而得基準地價格。
- 3.土地開發分析法：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。
- 4.其他適當方法：
 - (1)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，即可求得基準地價格。
 - (2)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，即得基準地價格。
 - (3)土地分配法：蒐集附近建物及其基地之買賣實例，乘以土地價值比率得出基地價值，再與標的土地比較而得基準地價格。

四、試述建物折舊的發生原因為何？（10分）並請依不動產估價技術規則之規定，說明建物折舊提存費之計算方式為何？（15分）

答：

(一)折舊之發生原因：發生折舊的原因有物理、功能、經濟等三項因素。

- 1.物理因素：建物因使用、風吹日曬等實體損壞，所造成之減損。
- 2.功能因素：建物因設計不良、設備落伍等功能性退化，所造成之減損。
- 3.經濟因素：建物因所處環境衰敗、市場供過於求等外部性退化，所造成之減損。

(二)折舊提存費之計算方式：

- 1.等速折舊型：所提存之折舊費，不考慮其孳生之利息。

$$\alpha = C \times (1-s) \times \frac{1}{N}$$

- 2.償債基金型：所提存之折舊費，考慮其孳生之利息。

$$\alpha = C \times (1-s) \times \frac{i}{(1+i)^N - 1}$$

其中：

- α ：折舊提存費
- C：建物總成本
- s：殘餘價格率
- i：自有資金之計息利率
- N：建物經濟耐用年數

【版權所有，重製必究！】