

## 【不動產估價概要】隨堂測驗第二回解答

朱智豪 老師提供

一、

### 【擬答】

- (一) 確定基本事項：進行不動產估價，首先應由估價人員與委託者溝通協調，以確定估價基本事項，其內容包括：
1. 確定勘估標的內容：包括勘估之標的物體與權利狀態。因此勘估之標的物體與權利不同，價格自當不同。
  2. 確定價格日期：確定勘估標的價格之形成日期。不動產之價格隨時變化，因此應先確定勘估標的物何時之價格。
  3. 確定價格種類及條件：確定勘估所求的價格為正常價格、限定價格、特定價格或特殊價格。價格種類不同，查估方法亦當不同。
  4. 確定估價目的：估價目的，如供不動產投資參考、銀行貸款參考、法院審判參考等。因估價目的不同，估價重點隨之而異。
- (二) 已確認對象不動產：「確定」標的不動產與「確認」標的不動產不同：
1. 確定乃由委託者提供，並與估價人員協議溝通。確認乃由估價人員實地勘查了解，並蒐集資料。
  2. 確定係屬書面資料，確認係屬實地查證。
  3. 確定乃確認前之步驟，確認乃確定後之執行。
- (三) 確認之方法：
1. 申請資料：如申請登記簿謄本，以確認所有權人，或有否設定他項權利，或有否限制登記等。
  2. 蒐集資料：如蒐集未來重大建設計畫，以確認標的發展計畫之可行性。
  3. 勘察現場：如調查使用現況，以確認標的使用情形，或有否地上物等。

二、

### 【擬答】

- (一) 成本法之意義：
- 指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。依前項方法所求得之價格為成本價格。
- (二) 成本法之適用時機：
1. 成本法於查估土地價格時，指未開發利用之土地成本，加上開發費用及合理利潤所得之土地價格。
  2. 成本法於查估建築改良物價格時，指重新建造相同或相似建築改良物所需之營建總成本，扣除折舊後之時值。
  3. 成本法於查估建物及其基地（房地一體）時，指以成本法估得建物價格，再以比較法或土地開發分析估得基地價格，二者合計之。
- 由此可知，成本法適用於建築物及新開發地之估價。對不需經過開發改良之土地，不適用之。