

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，逐一系列示。

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。