

作者◎陳滿雄

土地估價典範



中華徵信所 企業股份有限公司

9316902
圖書館藏章

9316902

F301.3
048

土地估價典範

作者◎陳滿雄

福州大學圖書館藏書印



中華徵信所 企業股份有限公司



中華徵信所 企業股份有限公司

出版叢書之15 • 02 • 02 • 81 • 289
ISBN 957-9461-32-5

著作人／中華徵信所企業股份有限公司

發行人／張 秘

發行所／中華徵信所企業股份有限公司

出版委員會

主任委員／張大為

委員／陳滿雄／蘇鶯鶯／劉火盛／鄭進華／林克隆

白允宜／張大偉／許夢熊／陳昭平

作者／陳滿雄

執行編輯／李月琴

美術主編／黃秀香

發行／姚家明／黃美靜／姜愛蘭

總公司／台北市公園路30號（國揚新生大樓）9樓

電話／(02)3810720（12線）

FAX／(02)3310578・3618323・3142967

TELEX／21034 CCIS

中壢分所／中壢市復興路46號7樓A室

電話／(03)4263208

FAX／(03)4263210

台中分所／台中市西區大隆路20號6樓之5

電話／(04)3236543（代表線）

FAX／(04)3234522

高雄分所／高雄市中山二路412號6樓之4

電話／(07)3360396～98

FAX／(07)3360395

電腦打字排版／文盛電腦排版有限公司

印刷／永茂彩色印刷製版有限公司

單冊定價／2.000 元

郵政劃撥（0132556-6中華徵信所帳戶）

本書如有缺頁、破損、裝訂錯誤請寄回調換

中華民國81年元月出版

版權所有・翻印必究

出版弁言

最近幾年，房地產價格狂飆，除了導致都市計畫公共設施保留地徵收困難、土地漲價歸私等影響社會建設、阻礙經濟發展之問題外，壟斷土地致財富分配更趨不公平也愈發明顯。究其原因，除了人為因素之外，主要還是因為土地不增加的先天限制。台灣由於地小人稠，隨著經濟的發達、各項建設的次第展開，土地不足問題更為窘迫，如何正確、客觀地評估土地、建物價值，更加受到各界關切。

中華徵信所從事土地建物估價已超過20年，至今仍一本客觀、公正超然立場，兢兢業業從事工作，在社會已建立優良之信譽。同仁陳滿雄君，進入中華徵信所工作20餘年，對估價制度與作業方法之規畫與訂定，均一一參與而見解獨到且卓富貢獻。陳君以其多年工作經驗，參酌國內外專家學者土地估價之理論學說著成此書，以深入淺出的筆法，兼顧理論與實務，對土地及建物之估價，予以有系統地申論，同時對近來土地價格的飆漲、土地會議、泛太平洋會議、土地使用密度管制等備受矚目問題亦有所探討。本書之出版，不僅可協助我國土地估價技術升級，同時因本書涵蓋層面之廣泛與內容之充實，是坊間同類書籍所難相比擬，故不僅可為對土地估價有興趣者之入門參考，更可做有志成為土地估價師者之寶典。

本書自籌畫至出版，歷時數年，然疏漏之處恐在所難免，尚祈各界先進不吝賜教，俾便改進。

中華徵信所企業股份有限公司

董事長

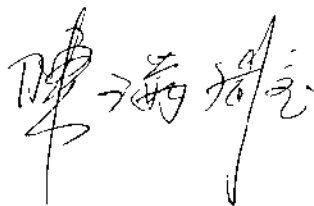
張 和

自序

自民國73年初完成第二冊“土地估價理論與實務”後，隨即著手蒐集更廣泛土地估價有關之國內、外資料，為“土地估價典範”作準備工作。民國76年蒙中華徵信所張秘董事長厚愛，提供全額費用赴美留學，其間更體會商業有關學科導入土地估價之重要性，尤其應用於“投資估價”之領域。民國78年隨地政司主辦之考察團，考察美國、日本之估價制度，為我國土地估價制度化奠基。民國79年代表土地估價學會以副團長身份參加泛太平洋土地估價會議，該會議於韓國舉行，會中吸取與會諸國之估價寶貴經驗。民國80年9月赴美考察購物中心，藉此為國內投資購物中心者提供完整之研究報告為實務之印證。

在民國79年4月及80年元月兩次受內政部聘為「土地估價技術規則」草案專案小組研究委員，民國80年6月土地估價學會受內政部委託研究「土地估價手冊草案」奉該案主持人蘇志超教授之邀協同主持，並參與「土地與建物估價方法研究案」之研究，於研究期間更督促自己為問題探討，投入更多的研究工作。作者並於歷程中，領導約30位專業土地估價工作伙伴，累積大量的經驗與資料，以拋磚引玉之心情，期望社會諸先進不吝指教，謝謝！

中華徵信所副總經理



目次

第一篇 土地估價緒論

- 3 第一章 土地估價
- 3 第一節／土地估價是土地估價人員專業化服務功能
- 5 第二節／估價標的受法令的限制
- 7 第三節／研究土地估價必然要瞭解它的特性所產生影響
- 21 第四節／土地估價作業
- 28 第五節／土地估價的基本原則
- 37 第六節／土地的特性
- 42 第七節／工作手冊中估價作業過程應有的認識
- 55 第八節／個別條件的差異
- 61 第二章 價值的溯源
- 70 第一節／土地價值
- 74 第二節／土地估價所稱之價值
- 78 第三節／價值理論
- 81 第四節／基於最高最有效利用結果的價值觀
- 83 第五節／土地平面與立體使用價值觀
- 88 第三章 分離土地、建物時值
- 90 第一節／法令依據
- 92 第二節／房地結合體，基地持分產權之計算
- 95 第三節／土地估價實務，需要熟練土地、建築物價值分離技巧
- 97 第四節／基地持分產權不一致的原因
- 99 第五節／分離房地結合體之原則及其利弊分析
- 104 第六節／實例分析
- 113 第七節／綜合案例分析

第二篇 土地估價方法

- 121 第四章 比較法
 - 122 第一節／地價因素差異分析
 - 133 第二節／地價因素差異調整
 - 147 第三節／地價調查估計規則修正條文
 - 160 第四節／比較法研究範疇
 - 163 第五節／比較法於運用過程中所面對的問題
- 171 第五章 收益還原法
 - 174 第一節／真實利率的探討
 - 177 第二節／公式之運用
 - 179 第三節／收益還原法之應用於土地估價
 - 188 第四節／租金收益
 - 191 第五節／收益還原法與最高最有效使用原則
 - 198 第六節／收益還原法估價之盲點
- 203 第六章／成本估價法
 - 203 第一節／討論成本估價，剖析成本
 - 206 第二節／建築物產權與建築物時值
 - 215 第三節／建築物價值觀之形成
 - 221 第四節／折舊
- 225 第七章 土地估價作業流程
 - 226 第一節／土地估價作業程序圖
 - 227 第二節／作業程序說明
 - 247 第三節／估價人員如何活潑估價作業流程

第三篇 土地估價個論

- 251 第八章 供工業使用土地估價
- 253 第一節／都市計劃編定為“工業區”
- 260 第二節／丁種建築用地
- 266 第三節／政府開發之工業區
- 273 第四節／其他供工業使用之土地

- 276 第九章 高層樓房估價
- 278 第一節／估價人員預先建立估價立論基礎
- 284 第二節／效用比率與高層樓房
- 289 第三節／效用比率之應用
- 294 第四節／依高層樓房之使用為效用比之研究
- 303 第五節／高層樓房與一般樓房之差異分析
- 307 第六節／高層樓房估價作業

- 314 第十章 綜合大樓估價
- 315 第一節／不動產市場在任何環境內是複雜而不易瞭解的
- 316 第二節／目標市場為導向之高層樓房使用規劃
- 318 第三節／綜合大樓的估價方式
- 320 第四節／影響綜合大樓地區性價格因素
- 326 第五節／論綜合大樓地位之選擇

- 331 第十一章 高爾夫球場估價
- 332 第一節／市場分析
- 334 第二節／高爾夫球場開發要件
- 337 第三節／估價標的物分析與估價
- 341 第四節／高爾夫球場除土地價格外應估價之項目

- 343 第十二章 土地權利價值估價
- 343 第一節／90年代不動產市場的發展趨勢與不動產估價
- 350 第二節／年金
- 356 第三節／不動產權利價值估價
- 367 第四節／立體化地價之運用

第四篇 投資估價

- 371 第十三章 投資估價
- 372 第一節／貨幣時間價值差異
- 378 第二節／現金
- 383 第三節／景氣指標與景氣循環
- 387 第四節／價值與時間之相關性
- 393 第五節／投資估價流程
- 404 第六節／年金法
- 407 第七節／案例

- 412 第十四章 不動產投資風險
- 413 第一節／投資風險的種類
- 414 第二節／風險的調整預期收益
- 422 第三節／負債策略

- 425 第十五章 土地估價與財務分析
- 426 第一節／企業與會計制度
- 428 第二節／如何閱讀財務報表

第五篇 附錄

- 443 附錄一 地價狂飆問題的探討
- 446 附錄二 參加全國土地問題會議後的省思
- 453 附錄三 參加泛太平洋估價會議後的省思
- 456 附錄四 從土地使用密度管制看不動產價格上漲
- 460 附錄五 土地估價，公正、客觀取決於估價技能之發展
- 468 附錄六 土地估價師法草案

第一篇

土地估價緒論



第一章

土地估價

第一節 土地估價是土地估價人員專業化服務功能

土地估價採較廣義的解釋，如土地法第1條規定：本法所稱土地，謂水陸及天然富源。因此估價人員服務範疇除土地外尚包含地上物及其附屬設備等。世界各估價師立法的先進國家，把動產估價亦列為土地估價師的經營項目。

一、土地“估”價，“估”價師，從字義上可以明確地看出，一個估價人員的職責，應定義為利用其專業的能力為最合理的價格估計以提供委託者參考。不是定價，亦不是做價格保證。估價人員參考過去的不動產市場情況及交易價格，洞悉未來，針對不動產長期投資計劃的特性為未來可能產生的利益、市場供需變化與價格之分析，經專業研判過程為價值之評估。

二、近似價格。估價人員所評估的價值除特殊估價標的，如學校、公用建

築物、廠房等除外，應以市場價格為估價基本立場。因市場價格並非個人商業行為的單一價位，並且估價人員必需考慮估價標的物所在的不動產市場特性及大環境的不動產市場景氣因素。

三、客觀性。土地估價，估價人員雖然為個人專業技能的判斷，但非個人主觀的意識判斷，而是根據不動產市場的消費者行為軌跡，估價人員經由資料的搜集、分析、研判的結果，因此為客觀的基本工作立場，惟其間可能因估價人員知識、經驗的差異，個別專業性估價結果，可靠程度亦有差異的存在。

四、所謂專業性的服務，應包含自我提升服務水準及職業道德的要求。估價人員必須配合社會的變化，迎合相當的服務水準要求，故估價人員的在職教育應持續有效的推動。雖然一個專業化的估價人員，可能提供良好的服務水準，但職業道德必須深植於估價人員內心，這些內涵必須由估價人員身體力行，經長期考驗才能得之。

五、角色功能。估價人員服務之需求源起於政府或企業，個人因不動產有關之問題或缺乏決策依據之資料，企盼借重估價人員之長才，依據他們專

業性的報告來解決問題或為決策之參考。依據工作經驗，委託者委託目的分析，引發需求估價服務的原因如下：

- (一)購買不動產
- (二)出售不動產
- (三)抵押權設定金額之參考
- (四)損害賠償金額之決定
- (五)徵收補償金額之參考
- (六)交換之絕賣金額擬定
- (七)分割、合併價格之變動分析
- (八)土地開發利用決策分析
- (九)投資可行性分析
- (十)地上權權利價值估價
- (十一)公司合併，不動產估值之評估，藉以決定股權價值。
- (十二)公司重整計畫，其名下擁有之不動產淨值評估。
- (十三)建築改良物建築設計變更與基地價值變動分析
- (十四)土地合作開發後價值分配
- (十五)建物最有效利用規劃與評估等

估價人員為達到前述委託目的，大多針對一般狀況或特殊之需求提供一份完整的估價報告或專案報告書。估價報告書應具備之主要內容，在土地估價技術規則草案製定過程中已詳為討論，未來該草案完成並經法定程

序後，可得到明確的規範，綜合前述估價之客觀性要求，估價人員在估價報告處理態度上應有的立場：

估價人員應積極地表示其立場的澄清。其方式諸如不動產市場之狀況、交易價格分析、環境分析包括經濟環境變化、法令影響、供需面之變化，並針對擬定的重點，決定研究計畫，逐項調查、研究分析，提供具體的資料。經由這個階段的努力，加以估價人員專業的技巧與經驗判斷，以協助解決委託之各項目的或困難獲得有效的解決。這些先階段的工作即是亮化估價立場的必要過程。

第二節 估價標的受法令的限制

估價標的物以私有財產為主，其中土地雖屬私有權，但是政府為達到土地利用最有效的境界，均有不同程度的限制，以利公權力執行。這種條件下，公權力對私有權的限制多被視為必要，在不動產估價作業過程中不可視為權利不完整。舉其主要限制項目說明如下：

一、徵收權

政府對私有土地，因公共需用享有徵收權。亦即私有權以上尚有高級所有權，來指揮控制全國土地為最有效利用，為公共需用，使部份所有權人犧牲個人權利，以謀社會福利。此種行為值得地主體諒，但是如何給予被徵收地之地主適當之補償，是社會公平原則所必需追求的方式。因此政府針對課稅目的而公告的地價，大多不能滿足該原則之需要。故估價人員的社會角色功能可以適時發揮，不但可以促進公共建設順利推動，所造成之社會福利價值才是真正土地徵收的目的。尚且被徵收土地的地主，亦可因為獲得合理的補償，可以再購買產業及維持其生計所必需的各项支付。

因此估價人員針對徵收土地補償估價，至少應包含：不動產現值、搬遷費用、適應新環境之因應成本及其他社會平衡性的獎勵金。據一般考量除補償被徵收標的外，其他各種名目之補償金以被徵收標的物現值之25%為參考率。在一般土地估價時，估價人員在未完成徵收公告前，不可以為被徵收考量之預測以為調整價格依據，除非進行各種已規劃完成之各種公共使用土地估價，以配合政府最可能之徵收額評估。私有土地徵收，過去均以平面方式全面徵收，但自捷運系統在世界各地蓬勃發展及地價立體化之後，發展地上或地下部份使用權之徵收方式。其為估價人員服務水準提升的重要壓力來源，發展權權利價值之估價逐漸被重視。

二、稅

由於土地固定性、稀少性，且為人類生存所必須，在供給量固定的前提下，由自由財，急速發展為貴重的經濟財。這些特性，符合政府稅源的物色條件。

在現況下，不動產無論由地主擁有或交易均需支付相當的稅。雖支付稅不比租金重，但已充份表現土地利用者付費的意義。尤其在地主出售土

地時，只要需求者願意支付代價與地主願意出售價位接近，原地主可以取得放棄擁有土地的代價，但是其中一部份被視為社會性貢獻，非私人努力結果予以課稅的方式強制徵收。在前階段，假設支付出售地價之 50% 必須納稅，代表地主僅擁有 50% 之真實權利，形同有瑕疵的土地所有權之非淨值狀況。

三、行政管理權行使的限制

行政管理的目的在維持良好的社會秩序，所做的公共事務管理。政府可能為維持土地利用效率及土地利用秩序以維護環境景觀，對土地利用加以規範和限制。其最有效的手段便是透過立法機關立法，以達到預期的目的，其所使用的手段大多具有強制力。

私有土地使用經行政管理權行使之影響，地主對土地利用成為非自由意志的限制條件下依法使用，或不容許使用，甚至地主沒有使用或不使用土地的自由權利。例如水源保護、景觀保護限制私有土地利用；空地稅之加徵限制地主不得利用建築用地、荒地稅之加徵限制農地地主不得不為耕作利用等。因屬公益之目的，不得由私人反對而解除其限制。

不同的限制條件反應於地價上，使地價差異性因此擴大，並加重估價人員地價分析之困難度。為限制條件設立的前題必須為社會健康、福利、公共安全及防止壟斷性的地權集中等，否則不應假借各種名目拘限私有土地所有權之行使。基於前述理由，估價人員於地價查估時應收集完整的資料，以為判斷地價之依據。

四、供給面的有效控制

世界各國政府大多擁有不同程度的高級土地所有權，如徵收私有土地供公共使用目的之權利，更以直接擁有土地方式，控制高比率土地。居於這個條件下，政府在不動產市場供給因素面，穩穩地掌握主控權，但其最大的限制因素則為理性的最有效使用規劃前題，如為調整供給量之必要，能為最有效的直接介入，或為土地使用種類之調整及土地使用密度之限制與放寬。

這些動作均可能影響不動產市場上價格變化，私有土地受市場供給量之變化，使價格產生變化。雖無法律上明文規定直接操作，但可直接透過市場機能達到公共政策之目的。