

100 年特種考試地方政府公務人員考試試題

代號：32280 全一百

等 別：三等考試

類 科：地政

科 目：不動產估價

考試時間：2 小時

座號：_____

※注意：(一)禁止使用電子計算器。

(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。

- 一、政府目前正推動基準地制度，試問基準地之評估方法為何？其應以獨立估價或部分估價為前提？(25 分)
- 二、評估總樓層數十二樓之第四層不動產價值時，如何運用成本法評估該第四層之基地權利價格與建物價格？(25 分)
- 三、應用收益法評估辦公大樓之價格，於推算總費用時應提列那些費用項？那些費用項不宜提列？另運用直接資本化法與折現現金流量分析時，提列之費用項有無差異？試詳述之。(25 分)
- 四、應用比較法時，應如何選取比較標的？若 A、B 為鄰近街廓上的五樓舊公寓，A 已被劃入優先辦理都市更新地區；B 尚無辦理都市更新的需求。如欲評估 B 之正常價格，是否可選擇 A 作為比較標的？試詳述之。(25 分)

100 地特三等「不動產估價」申論題解答

一、【擬答】

基準地的評估方法在第九次上課講義 P.9，另應以獨立估價為前提。

(一)基準地評估方法可利用**路線價估價法**評估，係根據土地價值高低隨離開街道之距離增大而遞減的原理，在特定街道上設定單價，並依此單價配合深度百分率表及其他修正率表，用數學方法來計算臨接同一街道的其他宗地地價的一種估價方法。路線價法適宜於同時對大量土地進行估價，特別適宜於土地課稅、土地重劃、徵地拆遷等需要在大範圍內對大量土地進行估價的場合。

路線價法實質上也是比較法的一種，路線價是標準宗地的單位地價，可看作比較實例，對路線價進行的各種修正可視為因素修正。因此路線價法的理論基礎也是替代原理。該方法的計算公式：

$$\text{宗地總價} = \text{路線價} \times \text{深度百分率} \times \text{宗地面積}$$

深度指數種類分為單獨深度百分率〔A% > B% > C% >...〕、累計深度百分率〔A% < (A%+B%) < (A%+B%+C%) <...〕及平均深度百分率〔A% > (A%+B%)÷2 > (A%+B%+C%)÷3〕。

另各種深度法則如下：

- 1.四三二一法則與九八七六法則：
- 2.蘇慕斯法則
- 3.霍夫曼法則
- 4.哈柏法則

(二)針對基準地土地應以獨立估價為宜，獨立估價係土地與建物之結合體，於估價時，忽略建物之存在(即將基地視為素地)，僅單獨就土地為估價對象，謂之獨立估價。因評估對象為土地，該土地上尚有未達最高最有效使用之建物或違章建物等應不影響該土地之價格，故應以獨立估價評估之。

二、【擬答】

基地權利價格之計算係在第八次上課講義 P.23，以條例第 100 條、樓層別效用比、地價分配率及第六次上課講義 P.3 回答。

(一)不動產估價條例第 100 條：

以其房地價格推估該區分所有建物**基地單價**時，得以下列方式估計之：

- (1)該區分所有建物**基地權利價格** = 該區分所有建物房地價格 - 該區分所有建物之建物成本價格。
- (2)該區分所有建物之**基地權利單價** = 該區分所有建物**基地權利價格** / 該區分所有建物之**基地持分面積**。
- (3)**基地單價** = 該區分所有建物之**基地權利單價** × 平均地價分配率 / 該區分所有建物之地價分配率。

前項第三款該區分所有建物之地價分配率公式如下：

該區分所有建物之地價分配率 = 該區分所有建物之樓層別效用比 ÷ 平均樓層別效用比 × 全棟建物成本價格占全棟房地總價格比率。

(二)樓層別效用比部分，指一幢建物各樓層效用之百分比。建物各樓層因高度不同，其可及性、寧適性、視野景觀及避難時效之效果隨之不同，致各樓層效用、價值及價格（或租金）有所差別，將價格（或租金）差別以百分率表示，即為樓層別效用比。

求取方式：

- 1.價格導向法
- 2.租金導向法

總樓層別效用比率：係指在一同質地區的一般樓層效用比率，亦即某一地區樓層別效用比率之一般趨勢(或平均值)。為求總體樓層別效用比率，可求多棟個體樓層別效用比率加以平均；亦可求各層樓出售單價總合之平均，然後求樓層別效用比率。

所謂地價分配率，是認定各樓層單價之差距，是由各樓層所持分土地之立體空間位置不同所造成，與建物本身無關。因建物各層建造成本相同，樓房價差應當反映在地價方面，故各樓層地價格扣除各樓層建物成本後，所餘之價格為各樓層土地價格，各樓層地價之差異比例，即為地價分配率。

(三)另該區分所有建物價格以不動產估價條例 69 條，建物成本價格=建物總成本－建物累積折舊額。或建物成本價格=建物總成本×[1－(年折舊率×經歷年數)]

三、【擬答】

收益法之總費用係在第五次上課講義 P.8，以條例第 38、39、40、41 條回答。另不宜列入費用者於講義 P.6

擬答：

(一)辦公大樓總費用之推算，其項目如下：

1.總費用項目（38）

勘估標的總費用之推算，應根據相同或相似不動產所支出之費用資料或會計報表所載資料加以推算，其項目包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費及維修費等。其為營運性不動產者，並應加計營運費用。

2.重大修繕費之處理（39）

勘估標的總費用之推算，應推估不動產構成項目中，於耐用年數內需重置部分之重置提撥費，並按該支出之有效使用年期及耗損比率分年攤提。

3.建物之折舊費用。（40）

勘估標的總費用之推算，除推算勘估標的之各項費用外，勘估標的包含建物者，應加計建物之折舊提存費，或於計算收益價格時，除考量建物收益資本化率或折現率外，應加計建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率。

(二)大修繕費、抵押債務之利息及自有資金之利息不應自總收入（益）及總費用中扣除之理由：

1.大修繕費：

大修繕費並非每年必要之費用，也非每年固定之支出，原則上數年才一次，故不宜列入

總收入（益）及總費用中扣除，應按該支出之有效使用年期及耗損比率於總費用中分年攤提。

2.抵押債務之利息：

抵押債務之多少，因人而異，且也不會影響土地或建物之客觀收益，故並非為達到年總收益所必需支付之必要費用，當不宜列入總收入（益）及總費用中扣除。

3.自有資金之利息：

$P = a / r$ ，收益地價與純收益二者成正比關係。故如將利息支出從純收益中扣除，將會影響土地或建物之客觀收益價格，故不宜列入總收入（益）及總費用中扣除。

(三)不動產估價技術規則第 38 條第 2 項規定，以不動產證券化為估價目的者，其折現現金流量分析之總費用應依信託計畫資料加以推算。故若以直接資本化法估算時，費用面係以市場面以勘估標的相同或相似的不動產產生之費用提列，但以折現現金流量分析估算不動產證券化價格時，則以實際產生收益時將發生之費用項目提列。

四、【擬答】

運用比較法時選取比較標的在第四次上課講義 P.8~9，以條例第 21 條及補充文字回答。

(一)比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。依前項方法所求得之價格為比較價格。

選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的（實例之條件）

不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：

- 1.實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。
- 2.與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
- 3.與勘估標的使用性質或使用分區管制相同或相近者。
- 4.實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

(二)選擇比較標的後，調整運算過程中，應檢討及觀察事項如下：

1.檢討注意事項：

斟酌估價方式及採用資料所具有之特徵，就估價程序之各階段，進行客觀性、批判性之檢討，尤其應注意下列事項：

- (1)相關資料之選擇、檢討及應用是否適當。
- (2)有關形成不動產價格諸原則對該估價案件之適用是否適當。
- (3)一般因素分析、區域因素分析及個別因素分析是否適當。
- (4)單價與總價之關連是否適當。

2.觀察事項：

價格之調整，應從下列二方面加以觀察：

(1)就資料之信賴度觀察：

估價成果，受採用資料之影響，因此資料不僅要豐富，且要適合各種估價方式之應用，又要有高度之信賴性才可行。故在調整試算價格時，應先檢討求取之價格是否根據可信賴之資料求得者。

(2)就勘估標的之種類觀察：

如依前判明蒐集之資料足資信賴，且求取之價格亦足堪信賴，則應檢討該資料是否與勘估標的之種類（自用性質或收益性質）及估價目的相符合，並依此為基準進行價格調整。

- (三)依題旨，**B** 為勘估標的，而 **A** 則為比較標的，雖兩者位於近鄰地區，但 **A** 已被劃入優先更新地區，而 **B** 則無。以台北市為例，被劃入優先更新地區係指建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞或建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。該等建物在屋齡、建物外觀、結構、管理維護狀況、採光景觀等個別因素條件上，與勘估標的 **B** 相去甚遠，故不宜將 **A** 當成比較標的做比較。