

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。

試依本試題所設定之條件及資料，運用比較法及成本法之土地開發分析推估其試算價格，並於決定勘估標的價格後，撰寫不動產估價報告書。(應考人宜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，惟應於估價報告書中詳細敘明。)

尚芬公司擬購買某都市近郊區土地一筆，特委託王興旺估價師事務所辦理土地估價事宜。委託估價之基本資料如后：

勘估標的為○○市○○段 200 地號，價格日期為 98 年 7 月 1 日，勘察日期為 98 年 7 月 10 日，估價種類為正常價格。勘估標的位於都市計畫內住宅區，建蔽率 60%、容積率 200%，毗鄰完成多年之重劃區，市容新舊參半，建築物以五層以下透天店舖、住宅為多數；若以勘估標的為中心，半徑 500 公尺內有里鄰公園、小學、綜合中學、超級市場、診所、加油站、金融服務等設施，交通運輸狀況良好。

土地面積 1,000 平方公尺，可供興建 10 間四樓透天住宅，單面臨 8 公尺道路，平均深度 20 公尺，地勢平坦，呈長方形。不動產市場以中古屋為主，偶有預售個案推出，人口成長平穩，供給需求接近均衡狀態。

一、試以下列各項資金比例及五大公營行庫一年期定存利率與一般放款利率，計算資本利息綜合利率：(15 分)

(一)五大公營行庫一年期定存利率 0.8%，一般放款利率 2.8%。

(二)土地投資之自有資金比例 30%，借貸資金比例 70%。

(三)建築投資之自有資金比例 40%，借貸資金比例 60%。

(四)土地價值比率 55%，建物價值比率 45%。

(五)土地開發年期 2 年(含建築開發年期 1.5 年)。

二、試以下列各項成本法資料，依土地開發分析公式推估該筆土地之土地開發分析價格：(35 分)

(一)最有效使用分析：開發為地上四層之透天住宅，梯廳及附屬建物面積以總樓地板面積 $\times\frac{1}{8}$ 計，屋頂突出物面積以建築面積 $\times\frac{1}{8}$ 計。

(二)總銷售金額推估：預計每棟透天住宅銷售價為 900 萬元。

(三)建築開發成本：營造施工費用以 11,000 元/平方公尺計，規劃設計費用以營造施工費用之 3%計，廣告銷售費用以總銷售金額之 3%計，管理費用以總銷售金額之 2%計，稅捐及其他負擔以總銷售金額之 1%計。

(四)開發建築適當利潤率：以 10%計。

(請接背面)

類 科：不動產估價師
 科 目：不動產估價實務

三、試以下列實例說明及比較分析表，挑選適當者推估勘估標的之試算價格及比較價格，不適用之實例須註明理由：(30分)

實例 A：為一臨 6 公尺巷道近矩形之不規則形狀基地，地勢平坦，面積 75 平方公尺，屬勘估標的之鄰近類似住宅區，建蔽率與容積率皆相同；97 年 8 月 1 日之成交價格為 450 萬元，至價格日期漲 3%。

實例 B：為一臨 6 公尺巷道之長方形基地，地勢平坦，面積 250 平方公尺，為重劃區內之抵費地，屬勘估標的之鄰近類似住宅區，建蔽率 55%，容積率 220%；97 年 3 月 1 日之標脫價格為 1,500 萬元，至價格日期漲 5%。

實例 C：為一臨 8 公尺道路之長方形基地，地勢平坦，面積 80 平方公尺，屬勘估標的之鄰近類似住宅區，建蔽率與容積率皆相同，98 年 5 月 1 日之擬售價格為 640 萬元，議價空間 15%，至價格日期未漲。

實例 D：為一臨 6 公尺巷道之長方形基地，地勢平坦，面積 70 平方公尺，屬勘估標的之鄰近類似住宅區，建蔽率與容積率皆相同；97 年 12 月 1 日之成交價格為 490 萬元，至價格日期漲 2%。

實例 ABCD 之比較分析表

項目		實例 A	實例 B	實例 C	實例 D
區域因素分析	交通運輸條件	0%	-5%	0%	0%
	自然條件	-2%	0%	-2%	0%
	公共設施條件	0%	-3%	0%	0%
	發展潛力	0%	-1%	0%	0%
	其他	0%	0%	0%	0%
個別因素分析	宗地條件	1%	-3%	-3%	-3%
	道路條件	0%	0%	-2%	0%
	接近條件	2%	5%	-1%	-1%
	環境條件	0%	-1%	0%	-2%
	行政條件	-2%	-2%	0%	-1%
	其他	3%	0%	0%	-1%

四、試依本試題前述各項條件與資料，運用比較法及成本法推估價格，並決定勘估標的價格後，撰寫不動產估價報告書。(20分)