

【估價學術理論】強登金榜，必勝選擇題

- 【 】 1. 當建商房子蓋很多而去化不掉，而導致價格下降，這是形成不動產價格12項原則中的哪一個？
 (A)最有效使用原則 (B)收益遞增遞減原則 (C)變動原則 (D)供需原則

法條解碼記口訣，金榜題名最喜悅

- 【**供需原則**】：【**供過於求**】價格降；【**求過於供**】價格漲。

估價理論 答案【D】

- 【 】 2. 記載價格日期於不動產估價報告書中，係基於下列何種原則？
 (A)預期原則 (B)競爭原則 (C)變動原則 (D)最有效使用原則

法條解碼記口訣，金榜題名最喜悅

- 【**時間不同，價格變動**】，因此【**價格日期**】便為了【**變動原則**】而必須記載。

估價理論 答案【C】

- 【 】 3. 採用比較法估價，必須進行價格日期調整，係基於下列何種原則？
 (A)預期原則 (B)變動原則 (C)最有效使用原則 (D)競爭原則

法條解碼記口訣，金榜題名最喜悅

- 【**變動原則**】：不動產價格隨時在變動，以前的成交價，和現在的價格不同，因此必須進行【**價格日期調整**】。

估價理論 答案【B】

- 【 】 4. 不動產估價所運用較法、成本法與收益法，其評價基礎為何？
 (A)最有效使用原則 (B)預測原則 (C)替代原則 (D)供需原則

法條解碼記口訣，金榜題名最喜悅

- 【**替代原則**】：三種估價方法都用得到的原則。

估價理論 答案【C】

- 【 】 5. 運用其他比較標的，去推估勘估標的價格，主要係依據何種原則？
 (A)外部性原則 (B)競爭原則 (C)供需原則 (D)替代原則

法條解碼記口訣，金榜題名最喜悅

- 【**替代原則**】：【**比較法**】可成立之原則。

估價理論 答案【D】

【不動產估價理論】強登金榜，必勝申論題

【題目1】命題核心【形成不動產價格12項原則】之【替代原則】

形成不動產價格之十二大原則中，請問何種原則為三大不動產估價法之基礎，並請說明該原則於三大估價法運用時之考量關鍵，以及實務上如何觀察並掌握之方式？

獨門秘笈解申論，強登精髓筆如神



答：茲依不動產估價技術規則與不動產估價相關學術之規定，敘述如下：形成不動產價格的12項原則，分別為：【**供需原則**】、【**均衡原則**】、【**最有效使用原則、適合原則**】、【**收益分配原則**】、【**競爭原則**】、【**外部性原則**】、【**預測原則**】、【**替代原則**】、【**變動原則**】、【**貢獻原則**】、【**收益遞增遞減原則**】，合先敘明。

一、**三大不動產估價法之基礎：**

形成不動產價格的12項原則中，其中的【**替代原則**】為三大不動產估價法之基礎，因三種估價法均與此原則有關。

二、**[替代原則]之意義以及運用：**

(一)【**替代原則**】之意義：

所謂的【**替代原則**】，是人類為了追求對自己有利的行為，對於所需要的東西，能夠有一種以上的選擇時，必定會加以比較而選取最合於自己的標的。

(二)【**替代原則**】之實際運用：

縱使已經擁有，當有更佳物品可取代的時候，也會經過評估，予以更換。對於不動產而言，這樣的機制也是存在的。

三、**【替代原則】與三種估價法之運用關鍵，說明如下：**

(一)【**替代原則**】運用於【**比較法**】，說明如下：

(1)不動產市場競爭之替代：

在不動產的市場上，同類型的不動產，彼此為了完成銷售的任務，會形成競爭關係而造成彼此價格的牽連性，【**替代原則**】於焉產生。

(2) 比較標的與勘估標之估價替代：

讓消費者比較不同標的物，並選擇屬於他們最合宜的標的，此種同類型不動產的價格，在同一供需圈當中互相牽引，便能運用比較法進行估價。

(3) 替代原則乃比較法成立之依據：

綜上所述，替代原則是比較法重要的基礎以及可以成立之依據之一。

(二) 【替代原則】運用於【收益法】，說明如下：

(1) 純收益之替代：

獲得不動產的收益，是經濟行為的準則之一，就收益法的角度而言，A不動產可獲得的純收益金額，我們從B不動產可以得到相同的純收益，只要B不動產的價位比較低，便會用B不動產來替代A不動產。

(2) 有利價位之替代：

類似的原則，若A不動產與B不動產可以獲得相同的純收益，而A不動產的取得價位較低的時候，購買者便會取得A不動產來替代B不動產。

(3) 替代原則乃收益法之運作基礎：

綜上所述，替代原則是收益法運作基礎之一。

(三) 【替代原則】運用於【成本法】，說明如下：

(1) 成本考量之替代：

對於擁有二個或二個以上的不動產，要如何選擇，就要看彼此的替代性，此外，對於現有的不動產，是否要新購不動產來取代，這便是影響的關鍵。若是重新建造或購買另一個不動產，其花費低於現有不動產的價值時，當然會用新的來替代舊有的不動產。

(2) 有利成本之替代：

在成本法之估價運用時，對於建物之估價，有所謂的【間接法】，其中所包含之兩大方式：【工程造價比較法】、【單位面積比較法】，均建立於替代方式之基礎上，因此相當重要。

(3) 替代原則乃成本法運作方式之一：

上述的觀念與作為，便是【替代原則】在【成本法】的觀察與掌握之方式。

四、綜合結論，說明如下：

綜上所述，形成不動產價格的原則當中，【替代原則】在三大估價方法中，均可以存在，並加以運用，因此在不動產市場上，以及不動產的估價理論與實務作業，【替代原則】均占著相當重要的關鍵地位。

引經據典第一強，高分上榜喜洋洋

- 不動產估價重要理論。

法條解碼記口訣，金榜題名最喜悅

- 三大估價方法，均須用到【替代原則】。

[題目2] 命題核心：【形成不動產價格之12項原則】

對於不動產估價而言，需要掌握那些形成不動產價格之原則？方能正確估價？

獨門秘笈解申論，強登精髓筆如神



答：茲依不動產估價相關學理以及不動產估價技術規則之規定，說明如下：

一、對於不動產估價工作，需要掌握那些不動產估價原則，說明如下：

(一) 形成不動產價格的12項原則之一：【供需原則】

幾乎任何的商品，其供需情形，都會對於價格產生極大的影響。房地產也無法置身事外，當大家都想賣房子求現金時，需求性降低，價格自然發生下跌的現象；反之，當大家都爭著要買房子，需求量大增，而市場又無法供給那麼多的不動產，價格自然水漲船高。

(二) 形成不動產價格的12項原則之二：【變動原則】

不動產在搶手時，嚴重的更有所謂的一日三市；在嚴重不景氣或房屋災難時，買方簽了約，寧可反悔定金被沒收還划算；賣方也願意再降價求售，換成現金較實在。

【比較法估價】強登金榜，必勝計算題

【題目1】命題核心【價格日期調整百分率】

勘估標的之價格日期為111年2月11日、勘察日期分別為110年3月23日，若比較標的交易日期為110年1月5日（經查111年1月、2月、3月不動產指數分別為：106%、108%、107%），請計算價格日期調整之百分率？

獨門秘笈解申論，強登精髓筆如神



一、解析題意：

- (一)【交易日期】在1月，不動產指數為106%。
- (二)【價格日期】在2月，不動產指數為108%。

二、計算【價格日期】與【交易日期】之差異：

將【價格日期指數】減去【交易日期指數】即得：
 $108\% - 106\% = 2\%$

三、計算價格日期【調整百分率】：

將100%加上前述之差異，即得：
 $100\% + 2\% = 102\%$ -----答案

引經據典第一強，高分上榜喜洋洋

- 不動產估價技術規則第19條。

法條解碼記口訣，金榜題名最喜悅

- 【價格日期】之計算，不須理會【勘察日期】。
- 【價格日期】的【調整百分率】，是未來計算時要用的，不是直接算價格。