

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)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由左至右橫式作答，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。

一、試以下列所給條件為基礎，分別採用比較法、收益法評估勘估標的之比較價格、收益價格後，再綜合評估分析勘估標的甲之正常價格，並將勘估結果以不動產估價報告書之格式呈現之。另外，採用成本法估算勘估標的乙之土地開發分析價格，當下列所給之資料有所欠缺，以致無法進行評估時，貴考生得進一步界定估價條件，惟應於不動產估價報告書中詳細敘明之，否則請勿任意添加估價條件。

二、本考試計分標準如下：

- (一)比較法之分析與調整過程和內容，與決定價格之正確性。(30 分)
- (二)收益法之分析與調整過程和內容，與決定價格之正確性。(30 分)
- (三)成本法之分析與調整過程和內容，與決定價格之正確性。(30 分)
- (四)不動產估價報告書格式之內容與完整性。(10 分)

三、比較法及收益法之委託估價基本資料

張三欲購買一間透天厝於 95 年 8 月 2 日委託李四不動產估價師事務所辦理估價事宜，雙方於估價委託書簽訂如下事宜：

1. 委託人：張三。
2. 勘估標的甲之基地為：A 縣 A 市 A 段 A 小段 A 地號；基地上建築改良物之建號為 B，門牌號碼為 A 縣 A 市 B 路 B 段 B 號。
3. 價格日期：民國 95 年 8 月 20 日。
4. 價格種類：正常價格。
5. 估價目的：買賣。
6. 不動產所有權人：EE 小姐。

四、勘估標的甲之資料

1. 基地部分：坐落於住宅區，土地面積為 300 平方公尺，建蔽率為 60%，容積率為 200%。
2. 建築改良物部分：為加強磚造之三層樓透天厝，於民國 90 年 8 月 8 日建築完成，建物登記面積 250 平方公尺，現作住宅使用中。
3. 本地區為一般住宅地區，綜合分析當地出租市場之平均空置率為 5%。

五、比較法之實例相關條件說明

實例 A：

1. 本實例乃座落於甲不動產西南邊之三樓透天厝，一般條件相似，基地面積 200 平方公尺，總樓地板面積 260 平方公尺。
2. 位於都市計畫住宅區，法定建蔽率為 60%，容積率為 180%。
3. 經查實例 A 於民國 95 年 2 月訂定買賣契約，成交金額為 8,000,000 元。因買主急於購買，故成交價格較正常價格高 1%（故情況補正率為 99/100）。
4. 綜合判斷結果，實例 A 之個別因素較甲不動產優 4%，其個別因素修正率為 96/100。

實例 B：

1. 本實例乃座落於甲不動產東北邊之二樓透天厝，基地面積 200 平方公尺，總樓地板面積 300 平方公尺。
2. 位於都市計畫住宅區，法定建蔽率為 60%，容積率為 180%。
3. 經查實例 B 於民國 94 年 12 月訂定買賣契約，買賣成交金額為 7,500,000 元。雙方約定本件買賣應繳納之土地增值稅 400,000 元，由買方負擔。
4. 綜合判斷結果，實例 B 因為距離甲不動產較遠，其個別因素較甲不動產差 7%，其個別因素修正率為 107/100。

實例 C：

1. 本實例乃座落於甲不動產西北邊之三樓半透天厝，基地面積 200 平方公尺，總樓地板面積 280 平方公尺。
2. 位於都市計畫住宅區，法定建蔽率為 60%，容積率為 150%。
3. 經查實例 C 於民國 95 年 1 月訂定買賣契約，成交金額為 9,200,000 元。
4. 經判斷實例 C 之基地條件較甲不動產優 8%，其個別因素之修正率為 92/100。

實例 D：

1. 本實例乃座落於甲不動產西邊附近之透天厝農舍，基地面積 300 平方公尺，總樓地板面積 250 平方公尺。
2. 位於都市計畫農業區，法定建蔽率為 30%，容積率為 100%。
3. 經查實例 D 於民國 95 年 7 月訂定買賣契約，成交金額為 7,500,000 元。
4. 綜合判斷結果，實例 D 之個別因素較甲不動產差，其個別因素修正率為 116/100。

六、收益法之相關條件

經調查結果，於勘估標的甲近鄰地區，蒐集之收益實例之相關資料陳述如下，請用以求取勘估標的甲之收益價格。

實例 E：

1. 近鄰地區之透天厝，登記及使用現況為住宅用，面積共 230 平方公尺。
2. 於民國 95 年 3 月簽訂租賃契約，租期 2 年，租金簽訂為每平方公尺每月 240 元，押金為 3 個月之月租金。
3. 實例 E 須支付之費用如下：
 - (1) 地價稅：最近一次規定地價為 1,000,000 元，全額適用之地價稅率為千分之十。
 - (2) 房屋稅：課稅房屋現值每平方公尺為 1000 元，房屋稅率為 1.2%。
 - (3) 保險費：依據房屋現值總額之 1% 計算保險費。
 - (4) 維護管理費：依據每平方公尺每月 30 元計算之。
4. 綜合判斷分析，實例 E 管理不佳，其個別條件比勘估標的甲為差，修正率為 7%。
5. 該地區該類型不動產之房地綜合收益資本化率為 7%。

實例 F：

1. 實例 F 位於勘估標的甲之北邊街廓，與甲不動產個別條件近似之透天厝，屋主於民國 94 年 8 月間購買，原先為自己使用，後來因為個人因素，因此於民國 94 年 12 月簽訂租賃契約，出租給他人使用，租期 1 年，面積共 300 平方公尺。
2. 實例 F 租金簽訂為每平方公尺每月 190 元，押金為 3 個月之月租金。
3. 實例 F 須支付之費用如下：
 - (1) 地價稅：最近一次規定地價為 1,200,000 元，全額適用之地價稅率為千分之十。
 - (2) 房屋稅：課稅房屋現值 2,000,000 元，房屋稅率為 1.2%。
 - (3) 保險費：依據房屋現值總額之 1% 計算保險費。
 - (4) 維護管理費：依據每平方公尺每月 20 元計算之。

4. 綜合判斷分析，實例 F 因為承租人與出租人熟識，因此房屋租金較當地行情為低廉，需要進行情況調整，其修正率為 8%。
5. 該地區該類型不動產之房地綜合收益資本化率為 7%。

實例 G：

1. 實例 G 位於勘估標的甲之西南角的透天厝，屋主於民國 95 年 6 月間購買，並於民國 95 年 7 月簽訂租賃契約，出租給他人使用，租期 2 年，面積共 300 平方公尺。
2. 實例 G 租金簽訂為整棟透天厝每月 70,500 元，押金為 3 個月之月租金。
3. 實例 G 須支付之費用如下：
 - (1) 地價稅：最近一次規定地價為 1,500,000 元，全額適用之地價稅率為千分之十。
 - (2) 房屋稅：課稅房屋現值 3,000,000 元，房屋稅率為 1.2%。
 - (3) 保險費：依據房屋現值總額之 1% 計算保險費。
 - (4) 維護管理費：依據整棟房屋每月之管理維護費為 9000 元計算之。
4. 綜合判斷分析，實例 G 管理良好，其個別條件比勘估標的甲為佳，修正率為 5%。
5. 該地區該類型不動產之房地綜合收益資本化率為 7%。

七、經蒐集當地之房屋價格指數如下表所示：

年	月	房屋價格指數
94	8	101
94	9	102
94	10	98
94	11	99
94	12	100
95	1	106
95	2	102
95	3	101
95	4	105
95	5	103
95	6	106
95	7	106
95	8	100

八、經蒐集當地之房屋租金指數如下表所示：

年	月	房屋租金指數
94	8	103
94	9	102
94	10	101
94	11	100
94	12	99
95	1	100
95	2	104
95	3	105
95	4	103
95	5	100
95	6	105
95	7	103
95	8	102

九、成本法估價之相關資料

- (一) 張三擬在丙地區購買勘估標的乙土地一筆，試運用土地開發分析評估該筆土地之價格。(當下列所給之資料有所欠缺，以致無法繼續進行評估時，得進一步界定估價條件，惟應於報告書中詳細載明之，否則請勿任意添加估價條件。)
- (二) 勘估標的乙之基地面積為 600 平方公尺，預計開發興建住宅社區，有關乙基地之相關評估條件，根據被委託之估價師蒐集調查附近鄰近地區類似開發案，獲得下列相關資訊：
 1. 根據相關都市計畫法、建築技術規則規定得知此筆基地之可開發面積為 1200 平方公尺(此亦為營造施工設計面積)，有關可銷售房地產價格資料為如下表所示：

一樓可銷售面積：240 平方公尺	一樓銷售價格：每平方公尺 40,000 元
二樓以上可銷售面積：960 平方公尺	二樓以上銷售價格：每平方公尺 32,000 元
可銷售之停車位數：50 個車位	停車位價格：每個 1,000,000 元

2. 另外，根據估價師市場調查資料得知，相關之土地開發費用如下所示：

- (1) 營造施工費用：5000 (元/m²)
- (2) 規劃設計費用：100 (元/m²)
- (3) 管銷費用：300 (元/m²)
- (4) 稅捐及其他負擔費用：500 (元/m²)
- (5) 開發者之適當利潤率：20%
- (6) 資本利息綜合利率：6%

3. 此一開發計畫期間預定 3 年完成。

十、其他相關估價資料如下：

1. 當地金融機構 1 年期定期存款利率為 3%。
2. 當地金融機構短期放款利率為 6%。
3. 當地政府定期公債利率為 4.0%。

十一、其他注意事項：

價格之計算結果，四捨五入至千位數，並於千位數及百萬位數，以逗點標示之（例如 100,000,000）。