

105 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

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。

一、請以下列給定之估價條件及相關資料，依不動產估價技術規則之規定，選用估價方法推估土地開發合建權益價值分配比例，並以不動產估價報告書格式撰寫評估過程及結果。如就現有題目所給之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。計分標準如下：

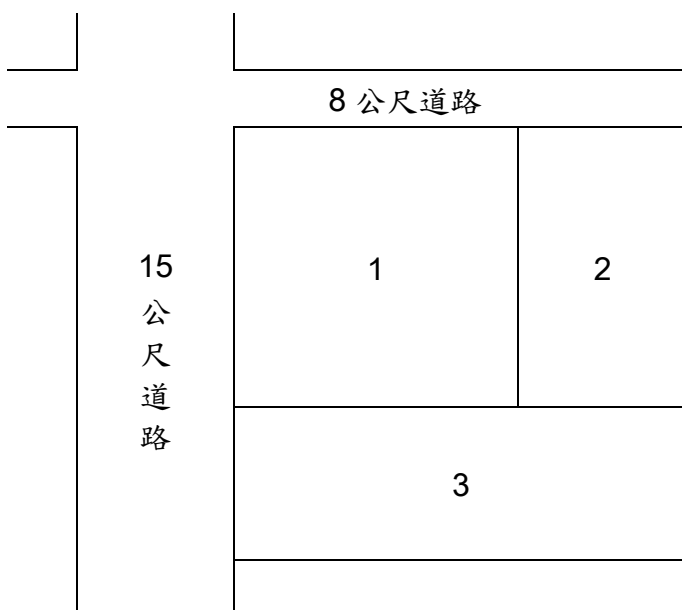
- (一)選用估價方法之理由及分析。(20 分)
- (二)估價方法之分析、評估過程及結果之正確性。(50 分)
- (三)評估結論決定之理由及分析。(10 分)
- (四)估價報告書格式及完整性。(20 分)

二、委託估價條件基本說明

有一宗位於已完成市地重劃之住宅區建築基地，劃分為 3 筆分別由 A、B 及 C 三人所有，現有建商 D 要與他們合建住宅大樓，特委託甲不動產估價師事務所進行合建權益價值分配比例之評估，雙方於委託契約書中載明相關條件如下：

- (一)委託人：A、B、C 及 D 君
- (二)勘估標的土地基本資料如下：

地號	面積 (坪)	所有權人
1	200	A
2	100	B
3	150	C



土地位置略圖

土地使用分區：住宅區，建蔽率 50%，容積率 225%，面臨道路之路寬 12 公尺以上者，容積上限可提高至 300%。

(三)預計興建建築物之規劃設計資料：

樓層	可銷售面積(坪) 或個數	用途
1F	300	店舖
2F	180	住宅
3F	180	住宅
4F	180	住宅
5F	180	住宅
6F	180	住宅
7F	180	住宅
8F	180	住宅
9F	180	住宅
10F	180	住宅
11F	180	住宅
地下室	30	停車位

依當地市場分析，本案土地可興建地上 11 層，地下 3 層之大樓
每戶坪數約在 90~180 坪

總營建面積 1,350 坪

營造施工費 每坪 13 萬元

規劃設計費 營造施工費之 3%

廣告銷售費用 總銷售金額之 5%

管理費 總銷售金額之 5%

稅費及其他 總銷售金額之 1%

開發年期 4 年

利潤率 18%

建築所需總成本之比例 土地：建物 = 6：4 自有資金：借貸資金 = 4：6

自有資金利率 2.0% 借貸資金利率 3%

(四)各筆土地個別條件調整率：

地號	個別條件							
	面積 (坪)	調整率 %	容積率 %	調整率 %	臨路路寬 (公尺)	調整率	形狀	調整率 %
合併後 基地	450	0	300	0	15、8	0	長方形	0
1	200	-5	300	0	15、8	0	長方形	0
2	100	-7	225	-15	8	-3	長方形	0
3	150	-6	300	0	15	-1	狹長長方形	-1

樓層別效用比：

樓層	樓層別效用比%
2F	102
3F	101
4F	100
5F	101
6F	102
7F	103
8F	104
9F	105
10F	106
11F	107

(五)價格日期：105 年 8 月 15 日。

(六)估價目的：供合建權益價值分配比例之參考。

三、市場相關資料說明

(一)案例資料：

項目	比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
坐落	X 地號	Y 地號	Z 地號
面積	550 坪	650 坪	400 坪
使用分區	住宅區	住宅區	住宅區
建蔽率	50%	50%	50%
容積率	300%	300%	300%
買賣單價	151 萬元/坪	152 萬元/坪	148 萬元/坪
價格型態	成交價格	成交價格	成交價格
價格日期	105 年 6 月	105 年 7 月	105 年 2 月
地形	長方形	方整	多邊形
地勢	平坦	平坦	平坦
區域綜合調整率	100%	99%	98%
個別因素綜合調整率	99%	98%	101%

項目	比較標的 4	比較標的 5	比較標的 6
坐落	O 區 O 街 3 號	△區△街 5 號	×區×街 6 號
面積	280 坪	290 坪	310 坪
使用型態	店舖	店舖	店舖
層次/總層數	1/9	1/10	1/12
屋齡	1 年	1.5 年	0 年
買賣單價	102 萬元/坪	103 萬元/坪	130 萬元/坪
價格型態	成交價格	成交價格	擬售價格
議價空間	——	——	20%
價格日期	105 年 5 月	105 年 6 月	105 年 8 月
區域綜合調整率	100%	100%	98%
個別因素綜合調整率	99%	99%	98%

項目	比較標的 7	比較標的 8	比較標的 9
坐落	O 區 O 街 1 號 3 樓	△區△街 6 號 2 樓	×區×街 186 號 4 樓
面積	192 坪	180 坪	210 坪
使用型態	住宅	住宅	住宅
層次/總層數	3/12	2/15	4/10
屋齡	2 年	0 年	1.5 年
價格型態	成交價格	成交價格	擬售價格
買賣單價	50 萬元/坪	48 萬元/坪	65 萬元/坪
價格日期	105 年 5 月	105 年 7 月	105 年 8 月
議價空間	——	——	20%
區域綜合調整率	100%	100%	98%
個別因素綜合調整率	100%	101%	98%

(二)價格指數資料

105 年地價指數：

月份	1	2	3	4	5	6	7	8
指數%	102	103	104	104	105	106	106	107

105 年房價指數：

月份	1	2	3	4	5	6	7	8
指數%	105	106	107	110	112	112	113	115

(三)依當地市場推估停車位價格為 180 萬元/個。