

【地政、公產管理】

《土地估價》

試題評析

- 1.第一題是近年來幾乎每年必出的考題，有時考計算，有時考申論。
 2.第四題是從不動產估價技術規則出題，惟95年6月12日修正之不動產估價技術規則已刪除「權利變換估價應考量之因素」，而新增「權利變換後應考量之因素」，應予注意。本解答採修正前條文作答。

一、依收益還原法估價時，在何種情況下，會運用Inwood方式與Hoskold方式？請比較其內容與差異點（25分）

答：

(一)Inwood法：指對有一定收益期間之不動產，欲估計其收益價格，所採用之方法。估計收益價格，是以定額年金收益，除以Inwood還原率。Inwood還原率可分解為投資每年收益率及期末價值每年回收率（即償還基金率）。公式如下：

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

P：不動產收益價格 a：房地淨收益
 r：綜合收益資本化率 n：殘餘年數

(二)Hoskold法：與Inwood法相同，對有一定收益期限之不動產，欲估計其收益價格，所採用之方法。估計收益價格，是以定額年金收益，除以Hoskold率，Hoskold率可分解為投資每年收益率及期末價值每年回收率（即償還年金率）。公式如下：

$$P = \frac{a}{r + \frac{r_3}{(1+r_3)^n - 1}}$$

P：不動產收益價格 a：房地淨收益
 r：綜合收益資本化率 n：殘餘年數
 r：建物折舊提存金之儲蓄利率

(三)二者之區別：

- 1.Inwood法與Hoskold法之不同在前者不論投資每年收益率與期末價值每年回收率皆採同一利率。而後者投資每年收益率，因風險較大，故採較高利率；對期末價值每年回收率，因風險較小，故採較低利率。
- 2.同樣條件下，採Inwood法所評估之不動產價格較高，採Hoskold法所評估之不動產價值較低。

二、土地估價應蒐集之影響因素資料為何？並請列舉影響工業區之區域因素，藉以說明其用於區域因素調整之意義。（25分）

答：

(一)土地估價應蒐集之影響因素資料：

- 1.一般因素：指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素。
- 2.區域因素：指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。
- 3.個別因素：指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素。

(二)影響工業區之區域因素：

- 1.原料供應方便：就近供應原料，運輸原料方便。
- 2.勞力來源充裕：勞力來源充足，勞動不虞匱乏。

- 3.交通運輸便捷：道路、資訊網路完善，交通運輸便捷。
 - 4.公共設施充足：電力、給水、污水處理等公共設施齊全，設廠基本條件。
 - 5.土地價格低廉：土地便宜，投資設廠減輕成本。
 - 6.有擴展餘地：附近有可供擴展土地，利於未來發展。
 - 7.距離市場近便：距離市場不遠，運輸產品方便。
 - 8.關聯工業聚集：關聯工業聚集，發揮集聚效果。
 - 9.其他影響工業區之因素：如災害污染程度、天氣氣候狀態、土地管制情形等。
- (三)區域因素調整之意義：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。

三、請分別說明替代原則與供需原則之特徵，並舉例分析此二原則在土地估價之意義及用於各種估價方法之運用場合。(25分)

答：

- (一)替代原則：二件不動產，如果效用相同，消費者必定選擇價格便宜之不動產。因此，在同一地區相同類型且有替代可能之不動產，由於替代作用，而使價格趨於一致。由此可知，不動產價格受有替代可能之其他不動產價格之影響。
- (二)供需原則：依供需原理，不動產之供給與需求，影響不動產價格，在不動產供給減少或需求增加之時期或地區，不動產價格將呈上漲趨勢；在不動產供給增加或需求減少之時期或地區，不動產價格將呈停滯或下跌趨勢。因此，在進行不動產估價時，應斟酌該時期與該地區不動產供需情形。尤其在房地產景氣趨熱、投機嚴重之時期與地區，應採保守外估價，以避免高漲後之回跌。
- (三)替代原則在土地估價之應用：
 - 1.比較法所蒐集之案例與勘估標的作比較，以比較標的的價格為基礎，推得勘估標的價格，即替代原則之應用。
 - 2.成本法係以重新建造成本扣減折舊，求得勘估標的的價格之方法。其中重建成本是使用與勘估標的之相同之建材、施工等，重新複製建築所需之成本，即替代原則之應用。
 - 3.收益法應蒐集與勘估標的特性相同或相似之比較標的最近三年間總收入、總費用與收益資本化率，以推算勘估標的之總收入、總費用與收益資本化率，即替代原則之應用。
- (四)供需原則在土地估價之應用：
 - 1.比較法估價時，應注意不動產買賣市場之供需變化。
 - 2.成本法估價時，應注意鋼筋、水泥、沙石等原料市場之供需變化。
 - 3.收益法估價時，應注意不動產租賃市場之供需變化。

四、請比較權利變換估價與容積移轉估價之原則與場合，並列舉說明此二項估價時，應考量之因素。(25分)

答：

- (一)權利變換估價應用於都市更新之權利變換。容積移轉估價應用於古蹟或公共設施保留地之容積移轉。
- (二)權利變換估價在估計更新前後不動產價值，以為換算基礎。容積移轉估價在估計送出基地與接受基地之容積價值，以為變動根據。
- (三)權利變換估價，應考量下列因素估計之：
 - 1.變換前各所有權人所擁有之房地價值及其占房地總價值之比率。
 - 2.更新開發完成後各單位房屋及其擁有基地持分之房地總價值及其占房地總價值之比率。
 - 3.更新事業計畫之權利變換方式。
 - 4.各權利人所應分配之房地產價值。
- (四)容積移轉估價，應考慮容積送出基地、接受基地及其他影響房地產價格及相關法令等因素估計之。