

114年專門職業及技術人員高等考試會計師、
不動產估價師、專利師、植物診療師考試試題

等 別：高等考試
類 科：不動產估價師
科 目：不動產估價實務
考試時間：4小時

座號：_____

※注意：(一)可以使用電子計算器。

(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。

(三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

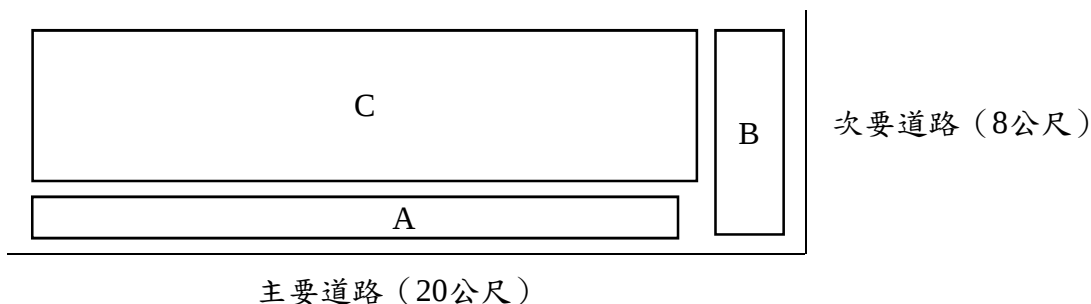
一、若勘估標的為位於重劃區之土地，不動產估價師擬以比較法與土地開發分析法評估其價格。

(一)你認為合理的比較法個別因素調整表應包含那些內容？請以表格方式完整呈現，並具體說明其理由。(15分)

(二)若勘估標的與比較標的在上述個別因素有明顯的差異時，請以最重要的五項個別因素為例，具體說明你認為合理的調整原則或方式（包括影響方向、影響程度及函數關係），並說明其理論基礎。(15分)

(三)以土地開發分析法進行價格評估時，你認為最可能造成不同不動產估價師在土地開發分析價格產生差異的原因為何？在兼顧不動產估價師的獨立、客觀、公正立場下，又有那些方法可減少上述價格落差？(20分)

二、某一都市更新案之更新單元為兩面臨路之基地，依據其土地、建物及使用執照狀況，大致可區分為A、B、C三區，各區基地上各有數棟樓層數不等的區分所有建築物。A區臨主要道路（20公尺），區位條件較優，但土地總面積未達100坪，且土地形狀呈狹長形，不利單獨興建，建物現況一樓多為店面使用。B區土地為位於次要道路（8公尺）的長方形土地，形狀方整，但總面積約180坪，單獨興建無法規劃坡道平面車位，建物現況一樓部分為店面使用、部分為住家使用。C區土地總面積約為500坪，土地面積較大且方整，非未臨接道路之裡地，但臨路條件不佳，本身單獨開發之人車動線不佳。因此，三區土地若單獨開發均有其限制，即彼此整合開發最為有利，但如何合理且公平評估彼此的價值貢獻，影響基地是否能成功整合甚鉅，以下為三區土地分布之示意圖（非地籍圖）。



1. 更新前基本資料

(1) 勘估標的內容

a. 土地標示：**市**區**段**地號等 22 筆

土地面積：2,536.63 平方公尺 (767.33 坪)

b. 建物標示：**市**區**段**建號等 36 筆

建物門牌：**市**區**路**巷**弄**號等 36 戶 (部分建物有海砂屋重建獎勵)

建物面積：3,030.45 平方公尺

c. 權利種類：都市更新權利變換之權利價值

(2) 產權分析：依據委託人提供之產權清冊資歷，整理土地、建物等產權資料如下：(略)

2. 更新後基本資料

(1) 建築形式：地上 24 層、地下 5 層之店面住宅大樓，共 155 戶，其中店面 12 戶、住宅 143 戶，地下層規劃 155 個坡道平面停車位。

(2) 建物構造：鋼骨鋼筋混凝土造。

(3) 更新後建物面積：更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積，即更新後建物 (不含車位) 總銷售面積為 5,888.18 坪 (詳見更新後各單元建築物之權利價值表，略)。

3. 評估內容：更新前後權利價值。

(一) 請依據上述資料擬定其權利變換估價之完整估價流程，並具體說明可能的勘估標的、估價方法及估價結果於都市更新之用途。(20 分)

(二) 為使未來都市更新案之估價結果更為公平且合理，請你先擬定適當的估價條件。(10 分)

(三) 都市更新權利變換估價有那些常見的爭議與其爭議原因？又你認為有那些可能的方法解決？(20 分)