

《不動產估價》

試題評析

本次試題均屬重點題目，並無冷僻題目，考生應可拿到高分。雖然題目簡單，考生仍應深入分析，以便爭取高分、脫穎而出。

一、不動產估價先期作業必須先行確定之估價基本事項，其中有關確定價格種類中之正常價格應具備之條件有那些？並以價格種類評析政府土地徵收補償的價格型態為何？（25分）

答：

(一)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。申言之，正常價格應具備之條件如下：

- 1.具有市場性之不動產：產品具市場性，且在公開市場交易。
- 2.專業知識與謹慎行動：交易雙方均為理性之經濟行為。
- 3.不受任何脅迫：交易雙方不受任何壓力與脅迫，如欠債急售、返國定居急買。
- 4.適當市場行銷：交易雙方均有一段合理期間彼此搜尋，因而雙方具有充分資訊。
- 5.正常交易條件：價格形成無附帶特殊條件，如高額貸款、土地增值稅由買方負擔等。

(二)依土地徵收條例第30條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價。前項徵收補償地價，必要時得加成補償；其加成補償成數，由直轄市或縣（市）主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之。又依土地徵收條例施行細則第30條第2項規定，所稱一般正常交易價格，指經由調查當年期一般正常交易價格所估計之區段地價。

因此，土地徵收補償之價格型態非屬「正常價格」，應屬「特定價格」。所稱特定價格，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。

二、運用比較法時，以比較標的之價格為基準，進行調整推算勘估標的之價格，須考慮那四大調整項目？請分別就調整之定義與重點說明之。（25分）

答：

(一)四大調整之定義：

1.情況調整：比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。比較標的有下列情況，應先作適當之調整；如該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。

- (1)急買急賣。
- (2)期待因素影響之交易。
- (3)受債權債務關係影響之交易。
- (4)親友關係人間之交易。
- (5)畸形地或有合併使用之交易。
- (6)地上物處理有糾紛之交易。
- (7)法院拍賣。
- (8)受迷信影響之交易。
- (9)包含公共設施用地之交易。
- (10)人為哄抬之交易。
- (11)其他。

2.價格日期調整：比較標的之交易日期與勘估標的之價格日期因時間之差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。

3.區域因素調整：所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價

格差異，逐項進行之分析及調整。

- 4.個別因素調整：以比較標之價格為基礎，就比較標與勘估標之因個別因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

(二)調整之重點：

- 1.比較、分析勘估標之與比較標之區域因素及個別因素差異並就其中差異進行價格調整時，其調整以百分率法為原則，並得以差額法調整，惟應於估價報告書中敘明。
- 2.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15%，或總調整率大於30%時，則判定該比較標與勘估標之差異過大，應排除該比較標之適用。但勘估標之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。
- 3.經比較調整之比較標之試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，方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20%以上者，應排除該試算價格之適用。前項20%以上之差距，指高低價格之差除以各價格平均值達20%以上者。

三、請說明大量估價法中有關路線價估價法的意義與運用時的估價要領，並評述我國現行基本規定與建議改進的方向。(25分)

答：

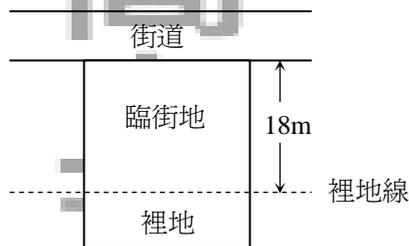
- (一)路線價估價法之意義：在都市繁榮街道的特定路街上設定單價，即路線價，以此路線價，配合深度指數表及其他修正率表，查估面臨同一特定路街之各宗土地之地價。

(二)路線價估價法之估價要領：

- 1.查定路線價：先就勘估標之臨街地，查定其路線價。
- 2.調整路線價：就勘估標之深度、形狀、位置等因素考量，調整其路線價。
- 3.計算宗地地價：調整後之路線價，即勘估標之單價，再以此單價乘以面積，就得出勘估標之總價。

(三)我國現行基本規定：

- 1.臨街地與裡地之劃分：繁榮街道之區段以裡地線為區段界線，裡地線之標準深度以離臨街線18公尺為原則。亦即繁榮街道之區段以裡地線分別臨街地及裡地。如圖所示。



2.宗地單位地價之計算方法：

- (1)屬於繁榮街道路線價區段之土地，依路線價按其臨街深度，乘以深度指數計算之，此即路線價估價法。另外，臨街地採用路線價估價法，裡地採用區段價法。
- (2)其他地價區段（即一般區段）之土地，以區段地價作為宗地單位地價，此即區段價法。

(四)現行缺失及改進方向：

1.現行缺失：

- (1)台灣地區標準深度定為18公尺，是否恰當，值得探討。所謂標準深度是指在當地土地利用時最合適之深度。
- (2)台灣省只有五個級距，高雄市只有四個級距，過於粗略。
- (3)台灣地區深度指數採用平均深度百分率製作，造成深度指數呈遞減現象。在標準深度（18公尺）前，宗地之深度愈淺，單價反而愈高，造成不合理現象。
- (4)台灣地區在標準深度（18公尺）之後，並無指數設計。亦即標準深度之後，屬於裡地，適用區段價法，而不適用路線價法，徒增計算繁雜。

2.改進方向：

- (1)經過市場調查，重新擬定標準深度，並依住宅、商業、工業等土地訂定不同之標準深度。

- (2)廢除臨街地與裡地之分，一律適用路線價估價法。亦即標準深度之後，仍有指數設計。
 (3)深度指數表力求精細，亦即增加級距數目。
 (4)深度過淺，另適用深度過淺之深度指數表，以為修正。

四、出租人於租賃期限屆滿前收回租地時，須給予承租人補償金額，此時須進行租賃權利價值的評估，請分別以比較法、價格比率法與差額租金還原法說明評估方式為何？(25分)

答：

(一)比較法：

- 比較法之意義：在同一供需圈內蒐集租賃權轉讓成交案例，然後進行情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整而得。
- 比較法之估價要領：
 - 蒐集並查證租賃權轉讓成交案例。
 - 對比較標的進行情況調整及價格日期調整。
 - 就勘估標的與比較標的之差異，進行區域因素調整及個別因素調整。
 - 計算並決定租賃權之價格。

(二)價格比率法：

- 價格比率法之意義：先求取標的土地之素地地價，再判定租賃權占所有權價值之比率，二者相乘而得租賃權價格。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。
- 價格比率法之估價要領：
 - 在同一供需圈內，蒐集土地所有權成交案例。
 - 以蒐集案例為基礎，經情況修正、價格日期修正、區域因素及個別因素修正，以推算勘估標的所有權價格。
 - 斟酌標的條件、合約內容、法令規定、地方習慣等判定租賃權占所有權價值之比率。
 - 將勘估標的所有權價格，乘以租賃權占所有權價值之比率，即得到租賃權價格。

(三)差額租金還原法：

- 差額租金還原法之意義：將經濟租金與支付租金之差額，以收益資本化率還原為價格，而求得租賃權價格之方法。所謂經濟租金指能夠真正反映標的不動產經濟價值之租金，所謂支付租金指承租者依契約支付予出租者之租金。
- 差額租金還原法之估價要領：
 - 於勘估標的附近調查案例，以估計真正能反映勘估標的經濟價值的租金。
 - 依據租賃契約，求取承租者支付予出租者之租金。
 - 上述二者之差，再以「年金現值利率因子」加以還原，而得租賃權價格。

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

P：租賃權價格

a：經濟租金

r：收益資本化率

b：支付租金

n'：年期