

# 107 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：三等考試  
類 科：地政  
科 目：不動產估價

【蕭華強估價師】解答

一、收益法之運用中，何謂客觀淨收益？不動產估價技術規則對客觀淨收益之推算有何規定？又收益法所依循之估價原則為何？（25分）

破題關鍵：收益法就不動產估價技術規則相關規定及價格形成之原則

【擬答】：

(一)客觀淨收益：

1. 客觀淨收益應以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。 (估技 33 參照)
2. 最有效使用：  
指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所作得以獲致最高利益之使用。 (估技 2 參照)

(二)推算客觀淨收益之規定：

1. 有效總收入減總費用即為淨收益。前項淨收益為營運性不動產之淨收益者，應扣除不屬於不動產所產生之其他淨收益。 (估技 42)
2. 推算之程序如下：
  - (1) 蒐集總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料。
  - (2) 推算有效總收入。
  - (3) 推算總費用。
  - (4) 計算淨收益。 (估技 34 參照)

(三)收益法所依循之估價原則，如下說明：

1. 收益法之基本估價原理：

收益法，係指持有不動產期間投資所獲取之報酬，同時亦須承擔風險，因此就持有勘估標的期間，預估其未來之收益，並以一定之收益資本化率折現為價格日期之現值，稱之收益法。簡言之，收益法係以未來之預期收益，以適當收益資本化率折現為現值之方法。

2. 收益法所依循之估價原則：

(1) 替代原則：

① 意義：

各不動產間雖具有異質性，但其價格卻深受與其相同效用，且具替代可能之其他不動產價格影響與牽制。

② 要件：

勘估標的若缺乏收益資料時，可蒐集並利用類似之比較標的其未來可能之總收入或總費用等收益資料，修正成為勘估標的之收益資料，以利收益價格之估計。此即為替代原則之運用。

(2) 收益分配原則：

① 意義：

收益分配原則，指不動產之總收益中扣除勞動工資、資本利息、企業利潤後，剩餘之收益則歸屬於土地（地租）；此純收益（地租）即為地價形成之基礎。

② 要件：

不動產之所以能達最高收益或價格，是經由企業家妥善規劃配置各項生產要素於土地上，而不動產整體之收益在分配給各生產要素後，最後剩餘則歸屬於土地，此一部份才是歸屬於土地之收益部分，此乃收益分配原則之呈現。

(3)預測原則：

①意義：

不動產價值並非依據過去歷史價格或生產、取得成本而定，而係取決於市場買賣雙方對未來利益之預期。故不動產價格，乃是未來利益之呈現。

②要件：

收益法，無論是運用直接資本化法或折現現金流量分析，均是以未來之淨收益為估價基礎，因此預測原則是收益法之收益價格成立之基礎。

二、地政機關辦理公告土地現值之估價方法為何？請詳述之。(25分)

破題關鍵：使用法條：地價調查估計規則第 3,23 條

【擬答】：

(一)產生程序及方式：

當前土地之「公告土地現值」係每年 1 月 1 日由直轄市、縣市地政機關公告。其產生方式，皆由直轄市或縣(市)主管機關，依據平均地權條例及「地價調查估計規則」之規定進行查估，並經地價評議委員會評議後公告，詳下列說明：

1. 程序：

- (1)蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。
- (2)調查買賣或收益實例、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段地價之因素。
- (3)估計實例土地正常單價。
- (4)劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。
- (5)估計區段地價。
- (6)計算宗地單位地價。 (地調規則 3)

2. 宗地單位地價之計算方式：

- (1)屬於繁榮街道線價區段之土地，由直轄市或縣(市)地政機關依繁榮街道線價區段宗地單位地價計算原則計算。
- (2)其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。
- (3)跨越二個以上地價區段之土地，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價。 (地調規則 23 參照)

(二)採取之估價方法有，路線價估價法及區段價法：

1. 路線價估價法之意義

於都市繁榮街道中，對面臨特定街道而可及性相等之市街土地，設定標準深度，求取該深度上幾宗土地之代表性單價，而附設於該路線上，此單價即稱為「路線價」，據此路線價，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其他宗地地價，謂之路線價估價法。

2. 區段價法之意義：

指地政機關斟酌轄區土地地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一區段(即地價區段)，抽查區段內數宗土地地價，以其平均數或中位數為其代表性單價(即區段地價)，再以此區段地價乘以同一區段內各宗土地面積，即可求得各宗地地價。亦即：宗地地價 = 區段地價 × 宗地面積

三、某縣政府擬徵收道路用地，該道路部分位於都市計畫區內，部分位於非都市計畫地區，請問如何評估該道路之補償地價？（25分）

**破題關鍵：使用法條：土地徵收補償市價查估辦法第 10,22 條**

**【擬答】：**

某縣政府擬徵收道路用地，該地屬於公共設施保留地之性質，其補償地價，按現行之「土地徵收補償市價查估辦法」評估，詳細說明如下：

(一)公共設施保留地之地價區段劃分方式：

公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。

帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。

同一公共設施保留地分次徵收時，得視為同一公共設施保留地劃設地價區段。（查估 10）

本案道路部分位於都市計畫區內，部分位於非都市計畫地區，故應視位於都市計畫區內、外，而予分段劃分地價區段，較為妥適。

(二)評估該道路補償地價之方式：按公共設施保留地區段地價之計算

都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。

前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依前條規定辦理。

第一項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。

毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。

都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，經劃屬公共設施保留地地價區段，其區段地價以與該保留地地價區段距離最近之三個同使用性質地價區段為基準，並得參酌區域因素調整估計之區段地價平均計算結果定之。計算結果較高者，應從高計算。

公共設施保留地宗地市價以依第一項計算之區段地價為準，宗地跨越二個以上地價區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價，其地價尾數無條件進位至個位數。

區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價計算方式，以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地區段地價平均計算為原則。但同一區段徵收範圍內無毗鄰非公共設施保留地者，依第一項規定查估區段地價。（查估 22）

四、某甲擬購買位於市中心土地，該土地上建有一棟老舊待拆除大樓，某甲購入後擬將其拆除重建新的辦公大樓，請問某甲該如何評估該土地之價格？（25分）

**破題關鍵：使用法條：不動產估價技術規則第 86,87,70,81 條**

**【擬答】：**

本案某甲擬購買位於市中心土地，該土地上建有一棟老舊待拆除大樓，某甲購入後擬將其拆除重建新的辦公大樓，因此估價目的為附有建物之宗地，及重建開發為前提之宗地估價。依據不動產估價技術規則規定，應以土地開發分析法為主，並參酌比較法或收益法之評估結果決定其土地之估價額，且尚考慮建物拆除工程經費予以扣除，得出素地價格。說明如下。

(一)附有建物之估價：

附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成之影響。但以素地估價為前提並於估價報告書敘明者，不在此限。（估技 86）

(二)對即將進行開發之宗地估價：

對以進行開發為前提之宗地，得採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法或收益法之評估結果決定其估價額。（估技 87）

(三)估價方法：

1. 土地開發分析法：以本方法為主。

(1)意義：

土地開發分析法，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。 (估技 70)

(2)計算公式：

土地開發分析法價格之計算公式如下：

$$V = S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)$$

其中：

V：土地開發分析價格。

S：開發或建築後預期總銷售金額。

R：適當之利潤率。

C：開發或建築所需之直接成本。

M：開發或建築所需之間接成本。

i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。 (估技 81)

2.比較法：

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。 (估技 18)

3.收益法：

收益法得採直接資本化法、折現現金流量分析法等方法。

依前項方法所求得之價格為收益價格。 (估技 28)

直接資本化法，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。 (估技 29)

折現現金流量分析法，指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。

前項折現現金流量分析法，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。 (估技 31)