



全國補習班

109 不動產
經紀人

不動產估價概要

題解

解題老師：于俊明老師

臺北市中正區忠孝西路 1 段 72 號 9 樓 TEL:(02)2361-1677 ; (02)2312-1212

【申論題】

一、試說明不動產估價工作進行時，應留意那些工作法則？為確認勘估標的狀態，應到現場勘查之事項有那些？如委託人未領勘，確認標的狀態出現困難，應如何處理？（25分）

答：

（一）不動產估價工作進行時，應留意之工作法則：

1. 應力求客觀公正，運用邏輯方法及經驗法則，進行調查、勘察、整理、比較、分析及調整等估價工作。
2. 不動產估價，應切合價格日期當時之價值。
3. 應確實依照不動產估價作業程序。
4. 估價報告書之事實描述應真實確切，其用語應明確肯定，有難以確定之事項者，應在估價報告書中說明其可能影響勘估標的權利或價值之情形。
5. 應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。

（二）確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：

1. 確認勘估標的之基本資料及權利狀態。
2. 調查勘估標的及比較標的之使用現況。
3. 確認影響價格之各項資料。
4. 作成紀錄及攝製必要之照片或影像檔。

（三）委託人未領勘，無法確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書敘明。

二、依土地開發分析法對不動產進行估價時，需要蒐集那些資料，方能利於計算土地開發分析價格。(25分)

答：

需要蒐集資料如下：

(一) 應蒐集之資料如下：

1. 勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料。
2. 影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素。
3. 勘估標的相關交易、收益及成本資料。

(二) 依土地開發分析法進行估價除依前述規定蒐集資料外，另得視需要蒐集下列土地及建物所需資料：

1. 開發構想計畫書。
2. 建築設計圖說或土地規劃配置圖說。
3. 建照申請書或建造執照。
4. 營造或施工費資料。
5. 規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
6. 資本利率。
7. 開發或建築利潤率。



【測驗題】（以考選部公告答案為準）

答案	題號	題目
D	1	<p>下列有關成本法之建物殘餘價格之敘述，何者正確？</p> <p>(A)建物之殘餘價格率以不超過百分之二十為原則</p> <p>(B)建物耐用年數終止後無殘餘價格者，於計算折舊時以最低殘餘價格率提列</p> <p>(C)殘餘價格率，指建物於經濟耐用年數屆滿後，於市場上出售之價格占房地總價格之比率</p> <p>(D)計算建物殘餘價格時，應考量建物耐用年數終止後所需清理或清除成本</p>
C	2	<p>某一建築物重建成本為 800 萬元，經濟耐用年數為 40 年，物理耐用年數為 50 年，該建築物殘餘價格為 80 萬元，現已完工使用經過 10 年，請問該建築物以等速折舊計算時，每年折舊額為多少？</p> <p>(A) 14.4 萬元</p> <p>(B) 16 萬元</p> <p>(C) 18 萬元</p> <p>(D) 20 萬元</p>
D	3	<p>進行宗地估價時，下列敘述何者錯誤？</p> <p>(A)以分割為前提之宗地估價，應考慮分割前與分割後之價格變動情形，而予酌量增減</p> <p>(B)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</p> <p>(C)一宗土地內有數種不同法定用途時，應考量其最有效使用及各種用途之相關性及分割之難易度後，決定分別估價或依主要用途估價</p> <p>(D)土地之上下有其他設施通過，致使用受限制之宗地，應先估算其特定價格，再考量該設施通過造成土地利用之影響，並計算其地價減損額後，從特定價格中扣除之，以其餘額為該宗地之價格</p>
C	4	<p>經分析考量市場上類似不動產之正常租金為每年每坪 12,000 元，合理空置率為 5%，淨收益率為 75%，貸款資金占不動產價格比率 80%，有效總收入乘數為 15，請以有效總收入乘數法計算出收益資本化率為多少？</p> <p>(A) 4.27%</p> <p>(B) 4.67%</p> <p>(C) 5.0%</p> <p>(D) 5.33%</p>
C	5	<p>對於區分所有建物估價運用樓層別效用比時，下列敘述何者正確？</p> <p>(A)樓層別效用比是各層樓區分所有建物之立體地價差異所形成的樓層別效用比率</p> <p>(B)樓層別效用比可從各層樓出售價格案例，扣除開發利潤與土地成本費用後，推算區分所有建物各樓層效用比</p> <p>(C)樓層別效用比包含區分所有建物的土地效用與建築物效用</p> <p>(D)樓層別效用比通常地面層是最高，4 樓為最低；當樓層數越高，樓層別效用比就越高</p>
D	6	<p>比較法以比較標的價格為基礎，下列那一項比較標的在正常情況下應排除適用？</p> <p>(A)比較標的 A 的比較因素調整中，情況調整率+5%，價格日期調整率-9%，區域因素</p>

		<p>調整率-12%，個別因素調整率+10%</p> <p>(B)比較標的 B 的比較因素調整中，情況調整率+5%，價格日期調整率-9%，區域因素調整率+12%，個別因素調整率+10%</p> <p>(C)比較標的 C 的比較因素調整中，情況調整率+5%，價格日期調整率+9%，區域因素調整率-12%，個別因素調整率-10%</p> <p>(D)比較標的 D 的比較因素調整中，情況調整率-5%，價格日期調整率-9%，區域因素調整率-12%，個別因素調整率-10%</p>
B	7	<p>某大樓座落於原為住宅區變更為商業區之土地，依據目前土地使用管制相關法令規定，該大樓應以商業與一般事務所為其法定用途，今勘估標的某層建物未變更為商業區前之原核定用途為住宅使用，請問勘估標的之估價處理方式，下列何者較為適當？</p> <p>(A)以現行商業區允許之商業與一般事務所估價，並於估價報告書中敘明</p> <p>(B)以現行商業區允許之商業與一般事務所估價，並就住宅用途與建物法定用途估價之差額於估價報告書中敘明</p> <p>(C)以原核定住宅用途估價，並於估價報告書中敘明</p> <p>(D)以現行商業區允許之商業與一般事務所估價，同時以原核定住宅用途估價，再以兩者平均數為估價結論，並於估價報告書中敘明</p>
A	8	<p>有關都市更新權利變換估價，下列敘述何者錯誤？</p> <p>(A)權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值</p> <p>(B)權利變換前區分所有建物之基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，應以各區分所有建物房地總價乘上基地價值比率，計算出各區分所有建物之基地權利價值</p> <p>(C)權利變換前之基地未建築使用者，以素地價值推估其土地權利價值</p> <p>(D)權利變換前為非屬區分所有之建物者，應以該建物之房地總價乘以基地價值比率計算基地權利價值</p>
C	9	<p>勘估標的為辦公大樓之第 10 層，建物登記面積 50 坪，每月每坪正常租金收入為 2,000 元，該建物大樓經合理市場分析推算空置率為 5%，勘估標的每年地價稅、房屋稅及保險費等相關總費用推算為 200,000 元。請問該建物以直接資本化法估價時，推算其有效總收入為多少？</p> <p>(A) 940,000 元</p> <p>(B) 1,000,000 元</p> <p>(C) 1,140,000 元</p> <p>(D) 1,200,000 元</p>
B	10	<p>某一筆建築用地將以土地開發分析法推估價格，其資本利息綜合利率為 4.8%，該土地開發之土地價值比率占 60%，建物價值比率占 40%，預計開發年數為 2 年，請問資本利息年利率應為多少？</p> <p>(A) 2.4%</p> <p>(B) 3.0%</p> <p>(C) 7.68%</p> <p>(D) 9.6%</p>

B	11	<p>以下直接資本化法之定義敘述，何者為正確？</p> <p>(A)係指勘估標的未來平均 1 年期間之客觀淨收益，應用調查日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法</p> <p>(B)係指勘估標的未來平均 1 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之方法</p> <p>(C)係指比較標的未來平均 1 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之方法</p> <p>(D)係指比較標的未來平均 3 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之方法</p>
D	12	<p>正常價格的定義中，不包含下列那一要件？</p> <p>(A)形成正常價格的不動產具備市場性</p> <p>(B)係為有意願的買賣雙方，依專業知識分析與謹慎行動的交易</p> <p>(C)有意願之買賣雙方不受債權債務關係或親友關係人等等壓力或脅迫</p> <p>(D)經適當市場行銷及交易雙方條件形成之價值</p>
A	13	<p>不動產市場是一動態的市場，對於估價的變動原則，下列敘述何者錯誤？</p> <p>(A)不動產估價應掌握影響價格的一般因素、區域因素與個別因素變動，以切合勘察日期當時之價值</p> <p>(B)影響不動產價格因素不斷變動，因此估價報告書應載明價格日期與勘察日期</p> <p>(C)運用成本法估價時，應分析使用建築材料隨時間變動的成本差異對不動產造成的價格影響</p> <p>(D)分析不動產價格景氣週期性變動，以利不動產價格變動趨勢之掌握</p>
B	14	<p>某商用不動產之自有資金要求報酬率 8%、向銀行融資之利率 4%，當自有資金的比重為 50%，以加權平均資金成本法估算之收益法折現率為何？</p> <p>(A) 4% (B) 6% (C) 8% (D) 10%</p>
C	15	<p>估價人員應用收益法估價時，若某建物經濟耐用年數 45 年、經歷年數 10 年、殘價率 10%，當採取等速折舊型時，建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率為何？</p> <p>(A) 2% (B) 6% (C) 8% (D) 10%</p>
A	16	<p>某建築開發公司擬開發建地，開發或建築後預期總銷售金額估計 8.8 億元，開發直接成本 3 億元、間接成本 8 千萬元，開發商要求利潤率 20%、資本利息綜合利率 4%，試問土地開發分析價格多少？</p> <p>(A) 32513 萬元 (B) 31083 萬元 (C) 30886 萬元 (D) 30562 萬元</p>
D	17	<p>依據不動產估價技術規則，有關成本法資本利息的敘述，下列敘述何者錯誤？</p> <p>(A)資金中自有資金之計息利率應不高於 1 年期定存利率</p> <p>(B)資金中自有資金之計息利率應不低於活存利率</p> <p>(C)借款則以銀行短期放款利率計息</p> <p>(D)預售收入之資金以定存利率計息</p>
B	18	<p>成本法營造施工費求取方式，有分為直接法及間接法兩大類，其中以建築細部工程之各項目單價乘以該工程施工數量合計之方法係指下列何者？</p> <p>(A)淨計法 (B)單位工程法</p> <p>(C)工程造價比較法 (D)單位面積（或體積）比較法</p>

D	19	<p>依據不動產估價技術規則規定，試算價格之調整運算過程中，情況、價格日期、區域因素及個別因素等調整的總調整率大於多少幅度時，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？</p> <p>(A) 15% (B) 20% (C) 25% (D) 30%</p>
A	20	<p>內政部近年積極試辦電腦輔助大量估價(CAMA)，於應用計量模型分析法應符合之條件，下列敘述何者錯誤？</p> <p>(A)計量模型分析採迴歸分析者，相關係數不得低於零點八 (B)須蒐集應用計量模型分析關係式自變數個數五倍以上之比較標的 (C)計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於零點七 (D)截距項以外其他各主要影響價格因素之係數估計值同時為零之顯著機率不得大於百分之五</p>
C	21	<p>估價人員就某建物使用與勘估標的相同之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本，是指下列何者？</p> <p>(A)重置成本 (B)重製成本 (C)重建成本 (D)複舊成本</p>
D	22	<p>國內已有不動產證券化的個案，依據不動產估價技術規則規定，以契約約定租金作為不動產證券化受益證券信託利益分配基礎者，何種價格應視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度情形賦予相對較大之權重？</p> <p>(A)比較法之實例價格 (B)土地開發分析價格 (C)直接資本化法之收益價格 (D)折現現金流量分析法之收益價格</p>
D	23	<p>依據不動產估價技術規則，有關成本法建築工期係指自申請建造執照開始至那個時間點為止無間斷所需之時間？</p> <p>(A)變更建照執照 (B)擬定權利變換計畫 (C)銷售完竣 (D)建築完成達到可交屋使用</p>
B	24	<p>依據不動產估價技術規則規定，不動產估價應敘明價格種類，請問辦理東沙島估價，此屬於何種價格？</p> <p>(A)正常價格 (B)特殊價格 (C)限定價格 (D)特定價格</p>
C	25	<p>某三層樓獨棟透天新成屋，建物登記面積為 40 坪，坐落基地登記面積為 20 坪，房地之正常價格為 1200 萬元，經參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算出建物價值比率為占房地價格的 30%，請問該基地單價應為多少？</p> <p>(A) 18 萬元/坪 (B) 30 萬元/坪 (C) 42 萬元/坪 (D) 60 萬元/坪</p>