111 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

張智宸老師

一、影響不動產價格水準之因素有那些？依繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則，計算位於繁榮街道路線價區段之宗地單位地價而為之修正，屬於那一種因素調整？又臨街深度為該計算原則之基礎，請問依臨街深度指數表修正之宗地地價是否適當？(25 分)

1.《考題難易》：★★★普通 *2.*《破題關鍵》：一般因素、區域因素、個別因素、深度指數之原理及應用疑慮 *3.*《使用法條》or《學說文章》or《重要爭點》：影響不動產價格之因素（不動產估價技術規則§2）、路線價估價法

【擬答】

㈠影響不動產價格水準之因素可分為三大層次，依序為一般因素、區域因素及個別因素，分別說明如下：

*1.*一般因素：指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素（估技§2）。

⑴自然因素：如地勢、氣候、地質、天然災害與否等自然環境條件。

⑵政治因素：如國內政情、兩岸局勢、外交關係、民主素養等政治環境條件。

⑶社會因素：如人口、家庭結構、生活習慣、社會文化、法律制度等社會發展條件。

⑷經濟因素：如所得、利率、物價、貨幣、國際貿易、就業率等經濟環境條件。

⑸行政因素：如土地使用管制、公共建設、交易管制、稅制、金融措施等行政條件。

*2.*區域因素：指影響近鄰地區不動產價格水準之因素（估技§2）。

⑴交通設施：如大眾運輸便利性、主要道路連結性、國道或快速道路行經等。

⑵生活機能：如市場、學校、行政機關、商店等服務性設施。

⑶公共設施：如基本維生設施（電力、上下水道、瓦斯管線、自來水）等設備供應與配置。

⑷天然災害：如地區性淹水、地層下陷、空氣汙染等。

*3.*個別因素：指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素（估技§2）。

⑴土地：如臨街寬深度、面積、形狀、街道條件、與公共設施或嫌惡設施接近程度、行政條件（建蔽率、容積率）等。

⑵建物：如結構、通風採光、屋齡、座向、管理維護等。

㈡繁榮街道路線價區段係指已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路線價區段，其區段宗地單位地價以路線價估價法為計算原則。而路線價估價法係將都市內特定街道設定價格，並依路角地、雙面臨街地、單面臨街地之條件差異並搭配深度指數表，據以查估臨接該特定街道上之各宗土地價格，故繁榮街道路線價區段之宗地單位地價所為之修正應屬個別因素之調整。

㈢依臨街深度指數表修正之宗地地價，其原理在於以深度指數反映宗地價值隨臨街深度差異之變化程度，亦即同一筆宗地各部分價值不同，距離街道越近，可及性越高，故價值越高，反之距離街道越遠，價值越低，故宗地價值隨著深度增加而呈現遞減趨勢，惟國內並

未根據不同使用分區、商業發展特性等劃分不同標準深度，深度之合理級距並未有統一標準，深度遞減率未考量畸零地情況，造成宗地深度越淺，單價反而越高，針對路角地、雙面臨街土地及不規則形土地之加成標準或計算原則亦仍有待探討。

二、收益法係將收益資本化為現在價值的方法，依「不動產估價技術規則」之規定，用於資本化率主要有那些？其運用時機有何差異？又其間之數額高低關係如何？(25 分)

1.《考題難易》：★★★★困難
2.《破題關鍵》：直接資本化法與折現現金流量分析法
3.《使用法條》or《學說文章》or《重要爭點》：收益法、資本化率之應用

【擬答】

㈠依不動產估價技術規則之規定，以資本化率將收益資本化為現在價值可採直接資本化法和折現現金流量分析法：

1. 直接資本化法係以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，其計算公式如下（估技§28、29）：

$$P=\frac{a}{r}$$

P：不動產收益價格

a：不動產未來平均一年期間之客觀淨收益

r：價格日期當時適當之收益資本化率

2. 折現現金流量分析法係以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。該法一般適用於以投資為目的之不動產投資評估，計算公式如下（估技§31、32）：

$$P=\frac{CF_1}{(1+Y)^1}+\frac{CF_2}{(1+Y)^2}+\cdots+\frac{CF_n}{(1+Y)^n}+\frac{P_n}{(1+Y)^n}$$

P：不動產收益價格

CF：各期淨收益

Y：折現率

n：折現現金流量期間

P_n：期末價值

㈡直接資本化法與折現現金流量分析法二者之運用時機：

1. 直接資本化法公式之成立係建立於⑴收益期間永續、⑵各期淨收益相同、⑶收益資本化率適當且每年相等之條件下，優先適用於收益穩定，長期持有之收益型資產價值評估。
2. 折現現金流量分析法則是針對不動產於一定分析期間產生之現金流量評估其收益價格，故各期現金流量可不相同，並有期末價值之處分，優先適用於前期收入不穩定、較大型且複雜、較需精算之投資目的，短期持有之收益型資產價值評估。

㈢兩法評估結果高低之關係：

1. 兩法評估結果相同，係就⑴CF= a、⑵ r= Y、⑶ P_n=a/r，三個條件同時成立時可發生。
2. 而就兩法採用資本化率不同，分別為收益資本化率及折現率，其關係如下：折現率為資本投入期望報酬與資本投入間之比率；而收益資本化率除前述資本報酬外，尚包含資本返還之意涵，即投入資本於每年收益與期末處分中之回收，故收益資本化率尚考量不動產未來價值與收益之變化。一般收益資本化率與折現率之關係可以 r＝Y－g 表示，其中 g 所指即為不動產未來價值與收益之變動情形。

三、成本法係以重新取得成本進行折舊減價修正，以推估勘估標的價格的方法。建築物累積折舊額之計算可採取那些路徑之計算公式？「地價調查估計規則」第十二條所規定之計算公式屬於何者？其適宜性如何，試加以說明。(25 分)

1.《考題難易》：★★★普通
2.《破題關鍵》：折舊路徑
3.《使用法條》or《學說文章》or《重要爭點》：成本法、折舊額估計方法（耐用年數法）、地價調查估計規則

【擬答】

㈠建築物累積折舊額之計算可採取以下三種路徑之計算公式，茲列式及分述如下：

1. 等速折舊路徑（定額法）：又稱直線法，係指建築物於耐用年數內，每年以固定數額折舊，故其每年折舊額相同，每年折舊率相同，其計算容易，易於瞭解，惟過於僵化，與實際折舊情形不符，需搭配觀察法修正。定額法之計算公式如下：

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

其中，

D_n：累積折舊額

C：重建成本或重置成本

s：殘餘價格率

N：耐用年數

n：已經歷年數

2. 初期加速折舊路徑（如定率法）：定率法又稱餘額遞減法，指建築物於耐用年數內，每年以固定比率折舊，亦即每年折舊額係採前一年之殘餘價格基礎再乘以同一折舊率而言，故其每年折舊額不同，初期大、後期小，每年折舊率相同，但當殘餘價格率（s）等於零時，會形成折舊率（d）為 1 的不合理現象，此時定率法無法應用，得以年數合計法替代。定率法之計算公式如下：

$$D_n = C[1-(1-d)^n]$$
$$d = 1-\sqrt[N]{s}，s>0$$

其中，

D_n：累積折舊額

C：重建成本或重置成本

d：折舊率

n：已經歷年數

N：耐用年數

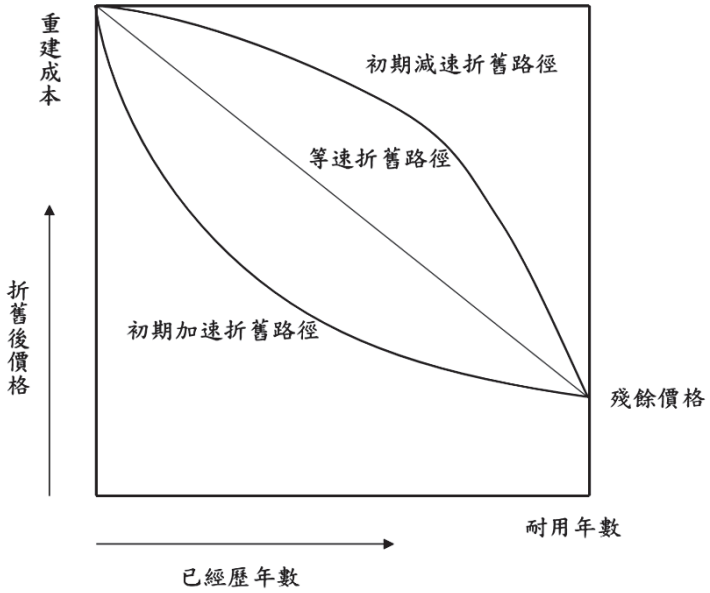
s：殘餘價格率

3. 初期減速折舊路徑（如逆年數合計法）：逆年數合計法係以已經歷年數為權數而減速折舊之方法。每年折舊率呈遞增趨勢，初期小、後期大，由於初期折舊較少，較有利於股東盈餘分派，惟計算繁複，易高估標的現值。逆年數合計法之計算公式如下：

$$D_n = C(1-s)\times\frac{n(n+1)}{N(N+1)}$$

其中，D_n：累積折舊額，C：重建成本或重置成本，s：殘餘價格率，n：已經歷年數，N：耐用年數

綜合上述三種折舊路徑，可圖示如下：



㈡地價調查估計規則第 12 條就建物累積折舊額計算之規定為：「建物累積折舊額＝建物重建價格×建物每年折舊率×經歷年數」，可知應屬等速折舊路徑（定額法），因初期加速折舊路徑及初期減速折舊路徑計算過程繁複，基於區段地價查估之時間成本及作業效率考量，等速折舊路徑之計算簡單易懂，且如上圖所示，其計算得出之總折舊額較初期加速折舊路徑多，較初期減速折舊路徑少，故雖與實際折舊情形不符，卻符合中庸之道。

四、依地價調查估計規則第七條的規定，蒐集之買賣實例有何種情形導致價格明顯偏高或偏低，應先做適當之調整？如果在實價登錄上蒐集到一筆交易資料，備註欄記載項目之一為兄弟間之交易。請問該交易案例是否可以採用？試說明之。(25 分)

1.《考題難易》：★★★普通
2.《破題關鍵》：情況因素調整
3.《使用法條》or《學說文章》or《重要爭點》：地價調查估計規則§7

【擬答】

㈠依地價調查估計規則第 7 條的規定，買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正：

1. 急買急賣或急出租急承租：如急買可能缺乏適當時間搜尋合適標的，可能買貴。
2. 期待因素影響之交易：如認為標的未來增值性佳，可能買貴。
3. 受債權債務關係影響之交易：如受債務關係急於出售換取現金，可能賣便宜。
4. 親友關係人間之交易：如因父母與子女買賣，可能賣便宜。
5. 畸零地或有合併使用之交易：如可能有合併使用效益，可能買貴。
6. 地上物處理有糾紛之交易：如可能轉嫁後續地上物處理成本，可能賣便宜。
7. 拍賣：如可能經過數次拍賣無人應買，可能賣便宜。
8. 公有土地標售、讓售：如受競價行為，最終溢價高，可能買貴。
9. 受迷信影響之交易：如認為為風水寶地，可能買貴。
10. 包含公共設施用地之交易：如可建地併同鄰地(道路用地)交易，買賣均價可能較便宜。
11. 人為哄抬之交易：受投機炒作，可能買貴。
12. 與法定用途不符之交易：如違法使用之效益高，可能買貴。
13. 其他特殊交易。

㈡如果在實價登錄上蒐集到一筆交易資料，備註欄記載項目之一為兄弟間之交易，即屬於上述地價調查估計規則第 7 條中第 4 項親友關係人間之交易，致價格明顯與正常價格偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣或收益實例調查估價表，惟該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。