

# 《土地估價》

## 試題評析

第一題在考基本觀念及解釋名詞，屬於普考級題型，出在高考有點「小題大作」。

第二題為歷年常見考題，惟考生若不懂有關ROA、ROE的觀念，恐不易得到高分。本題可測出考生實力的高低，因此寫得好的同學在這題可以拿到高分。尤其用ROA、ROE更會受到老師青睞。許文昌老師上課一再強調ROA與ROE，即為其重要之處。

第三題也是歷年常見考題，惟這次是計算「折舊總額」，而非「建物現值」。定率法之累計折舊總額有很多同學算不出來，其實題目蠻簡單的。償還基金法之折舊總額務必用20年之「複利年金終值率」，亦即要加算利息。

第四題：不論自由或出租，均可採用不動產估價之三大方法評估。只是自用時，運用收益法應以間接方法求取。有的同學以為本題有何特別方法，其實並沒有。

一、獨立估價與部份估價有何區別？正常價格、限定價格與特定價格有何不同？試分述之。(25分)

**答：**

(一)獨立估價與部份估價之區別：

1.獨立估價之意義：

不動產如由土地與建物結合，僅單獨就土地，而忽視建物存在而為估價。亦即不考慮建物對土地價格之影響。

2.部分估價之意義：

不動產如由土地與建物合成一體之狀態，在其發揮機能下，就土地而為估價。亦即考慮建物對土地價格之影響。

3.兩者之不同：

獨立估價指不考慮建物對土地影響，而估計土地價格。

部分估價指考慮建物對土地影響，而估計土地價格。

獨立估價所評估得到之價格，不含房地一體之產品利潤。

部分估價所評估得到之價格，含有房地一體之產品利潤。

(二)正常價格、限定價格與特定價格之不同。

1.正常價格之意義：

指具有市場性之不動產，在正常情況下形成之合理價格。

2.限定價格之意義：

指具有市場性之不動產，在限定條件下形成之價格。

3.特定價格之意義：

指對不具市場性之不動產所估計之價格。

4.三者之不同：

正常價格是評估正常情況下之勘估標的價格。限定價格是評估在設定條件下之勘估標的價格，設定條件改變，評估價格隨之更動。

正常價格與限定價格均具有市場性。特定價格不具市場性。

二、以地租及房租為總收益，各應扣除那些費用，始能求得純收益？大修繕費、抵押債務之利息、及自有資金之利息應否自總收益中扣除？理由為何？(25分)

**答：**

(一)應扣除費用如下：

1.推算勘估標的總費用時，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，其項目包括地稅、房屋稅、火災保險費、管理費及維修費等，其為營運性不動產者，並應加計營運成本及營運費用。

2.勘估標的之總費用，除推算勘估標的之各項費用外，如勘估標的包含建物時，應加計建物之折舊費用，但因情況特殊未加計建物折舊費用者，於計算收益價格時，除考量建物收益資本化率外，應加計建物價格日期當時價值未來每年折

舊提存率。

(二)大修繕費、抵押債務之利息、自有資金之利息不應自總收益中扣除。其理由如下：

1.大修繕費

為維護保養建築物，每年必要之修繕費，可以列入總費用，從總收益中扣除。但大修繕費如換新電梯、建物外牆重新貼換磁磚等，原則上數年才一次，非每年固定之支出，推算勘估標的之總費用時，屬重大修繕費等資本支出者，應按該支出之有效使用年期及耗損比率分年攤提。

2.抵押債務之利息及自有資本之利息

在計算淨收益時，未將向銀行貸款之償債支出（本息）扣除，是因為採用收益資本化率屬於ROA（資產報酬率，Return On Asset）。ROA是加權平均ROE（權益報酬率，Return On Equity）與MC（貸款常數，Mortgage Constant）而得。亦即ROA是滿足股東（指ROE）與債權人（指MC）之必要報酬率的加權平均資金成本（WACC, Weighted Average Cost of Capital）。因此，ROA已含有負債成本。換言之，收益資本化率已含有負債成本。如果在計算淨收益時，再扣除償債支出（本息），則造成重複計算二次。

如果採用尚未扣除利息之淨收益，再除以ROA（資產報酬率，Return on Asset），就得到資產總價（即不動產價格）。若將淨收益扣除償債支出（本金與利息）後之現金流量，再除以ROE（權益報酬率，Return on Equity），就得到投入的自有資金，而非不動產價格。因此，為了評估不動產價格，淨收益不得扣除利息。

三、某堪估標的之重建價格為二千萬元，耐用年限五十年，年限期滿時之殘價率為10%。試分別以定額法、定率法及償還基金法（折舊提存金之儲蓄利率為2%），計算該堪估標的自第一年至第二十年之累計折舊總額。(25分)

**答：**

(一)定額法之累計折舊總額

$$100\% - 10\% = 90\%$$

$$90\% \div 50 = 1.8\% \text{ (每年折舊率)}$$

$$1.8\% \times 20 = 36\% \text{ (累計折舊率)}$$

$$2000 \times 36\% = 720 \text{萬元 (折舊總額)}$$

(二)定率法之累計折舊總額

$$1 - \sqrt[50]{10\%} = 4.5\% \text{ (每年折舊率)}$$

$$2000(1 - 4.5\%)^{20} = 796.34 \text{ (建物現值)}$$

$$2000 - 796.34 = 1203.66 \text{萬元 (折舊總額)}$$

(三)償還基金法之累計折舊總額

$$2000(1-10\%) \times \frac{2\%}{(1+2\%)^{50}-1} = 21.28 \text{萬元 (每年提存折舊額)}$$

$$21.28 \times \frac{(1+2\%)^{20}-1}{2\%} = 517.05 \text{萬元 (折舊總額)}$$

累計折舊總額，定額法為720萬元，定率法為1203.66萬元，償還基金法為517.05萬元。

四、自用之建築物及其基地之估價方法有幾？出租建築物及其基地之估價方法有幾？(25分)

**答：**

(一)自用建築物及其基地之估價方法

- 1.比較法：蒐集同一供需圈之近鄰地區或類似地區建築物及其基地買賣實例，與勘估標的就情況、期日、區域因素及個別因素加以比較修正而得。
- 2.成本法：先以比較法估得基地價格，再以成本法估得建築物價格，合計之。
- 3.收益法：以間接方法求取純收益，即以近鄰地區或類似地區之相似不動產純收益，進行修正為勘估標的純收益，再以收益資本化率還原，即可求得勘估標的收益價格。

(二)出租建築物及其基地之估價方法

- 1.收益法：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。
- 2.比較法：蒐集同一供需圈之近鄰地區或類似地區建築物及其基地買賣實例，與勘估標的就情況、期日、區域因素及個別因素加以比較修正而得。
- 3.成本法：先以比較法估得基地價格，再以成本法估得建築物價格，合計之。