

111 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

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、請根據不動產估價技術規則第 16 條，說明估價報告書應載明的事項有那些？（10 分）

- 二、請根據不動產估價技術規則第 71 條之土地開發分析法估價程序，及下列估價條件，求得開發前之土地開發分析價格。（40 分）
 1. 勘估標的為○○市○○段○○地號。
 2. 價格日期：民國 111 年 7 月 1 日。
 3. 勘察日期：民國 111 年 7 月 15 日。
 4. 評估土地座落於都市計畫區內重劃地區，發展成熟，各項公共設施已開發完成，人口成長平穩。
 5. 土地使用分區為住宅區，建蔽率 60%，容積率 220%，面積 3,000 平方公尺，依據最有效使用分析，可供興建 30 棟 4 樓透天住宅。
 6. 有關資本利息綜合利率
 - (1)臺灣銀行一年期定期利率：1.2%，基本放款利率 3.3%。
 - (2)土地資金比：自有資金 30%，貸款資金 60%，預售收入資金 10%。
 - (3)建築資金比：自有資金 50%，貸款資金 40%，預售收入資金 10%。
 - (4)土地價值比率 55%，建物價值比率 45%。
 - (5)土地開發年期 1.5 年，建物開發年期 1 年。
 7. 總銷售金額推估：經由買賣實例比較法推估每棟透天住宅銷售價格為 2,000 萬元。
 8. 建築開發成本：直接營造施工費用採取 150,000 元／坪計算。
 9. 間接成本：規劃設計費以營造施工費之 3%，廣告銷售費用以總銷售金額之 4%，管理費用以總銷售金額之 1.5%，稅捐及其他負擔以總銷售金額之 1% 計算。
 10. 開發建築適當利潤率：12%。

三、今某估價師接受某土地所有權人委託，對其現有一宗素地因地下捷運系統經過其土地地下，導致土地利用受到減損影響，參考不動產估價技術規則第88條與第116條，有關受限制之土地與地上權的估價，希望能藉由專業估價師的協助，透過協議機制，爭取合理的補償價格。請針對下列基本條件，以立體利用阻礙率法（補償基準法），估算合理的補償價格。（30分）

1. 勘估標的為素地，面積約 120 坪。
2. 根據最有效使用分析，興建地上 8 層，地下 1 層的集合式住宅大樓。
3. 經買賣實例比較法分析，求得素地價格為 6,000 萬元。
4. 平面妨礙面積比率：95%。
5. 因捷運系統規劃通過地下，導致地下完全不能利用，地上只能興建 4 層的大樓。

樓層別	B1	1 樓	2 樓	3 樓	4 樓	5 樓	6 樓	7 樓	8 樓
效用比 (%)	50	200	120	110	100	110	120	130	150

四、座落於都市計畫住宅區某一筆土地，面積 120 坪，土地價格經買賣實例比較法得到每坪 500,000 元。有關建築規劃，計劃興建地上 5 層，地下 1 層之建築物，各層建物面積 72 坪，土地持分 20 坪，每一建坪成本 150,000 元。經買賣實例比較法，各樓層的每坪房地售價分別為地下 1 樓（240,000 元），1 樓（550,000 元），2 樓（400,000 元），3 樓（380,000 元），4 樓（360,000 元），5 樓（550,000 元）。請依上述資料，計算樓層別效用比，並據以計算各樓層基地權利單價與建物權利單價。（20 分）