

《不動產估價》

試題評析

本次試題難易度適中，考生可以盡情發揮。不動產估價技術規則於102年12月20日修正發布，下次考試應予注意。

一、何謂最有效使用原則？有一筆位於都市精華商業區之土地，附近商辦大樓林立，且不動產市場交易熱絡。該筆土地目前係做為臨時停車場使用。請問該筆土地目前使用情形是否已達最有效使用？請詳述判定之理由。（25分）

答：

(一)最有效使用原則之意義：亦稱最高與最佳使用，指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所作得以獲致最高利益之使用。估計不動產價格不應被目前使用所誤導，因為目前使用可能是低度利用、過度利用或不當利用，而應以最有效使用下推求其價格。

(二)最有效使用之成立條件：

- 1.法律上許可：土地之最有效使用必須是地政、都市計畫、建築及環保等法規所容許的。
- 2.實體條件上可能：宗地之實質條件（如地形、地勢、地質等），可以達到最有效使用。
- 3.財務上可行：土地使用所產生之淨現值必須為正，預估投資報酬率必須大於必要報酬率。
- 4.最大生產力分析：預估土地使用後之總收入，扣除勞動工資、資本利息、企業家正常利潤後，獲得最大剩餘價值。

(三)依題旨，有一筆位於都市商業區之土地，附近商辦大樓林立，且不動產市場交易熱絡，依最有效使用原則之成立條件判斷，應興建商辦大樓使用，方符合最有效使用。其判定理由如下：

- 1.該筆土地為商業區土地，故法律容許做商業使用。
- 2.附近商辦大樓林立，故該筆土地附近屬商業發展成熟地區。
- 3.附近不動產交易熱絡，故該筆土地附近商辦空間供不應求。

綜上，該筆土地目前作為臨時停車場使用，尚未達最有效使用，應興建商辦大樓使用，財務上可行且達到最大生產力，方為最有效使用。

二、比較法調整率有何限制？經比較調整之比較標的試算價格採用又有何限制？請依不動產估價技術規則之相關規定說明之。（25分）

答：

(一)試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十時，判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。

(二)經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。前項所稱百分之二十以上差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之二十以上者。

三、政府既每年公告土地現值，何以仍推動辦理地價基準地制度？兩者在作業程序及估價方法上有何不同？請詳述之。（25分）

答：

(一)地價基準地制度之意義：亦稱標準宗地法；基準地類似測量控制點概念，故亦稱地價控制點。將情況相同或相似之土地劃分為同一區段，並選擇其中一塊土地為基準地（亦稱標準宗地），予以詳細估價，只要精準掌握基準地之地價，則區段內其他宗地之地價皆可與基準地比較而求得。

(二)推動辦理地價基準地制度之理由：

- 1.可節省現制公告現值逐宗評估及規定地價逐筆推算之繁累。
- 2.可解決區段價法忽略個別因素之缺失。

- 3.可藉基準地之地價建立地價指數。
- 4.基準地法估得之價格較易接近土地市價。
- 5.公告基準地現值較不易帶動地價上漲。
- 6.可從基準地建立公告現值之公信力。

(三)土地現值查估與地價基準地查估之比較：

1.作業程序比較：

(1)土地現值查估之程序：

- 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、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段地價之因素。
- ③估計實例土地正常單價。
- ④劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。
- ⑤估計區段地價。
- ⑥計算宗地單位地價。

(2)地價基準地查估之程序：

- ①準備有關圖籍。
- ②劃分近價區段。
- ③選定基準地。
- ④查估基準地地價。
- ⑤審議基準地地價。

2.估價方法比較：

- (1)土地現值查估採用區段價法及路線價估價法，屬於總體估價方法。
- (2)地價基準地查估採用比較法、收益法、成本法或其他適當之估價方法二種以上方法，屬於個體估價法。

四、何謂租賃權估價？何種情形須進行租賃權估價？其與租金估價有何不同？請詳述之。(25分)

答：

(一)租賃權估價之意義：評估承租人所擁有租賃權之市場合理價格。租賃權估價，應考慮契約內容、用途、租期、租金支付方式、使用目的及使用情形等因素估計之。

(二)估計租賃權價格之時機：

- 1.承租人將租賃權轉讓時，其權利金有多少？
- 2.出租人於租期屆滿前，收回出租不動產，應給予承租人多少補償？
- 3.出租人將附有租約之不動產出售，其不動產價格應為多少？
- 4.土地徵收時，土地上存在租賃權，租賃權如何補償？
- 5.承租人向出租人購買承租地，其價格應為多少？

(三)租賃權估價與租金估價之不同：

- 1.租賃權估價在評估承租人所擁有之租賃權的合理價格，租金估價在評估承租人每期支付與出租人之合理租金。前者在評估承租人之權利，後者在評估承租人之義務。
- 2.租賃權估價之方法有市價比較法、價格比率法、設定實例比較法及差額租金還原法等。租金估價分為新訂租金估價與續訂租金估價。前者屬於正常租金，其估價方法有租賃實例比較法、積算法及收益分析法；後者屬於限定租金，其估價方法有租賃實例比較法、利率法、推算法及差額分配法。