

淺談 不動產估價

林志浩

前言：

依據農田水利非事業用不動產活化收益辦法第十七條規定略以，非事業用不動產之價格查估，管理處得設查估小組，及前項查估，得委託不動產估價師或其他依法得從事不動產估價業務者評估，或參酌鄰近地區實價登錄之不動產交易價格估定之。該辦法於109年11月30日發布實施，桃園管理處業於同年12月1日成立不動產查估小組，並報農

田水利署備查在案。該處何處長明光雷厲風行、超前部署之領導手腕，不言可喻。



不動產查估小組之外聘專家委員



桃園管理處何處長明光與不動產查估小組



何謂不動產估價師？

【不動產估價師】是一種非常專業的業務，十分依賴相關經驗及知識之累積，必須通過嚴格考試取得專業證照外，並且有兩年的估價實務經驗，在領有不動產開業證書後，始能正式執業。考試科目包括：一、國文（論文與閱讀測驗）二、民法物權與不動產法規（包括不動產估價師法、土地法、平均地權條例、土地稅法及其附屬法規），三、土地利用法規（包括區域計畫法、都市計畫法、都市更新條例、土地徵收條例及其附屬法規），四、不動產投資與市場分析，五、土地經濟學，六、不動產估價理論（包括高層建築物估價），七、不動產估價實務。估價師對於不動產的市場行情資訊有一定程度的了解，並具有很強的邏輯分析能力，才能精確地做出合理客觀的估價。

國有財產價格查估評定程序

1. 查估(自估或委估)：
國產署分署自行查估，或分署委託查估(政府機關、適當機構、不動產估價師、其他法定專業人士)。
2. 審核(國產署分署估價小組)
內審小組會議(任務編組)，或估價小組會議。
3. 評定(國產署估價委員會)
估價委員會會議，或專案小組會議。

國有土地估價方法

1. 以蒐集位於勘估標的同一供需圈內之近鄰地區或類似地區近期可比較之買賣實例價格為基礎，調查影響價格之各項因素，經比較、分析、調整等推算勘估標的價格。
2. 與勘估標的鄰近且條件相當之國財署標讓售成交案例，得作為比較標的，並蒐集至少一個條件相當之私有買賣實例分析比較之。
3. 各國有財產署分署得視勘估標的特性，參採其他方法。
4. 運用二種估價方法分析互核者，採用較高者。

估價理論—相關名詞介紹

1. 不動產估價：係為在社會上之一連串價格秩序中，找出勘估標的不動產之價格或租金之行為。
2. 正常價格：係指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。
3. 限定價格：係指具有市場性之不動產，在下列限定條件之一所形成之價值，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
 - (2)以不動產合併為目的

- (3)以違反經濟合理性之不動產分割為前提
4. 特定價格：指具有市場性之不動產，基於特定條件下形成之價值，並以貨幣金額表示者。
 5. 價格日期：係指表示不動產價格之基準日期。
 6. 近鄰地區：指勘估標的或比較標的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。
 7. 類似地區：指同一供需圈內，近鄰地區以外而與勘估標的使用性質相近之其他地區。
 8. 替代原則：意即不動產價格將受到同類型且有替代可能之其他不動產價格所變動。換言之，同類型而有替代可能之不動產間會互相競爭，使其價格互相牽引至趨向一致之結果。
 9. 供需原則：不動產而言，供給與需求面說明不動產價格的變動，而必須了解區域內市場價格的變化，方能有效掌握不動產價格。因此，進行不動產估價時，應斟酌估價地區之不動產供需情形，才能掌握區位不動產價格行情。
 10. 最有效使用原則：指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所作得以獲致最高利益之使用。
 11. 貢獻原則：係指在整體不動產中，某個特定因素所產生之價值，可由其對整體不動產價值之貢獻方式來衡量。(國有土地估價，原則採土地貢獻說)
 12. 外部性原則：係指不動產之外在環境或設施因素，對整體不動產價值產生正面或負面之影響。

實務操作案例：桃園市成功路店面出租租金估價





房屋租金價格比較法

二、房屋租金價格查估比較法									
比較主要項目	比較細項	勘估標的		比較標的					
		桃園成功路一段		比較標的A		比較標的B		比較標的C	
		條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
月租金價格 (元/坪)	(元/坪)	?	2,736		2,800		3,000		
情況調整 百分率(A)	店面寬度	7.2m	4.8m	5%	4.8m	5%	15m	-2%	
價格日期調整 百分率(B)	價格日期	110年4月	109年7月	3%	109年8月	3%	109年12月	2%	
區域因素調整 百分率(C)	人潮流向	優	較優	-3%	較優	-3%	稍較優	-2%	
	景觀自然地勢	可	較劣	3%	較劣	3%	較優	-5%	
	小計			0%		0%		-7%	
個別因素調整 百分率(D)	停車便利	較優	較劣	5%	較劣	5%	相似	0%	
	臨近火車站及公車站	優	較優	-3%	較優	-3%	稍較優	-1%	
	臨近主要商圈	優	較優	-3%	較優	-3%	稍較優	-1%	
	嫌惡設施有無	可	稍較優	-2%	稍較優	-2%	稍較優	-2%	
	大樓外觀	較優	較劣	5%	較劣	5%	相似	0%	
小計				2%		2%		-4%	
試算價格(元/坪)		2,974	3,018		3,088		2,792		
比較標的加權數		100%	35%		35%		30%		
勘估標的比較價格(元/坪)		\$2,974							
勘估標的比較總價格(元/月)		\$62,468(21坪)							

計算式：比較標的A: $2,736 \times (1+5\%) \times (1+3\%) \times (1+0\%) \times (1+2\%) = 3,018$
 比較標的B: $2,800 \times (1+5\%) \times (1+3\%) \times (1+0\%) \times (1+2\%) = 3,088$
 比較標的C: $3,000 \times (1-2\%) \times (1+2\%) \times (1-7\%) \times (1-4\%) = 2,792$
 勘估標的: $3,018 \times 0.35 + 3,088 \times 0.35 + 2,792 \times 0.3 = 2,974$

委外估價之遴選

1. 遴選作業應依政府採購法、不動產估價師法等相關規定辦理。
2. 酬金支給按個案情形衡酌。
3. 委託估價家數，以1家為原則。受理異議循序重新查估並委託估價，經國產分署內審小組檢視委託重新查估價格與前次評定價格差異逾一定比率以上者，應併提報估價小組審核決定是否再委託一家查估價格後，循序併同提估。

結論與建議：

不動產價格係為一合理區間之概念，然不動產估價係一重要的社會科

學，也是一門藝術，教導人們如何在社會上之一連串價格秩序中，找出勘估標的不動產價格之行為，而從事價格分析的承辦人，除了要了解估價實務操作，亦需與時俱進提昇相關估價專業知識，方能客觀公正查估國有財產，守護管有土地房屋之權益。

目前，各管理處之財產管理有農田水利非事業用不動產活化收益辦法可遵循，而有關不動產查估作業中，農田水利署也制訂農田水利非事業用不動產查估及審議作業要點。因此，最安全又可靠的方式，乃承辦單位必須事先委託專業估價師進行初步估價評估報告書，做成提案交查估會議審查，以符合專業程序原則。

(作者服務於農田水利署桃園管理處) ■