

# 《不動產估價》

<b>考點命中</b>	<p>第一題：《不動產估價（財務分析）》（第八版），高點文化出版，許文昌編著頁1-7。</p> <p>第二題：《不動產估價（財務分析）》（第八版），高點文化出版，許文昌編著，頁1-22。</p> <p>第三題：1.《不動產估價（財務分析）》（第八版），高點文化出版，許文昌編著，頁9-18第17題。</p> <p>2.《不動產估價理論》（第十六版），高點文化出版，許文昌編著，頁8-26。</p> <p>第四題：《不動產估價（財務分析）》（第八版），高點文化出版，許文昌編著，頁8-6第11題。</p>
-------------	---

一、依不動產估價技術規則之規定，有那些價格種類？試各舉一例說明之。另以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時所採用的租金種類為何，試分析說明之。（25分）

**答：**

(一)價格之種類：不動產估價之價格種類分為正常價格、限定價格、特定價格與特殊價格等四種。茲分述如下：

- 1.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。如：一般土地及房屋之估價。
- 2.限定價格：指具有市場性之不動產，在下列限定條件之一所形成之價值，並以貨幣金額表示者：
  - (1)以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的。
  - (2)以不動產合併為目的。
  - (3)以違反經濟合理性之不動產分割為前提。
 如：勘估標的與鄰地合併下之勘估標的估價。
- 3.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。如：與勘估標的法定容許使用不同之條件下所為之估價。
- 4.特殊價格：指對不具市場性之不動產所估計之價值，並以貨幣金額表示者。如：總統府、太平島等估價。

(二)以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算為原則，但因情況特殊不宜採契約租金估價，並於估價報告書中敘明者，不在此限。前項契約租金未知者，應以市場經濟租金推估客觀淨收益。

二、請問不動產估價的作業程序為何？試就各程序說明其對不動產估價結果可能的影響。（25分）

**答：**

不動產估價作業程序如下：

(一)確定估價基本事項

確定估價基本事項如下：

- 1.勘估標的內容。
- 2.價格日期。
- 3.價格種類及條件。
- 4.估價目的。

本步驟之影響：確定估價之標的、價格日期、價格種類、估價條件等，影響後續不動產估價方向。

(二)擬定估價計畫

擬定估價計畫包括下列事項：

- 1.確定作業步驟。
- 2.預估所需時間。
- 3.預估所需人力。
- 4.預估作業經費。

5.擬定作業進度表。

本步驟之影響：掌握估價之時間與進度。

(三)蒐集資料

不動產估價應蒐集之資料如下：

- 1.勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料。
- 2.影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素。
- 3.勘估標的相關交易、收益及成本資料。

本步驟之影響：由確認資料、因素資料及實例資料影響不動產價格。

(四)確認勘估標的狀態

確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：

- 1.確認勘估標的之基本資料及權利狀態。
- 2.調查勘估標的及比較標的之使用現況。
- 3.確認影響價格之各項資料。
- 4.作成紀錄及攝製必要之照片或影像檔。

本步驟之影響：由現場勘察確認使用現況。

(五)整理、比較、分析資料

不動產估價師將蒐集資料加以整理、比較及分析，以為評估之用。

本步驟之影響：資料整理與分析，以便運用估價方法。

(六)運用估價方法推算勘估標的價格

不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。

本步驟之影響：運用估價方法推估不動產價格。

(七)決定勘估標的價格

不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討，並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。

本步驟之影響：由比較價格、收益價格及成本價格，最後決定勘估標的價格。

(八)製作估價報告書

估價報告書之事實描述應真實確切，其用語應明確肯定，有難以確定之事項者，應在估價報告書中說明其可能影響勘估標的權利或價值之情形。

本步驟之影響：估價結果之呈現，影響估價品質良窳。

三、造成折舊的原因有那些？因過度或不足所造成的價值減損，請問歸屬於那一種折舊？該如何推估該等折舊？（25分）

**答：**

(一)造成折舊之原因：有物理、功能、經濟等三項因素。

- 1.物理因素：指實體損壞，建物因使用、風吹日曬、自然老化等，所造成之減損。
- 2.功能因素：指功能性退化，建物因設計不良、設備落伍等，所造成之減損。
- 3.經濟因素：指外部性退化，建物因所處環境衰敗、市場供過於求等，所造成之減損。

(二)因過度或不足所造成之價值減損，屬於功能性折舊。

(三)功能性折舊之推估：估計功能性折舊之步驟如下：

- 1.確定現有項目之重置成本。
- 2.扣減該項目已提列之實體損壞折舊。
- 3.加計修復成本（可修復項目）或退化損失價值（不可修復項目）。
- 4.扣減新項目之安裝成本。
- 5.加減上述結果，得到功能性退化折舊。

四、依不動產估價技術規則之規定，一定期間之收益價格的計算式為何？某一宗土地擬設定50年地上權，在預期淨收益100萬元、折現率5%的情況下，請問其權利價值為多少（計算至萬元）？如果將地上權年期改為70年，該權利價值為何？承續，如果預期淨收益在第20年起調漲10%，請問其權利價值又如何？折現率5%的相關利率因子如下：（25分）

年期	複利終值率	複利現值率	複利年金終值率	複利年金現值率
20年	2.653	0.377	33.066	12.462
30年	4.322	0.231	66.439	15.372
40年	7.040	0.142	120.800	17.159
50年	11.467	0.087	209.348	18.256
60年	18.679	0.054	353.584	18.929
70年	30.426	0.033	588.529	19.343

**答：**

(一)一定期間之收益價格，依下列計算式求取：

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

其中：

P：收益價格。

a：平均一年期間折舊前淨收益。

r：收益資本化率。

n'：可收益之年數。

上開公式，亦可以財務數學表示如下：

$$P = a \times PVIFA(r, n')$$

PVIFA：複利年金現值率。

(二)設定50年地上權，淨收益100萬元，折現率5%，則權利價值為1,825萬元。

$$P = 100 \times PVIFA(5\%, 50)$$

$$= 100 \times 18.256$$

$$= 1,825 \text{ 萬元}$$

(三)地上權年期改為70年，則權利價值為1,934萬元。

$$P = 100 \times PVIFA(5\%, 70)$$

$$= 100 \times 19.343$$

$$= 1,934 \text{ 萬元}$$

(四)預期淨收益在第20年起調漲為10%，則權利價值為2,003萬元。

$$P = 100 \times PVIFA(5\%, 20) + 110 \times PVIFA(5\%, 50) \times PVIF(5\%, 20)$$

$$= 100 \times 12.462 + 110 \times 18.256 \times 0.377$$

$$= 2,003 \text{ 萬元}$$

〔註〕本題之題目：「預期淨收益在第20年起調漲10%」，宜改為：「預期淨收益在第21年起調整10%」。

【版權所有，重製必究！】