

九十年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試試題及解答

類 科：不動產估價師

科 目：不動產估價理論（包括高層建築物估價）

講評	<ol style="list-style-type: none">1. 本試題與公務人員高考「土地估價」一科相仿，範圍與難度相同。因此，考生應將公務人員高考「土地估價」的歷年考古題，瀏覽一遍。2. 本試題與公務人員高考「土地估價」一科相仿，範圍與難度相同。因此，考生應將公務人員高考「土地估價」的歷年考古題，瀏覽一遍。3. 準備本科時，不動產估價技術規則也應併同準備。結合估價規則一併出題是出題老師的最愛。
----	--

一、不動產估價技術規則第八十二條規定，土地之上下因有其他設施通過，致使用受限制之宗地，應先估算其正常價格，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，從正常價格中扣除之，以其餘額為該宗地之價格。試就本條規定之內容作詳細之說明，並具體敘述估計地價減損額之方法。

（25分）

二、試述差額租金還原法之意義及其理論根據，並說明運用差額租金還原法估計租賃權價格之要領。（25分）

三、造成建築物價值減損（折舊減價）之因素有那些？並請簡述進行減價修正時計算減損額之方法有那些？（25分）

答：⁴²折舊減價之原因

物理因素

建物因使用、風吹日曬等，所造成之減損。

功能因素

建物因型式老舊、設備落伍等，所造成之減損。

經濟因素

建物因所處環境衰敗、設施不足等，所造成之減損。

⁴³計算折舊之方法

定額法

亦稱定比法、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。

$$D = \frac{C - S}{N} = \frac{C(1 - R)}{N}$$

$$P = C - D \times n = C - \frac{C(1 - R)}{N} \times n = C \left[1 - (1 - R) \times \frac{n}{N} \right]$$

P：建物現值

C：重建成本

S：殘餘價格

R：殘價率 $R = S / C$

N：耐用年數

n：經過年數

D：每年折舊額（定額法）

定率法

亦稱百分減值法，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。

$$d = 1 - \sqrt[N]{R}$$

$$P = C(1 - d)^n$$

d：折舊率（定率法）

其他符號同前

償債基金法

亦稱償還基金法，每年提存一定折舊額，但此折舊額按複利加算利息。亦即每年折舊額相同，但加算利息。

$$A = C(1 - R) \times \frac{r}{(1 + r)^N - 1}$$

$$P = C - A \times n = C - \frac{C(1 - R) \times r}{(1 + r)^N - 1} \times n$$

A：每年折舊額（償債基金法）

（其他符號同前）

上述三種折舊方法之特點

方法 項目	定額法	定率法	償債基金法
特點	每年折舊額相同	每年折舊額不同，折舊額初期大，後期小。	每年折舊額相同，提存折舊額，加算利息。
優點	理論簡單、明瞭。 計算容易。	折舊額初期大，後期小，與實際情形相符。 有理論基礎。	考慮提存銀行之利息。 理論基礎較佳。
缺點	未考慮提存銀行之利息。 較不符實際折舊情形。	未考慮提存銀行之利息。 計算較麻煩。	每年提存折舊額相同，不符實際折舊情形。 計算較麻煩。

觀察法

由估價人員實地勘查，就勘估標的之使用保養情形予以不同程度之扣減。

四、為估計甲不動產之價值，經考慮區位、屋齡、建材、使用情形、營運支出比例及土地對不動產價值比例等相關因素後，選擇下表所列A、B、C三宗不動產為可供比較之買賣實例（或稱比較標的），並透過調查取得此三宗不動產出售之成交價格及相關營收資料如下表所列，請利用這些資料，計算以收益法估計甲不動產價值時，可供採用之收益資本化率（或稱還原率）。（25分）

比較標的	估計之毛營收 (Estimate Gross Income)	營運支出比例 (Operating Expense Ratio)	售價 (Sale Price)
A	194,000	0.55	2,600,000
B	230,500	0.51	3,000,000
C	190,000	0.52	2,450,000

答：

比較標的	毛營收 A	營運支出 B	淨收益 A - B = C	售價 D	收益資本化率 E = C / D
A	194,000	194,000 ×	194,000 -	2,600,000	3.36%

		0.55 = 106,700	106,700 = 87,300		
B	230,500	230,500 × 0.51 = 117,555	230,500 - 117,555 = 112,945	3,000,000	3.76%
C	190,000	190,000 × 0.52 = 98,800	190,000 - 98,800 = 91,200	2,450,000	3.72%

可供採用之收益資本化率為3.36%、3.76%、3.72%。