

一、請述明如何運用比較單位法 (Comparative-Unit Method) 進行建築物成本的估計。(25分)

答：(一)比較單位法之意義：又稱單位面積或單位體積法，指以類似勘估標的之比較標的或標準建物之單位面積（或體積）營造或施工單價為基礎，經比較並調整價格後，乘以勘估標的之面積（或體積）總數，以求取勘估標的的營造或施工費。

(二)比較單位法之估價步驟：

- 1.蒐集類似勘估標的或標準建物之單位面積（或體積）營造或施工費單價。
- 2.就勘估標的與標準建物作差異比較及價格調整。
- 3.將調整後之單價，乘以勘估標的之面積（或體積）總數，即得之。

二、何以不動產估價工作上須進行鄰里分析？並請論述可能影響不動產價值之鄰里因素。(25分)

答：(一)鄰里分析之目的：

- 1.為不動產價值之評估，提供一個架構。只有鄰里範圍明確界定，估價師所做鄰里對不動產價值之影響，才有意義。
- 2.在鄰里範圍內，蒐集案例及其他資料，以便提供比較法、收益法及成本法估計之基礎。
- 3.由鄰里分析，幫助估價師，指出勘估標的將來土地利用與價值之趨勢。

(二)影響不動產價值之鄰里因素：

1.社會因素：包括

- (1)人口分布與密度。
- (2)居民職業與技術水準。
- (3)居民年齡與結構。
- (4)就業與失業狀況。
- (5)犯罪率上升或下降。
- (6)雜亂惡化之程度與改善情形。
- (7)教育設施、醫療設施、社會服務設施等之數量與品質。
- (8)鄰里組織之活動情形。

2.經濟因素：包括

- (1)居民所得水準。
- (2)居民擁有住宅之比率。
- (3)不動產價格與租金水準。
- (4)各類型不動產之空置率。
- (5)各類型不動產開發興建之數量。
- (6)不動產使用變化。

3.政府因素：包括

- (1)相對於政府服務之稅負，並與其他鄰里比較。
- (2)特殊課稅。
- (3)土地使用分區、建築物之法令與管制。
- (4)消防、警察、學校等，政府提供服務之品質。

4.環境因素：包括

- (1)土地利用模式。
- (2)基地大小與形狀。
- (3)建築密度與開放空間大小。
- (4)到達公共交通運輸設施之可及性。
- (5)到達學校之可及性。
- (6)到達公園及娛樂設施之可及性。
- (7)到達工作場所之可及性。
- (8)嫌惡設施與公害。

三、請論述採用成本法估價的理論基礎，並請說明此估價方法之應用與限制，並請略說明其操作程序。(25分)

答：(一)成本法估價之理論基礎：

- 1.替代原則：建物之重製成本或重新取得成本，加上基地價格，提供勘估標的的價格判斷基礎。
- 2.供需原則：供給與需求發生變化，價格會隨之上升或下降，成本也會隨之變動。
- 3.均衡原則：土地與其改良物貢獻比例的不協調，或改良物之各零件間之不平衡，皆會造成價值之減損，此與成本

法之折舊密切相關。

- 4.外部性原則：外部性因素變化，會造成建物價值的提高或減損。如為減損，則為經濟性折舊。
- 5.最有效使用原則：改良物之開發，如使基地增加價值最大，則該改良物價值符合其成本。但如未使基地增加價值最大，則該改良物價值低於其成本。

(二)成本法之應用與限制：

- 1.成本法估計新建之改良物或只累積少量折舊，特別具有說服力。相對地，成本法對老舊建物，已累積大量折舊，適用性較有限。
- 2.成本法估計特殊目的或特別興建之改良物，或不常在市場上交易之不動產，提供有效評估途徑。
- 3.在缺乏市場活動或欠缺收益資料時，成本法為取代比較法及收益法之有用估價方法。
- 4.當勘估標的與比較標的之實體特徵有很大差異時，用成本法比用比較法，更能正確評估。
- 5.對建物之增建或大裝修所作之估價，成本法特別有用。
- 6.當改良物之物理性折舊、功能性折舊、經濟性折舊，由於資料缺乏或資料過於複雜，成本法之應用就受限。

(三)成本法之操作程序：

- 1.估計基地價格。假定基地為空地，在最有效使用下之價值。
- 2.估計改良物之直接成本與間接成本。
- 3.估計企業家合理利潤。
- 4.加計直接成本、間接按成本與企業家合理利潤，得到改良物總成本。
- 5.估計改良物之累積折舊。折舊分為物理性折舊、功能性折舊及經濟性折舊。
- 6.自改良物總成本，扣減累積折舊，得到折舊後成本。
- 7.將基地價格，加上改良物折舊後成本，就得到不動產價格。

四、請述明採用市場比較法（買賣實例比較法）進行估價的理論基礎，並論述須考量的比較項目有那些。（25分）

答：(一)市場比較法估價之理論基礎：

- 1.替代原則：不動產價格之決定，會受到效用相同而可互相替代的其他不動產價格之影響。因而效用相同或相近不動產，在可替代之條件下，其價格會趨於一致。
- 2.供需原則：不動產價格之決定，受到當地供需狀況之影響。供不應求，不動產價格將強硬，供需平衡，不動產價格平穩；供過於求，不動產價格將疲軟。
- 3.均衡原則：不動產價格之決定，受到土地與其改良物之間，土地與其外在環境之間，兩者是否保持均衡之影響。保持均衡之不動產，可以反應最適市場價值；反之，不均衡之不動產，則使不動產價格跌落。
- 4.外部性原則：不動產價格之決定，受到外部正、負因素之影響。正的因素（如學校、公園等里鄰性設施）將對不動產價格有利；負的因素（如嫌惡設施）將對不動產價格不利。
- 5.預測與變動原則：不動產價格之決定，應考慮當地未來發展潛力與房地產未來景氣變化，潛力雄厚之地區，不動產價格趨揚；景氣繁榮之時期，不動產價格走強。

(二)比較項目：應考量之基本比較項目如下：

- 1.不動產轉讓之權利：不動產交易價格高低與轉讓權利內容有關。如附有租約之不動產買賣及未附有租約之不動產買賣，二者交易價格不同。前者以租賃契約之租金為基礎加以評估，後者以市場租金為基礎加以評估。
- 2.融資條件：相同條件之不動產，可能因為融資條件不同，而交易價格有差異。賣方提供現存之低利率融資，或提供分期付款優惠條件，將使交易價格提高。
- 3.銷售條件：銷售條件不同，會影響不動產交易價格。如賣方之急售動機，則出售價格會比市場行情低。如買方之急需動機，則購買價格會比市場行情高。
- 4.購買後之立即支出：購買後之立即性支出，如地上物拆遷成本，會影響購買者所願意支付之價格。
- 5.市場條件：案例不動產之交易日期與估價期日之市場條件不同，所作之修正。
- 6.區位：比較標的與勘估標的區位上之差異，所作之修正。區位包括平面上區位與立體上區位。
- 7.實體特性：建材、屋齡、功能等實體上之差異，應逐項比較而作修正。
- 8.經濟特性：影響不動產收益的特性，包括租約條款、經營費用、管理品質等，也必須作為比較項目。
- 9.土地使用分區：使用分區是決定土地最有效使用之基礎。如果分區不同，則應注意使用種類與使用強度之差異。
- 10.非不動產組成之價值：非屬不動產組成之價值，如動產、商譽等，應與不動產價值分開分析、分開估計。