



精選試題

(一)土地估價應依循那些原則以為評價之準據？試扼要述明之。

【87年高考】

(二)何謂適合原則？試舉例說明之。 【89年不動產經紀人普考】

(三)何謂均衡原則 (the principle of balance)？何謂適合原則 (the principle of conformity)？何謂外部性原則 (the principle of externalities)？請詳述其於不動產估價上之應用。

【91年不動產估價師高考】

(四)請解釋下列名詞：

1. 貢獻原則 (principle of contribution)
2. 變動原則 (principle of change)
3. 收益遞增遞減原則 (principle of increasing and decreasing returns)

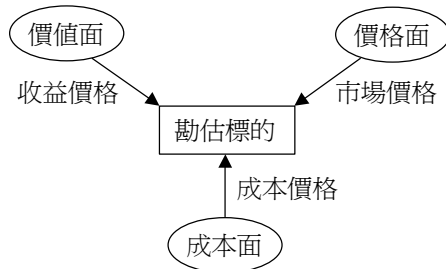
【94年不動產經紀人普考】

## 六、不動產估價基本方法

(一)不動產之三種價格：

同一不動產存在下列三種不同價格：

1. 市場價格：由不動產之市場供需，所決定之價格。
2. 成本價格：由不動產之生產成本，所決定之價格。
3. 收益價格：由不動產之未來收益，所決定之價格。



(二)不動產估價之基本方法：

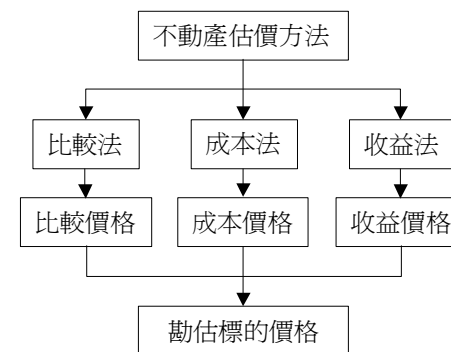
不動產估價之三大基本方法如下：

1. 比較法：蒐集市場上成交實例加以比較、修正而求得。
2. 成本法：重新建造所需成本，扣減折舊總額而求得。
3. 收益法：將勘估標的未來淨收益，折算現值之總和而求得。



Key Point

不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。(估技14)



精選試題

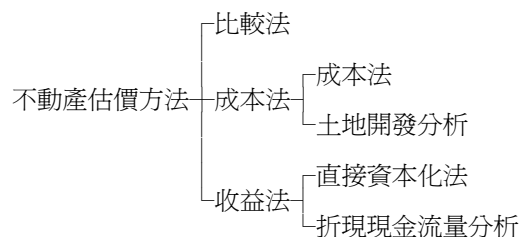
◎試區分價值、價格與成本之意義，並說明其與估價三大方法之運用有何關聯。 【90年高考】

【提示】

1. 價值：財貨之使用價值，以貨幣金額表示。

2. 價格：財貨之交換價值，以貨幣金額表示。
3. 成本：生產財貨所付出之代價，以貨幣金額表示。

(三)不動產估價技術規則之估價方法體系：



## 七、不動產估價之程序

不動產估價之程序如下：

- (一)確定估價基本事項：進行不動產估價，首先應由不動產估價師與委託者溝通協調，以確定估價基本事項，內容包括確定勘估標的內容、確定價格日期、確定價格種類及條件、確定估價目的等。(估技9)
- (二)擬定估價計畫：估價計畫包括確定作業步驟、預估所需時間、預估所需人力、預估作業經費、擬定作業進度表等。(估技10)
- (三)蒐集資料：
 

不動產估價應蒐集之資料如下：

  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。(估技11)
- (四)確認勘估標的狀態：確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：

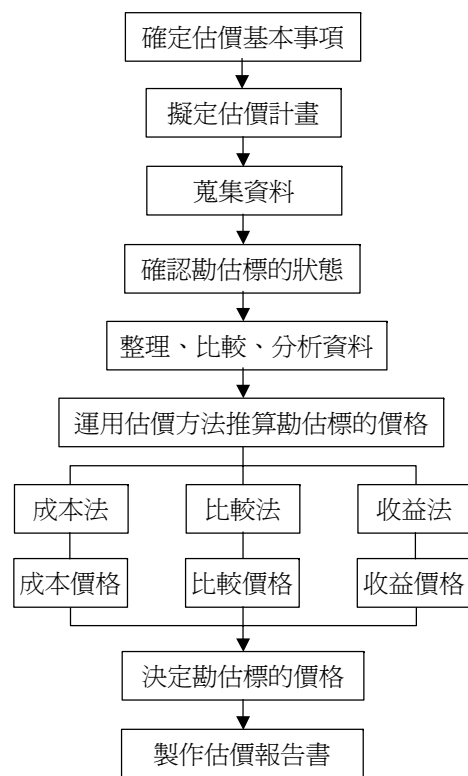
1. 確認勘估標的之基本資料及權利狀態。
2. 調查勘估標的及比較標的之使用現況。
3. 確認影響價格之各項資料。
4. 作成紀錄及攝製必要之照片。(估技13)

- (五)整理、比較、分析資料：將前述所蒐集之資料加以整理、比較、分析，以供估價方法之用。
- (六)運用估價方法推算勘估標的價格：不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。(估技14)
- (七)決定勘估標的價格：不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。(估技15)
- (八)製作估價報告書：不動產估價師應製作估價報告書，於簽名或蓋章後，交付委託人。(估技16)



### 精選試題

- (一)估價人員從開始受託一不動產估價案件，至其完成估價報告書，整個進程序為何？試說明之。【89年高考】
- (二)試申述依各種估價方法所求得之土地試算價格為什麼需要調整？調整時需注意事項為何？(參見第三編，題型13)【90年基層特考】
- (三)從事估價應先確定那些基本事項？確定之後，何以尚須進一步確認對象不動產？又對象不動產應如何確認之？(參見第三編，題型12)【91年台北市基層特考】



## 八、不動產估價報告書之內容

不動產估價報告書，應載明事項如下：

- (一)委託人。
- (二)勘估標的之基本資料。
- (三)價格日期及勘察日期。
- (四)價格種類。
- (五)估價條件。
- (六)估價目的。