

《不動產估價》

- 一、依地價調查估計規則第18條之規定，地價區段如何劃設？劃設之地價區段可分為那種類型？又土地徵收補償市價查估辦法第4條中亦有劃分地價區段之規定，兩者有何異同？試就劃分之目的加以說明。(25分)

試題評析	由於本次考試屬於公務人員考試，故地價調查估計規則與土地徵收補償市價查估辦法更加重要。
考點命中	《不動產估價（財務分析）》，許文昌編著，高點出版，第三版，頁6-18、頁6-25及頁9-25第28題。

答：

(一)地價區段之劃設：

- 劃分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。
- 已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路線價區段。繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，得於適當範圍劃設一般路線價區段。
- 非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。非都市土地及都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。
- 公共設施保留地應單獨劃分地價區段。但其毗鄰之非公共設施保留地均屬相同區段地價之地價區段時，得併入毗鄰之非公共設施保留地劃為同一地價區段。
- 帶狀保留地穿越數個地價不同之區段時，應視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。

(二)地價區段之類型：

- 繁華街道路線價區段：已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路線價區段。
- 一般路線價區段：繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，得於適當範圍劃設一般路線價區段。
- 一般地價區段：繁華街道路線價區段與一般路線價區段以外之其他地價區段。

(三)地價調查估計規則與土地徵收補償市價查估辦法有關劃分地價區段之異同：

- 相同點：劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。
- 相異點：
 - 地價調查估計規則除劃設「一般地價區段」外，尚劃設「繁榮街道路線價區段」及「一般路線價區段」。土地徵收補償市價查估辦法僅劃設一般地價區段。
 - 地價調查估計規則劃設地價區段之目的在適用區段估價法及路線估價法。土地徵收補償市價查估辦法劃設地價區段之目的在運用「比較法」時，若買賣實例與勘估標的位於不同地價區段，則必須作區域因素調整；若買賣實例與勘估標的位於同一地價區段，則不必作區域因素調整。

【版權所有，重製必究！】

二、何謂公告土地現值？何謂公告地價？依各縣市評估結果，兩種價格之數額多不相同，何以同一筆土地地價有所差異？如依不動產估價技術規則規範之估價程序，對其造成之差異與結果，應於何處呈現？（25分）

試題評析	此題為不動產估價技術規則第30條之收益資本化率與第32條之折現率，二者差異之理論基礎，非常重要，許文昌老師上課時一再強調。
考點命中	《土地經濟學（觀念分析）》，許文昌編著，高點出版，第十四版，頁4-18第3題。

答：

- (一)公告土地現值之意義：政府為課徵土地增值稅，於每年一月一日所編製公告之土地現值。
- (二)公告地價：政府為課徵地價稅，每三年一次查估各宗土地之地價，所公布之地價。
- (三)兩價差異之原因：公告地價與公告土地現值通稱「兩價」。同一筆土地地價有所差異，乃因政府自民國八十年起實施兩價分離政策。其理由如下：
- 1.公告地價是為了課徵地價稅，應考慮地主之負稅能力。負稅能力主要依據土地收益大小，而收益地價即反映土地收益大小之地價，故公告地價應趨近收益地價。
 - 2.公告土地現值是為了課徵土地增值稅，在於去除地主不勞而獲，實現漲價歸公，故公告土地現值應趨近土地市價。
- (四)依不動產估價技術規則之呈現：
- 1.價格種類及條件：
 - (1)公告地價：價格種類為特定價格，估價條件為估計土地收益能力之價格。
 - (2)公告土地現值：價格種類為正常價格，估價條件則無。
 - 2.估價目的：
 - (1)公告地價：估價目的為課徵地價稅。
 - (2)公告土地現值：估價目的為課徵土地增值稅。
 - 3.蒐集資料：
 - (1)公告地價：蒐集收益實例。
 - (2)公告土地現值：蒐集市場買賣實例。
 - 4.估價方法：
 - (1)公告地價：以收益法為主。
 - (2)公告土地現值：以比較法為主。

三、何謂折現率？何謂收益資本化率？兩者於性質上、數額上有無差異？試加以比較分析。（25分）

考點命中	《不動產估價（財務分析）》，許文昌編著，高點出版，第三版，頁9-16第19題。
-------------	---

答：

- (一)折現率（discount rate）：又稱獲利率或報酬率（yield rate），指將未來一系列收益及期末資產價值加以折現，所採用之比率。
- (二)收益資本化率（capitalization rate或cap rate）：又稱收益率（income rate），指單一年度收益與價格之比率。
- (三)兩者於性質上之差異：
- 1.折現率只考慮資本報酬（return on capital），不考慮資本回收（return of capital）。申言之，衡量折現率大小，只需考慮獲利能力，無需考慮未來收益與價值之變化。
 - 2.收益資本化率不只考慮資本報酬（return on capital），並考慮資本回收（return of capital）。申言之，衡量收益資本化率大小，除考慮獲利能力外，仍須考慮未來收益與價值之變化。
- (四)兩者於數額上之差異：
- R：收益資本化率
Y：折現率
 n' ：可收益之年數
- 1.未來每年淨收益持平，且期末資產等值： $R = Y$
 - 2.未來每年淨收益成長，或期末資產增值： $R < Y$

3. 未來每年淨收益衰退，或期末資產貶值： $R > Y$

析言之：

1. 每年收益不變且期末價值不變： $R = Y$

2. 每年收益不變，但期末價值增減：

(1) 增值 ΔS ：

$$R = Y - \Delta S \times SFF(Y, n')$$

(2) 貶值 ΔS ：

$$R = Y + \Delta S \times SFF(Y, n')$$

3. 每年收益與期末價值呈直線型（固定金額）增減：

(1) 增值 ΔS ：

$$R = Y - \Delta S \times \frac{1}{n'}$$

(2) 貶值 ΔS ：

$$R = Y + \Delta S \times \frac{1}{n'}$$

4. 每年收益與期末價值呈指數型（固定比率）增減：

(1) 每年收益與價值成長率 g ：

$$R = Y - g$$

(2) 每年收益與價值衰退率 g ：

$$R = Y + g$$

四、近年來政府部門常以設定地上權的方式活化公有土地，請問何謂地上權？可運用那些方法進行地上權估價？此估價方法與一般土地所有權正常價格評估有何差異？（25分）

考點命中

《不動產估價（財務分析）》，許文昌編著，高點出版，第三版，頁7-14至頁7-16。

答：

(一) 地上權之意義：謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。

(二) 地上權估價之方法：

1. 市價比較法：蒐集附近地上權轉讓成交案例，然後進行情況補正、期日修正、區域因素及個別因素比較而得。
2. 價格比率法：先求取標的土地之素地地價，再判定地上權價格占所有權價格之比率，二者相乘而得。判定比率須斟酌標的條件、合約內容、法令規定、地方習慣等而定。
3. 設定實例比較法：先求取標的土地素地地價，然後蒐集設定地上權案例中，地上權占該土地素地地價之比率，並與標的土地之宗地條件及合約內容等加以比較而決定標的土地地上權價格占標的土地素地地價之比率。將此一比率乘以標的土地素地地價，即得地上權價格。
4. 差額租金還原法：將標的土地每年淨收益，扣除設定地上權每年支付租金，以收益資本化率還原為價格之方法。

$$P = (a - b) \times \frac{(1 + r)^{n'} - 1}{r(1 + r)^{n'}}$$

P：地上權價格 a：標的土地每年淨收益

b：設定地上權每年支付租金 r：收益資本化率

n' ：地上權殘餘期間

(三) 地上權估價與一般土地所有權正常價格評估之差異：

1. 就比較法而言：一般土地所有權正常價格評估乃蒐集土地交易實例，地上權估價乃蒐集地上權轉讓交易實例。另，地上權價格尚可透過一般土地所有權正常價格（即素地地價）的一定比率估得，如價格比率法、設定實例比較法即是。

$$V = \frac{a}{r}$$

- 2.就收益法而言：一般土地所有權正常價格評估採永續之收益公式（即 $V = \frac{a}{r}$ ，其中V代表土地價格，a代表年淨收益，r代表收益資本化率）。地上權估價採一定期間之收益公式（即由年淨收益扣除年支付地租後，乘以複利年金現值率）。
- 3.就成本法而言：須經開發改良土地之所有權正常價格可採我國之土地開發分析或日本之預期開發法。地上權估價則無成本法公式。

高點 · 高上 高普 特考

【版權所有，重製必究！】

-- 4 --