

107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、民間之公證人考試試題

代號：90550
頁次：5-1

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。

下列表 1~表 4 為政府部門進行基準地查估時採用之估價報告相關表格（報告表之內容，因答題之需已進行調整），請依不動產估價之相關理論、規範與本試題提供之敘述，由表格內容中挑選十項最不合理之內容，陳述理由並加以修改。上述不合理之內容，如：比較法中調整率之適宜性、成本法中耐用年數之掌握、收益法中資本化率之適當性等，對於不合理之處可調整修正數值而計算之結果僅止於作答中呈現，不進行後續相關數值之調整；亦即，表格中後續相關數值仍視為正確而加以沿用。答案請依：表 2 比較法、表 3 成本法、表 4 收益法、表 1 估價報告表之順序，分四段回答。（100 分）

不動產估價師進行價格日期調整之地價指數如下：

年月	103.06	103.07	103.08	103.09	103.10	103.11	103.12	104.01	104.02	104.03
指數	100.00	100.30	100.60	101.00	101.20	101.50	101.80	102.10	102.40	102.50

（此外，本試題旨在測驗你對不動產估價觀念的理解程度，無需進行表格中數值計算正確與否之驗算，部分數值亦可能因資料不足而無法驗算。土地開發分析法之評估表格，因計算過程與本次答題無關，因此並未檢附，僅於估價報告表中列出結果。）

表1 地價基準地估價報告表

編號： A -1

一、基準地資料		二、地上物現況：		五、各種估價及權重	比較價格 2,460,000 元/坪	33.3%	元/坪
(一) 基準地編號	A	<input checked="" type="checkbox"/> 建築改良物 <input type="checkbox"/> 農作改良物 <input type="checkbox"/> 無地上物	<input type="checkbox"/> 無地上物				
(二) 土地標示	臺西市中山段100地號	基準地所屬交易型態多屬：2 (1買賣2租賃)		收益價格 2,403,000 元/坪	33.3%	元/坪	
(三) 地上建物門牌	臺西市中山路100號	三、價格日期	104 / 3 / 31	土地開發分析價格 1,838,000 元/坪	33.3%	元/坪	
建物名稱	中山居	四、位置略圖	A 675,000 元/m ²	六、本期基準地地價	2,233,000 元/坪		
總樓層數	地上五層地下一層						
(四) 面積(m ²)	111						
(五) 使用分區或編定用地	第二種住宅區						
(六) 遮蔽率	60%						
(七) 容積率	220%						
(八) 形狀	長方形						
(九) 寬度(m)	4.5						
(十) 深度(m)	24.8						
(十一) 臨街關係	單面臨路						
(十二) 主要街道名稱	中山路						
(十三) 近價區段範圍	東:公園路、西:中華路、南:中正路、北:中山路	七、決定理由 本基準地位於臺西市中山商圍，面臨20公尺中山路；本期基準地地價評估採用比較法、收益法、土地開發分析，與上期評估採用之估價方法相同；依不動產估價技術規則第15條，視所蒐集資料之可信度而言，本基準地位於中山商圍內，商業活動熱絡，具良好店效；經訪查不動產市場之交易型態，以租賃市場居多，買賣交易型態之估價結果，又本案以價格之決定應兼採比較法及收益法之估價結果，又本案以法定容積推算土地開發分析價格，以推算基準地本身素地價值特性。 本案價格之評估量依所蒐集資料之可信度，賦予相同之權重。					
(十四) 路寬(m)	20	八、推估基準地地價之附件： 1.比較法調查估價表 2.成本法及房地分離估價表 3.收益法調查估價表 4.成本法調查估價表					
(十五) 地勢	平坦	九、審議情形及決定理由 ○○○○○會議通過 基準地地價 675,000 元/m ² 2,233,000 元/坪 上期基準地地價 2,440,000 元/坪					
(十六) 當期公告現值(元/m ²)	219,207	十、備註					

填寫日期：104年8月1日

不動產估價師：○○○

表2 比較法調查估價表

比較主要項目	比較細項	勳估標的		比較標的1		比較標的2		比較標的3	
		條件	差異率	條件	差異率	條件	差異率	條件	差異率
1位置(建物門牌或土地坐落)	臺西市中山段100地號	臺西市中山一路3號	臺西市中山二路33號	臺西市中山三路888號					
2類型(0其他1空地2透天3公寓4華廈5大樓6套房)	2	2	2	2					
3分區(0其他1住2商3工)	1	1	1	1					
4交易總價(元)	價格型態：1.揭露實價2.未揭露實價3.待售價								
5標的面積(平方公尺)	159.71	159.71	124.82	105.11					
6土地價格(元/平方公尺)	760,000	760,000	720,000	740,000					
7情況調整百分率(A)	一般正常情況	一般正常情況	一般正常情況	一般正常情況					
8價格日期調整百分率(B)	104年3月31日	103年7月1日	103年6月30日	103年10月30日					
9 區域因素調整	稍優	稍優	稍優	稍優					
10交通運輸	稍優	稍優	稍優	稍優					
11自然條件	普通	普通	普通	普通					
12公共設施	優	優	優	優					
13發展趨勢	優	優	優	優					
14其他(治安及地方整潔)	優	優	優	優					
15區域因素調整百分率(C)	0%	0%	0%	0%					
16 個別因素調整	111.00	83.00	94.00	60.00					
17宗地條件	普通	普通	普通	普通					
18道路條件	稍優	稍優	稍優	稍優					
19接近條件	稍優	稍優	稍優	稍優					
20週邊環境條件	稍優	稍優	稍優	稍優					
21行政條件(法定容積)	220%	280%	220%	220%					
22其他	無	無	無	無					
23個別因素調整百分率(D)	-10%	-10%	4%	3%					
24總調整率	-7.8%	-7.8%	6.6%	4.3%					
25比較標的試算價格	701,100	701,100	767,520	772,109					
26差異百分率絕對值加總	26	26	12.5%	6.5%					
27試算權數	28	28	38%	31%					
29勳估標的基地單價(元/平方公尺)	備註	744,000	30勳估標的基地單價(元/坪)	2,460,000					

表3 成本法調查估價表

勘估標的基本資料		成本價格計算		
勘估標的門牌	臺西市中山路100號	營造施工費標準單價	調整單價率	22,083
基地坐落	臺西市中山段100地號	以附表營造或施工費調整表推算(0:是 1:否)	1	價格日期
建號	3270	1.營造或施工費調整單價		104年3月31日
總樓層數	地上層數 5	2.規劃設計費：	為營造施工費之	23,783
	地下層數 1	標的計算面積(扣除車位)	累積投入額(1)	713
	地上第 全	建築工期	標的總成本之	24,496
標的樓層	全	1.8年	勘估標的總成本之	1,330
資金來源	利率	資金比例	加權平均利率	998
自有資金	2.88%	60%	勘估標的總成本之	333
借貸資金	1.36%	40%	勘估標的總成本之	27,157
預售收入	0%	0%	8%	555
分期投入資本數額及年數調整			為累積投入額之	27,712
資金運用年數			102.04%	5,542
綜合利率計算			20%	
			120%	
			勘估標的重建成本(元/m ²)	33,254
建築完成年月	已經歷年數	剩餘耐用年數	總耐用年數	
77 / 5	26	26	50	16,827
折舊方法	定額法	殘餘價格率	5%	
計算式	重建成本×(1-殘價率) ^{已總耐用年數} ×已經歷年數			8,693,000
備註欄	1.本標的營造單價(元/坪)：	78,621		
	2.營造或施工費標準單價依不動產估價師第4號公報選取(基期:98年7月1日)，並參照「台灣地區營造工程物價指數中之建築工程類」調整。 調整前：22,083 調整比率：107.70% 調整後：23,783 3.地上層數含未登記建物樓層；標的計算面積含未登記面積(66.55平方公尺)，共計516.62平方公尺。			

表4 收益法調查估價表

編號： A -4

收益面積 (m ²)	516.62	土地持分面積 (m ²)	111.00	樓層別	全	重建成本	17,179,881	成本價格	8,693,000								
總收入	推估月租金(元/m ²) 773 採用收益實例推估之件數 3 年租金(月租金×12+權利金×MC)×面積 4,789,714 推估未來平均一年租金 4,789,714 押租金(保證金) 1,197,429 一年期定存利率(%) 1.36% 押租金(保證金)運用收益 16,285 其他收入 0 總收入合計 4,805,999 每年閒置及其他原因之收入損失月數 1.2 有效總收入 4,325,399																
總費用	地價稅或地租 20,373 維修費 36,860 房屋稅 24,213 重置提撥費 85,899 管理費 72,090 其他費用 0 保險費 13,040 建物未來每年折舊提存率 3.75% 總費用合計 252,476																
淨收益	房地淨收益 4,072,924 建物收益資本化率 4.10% 由收益實例房地淨收益單價，除以買賣實例所推估房地單價，以推算市場房地資本化率後，基於土地資本化率略高於建物資本化率，及建物與土地資本化率以其價值比例加權平均得出房地資本化率之原則，決定建物資本化率。 前期決定之建物收益資本化率 4.10% 率決定理由 建物淨收益 682,830 土地每年淨收益 3,390,094 依規則第42條扣除之淨收益 0																
土地價格	前期決定之土地收益資本化率 4.10% 本期土地收益資本化率 4.20% 理由 土地收益總價格(元) 80,716,517 土地收益資本化率決定 土地收益單價(元/m ²) 727,176 727,176 考慮容積差異調整基地收益單價(元/m ²) 727,176 考慮樓層別調整基地收益單價(元/坪) 727,000 考慮樓層別調整基地收益單價(元/坪) 2,403,000 4.13% 方式 1.第43條第1款 2.第43條第2款 3.以比較法案例試算方式 3																
備註	1.實例1:地上層數未登記建物樓層;標的計算面積含未登記面積(66.81平方公尺),共計329.66平方公尺。 2.實例3:實例為公寓格成多間套房出租之案例,租金相對較高。 3.實例4:地上層數未登記建物樓層;標的計算面積含未登記面積(66.81平方公尺),共計329.66平方公尺。 4.實例5:實例為公寓格成多間套房出租之案例,租金相對較高。																
推估月租金(得免填)	收益實例	標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	a租金型態	b租金成日期	情形調整	價格日期調整	區域因素調整	個別因素調整	c屬近鄰地區	d調整率總對值加總	e比較項目修正數	標的差異度	決定權重	試算租金(元/m ²)	推估月租金(元/m ²)	程式試算權重
1	1	329.66	758	2	1	100%	100.0%	100%	95%	1	5%	1	61%	45%	720	773	34.5%
2	2	395.70	758	2	1	100%	100.0%	100%	102%	1	2%	1	59%	45%	773	773	35.4%
3	3	382.41	1,255	2	1	100%	100.0%	100%	80%	1	20%	1	69%	10%	1,004	773	30.1%

草取房地資本化率

本業房地資本化率

4.56%

4.56%