

一、試申述於不動產估價進行中，何以須進行區域分析及個別分析？（25分）

答：(一)區域分析之意義：指分析該不動產所處地區之特性，及這些特性對不動產價格之影響程度。

(二)個別分析之意義：指分析該件不動產之個別條件（如寬度、深度、面積、臨路路寬、附近環境與公共設施等），以判斷其最有效使用狀態。

(三)進行區域分析與個別分析之理由：

- 1.不動產價值受到所屬地區環境（如公共設施、交通系統、生活機能等）之影響，故必須對地區環境加以分析，此即區域分析。
- 2.區域分析是對地區環境加以分析，而地區內之每宗土地之基地條件不同（異質性），所以必須就每宗基地再加以分析，此即個別分析。
- 3.區域分析為地區分析，個別分析為基地分析。進行不動產估價，應由區域分析，再到個別分析，以求完整。

二、請問不動產估價報告書應涵蓋的內容為何？（25分）

答：不動產估價報告書，應涵蓋的內容如下：

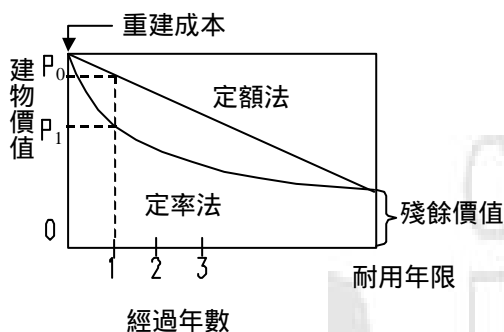
- (一)委託人。
  - (二)勘估標之基本資料。
  - (三)價格日期及勘察日期。
  - (四)價格種類。
  - (五)估價條件。
  - (六)估價目的。
  - (七)估價金額。
  - (八)勘估標之所有權、他項權利及其他負擔。
  - (九)勘估標的使用現況。
  - (十)勘估標的法定使用管制或其他管制事項。
  - (十一)價格形成之主要因素分析。
  - (十二)估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由。
  - (十三)其他與估價相關之必要事項及依本規則規定須敘明之情況。
  - (十四)不動產估價師姓名及其證照字號。
- 前項估價報告書應檢附必要之圖說資料。

三、何謂定額法？何謂定率法？同一建物採用那一種方法折舊，第一年之折舊額較高？（25分）

答：(一)定額法之意義：亦稱直線法，在耐用年數內，平均分攤減價額。亦即每年折舊額相同。

(二)定率法之意義：亦稱百分減值法、餘額遞減法，每年以一定折舊率計算折舊額。亦即每年折舊率相同，但每年折舊額不同。每年折舊額初期大，後期小。

(三)1.如圖所示，第一年由定額法所求得之建物現值為 $P_0$ ，由定率法所求得之建物現值為 $P_1$ 。 $P_0 > P_1$ 。亦即由定率法所計算出之折舊額較定額法高。



2.假設某建物重建成本為1,000萬元，耐用年限為20年，殘價率為10%，則第一年折舊額為

(1)定額法

$$\text{每年折舊額} = \frac{1,000(1-10\%)}{20} = 45\text{萬元}$$

(2)定率法：

$$\text{每年折舊率} = 1 - \sqrt[20]{10\%} = 11\%$$

第一年折舊額 = 1,000 × 11% = 110萬元

(3)由上述分析可知，第一年折舊額以定率法較高。

#### 四、何謂價格比率法？其估價要領如何？請說明之。（25分）

答：(一)價格比率法之意義：先求取標的土地之素地地價，再判定地上權占所有權價值之比率，二者相乘而得。判定比率須斟酌標的條件、合約內容、法令規定、地方習慣等而定。

##### (二)價格比率法之估價要領

- 1.在同一供需圈內，蒐集土地所有權成交案例。
- 2.以蒐集案例為基礎，經情況補正、期日修正、區域因素及個別因素比較，以推算勘估標的所有權價格。
- 3.斟酌標的條件、合約內容、法令規定、地方習慣等判定地上權占所有權價值之比率。
- 4.將勘估標的所有權價格，乘以地上權占所有權價值之比率，即得到地上權價格。

LICENSE