

113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。
(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：

1. 請以下列給定之估價條件及勘估標的資料，分別計算比較法、土地開發分析法與收益法等三種勘估標的的價格，並依不動產估價技術規則之規定，說明不動產估價報告書撰寫價格評估過程與結果。
2. 價格推估過程請儘量根據試題內給定的條件試算，勿任意添加估價條件，如提供之資料有所欠缺，以致評估有所困難時，得進一步自行界定必要之估價條件，惟應特別加以說明。
3. 價格試算結果，除利率等相關率外，計算至整數，小數點以下四捨五入，並於千位數及百萬位數（含以上），以逗點標示之（例如 100,000,000）。
4. 價格日期：113年8月16日。

一、比較法（30分）

1. 民國113年1月到民國113年8月價格日期指數無調整皆為100%。
2. 勘估標的與比較標的位在同一個區域，區域因素一致。
3. 比較標的的價格為交易價格，無須進行情況調整。
4. 計算比較價格時，比較標的一的加權數34%、比較標的二的加權數33%、比較標的三三的加權數33%。
5. 勘估標的及比較標的資料，如下表。

項目	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
地址	中正路1號12樓	中正路1號17樓	中正路3號12樓	中正路5巷1號5樓
價格型態		交易價格	交易價格	交易價格
交易價格		2,180萬	3,370萬	3,180萬
勘察日期	113.8.16	113.8.16	113.8.16	113.8.16
價格日期	113.8.16	113.4.16	113.5.16	113.6.16
使用分區	第四種住宅區	第四種住宅區	第四種住宅區	第四種住宅區
屋齡	15年	15年	15年	17年
建物面積	133.56 m ²	78.6 m ²	134.4 m ²	120.85 m ²
結構	鋼筋混凝土	鋼筋混凝土	鋼筋混凝土	鋼筋混凝土
臨路情況	單面臨路	單面臨路	單面臨路	單面臨路
道路寬度	30 m	30 m	30 m	24 m

6. 勘估標的與比較標的個別因素比較調整率表，如下表。

主要項目	比較標的一調整百分率%	比較標的二調整百分率%	比較標的三調整百分率%
宗地條件	100	100	100
行政條件	100	100	106
建物個別條件	101	100	102
道路條件	100	100	103
接近條件	100	100	100
週邊環境條件	100	100	100

二、土地開發分析法（30分）

1. 基地面積為 600 坪，預計開發興建住宅社區。根據相關都市計畫法、建築技術規則規定得知，基地興建樓地板面積為 1,200 坪，請依據不動產估價技術規則土地開發分析法計算、分析，並將運算過程予以逐一列出。
2. 有關可銷售房地產價格資料為如下所示：一樓可銷售面積 240 坪，一樓銷售價格每坪 40 萬；二樓以上可銷售面積 960 坪，二樓以上銷售價格每坪 30 萬。車位可銷售 50 個，每個車位 100 萬。
3. 相關土地開發成本如下所示：
 - (1) 營造施工費用：17 萬/坪，營造施工面積 1,200 坪。
 - (2) 規劃設計費用：以營造施工費 2% 計算。
 - (3) 管銷費用：以總銷售金額 3% 計算。
 - (4) 稅捐及其他負擔費用：以總銷售金額 3% 計算。
 - (5) 開發者之適當利潤率：20%。
 - (6) 資本利息綜合利率：4%。
 - (7) 開發計畫期間 2 年。

三、收益法（40分）

1. 民國 113 年 1 月到民國 113 年 8 月價格日期房租指數無調整皆為 100%。
2. 勘估標的與比較標的位在同一個區域，區域因素一致。
3. 比較標的為成交租金，無須進行情況調整。
4. 勘估標的與比較租賃標的租金案例分析表，如下表。

項目	勘估標的	比較租賃標的一	比較租賃標的二	比較租賃標的三
地址	中正路 100 號 12 樓	中正路 20 號 17 樓	中正路 40 號 12 樓	中正路 50 巷 1 號 5 樓
建物面積 (平方公尺)	133	145	77	180
年總租金 (元/年)		170,520	101,640	216,000
空置率		2 個月	2 個月	2 個月
押金		2 個月	2 個月	2 個月
屋齡	15	15	16	11

5. 勘估標的及比較租賃標的資料及調整率表，如下表。

結構	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
建物條件	相當	相當	相當	相當
區位條件	相當	相當	相當	相當
勘察日期	113.8.16	113.8.16	113.8.16	113.8.16
租金價格日期	113.8.16	113.3.16	113.4.16	113.7.16
交易型態		交易租金	交易租金	交易租金
價格日期 調整率		100%	100%	100%
區域因素 調整率		100%	100%	100%
個別因素 調整率		99%	103%	100%

6. 勘估標的其他相關資料說明：

- (1) 勘估標的面積：土地 10.58 平方公尺、建物面積為 133 平方公尺。
- (2) 租賃空置損失 2 個月的閒置率。
- (3) 押金 2 個月，押金利率為 1%。
- (4) 地價稅的申報地價 10,648 元/平方公尺，基本稅率 2‰。
- (5) 房屋稅核定現值 3,000 元/平方公尺，房屋稅率為 3.6%。
- (6) 房屋管理維修費每個月 2,000 元。
- (7) 收益資本化率請以加權平均資金法 WACC 計算，自有資金 30%，自有資金利率 1%，貸款 70%、貸款利率 3%。
- (8) 不動產估價師在製作收益法估價報告書時，請說明不動產估價技術規則對於製作估價報告書要求應載明的事項。