

一、試申述進行不動產估價時，何以要把握與分析價格形成之因素？（25分）

【解】

(一) 不動產價格形成之因素

1. 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。

2. 區域因素

指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。

3. 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。

(二) 把握與分析價格形成之理由

不動產估價師應經常蒐集與不動產價格有關之房地供需、環境災變、人口、居民習性、公共與公用設施、交通運輸、所得水準、產業結構、金融市場、房地產經營利潤、土地規劃、管制與使用現況、未來發展趨勢及其他必要資料，作為掌握不動產價格水準之基礎。

二、何謂成本法？請說明運用成本法估價之程序。（25分）

【解】

(一) 成本法之意義

指勘估標的於價格日期當時重新取得或重新建造所需成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。依前項方法所求得之價格為成本價格。

(二) 成本法估價之程序如下

1. 蒐集資料。

2. 現況勘察。

3. 調查、整理、比較及分析各項成本及費用等資料。

4. 選擇適當方法推算營造或施工費用。

5. 推算其他各項費用及利潤。

6. 計算總成本。

7. 計算建物累積折舊額。

8. 計算成本價格。

三、如何運用收益分析法求取不動產租金？（25分）

【解】

(一) 收益分析法之意義

分析企業經營之總收益，據以估計勘估標的在一定期間內之期待淨收益，加計總費用。

(二) 收益分析法之估價步驟

1. 先分析企業經營之總收益。

2. 依收益分配原則，據以估計歸屬於勘估標的之淨收益。

3. 將勘估標的之淨收益，加計總費用（如管理費、維修費、租稅等），求得實質租金。

四、估計建築物折舊額之方法可採取耐用年數法及觀察法，試分別說明其意涵及適用之差異。（25分）

【解】

(一) 耐用年數法

估價師運用定額法、定率法或償還基金法等計算建築物之折舊額。

(二) 觀察法

由估價師實地勘察，就建築物之使用保養情形予以不同程度之扣減。

(三) 適用之差異

1. 耐用年數法是以公式計算折舊額，觀察法是以實地勘察並以經驗估算折舊額。

2. 耐用年數法計算折舊額較客觀，不因估價師個人主觀看法而異。觀察法則因估價師個人經驗之不同，所判斷之折舊額因而有異。

3. 耐用年數法較不考慮建物之使用保養情形。觀察法則著重建物之使用保養情形。

4. 不動產估價實務上，宜先以耐用年數法計算折舊額，再以觀察法調整之。