

106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

代號：90550 全一張
(正面)

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。

一、(一)請以下列給定之估價條件為基礎，分別採用比較法及成本法，依不動產估價技術規則之規定，評估勘估標的不動產之比較價格與成本價格後，以不動產估價報告書格式撰寫價格評估過程與結果。

(二)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，同時務必於估價報告書中詳細說明（提醒請勿自行任意變更或添加任何非必要之估價條件）。

(三)價格試算結果，四捨五入至千位數，並於千位數及百萬位數（含以上），以逗點標示之（例如 100,000,000）。

(四)計分標準如下：

1. 比較法之分析、調整過程與決定價格之正確性。(24分)
2. 成本法之分析、調整過程與決定價格之正確性。(32分)
3. 不動產估價報告書格式之完整性。(14分)

(五)委託估價條件基本說明：

○○股份有限公司為其閒置土地擬參加建商合作興建開發案，特於合作興建開發前，委託甲不動產估價師事務所進行不動產估價，供該公司參考。雙方於委託契約書中載明相關條件如下：

1. 委託人：○○股份有限公司。
2. 勘估標的土地坐落於○○市○○區陽光段一小段，地號 0001，土地使用分區為第三種住宅區，法定建蔽率為 45%，法定容積率為 225%，面積 397 平方公尺。勘估標的面臨○○路，道路寬度為 15 公尺，生活機能良好，地勢平坦。
3. 價格日期：民國 106 年 8 月 15 日。
4. 勘察日期：民國 106 年 8 月 15 日。
5. 價格種類：正常價格。
6. 估價目的：供○○股份有限公司合建分配參考。
7. 土地所有權人：○○股份有限公司。

(請接背面)

106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

代號：90550

全一張
(背面)

等 別：高等考試
類 科：不動產估價師
科 目：不動產估價實務

(六)市場相關資料說明：

1.比較法相關資料：

(1)比較標的條件分析

項目	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
坐落	陽光段一小段 0001 地號	陽光段一小段 0006 地號	中正段二小段 0002 地號	中正段二小段 0025 地號
價格型態	—	成交價格	成交價格	成交價格
交易價格(元/坪)	—	1,900,000 元/坪	1,700,000 元/坪	1,800,000 元/坪
勘察日期	民國 106 年 8 月	民國 106 年 8 月	民國 106 年 8 月	民國 106 年 8 月
價格日期	民國 106 年 8 月 15 日	民國 106 年 3 月 15 日	民國 106 年 1 月 12 日	民國 106 年 2 月 8 日
使用分區	第三種住宅區	第三種住宅區	第三種住宅區	第三種住宅區
建蔽率	45%	45%	45%	45%
容積率	225%	225%	225%	225%
地形	長方形	長方形	近似長方形	長方形
地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
面積	397 平方公尺	316 平方公尺	372 平方公尺	523 平方公尺
區域因素總調整率	—	100%	94%	94%
個別因素總調整率	—	95%	98%	94%
備註				

(2)民國 106 年土地交易價格指數

月份	1	2	3	4	5	6	7	8
價格指數(%)	101	101	102	102	103	103	103	104

2.成本法相關資料：

(1)假設勘估標的土地擬興建地上七層、地下二層之鋼筋混凝土結構之華廈，共 14 戶，每戶坪數約 44 坪（不含車位面積），總樓地板面積 563.25 坪，一樓可銷售單價為 95 萬元/坪，二樓以上平均銷售單價為 66.3 萬元/坪，車位 11 個，市場售價行情約 210 萬元/個。

營造施工費：每坪 13 萬元。

規劃設計費：為營造施工費之 3%。

廣告銷售費：為總銷售金額之 4%。

管理費：為總銷售金額之 4%。

稅費及其他：為總銷售金額之 1%。

土地開發年期：2 年。

施工年期：1.5 年。

(2)利潤率為 18%，資金來源為自有資金 40%，借貸資金 60%，建物價值與土地價值比例為 35%：65%，自有資金年利率為 1.04%，借貸資金年利率為 2.58%。

二、請就題一、合作興建開發後之新屋一樓，評估其收益價格。(30 分)

收益法相關資料：

1. 依實價登錄查詢鄰近新屋一樓租金約為 1,980 元/坪。

2. 押金以二個月租金計算，一年定存利率為 1.04%。

3. 空置損失假設為一個月，裝修抵減損失假設為 15,600 元/戶。

4. 總費用（不含折舊）合計約每年 154,000 元。

5. 收益資本化率為 1.88%（已加計建物折舊提存率）。

6. 假設此新屋之一樓未擁有停車位。