

■ 114年專技高考不動產估價師試題暨解答

一、若勘估標的為位於重劃區之土地，不動產估價師擬以比較法與土地開發分析法評估其價格。

(一)你認為合理的比較法個別因素調整表應包含那些內容？請以表格方式完整呈現，並具體說明其理由。

(二)若勘估標的與比較標的在上述個別因素有明顯的差異時，請以最重要的五項個別因素為例，具體說明你認為合理的調整原則或方式（包括影響方向、影響程度及函數關係），並說明其理論基礎。

(三)以土地開發分析法進行價格評估時，你認為最可能造成不同不動產估價師在土地開發分析價格產生差異的原因為何？在兼顧不動產估價師的獨立、客觀、公正立場下，又有那些方法可減少上述價格落差？

【參考解答】

(一)比較法之個別因素調整表：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
宗地條件	總價與單價關係							
	寬深度比							
	形狀							
	地勢							
	臨路情形							
	面積與規劃潛力關係							
	鄰地使用							
	小計							
道路條件	面臨主要道路寬度							
	道路鋪裝							
	道路種別（主幹道、次幹道、巷道）							
	小計							

項目	比較細項	勘估 標的	比較 標的一	調整 百分率	比較 標的二	調整 百分率	比較 標的三	調整 百分率
接近 條件	接近車站之程度							
	接近學校之程度（國 小、國中、高中、大 專院校）							
	接近市場之程度（傳 統、超級市場、大型 購物中心）							
	接近公園之程度							
	接近停車場之程度							
	接近鄰近商圈之程度							
	小計							
周 邊 環 境 條 件	日照							
	嫌惡設施有無							
	停車方便性							
	商業效益							
	小計							
行 政 條 件	使用分區與編定							
	建蔽率							
	容積率							
	禁限建之有無							
	小計							
其他								
個別因素調整百分率								

(二)五項個別因素調整為例：

- 1.面積與規劃潛力：勘估標的面積300坪，面積適中，規劃潛力高；比較標的面積100坪，面積狹小，規劃潛力低，則應將比較標的價格調高，如調整率3%。
- 2.面臨主要道路寬度：勘估標的面臨主要道路寬度為20公尺，比較標的面臨主要道路寬度為10公尺，則應將比較標的價格調高，如調整率2%。
- 3.接近車站之程度：勘估標的離捷運站200公尺，可及性較差；比較標

的離捷運站100公尺，可及性較佳，則應將比較標的價格調低，如調整率-5%。

4. 嫌惡設施有無：離勘估標的20公尺處有加油站；比較標的附近無嫌惡設施，則應將比較標的價格調低，如調整率-4%。

5. 容積率：勘估標的容積率300%，土地使用強度較高；比較標的容積率250%，土地使用強度較低，則應將比較標的價格調高，如調整率6%。

(三) 不同不動產估價師在土地開發分析價格產生差異之原因：

土地開發分析法之公式：

$$V = S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)$$

其中：

V：土地開發分析價格。

S：開發或建築後預期總銷售金額。

R：適當之利潤率。

C：開發或建築所需之直接成本。

M：開發或建築所需之間接成本。

i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。

基上，影響土地開發分析價格之因素如下：

1. 預期總銷售金額：銷售單價乘以銷售面積，得到預期總銷售金額。因此，影響土地開發分析價格之因素，包括銷售單價及銷售面積。銷售單價與土地開發分析價格成正比，銷售面積與土地開發分析價格成正比。

2. 適當利潤率：適當利潤率即是正常利潤率。適當利潤率與土地開發分析價格成反比。

3. 直接成本：直接成本即是營造或施工費。直接成本與土地開發分析價格成反比。

4. 間接成本：間接成本包括規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐及其他負擔等。間接成本與土地開發分析價格成反比。

5. 資本利息綜合利率：資本利息綜合利率與土地開發分析價格成反比。

實務上，不同不動產估價師在土地開發分析價格產生差異之主要原因如下：