

103 年公務人員特種考試原住民族考試試題

考試別：原住民族特考

等別：三等考試

類科組：地政

科目：土地估價

一、請問不動產估價技術規則規範之三大估價方法為何？並請說明其立論基礎。於應用三大方法評估後之價格如有落差，該如何決定勘估標的之價格？(25 分)

【擬答】：

依不動產估價技術規則規定主要有三種估價方法，分別是比較法、收益法及成本法，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。(技術規則§14)

(一)1.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。(技術規則§18)

比較法成立依據：

(1)以替代原則為基礎

理性的購物消費者，在同一區段尋找購買不動產時，必定會選擇比較，對同樣條件之不動產，其所願意支付之買價，當然不願較同類型之不動產為高。

(2)多數人之價值觀判斷

選購不動產時，購買者將會比較區位是否優良、建築設計是否良好、價位高低之合理性或貸款額度高低等因素後，方決定進行交易之價格，而此等考量又多為購屋者之普通價值觀。

(3)充分資訊之判斷

估價需依據不動產本身各項條件之差異及買賣雙方之反應加以觀察，以瞭解市場資料之正確度，過濾出可作為估價時之參考實例，並排除特定之交易價格。

2.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。(技術規則§28)

收益法成立依據：

(1)替代原則。以類似之不動產，比較其在市場上能收取之租金及可能花費之成本，並須了解該不動產之收益與風險。

(2)預測原則。預測某不動產在平穩正常狀況下，分析其永久性收益或暫時性收益，並預估適當之收益資本化率。

(3)收益分配原則。不動產係由土地、勞力、資本及企業經營等四種生產要素組合而成，一宗不動產之所以能產生最大收益或最適價格，均經企業經營之妥善規劃設計，投施勞力、資本於土地上，扣除工資、利息及企業經營之合理利潤，最後之剩餘價值即歸屬於土地或不動產。

3.成本法：成本法，指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。依前項方法所求得之價格為成本價格。(技術規則§48)

成本法成立依據：

(1)替代原則

同於比較法與收益法需有比較或收益實例為基礎，成本法則就勘估標的本身，於價格日期當時重新取得或重新建造所需成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格。此重建成本價格之求取，以替代現存之建物價值，有替代原則之應用。

(2)均衡原則與最有效使用原則

建物成本佔整體不動產比重如符合均衡原則，則不動產符合最有效使用原則，將獲致較高利潤。

(3)外部性原則

公職王歷屆試題 (103 原住民特考)

成本法求折舊之經濟因素折舊，需配合外部性原則。

(二)應用三大方法評估後之價格如有落差，決定勘估標的價格之方式：

1. 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（技術規則§15 I）。
2. 以契約約定租金作為不動產證券化受益證券信託利益分配基礎者，折現現金流量分析法之收益價格應視前項情形賦予相對較大之權重。但不動產證券化標的進行清算時，不在此限（技術規則§15 II）。
3. 若評估具有收益性之商用不動產，估價過程中多以租金收益面及報酬面進行分析檢討，故針對收益法部分應給予較高之權重。

二、甲向乙承租土地耕作已 20 餘年，租金從未調整。今乙子繼承土地，擬依目前經濟情勢調高租金，請問依不動產估價技術規則之規定，有那些方式可用以估計該租金？（25 分）

【擬答】：

續訂租約之租金估計，得採下列方式為之（技術規則§133）：

(一)租賃實例比較法

以續訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。

(二)利率法

以勘估標的於價格日期當時之正常價格為基礎，乘以續租之租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。

1. 基礎價格：係指為求取積算租金之基礎而算定之價格，求算方法為收益法以外之成本法及比較法，因為收益法需以租金為計算基礎。
2. 續租租金收益率：以訂定現行租金當時之基礎價格與純租金之比率為標準，就契約當時及之後各次調整租金時之收益率、基礎價格變動程度、同一供需圈內類似不動產之租賃實例等之收益率，加以綜合比較考量後決定之。
3. 必要費用：維持租賃之必要費用，包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費、維修費、建物折舊提存費、重置提撥費、租賃損失準備費、空房損失準備費及營運性租賃之營運費用。
4. 續租租金 = 價格日期當時之基礎價格 × 續租之租金收益率 + 必要費用。

(三)推算法

以勘估標的原契約租金之淨收益，就其租金變動趨勢調整後，再加計必要費用。

1. 變動率：指訂定新訂租約當時至續訂租約價格日期之間，因經濟情勢變化而發生變動之部分，此時可考量總體經濟各項指標或土地及建物相關指數如租金、地價、房價、所得、物價水準等之各種指標做適當之調整。
2. 必要費用：維持租賃之必要費用，包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費、維修費、建物折舊提存費、重置提撥費、租賃損失準備費、空房損失準備費及營運性租賃之營運費用。
3. 續租租金 = 新訂租約當時之純租金 × (1 + 變動率) + 必要費用。

(四)分析勘估標的原契約租金與市場經濟租金之差額中，應歸屬於出租人之適當部分，加計契約租金。所謂差額租金分配法，即就目前能確實反映勘估標的之經濟租金與實際簽約租金間所產生之差額，斟酌契約內容、契約訂定經過等綜合考量後，判定該差額中應歸屬於出租人之適當部分，再加計實際簽約租金。

差額分配法該如何判定有多少部分應當歸屬於出租人，此應當就一般因素及區域因素等觀點，綜合考量分析差額發生之原因，並應考量以下因素判定：

1. 契約之經歷時間與殘餘時間。
2. 訂約當時至現在經過情形（如承租人使用情形、租金及費用變動情形）。
3. 出租人及承租人對近鄰地區發展之貢獻程度。
4. 當地調整租金慣例。
5. 情況變更程度。

公職王歷屆試題 (103 原住民特考)

6. 承租人支付能力。

$$\text{公式：} R_1 = R_0 + (Q \times r \times L) + C$$

R_1 ：續租租金

R_0 ：原契約租金

Q ：期初至價格日期勘估標的上漲額

r ：適當利率

L ：適當分配率（一般採二分法或權利比率法求算之）

C ：期初至價格日期租稅公課及其他經費增加額

三、何謂折舊？何謂成本價格？假設一屋齡 30 年之 50 坪建築物，經估計其重建成本為每坪 10 萬元，經濟耐用年數 50 年，請問其成本價格為何？假設該建築物今已 50 年，經判斷還可繼續使用 10 年，請問其成本價格又如何？（25 分）

【擬答】：

(一)折舊：建物因時間經歷所造成之減損，將每期減損以貨幣金額表示則屬每期折舊額，累計每期（年）折舊額即為累積折舊額。折舊發生原因有三：

1. 物理因素：建物因「人為使用」、「自然耗損」、「風災、水災、地震等事件」，所造成之減價；因人為使用而導致建物的耗損或破損；隨時間的經過受風雨侵蝕等自然作用而產生的自然老化；因風災、水災或地震等自然災害而發生的損壞。
2. 功能因素：建物因「型式老舊」、「設備落伍」、「設計不良」、「設施不足」、「效率降低」、「建物與基地配合的不適當」所造成之減價。這是由於技術和設計相對落後所造成的貶價。這種貶價可能是因為技術革新、設計改進等等而導致同種用途的建物效用增加，使得勘估標的變得落伍所造成的相對減價。
3. 經濟因素：建物因「近鄰地區衰退」、「與其所處之附近環境不調合」、「不動產與其附近之其他不動產比較，其市場上利點減退」，所造成之減價。此因素與外部性原則有關。

(二)成本價格：

成本價格之計算公式如下（技術規則§69）：

1. 土地價格 = 土地總成本。
2. 建物成本價格 = 建物總成本 - 建物累積折舊額。
3. 房地成本價格 = 土地價格 + 建物成本價格。

(三)計算如下：

依題旨並無殘餘價格率，本案假設為零。

在耐用年數內，平均分攤折舊總額之方法，亦即折舊額每年固定，公式如下：

$$D_n = C \times \left[\frac{(1-s)}{N} \right] \times n$$

其中：

D_n ：累積折舊額。

C ：建物總成本。

s ：殘餘價格率。

n ：已經歷年數。

N ：耐用年數。

累積折舊額 300 萬元 = $50 \times 10 \times (1 - 0\%) / 50 \times 30$ 。

成本價格亦即建物現值 200 萬元 = $50 \times 10 - 300$ 。

(四)延長經濟耐用年數計算：

建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。

此時經濟耐用年數 $N = \text{已經歷年數 } n + \text{賸餘經濟耐用年數 } n'$ 。

即 60 年 = $50 + 10$

累積折舊額約 417 萬元 = $50 \times 10 \times (1 - 0\%) / 60 \times 50$ 。

成本價格亦即建物現值約 83 萬元 = $50 \times 10 - 417$ 。

公職王歷屆試題 (103 原住民特考)

四、何謂公告土地現值？何謂正常價格？試就公告土地現值是否屬正常價格分析之。(25 分)

【擬答】：

(一)公告土地現值

「公告土地現值」係作為土地移轉或設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據，公告土地現值每年 1 月 1 日公告。

(二)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 ①）。正常價格即為國外通說之市場價值，我國現行土地徵收即以此觀點估算作為市價補償。正常價格其應具備條件如下：

1. 該產品需具有市場性。
2. 需在合理公開市場下所形成之價格。
3. 該價格需經買賣雙方討價還價所形成之價格。
4. 需在正常情況下形成的價格。
5. 產品已於公開市場上陳列一定時間。
6. 價格形成需無特殊附帶條件或負擔者。
7. 交易雙方均充分了解市場資訊。

(三)公告土地現值非屬正常價格

依照平均地權條例規定，公告土地現值作用之一是土地移轉時課徵土地增值稅之依據，因為一般人之心態，在課稅時總希望稅基愈低愈好，因此雖然現行平均地權條例及地價調查估計規則等相關法令明白規定，公告土地現值應確實反映地價動態，接近正常市價，但地方政府限於民意，考量大多數人稅賦負擔，多未能大幅調高公告土地現值，使得公告土地現值與市價之間仍有差距。因此公告土地現值非屬正常價格。