

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)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，但需詳列解答過程。

以下是一個位於臺北地區的都市更新個案，請運用下列的假設資料（為便於應考人計算，已將個案的資料予以簡化），進行都市更新權利變換的相關估價工作。應考人尚可依據其估價方法之運用及所考量之估價因素，自行設定所需數據，進行估算。請依照下列項目內容作答：

- (一)請列出估價條件。（10分）
- (二)請估算更新前各所有權人之權利價值比例，應包括所採用的估價方法及估價過程，並需考量【權利變換前區分所有建物之基地使用容積未達法定容積，且其基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值】之情況。（30分）
- (三)請估算土地所有權人之共同負擔比例。（20分）
- (四)請估算更新後各所有權人應分配之權利價值，需包括所採用的估價方法及估價過程。（30分）
- (五)列出製作估價報告書所需標明之事項。（10分）

案例資料：

一、都市更新單元內之基本資料

- 1.更新單元內有 6 筆土地，分別為地號 350（66 坪）、351（60 坪）、352（60 坪）、353（50 坪）、354（55 坪）及 355（72 坪），總面積為 363 坪，此 6 筆土地之間並無影響土地價格差異的個別條件存在。
- 2.此 6 筆土地之使用分區皆為第三種住宅區（容積率為 225%）。
- 3.此 6 筆土地上現各有樓層數不一的建築物，屋齡皆超過 40 年，有進行更新的必要。
- 4.本更新案業經審核通過其都市更新事業計畫，加計核准之都市更新容積獎勵值，更新後可銷售建坪面積為 1980 坪（共計規劃 36 戶住宅單元）及 70 個地下停車位（坡道式）。
- 5.更新之實施者提供資金及技術參與開發，更新單元內之所有權利人皆參與更新後之分配。共同負擔以更新後之房地產抵付實施者。
- 6.更新前土地所有權人名冊及建築物所有權人名冊如表 1 及表 2 所示。

表 1、更新前土地所有權人名冊

所有權人或管理人	標示部		所有權部	
	地號	面積（坪）	權利範圍	持分面積（坪）
A	350	66	1/3	22
B	350	66	1/3	22
B	350	66	1/3	22
C	351	60	全部	60
C	352	60	1/2	30
D	352	60	1/2	30
D	353	50	全部	50
E	354	55	全部	55
F	355	72	1/4	18
G	355	72	1/4	18
H	355	72	1/4	18
I	355	72	1/4	18

表 2、更新前建物所有權人名冊

所有權人或管理人	建物門牌號碼	坐落地號	面積(坪)	權利範圍	持分面積(坪)	備註
A	XX 路 30 號	350	36	全部	36	30 號為三層樓加強磚建築
	XX 路 30 號共同使用部分	350	6	1/3	2	
B	XX 路 30 號 2 樓	350	36	全部	36	
	XX 路 30 號 3 樓	350	36	全部	36	
	XX 路 30 號共同使用部分	350	6	2/3	4	
C	XX 路 32 號	351	50	全部	50	32 號為一層樓加強磚建築
	XX 路 34 號	352	48	全部	48	34 號為二層樓加強磚建築
	XX 路 34 號共同使用部分	352	8	1/2	4	
D	XX 路 34 號二樓	352	48	全部	48	36 號為一層樓加強磚建築
	XX 路 34 號共同使用部分	352	8	1/2	4	
	XX 路 36 號	353	40	全部	40	
E	XX 路 38 號	354	50	全部	50	38 號為一層樓加強磚建築
F	XX 路 40 號	355	60	全部	60	40 號為四層樓加強磚建築
	XX 路 40 號共同使用部分	355	60	1/4	15	
G	XX 路 40 號二樓	355	60	全部	60	
	XX 路 40 號共同使用部分	355	60	1/4	15	
H	XX 路 40 號三樓	355	60	全部	60	
	XX 路 40 號共同使用部分	355	60	1/4	15	
I	XX 路 40 號四樓	355	60	全部	60	
	XX 路 40 號共同使用部分	355	60	1/4	15	

註：本更新單元內無佔用他人土地之違章建築

二、鄰近地區土地及不動產成交案例調查

經調查收集鄰近地區土地及不動產成交案例，得知下列訊息：

1. 當地屋齡 30 年以上中古屋之平均房價為 21 至 24 萬元/坪。
2. 取得可供比較標的如表 3 及表 4，考慮與比較標的差異所進行的調整率亦列於表 3 及表 4。

表 3、鄰近地區成交土地比較標的與土地調整率表

項目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
素地成交價格（萬元/坪）	159	145	148
價格日期調整百分率	105%	105%	105%
區域因素調整百分率	95%	103%	98%
個別因素調整百分率	96%	100%	103%

註 1：區域因素調整考慮的因素：交通條件及至捷運車站的便利性、至學校、公園、市場及服務設施的鄰近程度、重大建設計畫、發展趨勢等。

註 2：個別因素調整考量基地條件，如基地大小、形狀及臨街情形等。

表 4、鄰近地區預售屋及新成屋案例

項目	比較標的一	比較標的二	比較標的三	比較標的四
坐落位置	略	略	略	略
推案名稱	AA1	AA2	AA3	AA4
成交平均價格（元/坪）	485,000	490,000	480,000	475,000
地下停車位之平均價格	坡道式 125 萬/位	坡道式 130 萬/位	坡道式 118 萬/位	坡道式 122 萬/位
使用分區	住三	住三	住三	住三
臨路及交通條件（與更新單元之估價標的相比較）	較佳	較佳	相當	略差
公共設施服務水準（與更新單元之估價標的相比較）	較佳	相當	相當	略差
建築規劃	地上 11 層 地下 3 層	地上 10 層 地下 3 層	地上 11 層 地下 3 層	地上 10 層 地下 2 層
價格日期	六個月	三個月	一年	三個月
結構與建材（與更新單元之估價標的相比較）	鋼筋混凝土 較佳	鋼筋混凝土 相當	鋼筋混凝土 較差	鋼筋混凝土 相當
其他條件（與更新單元之估價標的相比較）	較佳	較差	較差	相當

三、權利變換所需費用概算，如表 5 所示：

表 5、權利變換所需費用概算表

項目	所需費用（萬元）	說明
1. 重建費用	27,780	包含：營建費用、建築設計費、外接水、電、瓦斯管線工程費及其他必要費用
2. 權利變換費用	2,400	包含：規劃費用、估價費用、簽證費、測量費、土地改良物拆遷補償及安置費用（租金補貼）、地籍整理費用等
3. 工程費用及權利變換之利息	1,810	以年利率 4.00%，三年期折半計算
4. 管理費用	13,677	包含：人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費及風險管理費等
總計	45,667	