

99年專門職業及技術人員高等考試律師、會計師、不動產估價師、專利師、民間之公證人考試、99年第二次專門職業及技術人員高等考試社會工作師考試試題

代號：90550 全一張  
(正面)

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。

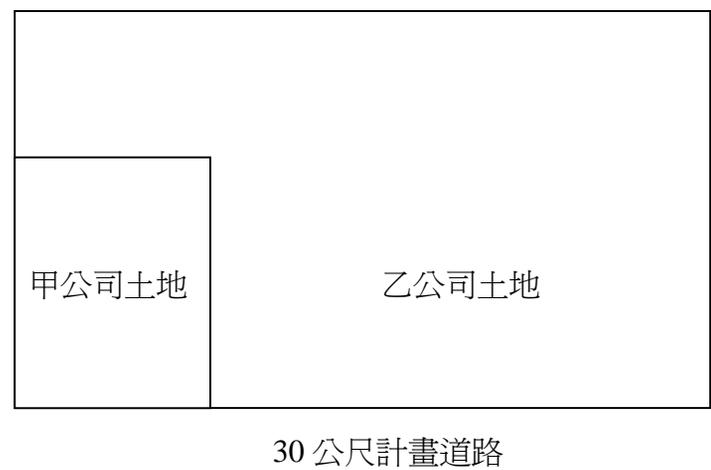
壹、請以下列所給估價條件為基礎，分別採用正確之估價方法，評估勘估標的不動產之價格。請以完整不動產估價報告書格式撰寫價格評估過程與結果。應考人就現有題目所給條件與資料發現評估仍有困難時，得進一步自行界定必須之估價條件，同時務必於估價報告書中詳細說明，提醒請勿任意變更或添加任何非必要之估價條件。

貳、估價條件

一、委託勘估標的估價基本資料

甲公司與乙公司土地緊鄰並位於同一街廓，兩基地均鄰接 30 公尺寬計畫道路，屬第三種商業區，建蔽率 65%，容積率 560%（參見示意圖）。由於兩公司業務發展之需要，計劃興建辦公大樓，甲公司考量業務需求與資金限制，不需使用全部法定容積，然而乙公司則因業務發展擴充，需要比法定容積更多的樓地板需求。礙於現有法令，無法直接進行容積移轉買賣，特委託林旺不動產估價師事務所辦理土地合併建築估價事宜，雙方於委託契約書中載明相關條件如下：

1. 委託人：甲公司與乙公司聯合委託。
2. 甲公司勘估標的土地座落於○○市○○段○○小段，地號○○○，面積 1,000 平方公尺；  
乙公司勘估標的土地座落於○○市○○段○○小段，地號○○○，面積 3,600 平方公尺。
3. 價格日期：民國 99 年 8 月 1 日。
4. 勘察日期：民國 99 年 8 月 10 日。
5. 價格種類：限定價格。
6. 估價目的：土地合併建築價格評估。
7. 不動產所有權人：甲公司與乙公司。



二、應用比較法之買賣實例相關資料說明如下：

實例A

1. 成交金額：地價 110,000 元/平方公尺。屬正常交易，依市場慣例付款，無特殊約定。
2. 成交日期：民國 99 年 2 月 24 日。
3. 土地面積：3,000 平方公尺。
4. 座落位置：距離勘估標的土地之路網距離約 600 公尺。（區域因素調整率為 102/100）鄰接 30 公尺寬道路。（針對甲公司土地個別因素調整率為 102/100，針對乙公司土地個別因素調整率為 110/100，針對甲乙公司土地合併個別因素調整率為 112/100）

實例B

1. 成交金額：地價 66,000 元/平方公尺。屬正常交易，依市場慣例付款，無特殊約定。
2. 成交日期：民國 99 年 1 月 10 日。
3. 土地面積：2,000 平方公尺。
4. 座落位置：距離勘估標的土地路網距離約 100 公尺。（區域因素調整率為 100/100）鄰接 20 公尺寬道路。（針對甲公司土地個別因素調整率為 104/100，針對乙公司土地個別因素調整率為 108/100，針對甲乙公司土地合併個別因素調整率為 112/100）

(請接背面)

99年專門職業及技術人員高等考試律師、會計師、不動產估價師、專利師、民間之公證人考試、99年第二次專門職業及技術人員高等考試社會工作師考試試題

代號：90550 全一張  
(背面)

類 科：不動產估價師  
科 目：不動產估價實務

實例C

1. 成交金額：地價 130,000 元/平方公尺。屬正常交易，依市場慣例付款，無特殊約定。
2. 成交日期：民國 99 年 1 月 10 日。
3. 土地面積：4,000 平方公尺。
4. 座落位置：距離勘估標的土地路網距離約 1,000 公尺。(區域因素調整率為 103/100) 鄰接 20 公尺寬道路。(針對甲公司土地個別因素調整率為 102/100，針對乙公司土地個別因素調整率為 106/100，針對甲乙公司土地合併個別因素調整率為 108/100)

實例D

1. 成交金額：地價 90,000 元/平方公尺。屬正常交易，依市場慣例付款，無特殊約定。
2. 成交日期：民國 99 年 1 月 10 日。
3. 土地面積：2,000 平方公尺。
4. 座落位置：距離勘估標的土地路網距離約 300 公尺。(區域因素調整率為 103/100) 鄰接 25 公尺寬道路。(針對甲公司土地個別因素調整率為 103/100，針對乙公司土地個別因素調整率為 108/100，針對甲乙公司土地合併個別因素調整率為 111/100)

民國 99 年土地交易價格指數

月份	1	2	3	4	5	6	7	8
指數%	102	106	102	101	105	103	106	100

參、請以比較法估算甲公司與乙公司單獨的土地價格，同時進一步推算土地合併後之價格？(30分)

肆、假設甲公司計劃單獨在其土地上興建一棟樓地板面積 3,000 平方公尺，容積率 300% 的建築物，並將未使用之剩餘容積供乙公司整合利用。為能正確掌握合併後整體基地可以興建之樓地板面積以及各樓層地價分配率，進一步蒐集鄰近一棟 10 層樓之大樓，共分為 10 個獨立單位，每樓層一個單位，每單位建築面積為 200 平方公尺，1~10 層樓房價依序分別為 200,000 元/平方公尺，170,000 元/平方公尺，160,000 元/平方公尺，140,000 元/平方公尺，150,000 元/平方公尺，155,000 元/平方公尺，160,000 元/平方公尺，165,000 元/平方公尺，170,000 元/平方公尺，175,000 元/平方公尺。基地土地持分各 33 平方公尺，建物價格占不動產價格 35%，請參考下表格式，計算實例地各樓層之樓層別效用比與地價分配率？(30分)

樓層	建築面積 m <sup>2</sup> (A)	基地面積 m <sup>2</sup> (B)	房價 元/m <sup>2</sup> (C)	樓層別效用比 % (D)	建物效用 % (E)	地價分配率 % (F)
----	----------------------------	----------------------------	----------------------------	-----------------	---------------	----------------

註：樓層別效用比第四樓層為 100%

伍、承肆之題旨，請參酌實例地之地價分配率，繼續計算甲公司將剩餘未利用容積移轉乙公司之合理價格？(20分)

陸、請依本試題之各項條件與資料，撰寫不動產估價報告書。(20分)