

107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、民間之公證人考試試題

代號：90550
頁次：5-1

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。

下列表 1～表 4 為政府部門進行基準地查估時採用之估價報告相關表格（報告表之內容，因答題之需已進行調整），請依不動產估價之相關理論、規範與本試題提供之敘述，由表格內容中挑選十項最不合理之內容，陳述理由並加以修改。上述不合理之內容，如：比較法中調整率之適宜性、成本法中耐用年數之掌握、收益法中資本化率之適當性等，對於不合理之處可調整修正數值而計算之結果僅止於作答中呈現，不進行後續相關數值之調整；亦即，表格中後續相關數值仍視為正確而加以沿用。答案請依：表 2 比較法、表 3 成本法、表 4 收益法、表 1 估價報告表之順序，分四段回答。（100 分）

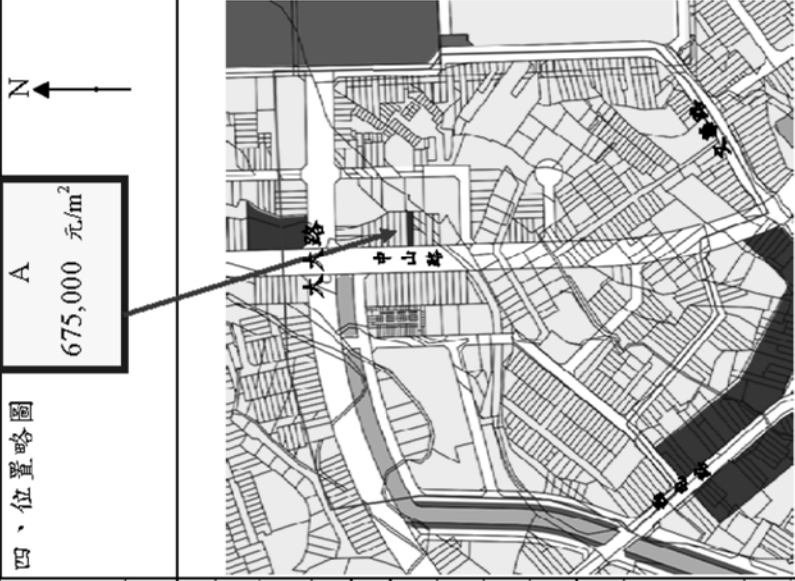
不動產估價師進行價格日期調整之地價指數如下：

年月	103.06	103.07	103.08	103.09	103.10	103.11	103.12	104.01	104.02	104.03
指數	100.00	100.30	100.60	101.00	101.20	101.50	101.80	102.10	102.40	102.50

（此外，本試題旨在測驗你對不動產估價觀念的理解程度，無需進行表格中數值計算正確與否之驗算，部分數值亦可能因資料不足而無法驗算。土地開發分析法之評估表格，因計算過程與本次答題無關，因此並未檢附，僅於估價報告表中列出結果。）

表1 地價基準地估價報告表

編號：A -1

一、基準地資料		二、地上物現況：		五、各種估值及權重		比較價格		比較價格	
(一)基準地編號	A	■建築改良物 ☐ 農作改良物 ☐ 無地上物		種估值及權重		收益價格		2,460,000 33.3% 元/坪	
(二)土地標示	臺西市中山路100地號	基準地所屬交易型態多屬： ☐ 2(1買賣2租賃)		種估值及權重		收益價格		2,403,000 33.3% 元/坪	
(三)地上建物門牌	臺西市中山路100地號	三、價格日期 104 / 3 / 31		土地開發分析價格		土地開發分析價格		1,838,000 33.3% 元/坪	
建物名稱	中山路	四、位置略圖		六、本期基準地地價		2,233,000 元/坪			
總樓層數	地上五層地下一層			七、決定理由 本基準地位於臺西市中山商園，面臨20公尺中山路；本期基準地地價評估採用比較法、收益法、土地開發分析，與上期評估採用之估價方法相同；依不動產估價技術規則第15條，視所蒐集資料可信用度而言，本基準地位於中山商園內，商業活動熱絡，具良好店效；經訪查不動產市場之交易型態，以租賃市場居多，買賣交易型態之估價結果，又本案以法格之決定應兼採比較法及收益法之估價結果，以推算基準地本身素地價值特性。 本案價格之評估估量依所蒐集資料之可信度，賦予相同之權重。					
(四)面積(m²)	111								
(五)使用分區或編定地	第二種住宅區								
(六)建蔽率	60%								
(七)容積率	220%								
(八)形狀	長方形								
(九)寬度(m)	4.5								
(十)深度(m)	24.8								
(十一)臨街關係	單面臨路								
(十二)主要街道名稱	中山路								
(十三)近價區段範圍	東:公園路、西:中華路、南:中正路、北:中山路								
(十四)路寬(m)	20								
(十五)地勢	平坦								
(十六)當期公告現值(元/m²)	219,207								

八、推估基準地地價之附件：
1.比較法調查估價表 2.成本法及房地分離估價表
3.收益法調查估價表 4.成本法調查估價表

九、審議情形及決定理由
○○○○○會議通過

十、備註
基準地地價 675,000 元/m²
上期基準地地價 2,233,000 元/坪
本期基準地地價 2,440,000 元/坪

不動產估價師：○○○

填寫日期：104年8月1日

表2 比較法調查估價表

● ●

A -2

比較主要項目	比較細項	勘估標的 條件	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
			條件	差異率	條件	差異率	條件	差異率
1位置(建物門牌或土地坐落)		臺西市中山段100地號	臺西市中山一路3號		臺西市中山二路83號	臺西市中山三路888號		
2類型(0其他1素地2遠天3公寓4華廈5大樓6套)		2	2		2	2		
3分區(0其他1住2商3工)		1	1		1	1		
4交易總價(元)	價格型態：1.揭露實價2.未揭露實價3.待售價							
5標的面積(平方公尺)			159.71		124.82	105.11		
6土地價格(元/平方公尺)			760,000		720,000	740,000		
7情況調整百分率(A)		一般正常情況	0%		一般正常情況	0%		
8價格日期調整百分率(B)		104年3月31日	103年7月1日	2.50%	103年6月30日	103年10月30日	1.30%	
9 10交通運輸	稍優	稍優	0%	0%	稍優	0%	0%	
11自然條件	普通	普通	0%	0%	普通	0%	0%	
12公共設施	優	優	0%	0%	優	0%	0%	
13發展趨勢	優	優	0%	0%	優	0%	0%	
14其他(治安及地方整潔)	優	優	0%	0%	優	0%	0%	
15區域因素調整百分率(C)		0%			0%	0%		
16 17宗地條件	總面積(m ²)	111.00	83.00	-2%	94.00	60.00	-1%	
18道路條件	其他	普通	普通	0%	普通	普通	0%	
19接近條件	稍優	稍優	稍優	0%	優	優	4%	
20週邊環境條件	稍優	稍優	稍優	0%	稍優	稍優	0%	
21行政條件(法定容積)	220%	280%	280%	-8%	220%	220%	0%	
22其他	無	無	無	0%	無	無	0%	
23個別因素調整百分率(D)		-10%			4%	3%		
24總調整率		-7.8%			6.6%	4.3%		
25比較標的試算價格		701,100			767,520	772,109		
26差異百分率絕對值加總				12.5%		6.5%	6.3%	
27試算權數	28標的決定權數			38%		31%	31%	
29勘估標的基地單價(元/平方公尺)				744,000	30勘估標的基地單價(元/坪)		2,460,000	
備註								

表3 成本法調查估價表

編號：A-3

-3-

勘估標的基本資料				成本價格計算			
勘估標的門牌	臺西市中山路100號			營造施工費標準單價	調整單價率	22,083	107.70%
基地坐落	臺西市中山段100地號			以附表營造或施工費調整表推算(0:是 1:否)		1	價格日期 104年3月31日
建號	3270	主要構造種類	鋼筋混凝土	1.營造或施工費調整單價			
地上層數	5	登記面積	450.07 m ²	2.規劃設計費：		為營造施工費之	3.0%
地下層數	1	標的計算面積(扣除車位)	516.62 m ²	累計投入額(1)			
地上第	全	建築工期	1.8年	3.廣告費銷售費：		勘估標的總成本之	4.0%
標的樓層	利率	資金比例	加權平均利率	4.管理費：		勘估標的總成本之	3.0%
資本	2.88%	60%	1.73%	5.稅捐及其他負擔：		勘估標的總成本之	1.0%
利息	1.36%	40%	0.54%	6.資本利息：		為累計投入額之	2.04%
綜合	0%	0%	0.00%	7.開發或建築利潤：		為累計投入額之	20%
利率	50%			8.資本利息：		為累計投入額之	120%
計算	分期投入資本數額及年數調整			勘估標的重建成本(元/m ²)			
綜合利率計算	1.8			20.04%			
	2.04%			33,254			
建築完成年月	已經歷年數	剩餘耐用年數	總耐用年數				
77 / 5	26	26	50	勘估標的建物成本價格(元/m ²)			
折舊方法	定額法	殘餘價格率	5%				
計算式	重建成本×(1-殘價率)÷總耐用年數×已經歷年數	16,428		標的建物成本價格(總價)(不含車位)			
1.本標的營造單價(元/坪)：	78,621			8,693,000			
備註	調整前：22,083 調整後：23,783 調整比率：107.70%						
欄	2.營造或施工費標準單價依不動產估價師第4號公報選取(基期:98年7月1日)，並參照「台灣地區營造工程物價指數中之建築工程類」調整。 3.地上層數含未登記建物樓層；標的計算面積含未登記面積(66.55平方公尺)，共計516.62平方公尺。 元/平方公尺						

表4 收益法調查估價表

編號： A -4

收益面積 (m ²)	516.62	土地持分 面積(m ²)	111.00	樓層別	全	重建成本	17,179,881	成本價格	8,693,000
總收入	推估月租金(元/m ²)	773	採用收益實例推估之件數	3					
年租金(月租金×12+權利金×\MC)×面積	4,789,714	推估未來平均一年租金	4,789,714						4,789,714
押租金(保證金)	1,197,429	一年期定存利率(%)	1,197,429						1.36%
押租金(保證金)運用收益	16,285	其他收入	16,285						0
總收入合計	4,805,999	每年閒置及其他原因之收入損失月數	4,805,999						1.2
有效總收入	4,325,399								4,325,399
地價稅或地租	20,373	維修費	20,373						36,860
房屋稅	24,213	重置提撥費	24,213						85,899
管理費	72,090	其他費用	72,090						0
保險費	13,040	建物未來每年折舊提存率	13,040						3.75%
總費用合計	4,072,924	建物收益資本化率決定理由	4,072,924						252,476
淨收益	前期決定之建物收益資本化率 4.10%	本期建物收益資本化率 4.10%	4,072,924						
建物淨收益	依規則第42條扣除之淨收益	本期土地收益資本化率 4.20%	80,716,517						
土地收益總價格(元)	土地收益總價格(元)	土地收益資本化率決定理由	80,716,517						
土地收益單價(元/m ²)	土地收益單價(元/m ²)	土地收益資本化率	727,176						
考慮容積差異調整基地收益單價(元/m ²)	考慮容積差異調整基地收益單價(元/m ²)	土地收益資本化率	727,176						
考慮樓層別調整基地收益單價(元/m ²)	考慮樓層別調整基地收益單價(元/m ²)	土地收益資本化率	727,000						
考慮樓層別調整基地收益單價(元/坪)	考慮樓層別調整基地收益單價(元/坪)	土地收益資本化率	2,403,000						
備註	1. 實例1：地上層數含未登記建物樓層；標的計算面積含未登記面積(66.81平方公尺)，共計329.66平方公尺。	1. 第43條第1款 2. 第43條第2款	3						
推估月租金(得免填)	標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							
2	395.70	758							
3	382.41	1,255							
標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	標的月租金(元/m ²)	758						
1	329.66	758							