

104 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、多筆土地擬合併整體開發，其各單筆土地之價格應如何評估？又評估出價之價格種類為何？請說明之。

【擬答】：

(一)多筆土地擬合併整體開發，其各單筆土地價格之評估：

1. 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。(估技 83)
2. 數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格。
非以合併為一宗進行土地利用為目的之數筆相連土地，其屬同一土地所有權人所有者，比照前項規定計算。(估技 84)

(二)土地擬合併整體開發，評估出之價格種類為限定價格：

指具有市場性之不動產，在下列限定條件之一下形成之價值，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者。
2. 以不動產合併為目的者。
3. 以違反經濟合理性之不動產分割為前提者。(估技 2 二款)

二、不動產價格昂貴，估價結果對民眾權益影響甚鉅，估價人員的職業道德至為重要，請問估價人員應遵守之道德規範為何？

【擬答】：

(一)估價人員應遵守之職業規範：

1. 專業知識：
估價人員在從事估價工作之前，應對構成不動產價格之因素，及影響價格成立、變動之原因有充分認識與瞭解。
2. 調查能力：
估價人員需有收集資料，並加以整理、組織及分析之能力。
3. 推理判斷之能力：
估價對象之情況非千篇一律，欲得到正確之估價，則需依靠估價人員敏銳的推理判斷能力。因此估價人員應有充分的技能，從理論過程中，經過比較、分析後，更進一步加以歸納或演繹。
4. 熟練之經驗：
具豐富經驗且富觀察力之估價師，有時只要一看標的物，即能立即判定其正確價格，此乃長年經驗累積之成果。然直覺判斷終究不可靠，仍需以科學方法加以印證。
5. 圓滿之常識：
雖有豐富之專門知識，並不見得一定有圓滿之常識。因估價是一種活的工作，不能太信賴一些統計數字，應視情況而發揮圓滿之常識。
6. 遵守秘密：
估價人員因業務關係而得知秘密，不得向他人洩漏。

(二)估價人員應遵守之道德規範：

1. 自覺責任重大：
估價的結果對於他人利害關係有極大影響，故估價人員應謹慎行事。
2. 正直而誠實：
估價人員應憑良心做事，不得有虛偽、隱蔽或其他不實之行為。
3. 廉潔：

公職王歷屆試題 (104 地方政府特考)

估價人員除應得之報酬外，如有他人提供另外的贈與恩惠而要求為不實估價報告時，應予以拒絕。

4. 公平無私：

估價人員應無偏見，不受他人左右，力求公平無私。

5. 對估價結果應有自信：

雖然估價結果無法保證有絕對之確實性，但對自己所作之估價，應認定是在當時當地具備所有要素下最完善之價格。

6. 不違背社會之信任：

估價人員應憑良心，誠實為不動產之鑑定評價，同時不得有損害專門職業者之社會信用行為。

三、成本法之理論基礎及應用時機為何？其在估價應用上有何限制？請說明之。

【擬答】：

(一) 成本法之理論基礎及應用時機：

1. 成本法之理論基礎：

成本法又稱為原價法，是藉由會計原理，計算重新取得資產之總成本，再扣除折舊減價額後，求得該資產現值之方法。亦即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。因此成本法的基本觀念是以重新取得相同質、量財貨之成本，為基本觀念出發，以分析不動產的現值。

2. 成本法應用時機：

- (1) 對不具市場性之不動產，提供有效估價方法。
- (2) 對資產價值進行減價折舊，符合會計原理。
- (3) 針對建築物估價，提供一合理明確之估價方法。

(二) 在估價應用上之限制：

1. 成本價格不具市場性及收益性，易與市價及收益價格偏離。
2. 涉及大量營建專業知識，非具豐富經驗之估價師者不能勝任。
3. 針對建築物折舊額之求取，利用耐用年數法往往不符合個別建物實際情形，觀察法雖能掌握個別性，但卻出現因人而異之不合理性。

四、何謂聯合開發權益分配？應如何估價？其與都市更新權利變換估價有何異同？請說明之。

【擬答】：

(一) 聯合開發權益分配：

1. 聯合開發：

聯合開發，即指兩種以上不同開發主體、內容或目的同時結合之發展，例如，政府與私人間，例如，像大樓捷運車站、地下停車場、公園、廣場、商場、合宜住宅與其他建築物等之聯合共構開發之策略。

2. 聯合開發權益分配：

指參與聯合開發之公部門、私人、法人與團體等各權益人按各自貢獻成本之比例取回等值建物之行為。

(二) 聯合開發權益分配之估價：

聯合開發權益分配之估價，主要依據之估價理論為貢獻原則，採取分配法按當事人之貢獻權益分配比率，來估計各別當事人應分配之權益。

估價方法參考，臺北市臺北都會區大眾捷運系統市有土地參與土地開發權益分配須知，如下說明：

1. 土地所有人與投資人間權益分配比例，除雙方另有約定外，按雙方之貢獻成本比率取回等值建物；其計算公式如下：
 - (1) 土地所有人分配比率 (P) 為土地貢獻成本除以土地貢獻成本與建物貢獻成本之總和。
 - (2) 投資人分配比率為建物貢獻成本除以土地貢獻成本與建物貢獻成本之總和。
2. 土地所有人間權益分配比例，除土地所有人間另有約定外，依下列計算方式辦理：

公職王歷屆試題 (104 地方政府特考)

(1)公告現值比率，指各土地所有人所提供土地於地主間權益計算基準日時公告現值所占之比。

(2)容積比率為各土地所有人所提供土地於地主間權益計算基準日時可建容積所占之比。

(3)各土地所有人占土地所有人分配比率 (P) 之權益分配比率，係指本款所述公告現值比率與容積比率之平均值。

(4)公地主占土地所有人分配比率 (P) 之權益分配比率 (Q)，為公地主公告現值比率與公地主容積比率之平均值。

3.政府以公地主與投資人間之權益分配比率計算基準，為土地所有人分配比率 (P) 與公地主占土地所有人分配比率之權益分配比率 (Q) 之乘積 (P×Q)，即公地主參與土地開發可取得之開發建物總權值 (不含支付委託建造費用所分得獎勵容積之權值) 之比率。

(三)聯合開發權益分配與都市更新權利變換估價之異同：

1.兩者相異之處：

(1)估價依據不同：

聯合開發權益分配估價，依「大眾捷運系統工地聯合開發辦法」及臺北市臺北都會區大眾捷運系統市有土地參與土地開發權益分配須知等。

都市更新權利變換估價，其評估項目應依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令規定辦理。(估技 124)

(2)估價內容不同：

聯合開發權益分配之估價內容，主要就聯合開發之權利關係人間相對權益關係、聯合開發土地特性、與捷運設施共構或分構等因素，同時應考量聯合開發建築物之房地總價值並考慮其空間規劃、量體規模、產品類型、提供公共設施負擔成本、以及未來開發效益等。

都市更新權利變換估價，以各土地所有權人更新前的「權利價值」作為基礎，透過不動產估價師查估權利價值並計算比例後，以更新後的總價值扣除更新過程中所需付出之共同負擔後，各土地所有權人按更新前權利價值比例分配更新後建築物及土地。

(3)估價結果之公信力不同：

聯合開發權益分配估價，政府為估價之當事人而現行聯合開發相關估價準則，亦是由政府制定，同時也造成聯合開發權益分配估價常常出現許多紛爭，例如，台北市美河市聯合開發之估價。

都市更新權利變換估價機制之建立，是透過立體重劃及等價交換概念，來解決更新地區複雜的產權問題。透過公正第三人的權利價值評估作為權利變換依據，其估價結果相較於聯合開發權益分配估價更具有公信力。

2.兩者相同之處：

(1)兩者皆屬於合併大規模開發性質，故估價量體龐大。

(2)兩者皆有給予獎勵容積作為誘因，故需評估容積價值。

(3)兩者皆按權益比例分配採分配法，評估當事人之權益。

(4)兩者皆具提供公共設施之公益性，故需評估公共設施之成本。

(5)兩者事先皆須經主管機關之核准，故須考量各項申辦成本。

(6)兩者估價皆有估價基準日之規定，以利進行價格日期調整。

【註】以上解答部份參考，臺北市臺北都會區大眾捷運系統市有土地參與土地開發權益分配須知。(中華民國 103 年 9 月 25 日訂定)