

100年專門職業及技術人員高等考試律師、會計師、
社會工作師、不動產估價師、專利師考試試題

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)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。

前四題請以本試題所設定之各項條件及資料，運用指定的估價方法評估勘估標的價格。提醒應考人應儘量使用試題內所提供之資料，勿任意變更或添加估價條件；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，惟應於估價過程中詳細敘明。

某自辦市地重劃會，委託估價師事務所辦理重劃前、後土地估價事宜，相關之基本資料如下：

1. 勘估標的重劃前為○○市○○段 123 地號等 30 筆，土地所有權人 25 人（含公有土地 1 人），面積 7,500 m²；重劃後分為可供分配之第三種住宅區及公共設施用地兩種地價區段，其中住三面積 5,500 m²，建蔽率為 60%，容積率為 280%，公共設施面積 2,000 m²。價格日期為 100 年 8 月 1 日，勘察日期為 100 年 8 月 20 日，估價種類重劃前為正常價格，重劃後為特定價格。
2. 本案之地理位置尚佳，近鄰地區多屬住宅區，建蔽率 60%、容積率 200%~280%，現況建物以 2~4 層透天店舖、住宅為多數，屋齡多介於 30~40 年間；區域內公共設施有里鄰公園、中小學、停車場、消防隊、公所等，亦有超級市場、加油站、金融服務等服務設施，交通運輸狀況良好，未來極具發展潛力。勘估標的重劃前各宗土地之臨路狀況及地形皆不佳，透過重劃的重新分配整合，可促進土地達最有效使用；使用現況有既成巷道、部分閒置土地、種植短期作物及鋼架之未保存登記臨時建物一棟，100 年之公告土地現值為 27,000 元/m²。
3. 重劃後之可建築用地（住三），臨 8 公尺計畫道路，臨路寬約 200 公尺，深度約 27~28 公尺，預計興建為 50 戶之 4 樓透天住宅，每戶土地面積 110 m²、建物面積 250 m²。鄰近透天別墅新成屋土地在 100~120 m²、建物面積在 220~260 m²之房地價格，每戶約介於 900~1,200 萬元之間，依所蒐集堪用之新成屋交易案例價格推估本案之合理總價每戶為 1,100 萬元。
4. 運用土地開發分析時之假設條件：開發期間 18 個月，營造施工期 12 個月，營造施工單價 15,000 元/m²，建築設計費以營造施工費之 3% 計，銷售費以預期銷售金額之 4% 計，管理費以預期銷售金額之 4% 計，稅捐以預期銷售金額之 0.8% 計，適當利潤率為 20%。融資利率為 3.5%，定存利率 1.5%，自有資金 30%，貸款比率 70%，土地價值比例為 0.6。
5. 運用比較法時之案例資料：
比較標的A：為一臨 10 公尺道路（調整 -2%），近矩形之不規則形狀基地（調整 2%），地勢平坦，面積 220 m²（調整 -4%），與勘估標的同一近鄰類似之住宅區，週邊環境條件與接近條件、建蔽率與容積率皆相同；99 年 8 月 1 日之交易單價為 36,000 元/m²，至價格日期漲 5%；比較標的的加權數為 40%。
比較標的B：為一臨 6 公尺巷道（調整 2%）之長方形基地，地勢平坦，面積 250 m²（調整 -4%），與勘估標的同一近鄰類似地區之住宅區，週邊環境條件與接近條件、建蔽率與容積率皆相同；99 年 12 月 1 日之交易單價為 37,000 元/m²，至價格日期漲 4%；比較標的的加權數為 35%。
比較標的C：為一臨 6 公尺巷道（調整 2%）之長方形基地，地勢平坦，面積 280 m²（調整 -5%），與勘估標的同一近鄰類似地區之住宅區，週邊環境條件稍差（調整 2%），接近條件較佳（調整 -3%）、建蔽率與容積率皆相同，區域交通稍差於勘估標的（區域因素調整 2%），100 年 7 月 15 日之擬售價格 40,000 元/m²，議價空間 10%，至價格日期未漲；比較標的的加權數為 25%。

(請接背面)

類 科：不動產估價師
科 目：不動產估價實務

6. 運用預期開發法時之假設條件：開發後可建築用地價格係依重劃後可建築用地之平均單價計算，有效宅地化率約為 73.3%，月利率以 0.3% 計，重劃之雜項工程費計 180 萬元，雜項工程監造及設計費計 40 萬元，重劃作業及拆遷補償等間接費用計 250 萬元，開發工程及土地成本之利息負擔月數皆為 10，成熟度修正率為 94%，個別因素之差距修正率為 105%。

- 一、試以比較法推估重劃後地價區段之地價。(20 分)
- 二、試以成本法之土地開發分析推估重劃後地價區段之地價。(20 分)
- 三、試依前述比較價格、土地開發分析價格並參酌 100 年之公告土地現值，決定重劃後兩種地價區段之土地單價。(10 分)
- 四、重劃前各宗土地價值基於公平原則，請將 30 筆土地視為一宗土地，並試以成本法之預期開發法評估重劃前土地權利總值及各宗土地平均地價。(25 分)
- 五、不動產估價報告書中通常會有一項「估價立場聲明」，請依據下列所描述之錯誤估價立場聲明，改寫一份正確版的估價立場聲明。提醒謹就八項而為，毋須再增添項目。(25 分)
 - (一)我方以公正第四人立場進行主觀評估。
 - (二)我方與受託單位及受勘估單位僅為單純業務往來關係；對於因業務知悉之秘密，除經受託人之同意外，不得洩漏。
 - (三)我方與受託單位、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無不動產估價公報第六號所定關係人或實質關係人之情事。
 - (四)本報告書提供之估價金額，僅作為受託人在報告書所載之估價前提下參考，估價前提變更可能使該估價金額發生改變。
 - (五)本報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及正常下成立，完全符合受託者需求。
 - (六)我方對於本標的無現有或可預期的利益；對於與本標的所有權人，我方亦無個人私利或偏見。
 - (七)我方所收取報酬，係基於專業勞務之正當報酬，不為正當之競價、不因刻意滿足客戶需要、達成特定估價結果或促成其他事件的發生而有所不同。
 - (八)本估價報告書內容遵循內政部與考選部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論，並符合資產估價師全國聯合會頒布之「敘述式估價報告書範本」格式。