

103 年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試試題

等別：高等考試

類科：不動產估價師

科目：不動產估價理論

一、請說明土地開發分析法之意義及其與最有效使用原則、均衡原則、競爭原則、預測(期)原則、外部性原則間的關聯性。(25 分)

【擬答】：

(一)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。

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

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。

(二)與估價原則關聯

1. 最有效使用原則

因不動產具有用途多樣性，不同估價師對同一宗土地估價將會產生多重價格。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(技術規則§2)

土地開發分析法，應探討最有效使用原則究應以「法定集約度」(法定容積率)與「經濟集約度」(最大利潤下所使用容積率)取其低者。另應探討開發後規劃為何種產品可創造最高的總銷售金額。

2. 均衡原則

構成不動產之各種生產要素間若處於均衡狀態，方能創造最高價值。不動產價格係受到與生產有關之土地、勞力、資本與企業經營等四項要素如何組成所影響，四項要素若為均衡狀態，則可視為最有效使用。土地開發分析法應探討單一生產因素之衡量、各生產要素間之衡量與外在環境之衡量。

3. 競爭原則

在自由市場下，財貨價格係由供給與需求競爭所決定，競爭目的在追求超額利潤。應考慮個別財產之有利及不利條件，其生產力、寧適性及利益特徵程度。當不動產具有超額利潤時，將引起供給者之競爭導致價格降低；或對於低價不動產所引起需求者之競爭導致價格提高。土地開發分析法應觀察勘估標的於市場上競爭程度用以判定價格走向。

4. 預測原則

不動產價值除參考過去歷史價格與生產成本外，決定真正市場價格者應由市場參與者對該不動產未來利益之預期而定。亦即今日價格是昨日價格之演變，並為明日價格趨勢之方向。土地開發分析法應判斷市場上買賣雙方對未來不動產市場趨勢之認知與期望。

5. 外部性原則

不動產周圍之外在環境因素，對不動產價值產生外部經濟(正面)或外部不經濟(負面)的影響。土地開發分析法應注意，不動產實體有不可移動性，相較其他財貨更易受到外部性影響，故應注意不動產之外在環境對不動產價值之正面或負面效應，以判斷特定因素對價格的增減。

二、有一宗面積狹小無法單獨建築利用的畸零地 A，其毗鄰僅有一宗大面積未開發地 B，其餘皆已建築開發利用。今 B 地所有權人擬向 A 地所有權人購買其土地，如果不動產估價師接受

公職王歷屆試題 (103 不動產估價師)

A 地所有權人委託估價，宜以何種價格種類評估 A 地之價格？如何評估？(25 分)

【擬答】：

(一)價格種類：

價格種類分為正常價格、限定價格、特定價格及特殊價格，大部份以正常價格呈現；若以特定價格估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格(技術規則§6 II)。

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(技術規則§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(技術規則§2)：

1. 以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的。(例如某土地之租賃權與該土地之所有權即將合併，而評估合併前之租賃權或所有權之價格)。
2. 以不動產合併為目的。(例如數宗土地合併)。
3. 以違反經濟合理性之不動產分割為前提。(例如土地不合理的分割使得出售後的土地單價降低，該出售土地之價格)。

(二)評估畸零地 A 屬限定價格之理由

畸零土地指的是建築基地面積狹小或地界曲折的土地，面積狹小是指基地之長度與寬度未達法規規定之最小面積，或是基地為三角型、或基地界線與建築線之斜交角度不足 60 度或超過 120 度，都屬於畸零地。畸零地是不可以單獨建築，除非與相鄰的土地協議調整地形或合併使用，達到法律規定最小建築面積的寬度與深度後，才可以申請建築。但是如果該筆畸零地相鄰有其他尚未建築的土地時，就可以不必與該筆畸零地協議調整地形或合併使用，留給其相鄰的未建築土地合併使用即可。

依題旨，今有一宗面積狹小無法單獨建築利用的畸零地 A，其毗鄰僅有一宗大面積未開發地 B，其餘皆已建築開發利用。此時只能與 B 地合併使用，屬限定價格之運用。

(三)評估方法

以合併或分割為前提之宗地估價，應考慮合併或分割前後之價格變動情形，而予酌量增減(技術規則§83)。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(技術規則§87)。因此利用比較法與土地開發分析法評估 A 地與 B 地合併後的價格，再分別以 A 地與 B 地之面積比、單價比或總價比為依據將增值額分配於各筆土地，最終可求得 A 地合併後價格。

三、依收益法計算總費用時，下列項目中，請列舉五項不宜列入費用之項目，並詳述其理由。(一)重置提撥款(二)改良性資本支出(三)帳面折舊(四)所得稅(五)地價稅(六)土地增值稅(七)自有資本利息(八)貸款利息(九)房屋稅。(25 分)

【擬答】：

(一)總費用項目

總費用是與收益有關直接、必要之費用，是為達到年總收入所必須支付之費用總額，不動產估價技術規則針對總費用作以下規範。

1. 收益性支出：

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。以不動產證券化為估價目的者，其折現現金流量分析法之總費用應依信託計畫資料加以推算(技術規則§38)。

2. 資本性支出：

勘估標的總費用之推算，應推估不動產構成項目中，於耐用年數內須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(技術規則§39)。

3. 建物折舊提存費：

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

公職王歷屆試題 (103 不動產估價師)

計建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率 (技術規則§40)。

(二)不宜列入總費用項目¹

1. 改良性資本支出

可增加營運淨收益或延長經濟壽命而增加不動產價值之資本改良所生費用，屬改良性資本支出，運用直接資本化法時，不宜列入費用項中。例如：增建一個房間；惟維護性資本支出則應納入費用項中。此外，折現現金流量分析法中，如果預期未來營運淨收益因資本性支出而提高時，此資本性支出則需要從預計發生支出年度之費用項目中攤支，否則將造成價值高估。

2. 帳面折舊

建物之帳面折舊可能依會計稅務目的設計的公式計算，而與市場價值無關，因此不宜列入費用項目。

3. 所得稅

無論是個人或公司的所得稅，其稅額會隨不動產所有權之型態而異，而且不為不動產經營的直接相關費用，因此不宜列入費用項中。

4. 自有資本利息與貸款利息

利息為資本使用的報酬，抵押貸款債務之利息可視為銀行投資於借入人之資本投資報酬；而自有資金之利息則可視為自行使用的資本投資報酬，由於投資風險不同，故抵押貸款債務與自有資金之利息不同。不動產之淨收益，性質上與抵押貸款債務利息及自有資金利息相似，基本上均為投資的資本報酬，僅風險不同致其數額不同而已。以投資報酬反推計算投資資本時，同為資本報酬者不宜相互扣除，故貸款債務利息及自有資本之利息不宜列入費用項目中。

四、請依不動產估價技術規則之規定，說明農作改良物之估價對象及其於估價時應考慮之因素與估價方式。(25 分)

【擬答】：

(一)估價對象

本規則所稱農作改良物之估價，指附著於土地之果樹、茶樹、竹類、觀賞花木、造林木及其他各種農作物之估價 (技術規則§109)。

(二)估價應考慮之因素

農作改良物之估價，應依其類別，考量其生產環境、農業災害、生產技術、生產期間、樹齡大小、生長情形、結果習性、管理狀況及農業設施等因素估計之 (技術規則§110)。

(三)估價方式

1. 農作改良物幼小且距孳息成熟期尚長者，依其種植及培育費用，並視作物生長情況估計之 (成本法或費用價法)。
2. 農作改良物接近孳息成熟期者，應估計其收穫量及市場價格，必要時得扣減價格日期至作物孳息成熟期間收成所應投入之費用 (市價逆算法)。
3. 農作改良物距成熟期 1 年以上，且有期待收穫價值者，得以產地價格為基礎，推估未來收穫價格後，折算為價格日期之價格。但應扣除價格日期至作物孳息成熟期間收成所應投入之費用 (期望價法)。

¹ 梁仁旭、陳奉瑤(2009)，《不動產估價》