

## ◎科目：不動產估價概要

再出可能性：★★★★☆

一、運用比較法進行估價時，比較標的有那些情況會影響交易價格，且無法有效掌握及量化調整者，應不予採用？



### Key Point

背多分題。直接以不動產估價技術規則第23條作答；惟應加以發揮，分數才會高。

### 【解答】

下列交易狀況屬特殊情況，需要進行情況調整；但無法有效掌握及量化調整者，應不予採用。

- (一)急買急賣或急出租急承租：急買情況下，交易價格偏高，故應調低；急賣情況下，交易價格偏低，故應調高。
- (二)期待因素影響之交易：期待未來地價將上漲之投機因素存在，交易價格偏高，故應調低。
- (三)受債權債務關係影響之交易：受積欠債務影響而被迫出售，交易價格偏低，故應調高。
- (四)親友關係人間之交易：親戚、朋友、公司員工等關係人之交易，交易價格偏低，故應調高。
- (五)畸零地或有合併使用之交易：畸零地或有合併使用之土地交易，土地利用價值提高，交易價格偏高，故應調低。
- (六)地上物處理有糾紛之交易：購買土地，如地上存在地上物待處理，由於處理費時、費力，交易價格偏低，故應調高。
- (七)拍賣：法拍不動產，由於資訊不流通、不透明，交易價格偏低，故應調高。
- (八)公有土地標售讓售：公有土地以標售處理，由於競標結果，得標價偏高，故應調低。如以讓售處理，讓售價偏低，故應調高。
- (九)受迷信影響之交易：吉利的迷信，交易價格偏高，故應調低；不吉利的迷信、交易價格偏低，故應調高。
- (十)包含公共設施用地之交易：道路、綠地等土地與建地一併出售，交易價格偏低，故應調高。

- (㉔)人為哄抬之交易：地主炒作、人為哄抬之交易，交易價格偏高，故應調低。
- (㉕)與法定用途不符之交易：不動產使用與法定用途不符，交易價格偏低，故應調高。
- (㉖)其他特殊交易：如增值稅由買方負擔之交易、現金一次付清之交易等。

再出可能性：★★★☆☆

二、現有一筆建地，土地面積1,600坪，位於都市計畫住宅區，建蔽率50%，容積率225%，所在地區生活機能健全，土地現況不需整地為可建築狀態。根據最有效利用原則確立未來土地開發方式為興建透天住宅，在計算開發完成之總銷售面積與蒐集市場行情之後，得知一年後建築完成之預期總銷售金額為新臺幣12億4,200萬元（一年之資金折現率為1.33%），建築所需的直接成本為新臺幣1億8,000萬元，資本利息綜合利率為1.94%，開發商的要求利潤率為20%，規劃設計費用為營造費用的3%，廣告銷售費用為總銷售金額的5%，稅捐費用為總銷售金額的1%，管理費用為總銷售金額的3%，施工期間1年。請以土地開發分析法推估該土地的試算價格。



### Key Point

簡單計算題，只要代入土地開發分析法公式，就得到答案。其中只有一處小變化，即一年後建築完成之預期總銷售金額，必須加以折現。另，萬一公式忘記，可以嘗試在測驗題裡尋找答案，果然在測驗題第36題出現。因此，考生務必注意，測驗題不會，可以去申論題找答案；申論題不會，可以去測驗題找答案。

### 【解答】

(一)總銷售金額 (S)：

$$S = 124,200 \times \frac{1}{(1+1.33\%)} = 122,570 \text{萬元}$$

(二)直接成本 (C)：

$$C = 18,000 \text{萬元}$$

(三)間接成本 (M)：

$$1. \text{ 規劃設計費：} 18,000 \times 3\% = 540 \text{萬元}$$

102-10 102年普考試題暨解答

2.廣告銷售費： $122,570 \times 5\% = 6,129$ 萬元

3.稅捐： $122,570 \times 1\% = 1,226$ 萬元

4.管理費： $122,570 \times 3\% = 3,677$ 萬元

$$M = 540 + 6,129 + 1,226 + 3,677 = 11,572 \text{ 萬元}$$

(四)資本利息綜合利率 (i)：

$$i = 1.94\%$$

(五)利潤率 (R)：

$$R = 20\%$$

(六)土地開發分析價格 (V)：

$$V = S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)$$

$$= 122,570 \div (1 + 20\%) \div (1 + 1.94\%) - (18,000 + 11,572)$$

$$= 70,626 \text{ 萬元 (總價)}$$

$$70,626 \div 1,600 = 44.14 \text{ 萬/坪 (單價)}$$

答：單價每坪44.14萬元，總價70,626萬元。