

108 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

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。

一、內政部刻正推動以「基準地價」為基礎之地價查估技術精進計畫，下列表 1~4 為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），惟該表格尚有不合理之內容，如：比較法中調整率之適宜性、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。（本案評估當時，判定該地區不動產市場自 105 年後呈現持續衰退走勢。）

(一)請依不動產估價之相關理論、規範與本試題提供之敘述，由上開表格內容中挑選七項為最不合理之內容，陳述理由並加以修改。並依表 2 比較法、表 3 收益法、表 4 土地開發分析法、表 1 估價報告表之順序，分四段回答。（70 分）

(二)本報告於審議時指出，比較法的比較標的 3，因適合案例不足而選用容積率相對較高的比較標的（勘估標的為 200%、比較標的 3 為 240%），但只修正-5%似有調整不足的嫌疑。如果其他條件不變、銷售面積以法定容積面積的 1.125 倍計算，而就勘估標的容積率的差異以土地開發分析法推估調整率，請問該修正多少？請列示說明其計算過程。（30 分）

（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。成本法之評估表格，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：A001 -1

一、基準地資料	二、地上物現況：		五、各種價值及權重	比較價格	770,000	25%	元/坪	
(一) 基準地編號	A001	<input checked="" type="checkbox"/> 建築改良物 <input type="checkbox"/> 農作改良物 <input type="checkbox"/> 無地上物 基準地所屬交易型態多屬：2 (1買賣2租賃)	收益價格	664,000	664,000	40%	元/坪	
(二) 土地標示	00市XX區 中正段999地號	三、價格日期 107 / 3 / 31	土地開發分析價格	618,000	618,000	35%	元/坪	
(三) 地上建物門牌	00市XX區 中正路888號	四、位置略圖	六、本期基準地地價	674,000	674,000		元/坪	
建物名稱	透天住宅		七、決定理由	本基準地位於南南地區中正路商圍，雖位屬住宅區，惟商家林立，商業活動熱絡，利於收益價格之形成，故給予最高之權重比例；比較價格，因本區交易案例以住宅大樓類型居多，且成交價格皆隱含商店面之效應，而土地開發分析價格係以法定容積估價，較能彰顯基準地本身素地價值特性，故土地開發分析法所採權重次之，比較法所採權重最低。綜合上述，考量價格形成因素之相近程度，決定本基準地之地價。				
總樓層數	地上3層		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 5. 土地開發分析法調查估價表				
(四) 面積(m <sup>2</sup> )	138.00		九、審議情形及決定理由	審議情形及決定理由				
(五) 使用分區或編定用地	住宅區		十、備註	備註				
(六) 建築率	60%		基礎地地價 204,000 元/m <sup>2</sup> 上期基準地地價 674,000 元/坪 本期基準地地價 670,000 元/坪					
(七) 容積率	200%							
(八) 形狀	長方形							
(九) 寬度 (m)	5.0							
(十) 深度 (m)	27.5							
(十一) 臨街關係	單面臨路							
(十二) 主要街道名稱	中正路							
(十三) 近價區段範圍	中正路兩側及光復北路與忠孝東路之間							
(十四) 路寬 (m)	30							
(十五) 地勢	平坦							
(十六) 當期公告現值(元/m <sup>2</sup> )	110,000							

填寫日期：107年6月25日

承辦員：課(股)長：

主任(局長)：

表2 比較法調查估價表

編號：A001 -2

比較主要項目	比較細項	勘估標的		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	條件	差異率
1位置(建物門牌或土地坐落)		00市XX區中正路888號		00市XX區南南段777地號		00市XX區全聯街666號		00市XX區歐風街555號	
2類型(0其他1東地2遠天3公寓4單屋5大樓6套房)		2							
3分區(0其他1住2商3工)		1							
4交易總價(元)	a價格型態：1.揭露實價2.未揭露實價3.待售價			12,000,000		33,000,000		23,000,000	
5標的面積(平方公尺)				55.00		400.00		300.00	
6土地價格(元/平方公尺)				218,182		196,344		198,197	
7情況調整百分率(A)	一般正常情況		0%	一般正常情況		一般正常情況		一般正常情況	0%
8價格日期調整百分率(B)	107年3月31日		1.90%	106年4月19日		106年4月13日		107年2月14日	0.12%
9 區域因素調整	10交通運輸	優	0%	優	0%	優	0%	優	0%
	11自然條件	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	12公共設施	優	0%	優	0%	優	0%	優	0%
	13發展趨勢	優	5%	稍優	5%	普通	10%	普通	10%
	14其他(治安及地方聲望)	優	0%	優	0%	優	0%	優	0%
15區域因素調整百分率(C)		5%		5%		10%		10%	
16 個別因素調整	17宗地條	138.00	3%	55.00	3%	125.09	0%	88.00	0%
	其他	稍優	-3%	優	-3%	稍優	0%	稍優	0%
	18道路條件	優	0%	優	0%	稍劣	9%	稍劣	9%
	19接近條件	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	20週邊環境條件	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	21行政條件	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%	優	-5%
	22其他	無	0%	無	0%	無	0%	無	0%
23個別因素調整百分率(D)		0%		0%		9%		4%	
24總調整率		7.0%		7.0%		22.2%		14.5%	
25比較標的試算價格	26屬近鄰地區(1是2否)	233,444	2	233,444	2	239,890	2	227,009	2
	27差異百分率絕對值加總		12.9%		12.9%		20.9%		24.1%
	28標的決定權數		40%		40%		25%		35%
29勘估標的基地單價(元/平方公尺)			233,000		233,000		30勘估標的基地單價(元/坪)		770,000

表3 收益法調查估價表

編號：A001 -3

收益面積 (m <sup>2</sup> )	248.00	土地持分面積 (m <sup>2</sup> )	138.00	樓層別	全	重建成本	5,717,228	成本價格	2,349,781
總收入	<p>推估月租金(元/m<sup>2</sup>) 280 採用收益實例推估之件數 3</p> <p>年租金(月租金x12+權利金xMC)x面積 833,280 推估未來平均一年租金 833,280</p> <p>押金(保證金) 138,880 一年期定存利率(%) 1.04%</p> <p>押金(保證金)運用收益 1,444 其他收入 0</p> <p>總收入合計 834,724 每年閒置及其他原因之收入損失月數 0.2</p> <p>有效總收入 820,812</p>								
總費用	<p>地價稅或地租 24,568 維修費 13,966</p> <p>房屋稅 10,918 重置提撥費 37,242</p> <p>管理費 8,347 其他費用 0</p> <p>保險費 2,642 建物未來每年折舊提存率 4.62%</p> <p>總費用合計 97,684</p>								
淨收益	<p>房地淨收益 723,128</p> <p>前期決定之建物收益資本化率 2.50% 本期建物收益資本化率 2.50%</p> <p>建物淨收益 167,372</p> <p>依規則第42條扣除之淨收益 0 土地每年淨收益 555,756</p>								
土地價格	前期決定之土地收益資本化率	2.10%	本期土地收益資本化率	2.00%	<p>理由</p> <p>由收益實例房地淨收益單價，除以買賣實例所推估房地單價，以推算市場房地資本化率後，基於建物資本化率略高於土地資本化率，及建物與土地資本化率以其價值比例加權平均得出房地資本化率。</p>				
	土地收益總價格(元)		27,787,820						
	土地收益單價(元/m <sup>2</sup> )		201,361						
	考慮容積差異調整土地收益單價(元/m <sup>2</sup> )		201,361						
	考慮樓層別調整基地收益單價(元/m <sup>2</sup> )		201,000						
考慮樓層別調整基地收益單價(元/坪)		664,000	1.97%	方式	<p>1.第43條第1款 2.第43條第2款</p> <p>3.以比較法案例試算方式</p>				

表4 土地開發分析法調查估價表

編號：A001

-4

基本資料				資本利息綜合利率計算					
土地坐落	00市XX區中正段999地號			資金來源	利率	資金比例	年利率	綜合利率(i)	
土地面積	138.00 m <sup>2</sup>	41.75 坪	使用分區	自有資金	2.63%	50%			
建築率	60%		容積率	借貸資金	1.04%	50%	1.84%	90.62%	
容積面積	276.00 m <sup>2</sup>	83.49 坪	結構種類	預售收入	0.0%	0%		1.66%	
規劃樓層數	地上 4	地下 0	開發年數(年)	資金分期比	建物	土地		房地	
(0):樓層依市場型態規劃 1:假設推算)	0	0	合併擬單元(0:否 1:是)	價值	5,945,117	25,758,133		31,703,250	
地下室開挖率	0%	利潤率(R)	營造施工費標準單價(元/m <sup>2</sup> )	比率	18.75%	81.25%		90.62%	
總銷售金額計算				成本計算					
樓層	用途	可銷售面積(坪)	平均銷售單價(元/坪)	項目	細項	費率	金額(元)		
1-4F	透天住宅	93.93	410,000	直接成本(C)	調整率	100%	營造或施工費調整單價	18,771	
屋突	屋突				以附表營造施工費調整表推算(0:是 1:否)			1	
					規劃設計費	2.0%	5,828,546	5,828,546	
					廣告費銷售費	3.0%	1,155,293	1,155,293	
					管理費	2.0%	770,195	770,195	
合計		93.93	...		稅捐及其他負擔	0.5%	192,549	192,549	
	銷售金額是否以比較法蒐集之相同案例推估(0:否 1:是)			小計	間接成本費率	7.5%	2,234,608	2,234,608	
	價格型態：1.確實成交價 2.詢問成交價 3.待售價								
總銷售金額決定說明：銷售金額係以同一供需圈內預期一年後開發完成後之售價進行推估									
土地開發分析價格 = 38,509,763 ÷ (1+12%) - ( ) ÷ (1+1.66%) - ( ) - ( ) = 5,828,546 + 2,234,608									
V = S ÷ (1+R) ÷ (1+i) - (C+M)				土地總價 = 25,758,133 (元)				土地單價 = 187,000 (元/m <sup>2</sup> )	
								618,000 (元/坪)	
備註欄	1. 本標的全棟平均房價(元/坪)：410,000			2. 可銷售面積與法定容積面積比值：1.13					
	3. 本標的營造單價(元/坪)：62,054								
	4. 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「營造工程物價指數之建築工程類」調整。								
	調整前	17,000	調整比率	調整後	18,771	元/平方公尺			
			110.42%						