

102年專門職業及技術人員高等考試律師、 會計師、不動產估價師、專利師考試試題

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)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。
(二)可以使用電子計算器。

壹、不動產估價實務撰寫說明：

- (一)請以下列給定之估價條件為基礎，分別採用比較法、收益法與成本法，並依不動產估價技術規則之規定，評估勘估標的不動產之比較價格、收益價格與成本價格後，以不動產估價報告書格式撰寫價格評估過程與結果。
- (二)如就現有題目所給條件與資料發現評估有所困難時，得進一步自行界定必要之估價條件，同時務必於估價報告書中詳細說明（提醒請勿自行任意變更或添加任何非必要之估價條件）。
- (三)價格試算結果，四捨五入至千位數，並於千位數及百萬位數（含以上），以逗點標示之（例如 100,000,000）。
- (四)計分標準如下：
 - 1. 比較法之分析、調整過程與決定價格之正確性。（30 分）
 - 2. 收益法之分析、調整過程與決定價格之正確性。（30 分）
 - 3. 成本法之分析、調整過程與決定價格之正確性。（30 分）
 - 4. 不動產估價報告書格式之完整性。（10 分）

貳、委託估價條件基本說明：

○○公司因應土地開發需要，擬購買一筆住宅用地，特委託甲不動產估價師事務所進行不動產估價，雙方於委託契約書中載明相關條件如下：

一、委託人：○○公司。

二、勘估標的土地坐落於□□市第一段第一小段，地號 0001，土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率 60%容積率 300%，面積 780 平方公尺。勘估標的面臨第五號道路，道路寬度為 18 公尺，基地地勢平坦，附近生活機能尚可。

三、價格日期：民國 102 年 8 月 24 日。

四、勘察日期：民國 102 年 8 月 24 日。

五、價格種類：正常價格。

六、估價目的：土地購買價格參考依據。

七、土地所有權人：雲端公司。

參、勘估標的相關市場資料：

(一)比較法相關資料

1. 根據市場調查所得資料，甲不動產估價師蒐集近鄰地區相關案例並予以分析後獲致下列比較法試算表格，其中各個案例之比較調整，優良代表 99% (-1%)、劣代表 101% (+1%)、較劣代表 102% (+2%)，普通代表比較標的與勘估標的條件相同 100% 無須加減 (0%)。

比較主要項目	勘估標的	比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
土地坐落		第五號道路	第五號道路	第五號道路
標的交易總價 (元)		3 億	3.04 億	1.8 億
交易日期		102 年 2 月	102 年 7 月	102 年 5 月
土地面積 (平方公尺)	780	630	660	410
使用分區	第三種住宅區	第三種住宅區	第三種住宅區	第三種住宅區
形狀	方整	長方形	狹長形	長方形
臨路情況	18M	18M	18M	10M
交易情況	一般正常情況	一般正常情況	一般正常情況	一般正常情況
區域因素	普通	劣	較劣	較劣
個別因素	普通	較劣	較劣	較劣

2. 民國 102 年土地交易價格指數

月	1	2	3	4	5	6	7	8
價格指數	105%	101%	100%	103%	100%	101%	102%	100%

(二)收益法相關資料

1. 根據甲不動產估價師調查當地的土地收益實例，獲致下表的三個近似收益實例資料。其中各個案例之比較調整，優良代表 99%(-1%)，劣代表 101%(+1%)，普通代表比較標的與勘估標的一樣 100%無須加減(0%)。

收益實例	勘估標的	收益實例一	收益實例二	收益實例三
標的位置	第五號道路	第五號道路	第五號道路	第五號道路
收益標的面積 (m ²)	780	680	700	600
標的月租金 (元/m ²)		1,650	1,700	1,750
收益情況	正常	正常	正常	正常
價格日期	102 年 8 月	102 年 3 月	102 年 7 月	102 年 7 月
區域因素	普通	普通	普通	普通
個別因素	普通	普通	普通	優良

2. 民國 102 年租金價格指數

月	1	2	3	4	5	6	7	8
價格指數	105%	101%	102%	101%	100%	101%	100%	100%

3. 本案如果採用收益法估算，甲不動產估價師調查當地的收益條件如下：

- (1) 一年期定存利率 2.2%，土地收益資本化率為 4%。
- (2) 押金為月租金三個月。
- (3) 估計每年閒置期一個月。
- (4) 土地租賃期間的其他費用如下：
 - ① 維修費：年租金的 5%。
 - ② 管理費及保險費：每平方公尺每月 9 元計算。
 - ③ 地價稅：每平方公尺每月 20 元計算。

(三)成本法相關資料

- 1.根據當地不動產市場調查得知，本案如果採取大樓興建，每平方公尺大約售價可以在 46,000 元，另外，根據建築法規推估，本案可以興建之營建面積為基準容積面積，至於本案可以銷售之面積則為基準容積面積的 1.15 倍。
- 2.本案興建 RC 結構的建築物，其營造施工費為每平方公尺 14,000 元，規劃設計費為營造施工費的 2%，廣告銷售費為 4%，管理費為 3%，稅捐及其他負擔為 2%，預計施工年期為一年。
- 3.根據甲不動產估價師調查得知當地的開發利潤率為 15%，而且本案資金來源採取自有資金 50%、借貸資金 50%，建物與土地的價值比例是 27%與 73%，金融機構可以給予的利率條件是：自有資金利率 2.2%、借貸資金利率 4.5%。