

110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。

首先說明本次試題不需撰寫完整報告書！但根據不動產估價技術規則第16條之規定，估價報告書應載明事項共計15項，而實務上很多不動產估價報告書都會增加：估價立場聲明、不動產估價報告書基本聲明事項、不動產估價報告書使用之限制條件，請說明這三項內容的重點為何？再請就下列給定之估價條件為基礎，分別採用比較法及收益法之直接資本化法，依不動產估價技術規則之規定，評估勘估標的之比較價格與收益價格。如就現有所給條件與資料發現評估有所困難時，得進一步自行界定必要之估價條件並詳細說明（提醒請勿自行任意變更或添加任何非必要之估價條件）。價格試算結果，四捨五入至千位數。（100分）

勘估標的之基本資料：

○○市○○區試院段50地號住宅區土地一筆，持分面積80平方公尺，申報地價38,600元/平方公尺，建蔽率40%，容積率160%，其上有同市同區同段236建號建物，門牌為○○市○○區桌球路150號6樓，建物面積200平方公尺，房屋現值689,667元，另有地下一層坡道平面式停車位1個。價格日期為110年5月15日，勘察日期為110年5月18日，價格指數為112%，價格種類為正常價格，估價目的係供不動產出售之參考。有完整所有權、無他項權利，亦無假扣押、查封、預告登記等限制登記情事。北側臨接約10公尺寬之桌球路、西側臨接10公尺寬之桌球路152巷、西北側臨接10公尺寬之桌球路130巷，臨街寬度約300公尺，平均臨街深度約40公尺，大致近似矩形，地勢由西北向東南緩升。全棟建物為鋼筋混凝土造地上6層、地下1層，完工於100年5月16日。勘估標的所在行政區，地理位置佳、自然人文景觀豐富，區域內有大學、小學、高中，文風鼎盛，里鄰公園、大型公園、停車場、綠地，區域環境發展成熟度高，周邊具備郵局、銀行，便捷的交通運輸系統與完善生活機能。土地多已開發利用，漸趨於飽和，市場供給量小。沿主要道路兩旁以商業及住宅使用為主，巷內則多住家。半徑500公尺內有市場、購物商場、小學、中學、公園、郵局、銀行，附近無嫌惡設施。

比較法的三個比較標的條件：

比較標的1於109年11月25日成交，建坪價為700,000元/坪，價格指數108%，通風採光及樓層位置優於勘估標的（調整率-2%），土地個別條件優於勘估標的（調整率-3%）。

比較標的2於109年6月20日成交，建坪價格為620,000元/坪，價格指數107%，通風採光及樓層位置較勘估標的差（調整率+4%），土地個別條件較勘估標的差（調整率+3%）。

比較標的3於107年5月30日成交，建坪價為675,000元/坪，價格指數106%，通風採光及樓層位置優於勘估標的（調整率-2%），土地個別條件較勘估標的稍差（調整率+1%）。

除此之外，三個比較標的在建築樓層、屋齡、結構、面積、臨路狀況、交通條件、行政條件、道路條件、接近公共及公益性設施等條件皆相近，不須修正。停車位經過比較分析後推估出在當地每個地下一層之平面車位為120萬元。

收益法相關資料：

勘估標的比較租金之推定為280元/平方公尺/月，押金為2個月租金，定存利率0.77%；以平均租期3年，招租期2個月，裝修期1個月，50%租戶換租之條件推估空置率及裝修抵減；地價稅以當年度申報地價總額×1%推估，房屋稅以房屋現值×1.5%推估，保險費以勘估標的建物成本價格（500萬）的0.1%推估，管理費以勘估標的總收入的1.5%推估，維修費以勘估標的營造施工費（700萬）的0.2%推估，重置提撥費以勘估標的營造施工費的1%推估；收益資本化率以1.2%計算。