

112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。

試題說明：

(一)本次試題請依比較法、收益法、土地開發分析法及價格決定等四大部分，依序分段、分項作答。

(二)相關資訊：

1. 勘估標的：位於3年前完成、交易熱絡之大面積市地重劃區域內，該重劃區多為建蔽率45%、容積率225%之第三種住宅區土地；勘估標的為第三種住宅區、面積700平方公尺之土地，依據最有效使用分析，可供興建地下2層、地上10層之住宅大樓使用。

2. 價格日期：民國112年7月15日。

(三)其他注意事項：

1. 價格推估過程，請儘量使用試題內所提供之資料，勿任意添加估價條件，如提供之資料仍有所欠缺，以致無法進行評估時，方得進一步界定估價條件，惟應特別加以說明。

2. 數值除利率等相關率之外，計算至個位數、個位數以下四捨五入，且請於千位數及百萬位數，以逗點標示之（例如：123,456,789）。

一、比較法（40分）

(一)作答過程請依不動產估價之相關理論、規範與本試題提供之敘述，由下列個別因素調整表（表一）與比較價格決定過程表（表二）內容中，挑選五項最不合理之內容，陳述理由並加以說明、修改（相同性質者為一項，如超過五項，請依重要性排列，但以前五項計分）。

(二)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。

(三)本試題旨在測驗考生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。

表一 個別因素調整表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的一	差異百分率	比較標的二	差異百分率	比較標的三	差異百分率
宗地個別條件	總價與單價關係	普通	稍優	-1%	稍優	-1%	稍優	-1%
	面積與規劃潛力	211.75 坪	77.14 坪	+4%	107.09 坪	+2%	27.23 坪	+10%
	臨路面寬	40 M	47 M	0%	30 M	+3%	25 M	+2%
	寬深比	39：18	11：23	+2%	32：12	+2%	10：9	+4%
	形狀	尚稱方整	方整	-1%	方整	-1%	尚稱方整	0%
	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	臨路情形	單面	單面	0%	雙面	-1%	單面	0%
	鄰地使用情形	優	稍優	+2%	優	0%	優	0%
	調整率小計			+6%		+4%		+15%
行政條件	使用分區與編訂	第三種住宅	第三種住宅	0%	第三種住宅	0%	第二種住宅	0%
	建蔽率	45%	45%	0%	45%	0%	45%	0%
	可建容積率	225%	225%	0%	225%	0%	180%	+6%
	禁限建之有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計			+0%		+0%		+6%
道路條件	主要臨路路寬	25 M	6 M	+3%	8 M	+2%	10 M	+2%
	臨接道路面	雙面	雙面	0%	單面	+1%	雙面	0%
	道路種別	主要道路	巷道	+2%	巷道	+2%	巷道	+2%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			+5%		+5%		+4%
接近條件	捷運站	約 800 M	約 800 M	0%	約 750 M	-1%	約 140 M	-3%
	公車站	約 800 M	約 800 M	0%	約 750 M	-1%	約 140 M	-3%
	學校	約 130 M	約 230 M	0%	約 250 M	0%	約 350 M	0%
	公園	約 200 M	約 50 M	0%	約 220 M	0%	約 250 M	0%
	市場	約 50 M	約 120 M	0%	約 230 M	0%	約 30 M	0%
	停車場	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	調整率小計			+0%		-2%		-6%
週邊環境條件	地勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	嫌惡設施有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	商業效益等	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			+0%		+0%		+0%
差異百分率合計				+11%		+7%		+19%

表二 比較價格決定過程表

項目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
交易價格 (萬元/坪)	165.0	180.0	115.0
價格種類	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素 調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格 (萬元/坪)	165.0	180.0	115.0
價格日期因素 調整率	101%	100%	100%
價格日期因素 調整後價格(萬元/坪)	166.7	180.0	115.0
區域因素 調整率	95%	90%	105%
區域因素調整後價格 (萬元/坪)	158.3	162.0	120.8
個別因素 調整率	111%	107%	119%
試算價格 (萬元/坪)	175.7	173.3	143.7
調整率絕對值加總	15%	17%	33%
比較標的加權數	38%	36%	26%
加權數計算後價格 (萬元/坪)	66.8	62.4	37.4
最後推定比較價格 (萬元/坪)	$166.541 \div 166.5$		

二、收益法（25 分）

- (一)該地現為 25 個停車位的全自動收費停車場，年租金收入 600 萬元，年繳地價稅與管理費分別為 50 萬元與 30 萬元。租金、地價稅與管理費預期每年上漲 1%。
- (二)請先依不動產估價技術規則第 32 條規定，列示折現現金流量分析法之計算公式，再以折現率 5%、折現現金流量分析期間 5 年的方式，推估此停車場使用下之地價，以作為本土地的收益價格。
- (三)作答過程中，請依公式中所需各項數值、計算過程與結果逐一系列示。

三、土地開發分析法（25 分）

(一)請依據下列資料，以土地開發分析法推估土地開發分析價格。

(二)估價條件：

- 1.最有效使用分析：興建地下 2 層、地上 10 層之住宅大樓使用，總樓地板面積 880 坪。
- 2.總銷售金額：經由比較法推估本住宅大樓之總銷售價格為 60,000 萬元。
- 3.建築開發成本：營造施工費以每坪 11 萬元計，規劃設計費以營造施工費用之 3%計，廣告銷售費用以總銷售金額之 4%計，管理費用以總銷售金額之 4%計，稅捐及其他負擔以總銷售金額之 1%計。
- 4.資本利息：自有資金年利率為 2%、借貸資金年利率為 3%。
- 5.資金來源：土地資金部分：自有資金占 40%、貸款資金占 60%；建築資金部分：自有資金占 50%、貸款資金占 50%。
- 6.土地與建物價值比例：70%：30%
- 7.開發年期：土地從取得至完銷共 2.5 年、建物興建需 2 年。
- 8.開發建築利潤率：以 13%計。

(三)請先依不動產估價技術規則第 81 條規定，列示土地開發分析法之計算公式，再依公式中所需各項數值、計算過程與結果，逐一列示。

四、價格決定（10 分）

請依每坪 166.5 萬元之比較價格及推估之收益價格、土地開發分析價格，決定勘估標的價格並說明決定的理由。