

《不動產估價》

| | |
|------|---|
| 試題評析 | 本次試題看似困難，其實都在許文昌老師編著的《不動產估價（財務分析）》裡，詳見「考點命中」。 |
| 考點命中 | <p>第一題：《不動產估價（財務分析）（第10版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-4。</p> <p>第二題：《不動產估價（財務分析）（第10版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁9-102，第97題。</p> <p>第三題：《不動產估價（財務分析）（第10版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-7，6-10至6-11。</p> <p>第四題：1.《不動產估價（財務分析）（第10版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁9-47，第46題。 2.《高點·高上108地特題神-地政》不動產估價第一題，許文昌編撰。</p> |

一、內政部宣示基準地地價採獨立估價之評估原則，請問何謂獨立估價？現行評估地上有建物之基準地地價採用之方法中，何者較能落實此精神？試論述之。（25分）

答：

(一)獨立估價之意義：不動產如由土地與建物結合，僅單獨就土地，而忽視建物存在而為估價。亦即不考慮建物對土地價格之影響。

(二)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：就標的土地之總收入扣除總費用而得淨收益，再除以收益資本化率，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，求得基準地之土地價格。
- 4.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。
- 5.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。
- 6.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。

上述方法中，比較法、收益法及土地開發分析法所求得之基地價格屬於獨立估價，土地殘餘法、土地抽取法及土地分配法所求得之基地價格屬於部分估價。

二、房地價格扣除建物現值求得土地價格中，計算結果如果出現負地價，是否合理？其可能的原因為何？（25分）

答：

(一)土地抽取法：以勘估標的之房地價格推估其基地單價時，得以下列方式估計之：

1.勘估標的之基地價格 = 勘估標的之房地價格 - 勘估標的之建物成本價格

2.勘估標的之基地單價 = 勘估標的之基地價格 / 勘估標的之基地面積

(二)採上述方法推估之土地價格呈現負地價，為不合理。其形成原因如下：

- 1.當該基地低度利用，如最有效使用為興建五樓公寓，但實際上只興建三樓透天住宅，此時建物與其基地配合不適當，違反均衡原則。當其非常嚴重時，以房地價格扣除建物價格，推估其基地單價，就會發生負地價現象。
- 2.當該基地過度利用，如最有效使用為興建三樓透天住宅，但實際上卻興建五樓公寓，此時建物與其基地配合不適當，違反均衡原則。當其非常嚴重時，以房地價格扣除建物價格，推估其基地單價，就會發生負地價現象。

(三)解決之道：改採「土地分配法」。勘估標的之土地價值比率及建物價值比率已知者，以勘估標的之房地價格推估其基地單價時，得以下列方式估計之：

1. 勘估標的之基地價格 = 勘估標的之房地價格 × 土地價值比率
 2. 勘估標的之基地單價 = 勘估標的之基地價格 / 勘估標的之基地面積
- 前項所稱土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算之。

三、何謂路線價估價法？其相對區段價法有何優勢？臺灣各縣市劃定之繁榮街道路線價區段為何有越來越少的趨勢？試說明其原因。(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)路線價估價法較區段價法之優勢：

1. 路線價估價法有考慮個別因素修正，區段價法則無。
2. 路線價估價法專門適用於都市繁華街道地區，區段價法則適用於一般地區。
3. 路線價估價法之估計較詳實，區段價法較簡略。
4. 路線價估價法為世界各國所通用，區段價法僅台灣採用。

(三)台灣各縣市劃定繁榮街道路線價區段越來越少，表示採用路線價估價法查估越來越少，其原因如下：

1. 計算繁雜：台灣在標準深度（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，而不適用路線估價法，徒增計算繁雜。
2. 制度粗略：台灣標準深度定為18公尺，是否恰當，值得探討。另，台灣之深度指數只有五個級距，高雄市只有四個級距，過於粗略。
3. 無法精確：國內採用路線價估價法所評估結果，常無法切合市價行情，準確性受到質疑。

四、協議價購由需用土地人依「市價」與所有權人進行協議；而被徵收土地應按徵收當期的「市價」補償被徵收土地。請問此兩種「市價」之評估依據為何？在評估方法上是否存在差異？(25分)

答：

(一)評估依據：

1. 協議價購之市價：依據「不動產估價技術規則」評估。
2. 土地徵收補償之市價：依據「土地徵收補償市價查估辦法」評估。

(二)評估方法之比較：

1. 協議價購估價須運用二種以上估價方法，土地徵收補償估價得僅運用一種估價方法（實務上以比較法為主）。
2. 協議價購估價運用比較法須採用三件以上之比較標的。土地徵收補償估價運用比較法須採用一至三件之比較標的。
3. 協議價購估價之比較標的不限於一年內成交之實例，且成交實例與擬售實例皆可。土地徵收補償估價限於半年內成交之實例，但得放寬至一年內。
4. 協議價購估價，如為公共設施保留地，按其本身之市價查估。土地徵收補償估價，如為公共設施保留地，按其毗鄰非公共設施保留地之平均市價查估。
5. 協議價購估價不必經地價評議委員會審議通過。土地徵收補償估價須經地價評議委員會審議通過。