

《不動產估價》

試題評析	(一)本次試題較靈活，考生應就所學的內容儘量發揮，以爭取高分。 (二)考生乍看試題，覺得有點難。現在看到解答，才恍然大悟，原來答案就在燈火闌珊處。
考點命中	第一題：《不動產估價（財務分析）（第10版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁3-2、3-4。 第三題：《不動產估價（財務分析）（第10版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁6-21～6-22、6-30、7-28～7-31。 第四題：《不動產估價（財務分析）（第10版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁6-1、6-14。

一、根據比較法的基本精神，具有類似特徵（例如基地面積、基地形狀、建物構造、建物屋齡……等）的不動產，價格應該相近。如果市場上特徵類似的不動產，價格卻有明顯差異時，如何解釋這個現象？前述現象對於比較法的使用有何啟示？（25分）

答：

(一)具有類似特徵的不動產，價格應該相近。但市場上特徵類似的不動產，價格卻有明顯差異。此一現象之解釋如下：

1. 交易動機：如買方急買、賣方急賣或受債權債務關係影響之交易等，均會造成價格有明顯差異。
2. 交易對象：如親友關係人間之交易、公司與員工間之交易等，均會造成價格有明顯差異。
3. 交易方式：如採標售、讓售或拍賣等方式處分不動產，均會造成價格與一般買賣交易有明顯差異。
4. 稅費負擔：如土地增值稅及仲介費由買方負擔（俗稱賣清），就會造成價格有明顯差異。
5. 付款方式：如現金一次付清或高額貸款等付款方式，均會造成價格有明顯差異。
6. 期待因素：如未來有期待因素（如都更效益）影響之不動產，就會造成價格有明顯差異。
7. 其他：如人為哄抬之交易等。

(二)對於比較法之啟示：比較法係蒐集三件以上之比較標的，經過情況、價格日期、區域因素、個別因素等四大項之調整，以推算勘估標的價格。準此，上開所述之各種現象所造成之價格差異，藉由四大項之修正，而趨近一般正常情形之勘估標的價格。

二、農地價格的決定因素，一般包括自然生產力、農業設施、都市距離，以及相關法令制度。請以臺灣為例，說明估算農地價格時比較合適的估價方法，以及應用時應該注意的事項？（25分）

答：

不動產估價師應採二種以上方法估算農地價格。比較合適的估價方法為收益法及比較法。

(一)收益法：

1. 意義：指勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率，推算勘估標的價格之方法。

$$2. \text{公式： } P = \frac{a}{r}$$

其中：

P：收益價格。

a：淨收益，即由總收入減去總費用，得到淨收益。

r：收益資本化率。

3. 應注意事項：

- (1) 總收入：包括主要作物及次要作物之正產品與副產品之收入。
- (2) 總費用：包括生產資材費（如種苗費、飼料費、肥料費、農藥費、材料費、農具費等）、雇工勞動費（如雇工費、機工費、畜工費等）、水利費及前三者之利息。
- (3) 收益資本化率：以市場萃取法求取收益資本化率。

(二)比較法：

1. 意義：蒐集三件以上之比較標的，經過情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整，以推求勘估標的價格之方法。

2.四項調整：

- (1)情況調整：比較標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之價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。
- (2)價格日期調整：比較標之交易日期與勘估標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，將比較標之價格調整為勘估標之價格日期之價格。
- (3)區域因素調整：所選用之比較標與勘估標之不在同一近鄰地區內時，為將比較標之價格轉化為與勘估標之同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標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。

3.應注意事項：

- (1)比較法須蒐集三件以上之比較標的。
- (2)比較法之調整限制如下：
 - ①區域因素調整或個別因素調整不得大於15%。
 - ②區域因素及個別因素內之任一單獨項目調整不得大於15%。
 - ③總調整率不得大於30%。
 - ④試算價格兩兩間不得大於20%。
- (3)具備農業設施(如農路、灌溉系統、排水系統等)之農地，生產環境佳，地價相對較高。
- (4)距離都市距離較近之農地，有轉用可能，地價相對較高。
- (5)農地面積在0.25公頃(756坪)以上，可以興建農舍，地價相對較高。

三、請分別說明政府執行地價稅、房屋稅、土地徵收、以及都市更新時，為什麼需要知道土地及建物的價格？又這些土地及建物價格的認定基礎為何？(25分)

答：

(一)地價稅：

- 1.需要知道價格之理由：地價稅係政府對土地所有人所擁有之土地，每年所課徵之持有稅。因此，必須評估土地之地價，以為地價稅之稅基。稅基再乘以稅率，得出土地所有人每年應繳納之地價稅額。
- 2.土地價格之認定基礎：
 - (1)地價稅之稅基為「申報地價」。申報地價係由「公告地價」而來。政府每二年重新規定地價一次，並於重新規定地價當年之一月一日予以公告，謂之「公告地價」。土地所有人根據公告地價20%範圍內予以申報，申報之結果稱為「申報地價」。
 - (2)直轄市或縣(市)主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如下：
 - ①分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格。
 - ②依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。
 - ③計算宗地單位地價。
 - ④公告及申報地價，其期限為三十日。
 - ⑤編造地價冊及總歸戶冊。
 - (3)地價稅屬於持有稅，故課徵地價稅應考慮土地所有人之負稅能力。土地所有人之負稅能力來自於土地之收益，因此公告地價宜趨近收益地價。

(二)房屋稅：

- 1.需要知道價格之理由：房屋稅係政府對房屋所有人所擁有之房屋(即建物)，每年所課徵之持有稅。因此，必須評估房屋之房價，以為房屋稅之稅基。稅基再乘以稅率，得出房屋所有人每年應繳納之房屋稅額。
- 2.房屋價格之認定基礎：
 - (1)房屋稅之稅基為「房屋現值」。由房屋之構造、用途及總層數決定「房屋標準單價」，接著由房屋標準單價、折舊及地段調整率決定「房屋標準價格」，再由房屋標準價格乘以房屋面積，得到「房屋現值」。
 - (2)房屋標準價格由不動產評價委員會評定，並由直轄市、縣(市)政府公告。房屋標準價格每三年重行

評定一次，並依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。

(三)土地徵收：

- 1.需要知道價格之理由：土地徵收係國家為了公共建設，強制剝奪私人土地所有權，並給予補償之行政行為。因此，必須評估土地之地價，以為補償之標準。
- 2.土地價格之認定基礎：
 - (1)現行土地徵收之補償標準為「市價」。所稱市價，指市場正常交易價格。
 - (2)市價由直轄市、縣（市）主管機關評估或委由不動產估價師評估，再提交地價評議委員會評定。

(四)都市更新：

- 1.需要知道價格之理由：都市更新前後權利價值之轉換，稱為權利變換。因此，必須評估權利變換前之基地權利價值及權利變換後之房地價值。
- 2.土地及房地價格之認定：
 - (1)評估權利變換前之基地權利價值：由房地總價，乘以基地價值比率，分算各房地之基地權利價值。如基地未建築使用，則以素地推估其土地權利價值。
 - (2)評估權利變換後之房地價格：考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

四、何謂大量估價？大量估價在政府及民間的應用情形如何？依據目的不同，政府及民間對於估價結果檢核標準存在那些不同？（25分）

答：

(一)大量估價之意義：在一定時間內，估計多數量不動產價格。

(二)大量估價之應用情形：

- 1.政府方面：現行規定地價及土地現值查估所採行之區段價法與路線價估價法即是大量估價方法。另，政府未來計劃導入特徵估價法於房地估價，用於課徵不動產持有稅（即地價稅與房屋稅合併課稅）。
 - 2.民間方面：現行部分銀行以特徵估價法估計不動產價格，用於初算放款金額及複估銀行已承作之擔保品價值。
- 總之，大量估價目前在政府用於課稅，在民間用於銀行授信。

(三)政府及民間對於估價結果檢核標準之不同：

- 1.政府估價結果除估計不動產本身之價格外，亦應考量整體地價之均衡（即地價等級或地價體系）。民間估價結果無須考量整體地價之均衡。
- 2.政府估價係為了課稅，故估價結果可以比市價稍低，無須接近市價。民間估價係為了放款，故估價結果應接近市價。
- 3.政府估價強調各不動產間「相對估值」的公平性。民間估價強調各不動產本身「絕對估值」的市場性。

【版權所有，重製必究！】