

## 三民輔考—不動產經紀人 不動產估價概要

108 年

### 甲、申論題部分

- 一、有一房屋仲介業者對委託人說：「附近甲社區最近成交了 2 戶，每坪都是 18 萬，您的房子，也一樣可以賣一坪 18 萬。」此房仲業者以這 2 個實例來做比較是否恰當？請從以下資料依不動產估價技術規則之規定分析說明之。

	委託人不動產	甲社區 A 戶	甲社區 B 戶
使用現況	住宅用	住宅用	住宅用
與委託人不動產距離		500 公尺	500 公尺
土地使用分區	住宅區	工商綜合區	工商綜合區

### 【擬答】

該房仲所言並不恰當，依不動產估價技術規則規定分析如下：

#### (一) A 戶和 B 戶不適合當比較標的

1. 依不動產估價技術規則第 12 條規定，不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：
  - (1) 實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。
  - (2) 與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
  - (3) 與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。
  - (4) 實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。
2. A 戶和 B 戶與委託人不動產相距 500 公尺，是否符合上述第 2 款原則，有待確認。另 A 戶和 B 戶土地使用上屬「工商綜合區」，而委託人不動產屬「住宅區」，所以不符合上述第 3 款原則。
3. 最後，該房仲業者所言「最近成交」所指日期不明確，無法判斷是否與勘估標的之價格日期接近。



(二) 比較標的數量太少

1. 依不動產估價技術規則第 27 條規定，不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之勘估標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。
2. 該仲介業者僅提出 2 件比較標的，並不符合規定。

(三) 比較標的須經調整

1. 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。估價時必須對比較標的依下列順序進行調整：

(1) 情況調整：

比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。

(2) 價格日期調整：

比較標的之交易日期與勘估標的之價格日期因時間之差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。

(3) 區域因素調整：

所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

(4) 個別因素調整：

以比較標的之價格為基礎，就比較標的與勘估標的因個別因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

2. 本題比較標的 A 戶和 B 戶，都應經過上述四項因素調整，依百分率法求得該委託標的物之試算價格，其計算公式如下：

勘估標的之試算價格				
= 比較標的價格	×	$\frac{\square}{100}$	×	$\frac{\square}{100}$
		↑		↑
		情況調整		價格日期調整
			×	$\frac{\square}{100}$
				↑
				區域因素調整
			×	$\frac{\square}{100}$
				↑
				個別因素調整

3. 又依不動產估價技術規則第 25 條規定，試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於 15%，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於 30% 時，判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。

## 二、數筆土地合併開發利用，應如何估價？應採用何種估價方法？請詳述之。

### 【擬答】

#### (一) 估價原則

##### 1. 依不動產估價技術規則第 83 條規定：

以合併為前提之宗地估價，應考慮合併前後之價格變動情形，而予酌量增減。

##### 2. 又依不動產估價技術規則第 84 條規定：

(1) 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。

(2) 非以合併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。

#### (二) 估價方法

依不動產估價技術規則第 87 條規定，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。

##### 1. 土地開發分析法：

###### (1) 定義：

依不動產估價技術規則第 70 條規定，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。

###### (2) 估價程序：

依不動產估價技術規則第 71 條規定：

- ① 確定土地開發內容及預期開發時間。
- ② 調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。
- ③ 現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。
- ④ 估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。
- ⑤ 估算開發或建築後總銷售金額。
- ⑥ 估算各項成本及相關費用。
- ⑦ 選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。
- ⑧ 計算土地開發分析價格。

###### (3) 公式：

依不動產估價技術規則第 81 條規定，土地開發分析法價格之計算公式： $V = [S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)]$



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。

## 2.比較法：

### (1)定義：

依不動產估價技術規則第 18 條規定，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。依比較法所求得之價格為比較價格。

### (2)程序：

依不動產估價技術規則第 21 條第 1 項規定：

- ①蒐集並查證比較標的相關資料。
- ②選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。
- ③對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。
- ④比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額。
- ⑤計算勘估標的之試算價格。
- ⑥決定勘估標的之比較價格。

## 3.收益法：

### (1)定義：

指將歸屬於勘估標的不動產淨收益資本化或折現，以得出不動產價值之方法，舉凡運用歸屬於不動產之租金收益或其他收益，依其得使用年期計算，運用資本化因子或折現因子將其資本化得到不動產價格之方法均稱為收益法。

### (2)估價程序：

依不動產估價技術規則第 34 條規定：

- 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。
- ⑤決定收益資本化率或折現率。
- ⑥計算收益價格。