

不動產估價概要

準備要領

一 準備要領

「不動產估價概要」是一般考生最擔心的一科，非相關科系考生準備時往往摸不著頭緒。但根據歷屆考古題，不難發現題目大多出自「不動產估價技術規則」，條文只有一百多條。其實這是一科投資報酬率很高的科目，考生一定要好好把握。不過，在此建議考生，如果想拿更高分數，除了「不動產估價技術規則」外，還要加強影響不動產價格之因素及估價原則相關理論，至於較深入的估價理論與實務就不用花時間去鑽研，因為那是不動產估價師的考試範圍，請注意本科目「概要」二字。

本科命題大綱如下：

- 1 影響不動產價格之因素及原則
- 2 不動產價格、租金之評估方法及其運用要領

二 105年試題分析

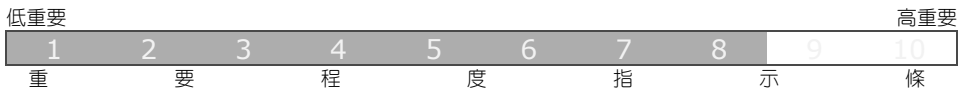
本科105年整體考題方向，出自「不動產估價技術規則」條文，比重約60%，相關理論與應用計算比重約40%。考生能確實掌握法條內容，配合基本觀念與充分的練習，相信難不倒考生。以下是105年試題分析：

申論題部分

第一題考建物累積折舊路徑方法及畫圖，算是有點難度，但此題一直以來在本上課教材就有詳細說明及圖示，考生如有仔細閱讀，拿高分不難。
第二題與95年考題類似，考的是資本利息綜合利率，公式有背有一半分數，數字代入就可拿高分。

選擇題部分

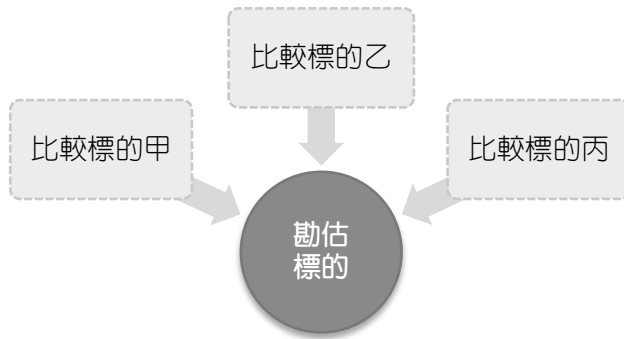
今年計算題較少(第26、29、33、40)，且難度不高，範圍不出不動產技術規則內規定之公式，公式背熟，數字代入答案就出現。另外則是每年必考的估價原則及影響估價因素(共有6題)，其他則是以及不動產技術規則條文規定，都是背多分題。
整體而言，不動產估價105年題目較去年簡單，不動產技術規則條文背熟，應該都會不錯的分數。



一、比較法

(一) 定義

比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。依比較法所求得之價格為比較價格。(估 18)



(二) 理論基礎與計算公式

比較法是建立在替代原則的理論基礎上。其計算公式如下：



勘估標的之試算價格 =

$$\text{比較標的價格} \times \frac{\square}{100} \times \frac{\square}{100} \times \frac{\square}{100} \times \frac{\square}{100}$$

↑
↑
↑
↑

情況調整
價格日期調整
區域因素調整
個別因素調整

(三)調整項目(估 19①~④) 申論題命題重點



1.情況調整：

比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。



計算範例

某甲以 1,200 萬元將其房屋移轉給弟弟，經判斷正常價格比這價格低二成；於一般不動產估價中，運用此案例進行情況調整後之價格為多少？

解答

$$1200 \times (100\% - 20\%) = 960 \text{ 萬}$$

2.價格日期調整：

比較標的之交易日期與勘估標的之價格日期因時間之差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。



計算範例

比較標的成交日期為：100 年 1 月，其成交金額：1200 萬元，房屋價格指數為 105%，勘估標的之價格日期：102 年 10 月，房屋價格指數為 108%，比較標的經價格日期調整後之價格為何？

解答

$$1200 \text{ 萬元} \times 108 / 105 = 1234.3 \text{ 萬元}$$

3. 區域因素調整：

所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

4. 個別因素調整：

以比較標的之價格為基礎，就比較標的與勘估標的因個別因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。



計算範例

○ 勘估標的區域條件較比較標的差 8%，個別條件好 5%，則勘估標的之試算價格為何？

解答

$$\begin{aligned} \text{勘估標的之試算價格} &= \text{比較標的價格} \times (1 - 8\%) \times (1 + 5\%) \\ &= \text{比較標的價格} \times \frac{92}{100} \times \frac{105}{100} \end{aligned}$$



○比較標的區域條件較勘估標的差 8%，個別條件好 5%，則勘估標的之試算價格為何？

解答

$$\begin{aligned} \text{比較標的價格} &= \text{勘估標的之試算價格} \times (1-8\%) \times (1+5\%) \\ &= \text{勘估標的之試算價格} \times \frac{92}{100} \times \frac{105}{100} \\ \text{故勘估標的之試算價格} &= \text{比較標的價格} \times \frac{100}{92} \times \frac{100}{105} \end{aligned}$$

○勘估標的個別條件較比較標的好 5%，比較標的區域條件較勘估標的差 8%，則勘估標的之試算價格為何？

解答

$$\text{勘估標的之試算價格} = \text{比較標的價格} \times \frac{105}{100} \times \frac{100}{92}$$

(四)調整方法(估 19⑤~⑦) 申論題命題重點

百分率法

將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差異百分率進行價格調整之方法。

差額法

指將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差額進行價格調整之方法。



計量模型分析法

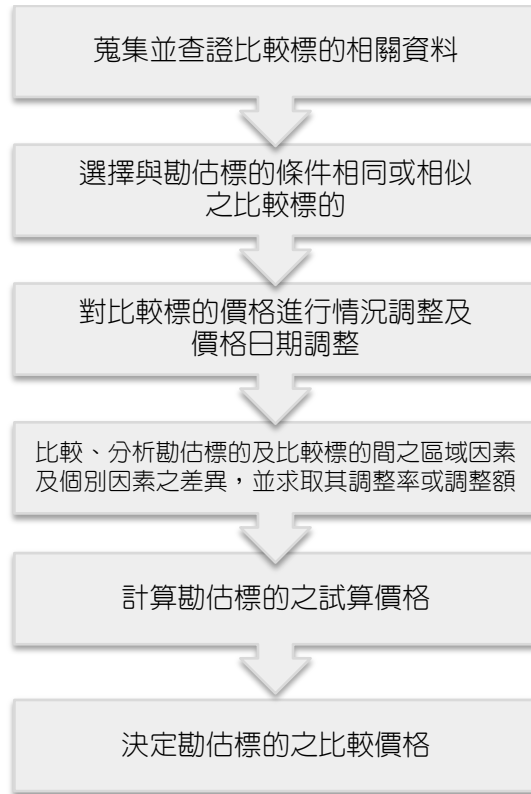
蒐集相當數量具代表性之比較標的，透過計量模型分析，求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之關係式，以推算各主要影響價格因素之調整率及調整額之方法。

應用計量模型分析法應符合下列條件：(估 20)

- ① 須蒐集應用計量模型分析關係式自變數個數五倍以上之比較標的。
- ② 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。
- ③ 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。會受到較多的注意，被學習得較好，也較常被表現出來。

(五)估價之程序

比較法估價之程序如下：(估 21)



所稱之試算價格，指以比較標的價格經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後所獲得之價格。

(六)蒐集比較實例

所蒐集之比較標的，應就下列事項詳予查證確認，查證確有困難之事項，應於估價報告書中敘明：(估 22)

- 1.交易價格及各項費用之負擔方式。
- 2.交易條件；有特殊付款方式者，其方式。
- 3.比較標的狀況。
- 4.交易日期。



(七)應先修正之情況

比較標的有下列情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。(估 23)

1. 急買急賣或急出租急承租。
2. 期待因素影響之交易。
3. 受債權債務關係影響之交易。
4. 親友關係人間之交易。
5. 畸零地或有合併使用之交易。
6. 地上物處理有糾紛之交易。
7. 拍賣。
8. 公有土地標售、讓售。
9. 受迷信影響之交易。
10. 包含公共設施用地之交易。
11. 人為哄抬之交易。
12. 與法定用途不符之交易。
13. 其他特殊交易。

申論題觀摩

○運用比較法進行估價時，比較標的有那些情況會影響交易價格，且無法有效掌握及量化調整者，應不予採用？【102 年不動產經紀人普考】