

三民輔考—不動產經紀人 不動產估價概要

109 年

甲、申論題部分

一、試說明不動產估價工作進行時，應留意那些工作法則？為確認勘估標的狀態，應到現場勘查之事項有那些？如委託人未領勘，確認標的狀態出現困難，應如何處理？

【擬答】

(一) 不動產估價作業程序如下：

1. 確定估價基本事項。
2. 擬定估價計畫。
3. 蒐集資料。
4. 確認勘估標的狀態。
5. 整理、比較、分析資料。
6. 運用估價方法推算勘估標的價格。
7. 決定勘估標的價格。
8. 製作估價報告書。(不動產估價技術規則第 8 條)

(二) 確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：

1. 確認勘估標之基本資料及權利狀態。
2. 調查勘估標之及比較標之使用現況。
3. 確認影響價格之各項資料。
4. 作成紀錄及攝製必要之照片或影像檔。(不動產估價技術規則第 13 條第 1 項)

(三) 委託人未領勘，無法確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書敘明。(不動產估價技術規則第 13 條第 2 項)

三民輔考



二、依土地開發分析法對不動產進行估價時，需要蒐集那些資料，方能利於計算土地開發分析價格？

【擬答】

依土地開發分析法進行估價，除依不動產估價技術規則第 11 條規定蒐集資料外，另得視需要蒐集其他土地及建物所需資料，故可知需要蒐集的資料有以下幾種：

(一) 進行不動產進行估價，應先蒐集之資料：

1. 勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料。
2. 影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素。
3. 勘估標的相關交易、收益及成本資料。(不動產估價技術規則第 11 條)

(二) 依土地開發分析法估價時，得視需要蒐集之土地及建物所需資料：

1. 開發構想計畫書。
2. 建築設計圖說或土地規劃配置圖說。
3. 建照申請書或建造執照。
4. 營造或施工費資料。
5. 規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
6. 資本利率。
7. 開發或建築利潤率。(不動產估價技術規則第 72 條)

3people

三民輔考