

三民輔考—不動產經紀人 估價概要

110 年

甲、申論題部分：（50 分）

一、不動產市場因為世界各國疫情趨緩開始活絡，不動產買賣不論是新屋、中古屋都出現很特殊的交易案例現象，根據不動產估價技術規則規定，不動產估價時對於比較標的如果無法有效掌握，應不予採用的情況有那些？試說明之。

【擬答】

依不動產估價技術規則第 23 條規定，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：

- (一)急買急賣或急出租急承租。
- (二)期待因素影響之交易。
- (三)受債權債務關係影響之交易。
- (四)親友關係人間之交易。
- (五)畸零地或有合併使用之交易。
- (六)地上物處理有糾紛之交易。
- (七)拍賣。
- (八)公有土地標售、讓售。
- (九)受迷信影響之交易。
- (十)包含公共設施用地之交易。
- (十一)人為哄抬之交易。
- (十二)與法定用途不符之交易。
- (十三)其他特殊交易。



二、社會住宅包租代管的政策讓不動產經紀人投入租賃仲介，根據不動產估價技術規則規定，不動產經紀人要如何提供租戶租金估計建議？試敘述分析之。

【擬答】

依不動產估價技術規則第 129 條及第 131 條至第 133 條之規定，不動產租金估計，應考慮契約內容、租期長短、使用目的、稅費負擔、租金水準、變遷狀態、租約更新、變更條件及其他相關因素，並視新訂租約與續訂租約分別為之：

(一)新訂租約之租金估計，得採下列方式為之：

1.租賃實例比較法：

以新訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。

2.積算法：

以勘估標的價格乘以租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。

3.收益分析法：

分析企業經營之總收入，據以估計勘估標的在一定期間內之淨收益，再加計必要費用。

(二)續訂租約之租金估計，得採下列方式為之：

1.租賃實例比較法：

以續訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。

2.收益率法（利率法）：

以勘估標的於價格日期當時之正常價格為基礎，乘以續租之租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。

3.變動趨勢推算法：

以勘估標的原契約租金之淨收益，就其租金變動趨勢調整後，再加計必要費用。

4.差額分配法：

分析勘估標的原契約租金與市場經濟租金之差額中，應歸屬於出租人之適當部分，加計契約租金。

三民輔考