

《不動產估價》

試題評析

- 一、本次試題第一題及第三題較有變化，考生應靈活作答。
二、第四題直接依據不動產估價技術規則第57條至第64條作答。

一、某住宅大樓位於政府已公布的淹水潛勢區，同時，回顧過去5年來的災害歷史，曾出現淹水達30公分的紀錄，造成建物與財產損失。首先請說明樓層別效用比與地價分配率的定義，並進一步考量該地區的災害潛勢與樓層價差關係，說明符合該區現況的樓層別效用比與地價分配率的調整方式。（25分）

答：

- (一) 樓層別效用比：指高樓各樓層效用的百分比。樓層別效用比係土地與建物合為一體之效用貢獻百分比。其求取方法一般以某一層樓售價為基準（即100%），計算各樓層售價對此一基準樓層售價之百分比。
- (二) 地價分配率：指土地立體空間效用分配的百分比。地價分配率係僅有土地、不含建物之效用貢獻百分比。其求取方法一般先求出各層樓之樓層別效用比，再以樓層別效用比的平均值，乘以建物價格占不動產總值之比率，將其結果自各樓層效用比予以扣除，即得出地價分配率。
- (三) 調整方式：
1. 一般而言，第四層樓售價最低，故樓層別效用比與地價分配率以第四層樓最低。但位處淹水潛勢區之高樓，第一層樓有潛在風險存在，如第一層樓售價最低，則第一層樓之樓層別效用比與地價分配率最低。
 2. 以某層樓售價為基準，所求得之樓層別效用比皆為正值。再由樓層別效用比所求得之地價分配率一般亦為正值。但如因淹水潛勢區，致第一層樓售價偏低，則第一層樓之地價分配率恐呈現負值。此時，地價分配率的調整方式可按各層之樓層別效用比，乘以土地價值比率，即得出各層之地價分配率。如此，地價分配率就不會呈現負值。

二、請以比較法及補償基準法，評述土地之上下有其他設施通過時，地價減損額之評估方式。（25分）

答：

土地之上下有其他設施通過時，地價減損額（即區分地上權價格）之評估方式：

- (一) 比較法：先求取標的土地素地地價，然後蒐集設定區分地上權案例中，區分地上權價格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區分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，即得出區分地上權價格（即地價減損額）。
- (二) 補償基準法：先求取標的土地素地地價，再與平面阻礙率、立體阻礙率三者之積而得。
- 地價減損額 = 素地地價 · 平面阻礙率 · 立體阻礙率
1. 平面阻礙率：指區分地上權設定範圍在土地上之水平投影面積占土地總面積之比率。
 2. 立體阻礙率：指區分地上權設定之立體妨礙空間比率。立體阻礙率之計算公式如下：

$$\text{立體阻礙率} = \alpha + \beta\gamma + \sigma$$

$$\alpha + \beta + \gamma + \sigma = 1$$
 其中：
 - α ：地上建物在土地空間之使用效能比率
 - β ：地下建物（地下室）在土地空間之使用效能比率
 - γ ：地上建物以上在土地空間之使用效能比率
 - σ ：地下建物以下在土地空間之使用效能比率
 - a：妨礙地上建物部分之比率
 - b：妨礙地下建物（地下室）部分之比率
 - c：妨礙地上建物以上部分之比率
 - d：妨礙地下建物以下部分之比率

三、請針對自用市場、販賣用市場及投資用市場的不同特徵，建議合適的不動產估價方式，並說明其考量原因；同時，請以現金流量法公式說明總投資期程為20年之不動產投資標的，已知未來10年的預測收益，同時計入10年（不含）以上之不可預測收益時之計算方式。（25分）

答：

- (一) 自用市場宜採比較法，其原因係比較法乃蒐集附近成交案例修正調整而得，故由比較法所求得之比較價格，較切合當地之市場行情。
- (二) 販賣用市場宜採收益法之直接資本化法，其原因係直接資本化法考慮估標的未來客觀淨收益，由未來客觀收益支撐不動產價格。
- (三) 投資用市場宜採收益法之折現現金流量分析，其原因係折現現金流量分析須預測未來現金流量與潛在風險，由獲利能力與折現率估得不動產投資價格。
- (四) 總投資期程為20年之不動產投資標的，已知未來10年的預測收益，同時計入10年（不含）以上之不可預測收益時之計

算方式如下：

假定10年（不含）以上之各期淨收益均與第10期淨收益相同。

$$P = \sum_{k=1}^{10} \frac{CF_k}{(1+Y)^k} + \frac{CF_{10}}{(1+Y)^{10}}$$

其中：

P：收益價格

CF_k ：第k期之淨收益， $k=1,2,3,\dots,10$

CF_{10} ：第10期之淨收益

Y：折現率

R：收益資本化率

四、請說明運用成本法估價時，除了營造或施工費外，有關其他各種費用之計算基準，同時進一步說明不予計入與部分計入之處理方式。（25分）

答：

(一) 營造施工費外之其他各種費用之計算基準：

1. 規劃設計費：勘估標的為建物時，規劃設計費按內政部所定建築師酬金標準表及直轄市或縣（市）政府發布之建造執照工程造價表計算之，或按實際營造施工費之百分之二至百分之三推估之。
2. 廣告費、銷售費、管理費及稅捐：廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率，應由全聯會定期公告，未公告前應依下列規定推估之。但因情況特殊並於估價報告書中敘明者，其費率之推估，不在此限：
 - (1) 廣告費、銷售費按總成本之百分之四至百分之五推估。
 - (2) 管理費按總成本之百分之三至百分之四推估。公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，應列於管理費項下，並得提高管理費用率為百分之四至百分之五。
 - (3) 稅捐按總成本之百分之零點五至百分之一點二推估，或就勘估標的之地價稅、營業稅等稅捐，按實際情形估算之。
3. 資本利息：
 - (1) 勘估標的之資本利息應依分期投入資本數額及資本使用年數，按自有資金與借貸資金分別計息，其自有資金與借貸資金比例，應依銀行一般放款成數定之。前項資本利息之計算，應按營造施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐及其他負擔之合計額乘以利率計算。
 - (2) 資金中自有資金之計息利率應不高於一年期定存利率且不低於活存利率；借款則以銀行短期放款利率計息；預售收入之資金應不計息。
4. 開發或建築利潤：勘估標的之開發或建築利潤應視工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，按營造或施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、資本利息、稅捐及其他負擔之合計額乘以適當利潤率計算之。前項利潤率應由全聯會定期公告；未公告前依營造或建築業之平均經營利潤率為準，並得依開發或建物形態之不同，考量經營風險及開發或建築工期之長短酌予調整之。

(二) 不予計入與部分計入之處理方式：

1. 廣告費、銷售費、管理費、稅捐及開發或建築利潤，視勘估標的之性質，於成本估價時得不予計入。
2. 因特殊狀況致土地或建物投資無法產生相對正常報酬之成本，於成本估價時得不予計入或於折舊中扣除，並應於估價報告書中敘明。
3. 未完工之建物應依實際完成部分估價，或以標準建物之營造或施工費標準表為基礎，參考建物工程進度營造費用比例表估算之。前項建物工程進度營造費用比例表，由全聯會公告之。

【版權所有，重製必究！】