



全國補習班

不動產估價概要

112 不動產
經紀人

題解

解題：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、一棟12層大樓的第10層擬出售，該樓層在前一年於梯廳位置曾發生過凶殺致死案，請問該事件屬於影響不動產價格因素的那一類？是否會影響該層樓之價格？
(25分)

答：

- (一) 影響不動產價格因素包括一般因素、區域因素與個別因素。一般因素指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素；區域因素指影響近鄰地區不動產價格水準之因素；個別因素指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素。就題旨案例言，本案第10層樓層在前一年於梯廳位置曾發生過凶殺致死案，若該凶殺致死案影響該樓層專有部分產生價格差異，則屬不動產因受本身條件所影響，而為個別因素。
- (二) 根據內政部「不動產說明書應記載及不得記載事項」，建物專有部分於賣方持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡的情形，都必須記載。本案凶殺致死案非位於專有部分發生，雖非屬不動產說明書應記載事項，但梯廳位置為同層各戶出入必經之處，且凶殺致死案發生時間距離出售時間尚近，污名損失仍存，影響買方購置與出價意願，致降低該層樓交易價值。

二、有一屋齡10年的中古住宅，於建物重新建造成本800萬元、耐用年數50年、殘餘價格率5%的條件下，依不動產估價技術規則的等速折舊路徑計算，建物的現在價值是多少？另請以專業人士的觀點，分析這個價格的合理性。（25分）

答：

（一）以等速折舊路徑計算建物的現在價值：

- 折舊費總額： $800 \text{ 萬元} - 800 \text{ 萬元} \times 5\% = 760 \text{ 萬元}$
- 10年累積折舊額： $(760 \text{ 萬元} \div 50 \text{ 年}) \times 10 \text{ 年} = 152 \text{ 萬元}$
- ∴ 建物的現在價值： $800 \text{ 萬元} - 152 \text{ 萬元} = 648 \text{ 萬元}$

（二）僅以成本法、等速折舊路徑判斷建物的現在價值為648萬元，並不周延、欠缺合理性：

1. 運用成本法僅能「推算」勘估標的價格，而非可以逕予「決定」勘估標的價格。
2. 根據不動產估價技術規則規定，應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。若僅採成本法，而未與不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，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，以決定勘估標的價格，自難謂合理。
3. 即使採成本法，根據不動產估價技術規則的要求，建物累積折舊額之計算，應視建物特性及市場動態，選擇屬於等速折舊、初期加速折舊或初期減速折舊路徑之折舊方法。本案是否已就建物特性及市場動態進行考量，未見說明。且等速折舊路徑計算將每年之減價額劃一計算（每年折舊額相同），但建築物等並非每年以一定之比率減價，亦未考量實際保養、維護狀況與經濟因素造成之折舊，故與建築物之實際減價額並非一致。
4. 再者，本案稱「耐用年數50年」是否考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數。若未如此考量，即使成本法本身計算所得之建物價值亦難謂合理。

【測驗題】（以考選部公告答案為準）

答案	題號	題目
D	1	<p>不動產售屋廣告中「面對公園第一排」，對不動產之影響，是屬於不動產估價影響因素中之何種因素？</p> <p>(A)一般因素<input type="checkbox"/></p> <p>(B)市場因素<input type="checkbox"/></p> <p>(C)區域因素<input type="checkbox"/></p> <p>(D)個別因素</p>
B	2	<p>不動產估價師受託評估總統府價值，此屬於何種價格種類？</p> <p>(A)申報價格<input type="checkbox"/></p> <p>(B)特殊價格<input type="checkbox"/></p> <p>(C)特定價格<input type="checkbox"/></p> <p>(D)限定價格</p>
A	3	<p>各直轄市、縣（市）國土計畫於 110 年 4 月 30 日公告實施，此為影響不動產價格之何種因素？</p> <p>(A)一般因素<input type="checkbox"/></p> <p>(B)市場因素<input type="checkbox"/></p> <p>(C)區域因素<input type="checkbox"/></p> <p>(D)個別因素</p>
C	4	<p>收益性不動產價值是由現在至將來所能帶給權利人之利潤總計，估價師求取將來的收益據以評估不動產價值，應重視何種不動產估價原則？</p> <p>(A)期日原則<input type="checkbox"/></p> <p>(B)外部性原則<input type="checkbox"/></p> <p>(C)預測原則<input type="checkbox"/></p> <p>(D)內部性原則</p>
B	5	<p>老舊公寓因加裝電梯設備，價格也因此提升，此為何種不動產原則？</p> <p>(A)收益分配原則<input type="checkbox"/></p> <p>(B)貢獻原則<input type="checkbox"/></p> <p>(C)均衡原則<input type="checkbox"/></p> <p>(D)供需原則</p>
A	6	<p>依不動產估價技術規則規定，比較標的為父親賣給兒子之交易，應進行何種調整？</p> <p>(A)情況調整<input type="checkbox"/></p> <p>(B)價格日期調整<input type="checkbox"/></p> <p>(C)區域因素調整<input type="checkbox"/></p> <p>(D)個人因素調整</p>
D	7	<p>下列之建物殘餘價格率，何者符合不動產估價技術規則之規定？</p> <p>(A)20% <input type="checkbox"/> (B)18% <input type="checkbox"/> (C)12% <input type="checkbox"/> (D)8%</p>
C	8	<p>有一不動產平均每年每坪之淨收益為 3,000 元，若收益資本化率為 5%，該不動產每坪之收益價格為：</p>

		(A)8 萬元 <input type="checkbox"/> (B)7 萬元 <input type="checkbox"/> (C)6 萬元 <input type="checkbox"/> (D)5 萬元
C	9	下列何者不是收益法推算勘估標的總費用之項目？ (A)地價稅 <input type="checkbox"/> (B)房屋稅 <input type="checkbox"/> (C)土地增值稅 <input type="checkbox"/> (D)維修費
B	10	有一幢公寓每坪平均售價為 60 萬元，1 樓每坪售價為 75 萬元，4 樓每坪售價為 50 萬元，建物價格占不動產價格之 40%，若 4 樓之樓層別效用比為 100%，則 1 樓之樓層別效用比為何？ (A)175% <input type="checkbox"/> (B)150% <input type="checkbox"/> (C)120% <input type="checkbox"/> (D)102%
C	11	目前銀行之一年期定存利率為 1.57%，活存利率為 0.58%，短期放款利率為 7.11%，下列之敘述何者正確？ (A)資金中自有資金之計息利率為 7.11% <input type="checkbox"/> (B)資金中預售收入之計息利率為 0.58% (C)資金中自有資金之計息利率為 1.52% <input type="checkbox"/> (D)資金中借款之計息利率為 1.57%
B	12	就勘估標的所需要各種建築材料及人工之數量，逐一乘以價格日期當時該建築材料之單價及人工工資，並加計管理費、稅捐、資本利息及利潤，以求取勘估標的營造施工費之方法為何？ (A)間接法 <input type="checkbox"/> (B)淨計法 <input type="checkbox"/> (C)工程造價比較法 <input type="checkbox"/> (D)單位面積比較法
C	13	不動產租金估計，以估計勘估標的之何種租金為原則？ (A)市場租金 <input type="checkbox"/> (B)差額租金 <input type="checkbox"/> (C)實質租金 <input type="checkbox"/> (D)經濟租金
B	14	決定收益資本化率之方法中，選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之方法為何？ (A)風險溢酬法 <input type="checkbox"/> (B)市場萃取法 <input type="checkbox"/> (C)債務保障比率法 <input type="checkbox"/> (D)折現現金流量分析法
C	15	依不動產估價技術規則之規定，有關特殊宗地估價之敘述，下列何者正確？ (A)高爾夫球場之估價，以比較法估價為原則 (B)溫泉地之估價，以比較法估價為原則 (C)鹽田之估價，以比較法估價為原則 (D)林地之估價，以比較法估價為原則

B	16	<p>有關計量模型分析法之敘述，下列何者錯誤？</p> <p>(A)計量模型分析法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> <p>(B)計量模型分析法只能用以推算各主要影響價格因素之調整率</p> <p>(C)計量模型分析法可求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之關係式</p> <p>(D)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</p>
A	17	<p>有關不動產租金估計之敘述，下列何者正確？</p> <p>(A)不動產租金估計，以估計勘估標的之承租人每期支付予出租人之租金，加計押金或保證金、權利金及其他相關運用收益之總數為原則</p> <p>(B)新訂租約之租金估計得以勘估標的預估契約租金之淨收益，估計租金未來變動趨勢調整後，再加計必要費用</p> <p>(C)續訂租約之租金估計得以勘估標的的價格乘以租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用</p> <p>(D)不動產之租金估計不應考慮使用目的</p>
B	18	<p>當債務保障比率要求為 1.5 倍，貸款常數為 0.1，不動產價格為新臺幣 60 億元，自有資金為新臺幣 15 億元，不足資金則跟銀行貸款。請問在前述情況下收益資本化率（折現率）為何？</p> <p>(A)15% <input type="checkbox"/> (B)11.25% <input type="checkbox"/> (C)5% <input type="checkbox"/> (D)3.75%</p>
A	19	<p>在宗地估價中，公共設施用地及公共設施保留地之估價，以下列那一種方法估價為原則？</p> <p>(A)比較法<input type="checkbox"/> (B)收益法<input type="checkbox"/> (C)成本法<input type="checkbox"/> (D)土地開發分析法</p>
A	20	<p>下列何者不屬於土地建築開發之間接成本項目？</p> <p>(A)建築開發之施工人員施工費用<input type="checkbox"/></p> <p>(B)建築開發之規劃設計費</p> <p>(C)建築開發之管理費<input type="checkbox"/></p> <p>(D)建築開發之銷售費</p>
A	21	<p>有關房地成本價格之計算公式，下列何者正確？</p> <p>(A)房地成本價格 = 土地總成本 + 建物成本價格</p> <p>(B)房地成本價格 = 土地總成本 + 建物總成本</p> <p>(C)房地成本價格 = 土地價格 + 建物成本價格 - 建物累積折舊額</p> <p>(D)房地成本價格 = 土地價格 + 建物成本價格 + 建物累積折舊額</p>
C	22	<p>下列那一種方法不屬於計算收益資本化率或折現率之方法？</p> <p>(A)加權平均資金成本法<input type="checkbox"/></p> <p>(B)有效總收入乘數法</p> <p>(C)折現現金流量分析法<input type="checkbox"/></p> <p>(D)風險溢酬法</p>
B	23	<p>比較法估價試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於（甲），或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於（乙）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。請問（甲）與（乙）各為多少？</p>

		(A) (甲) 為百分之十五，(乙) 為百分之十五 (B) (甲) 為百分之十五，(乙) 為百分之三十 (C) (甲) 為百分之三十，(乙) 為百分之十五 (D) (甲) 為百分之三十，(乙) 為百分之三十
D	24	<p>如果一開發案開發後預期總銷售金額為新臺幣 10 億元，適當之利潤率為 10%，開發所需之直接成本為新臺幣 6 億元，開發所需之間接成本為新臺幣 2 億元，開發所需總成本之資本利息綜合利率為 5%。請問下列何者最接近此一開發案之土地開發分析價格？</p> <p>(A)新臺幣 2 億元 <input type="checkbox"/></p> <p>(B)新臺幣 1.5 億元 <input type="checkbox"/></p> <p>(C)新臺幣 1.091 億元 <input type="checkbox"/></p> <p>(D)新臺幣 0.658 億元</p>
D	25	<p>有關一宗土地內有數種不同法定用途時之估價敘述，下列何者錯誤？</p> <p>(A)估價前應先考量其最有效使用再決定估價方式</p> <p>(B)在考量宗地狀況後可以視不同法定用途採分別估價</p> <p>(C)估價前應先考量各種用途之相關性及分割之難易度再決定估價方式</p> <p>(D)估價時無須考量是否有數種不同法定用途，只需依其主要用途估價</p>

