

【參考解答】 壹、不動產估價報告書

一、委託人：張三。

二、勘估標的之基本資料：

(一)土地：A縣A市A段A小段A地號，土地面積300平方公尺。

(二)建物：A縣A市A段A小段B建號，建物面積250平方公尺。

門牌號碼：A縣A市B路B段B號。

三、價格日期及勘察日期：

(一)價格日期：民國95年8月20日。

(二)勘察日期：民國95年8月27日。

四、價格種類：正常價格。

五、估價條件：無。

六、估價目的：買賣之參考。

七、估價金額：新台幣柒百零陸萬柒仟伍佰元整。

八、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔：

(一)所有權人：EE小姐。

(二)他項權利：○○○。

(三)其他負擔：○○○。

九、勘估標的使用現況：現作住宅使用。

十、勘估標的法定使用管制或其他管制事項：

(一)法定使用管制：住宅區，建蔽率60%，容積率200%。

(二)其他管制事項：無。

十一、價格形成主要因素分析：

(一)區域因素分析：

1. 區域公共設施概況。

2. 區域交通運輸概況。

3. 區域生活機能概況。

4. 區域不動產供需概況。

5. 區域未來發展概況。

(二)個別因素分析：

1. 土地：

(1)勘估標的臨路情形。

(2)勘估標的形狀。

(3)勘估標的寬度。

(4)勘估標的深度。

(5)勘估標的分區管制。

2. 建物：

(1)勘估標的結構。

(2)勘估標的屋齡。

(3)勘估標的建材。

(4)勘估標的公共設施。

(5)勘估標的管理維護狀況。

十二、估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理

由：

(一)估價所運用之方法：本報告運用比較法及收益法等二種方法進行評估。

(二)估算過程：

1. 比較法：

(1) 實例A：

$$8,000,000 \div 260 = 30,769 \text{元}/\text{m}^2$$

$$30,769 \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{96}{100} = 28,669 \text{元}/\text{m}^2$$

(情況調整) (價格日期調整) (個別因素調整)

(2) 實例B：

$$7,500,000 + 400,000 = 7,900,000 \text{元}$$

(情況調整)

$$7,900,000 \div 300 = 26,333 \text{元}/\text{m}^2$$

$$26,333 \times \frac{100}{100} \times \frac{107}{100} = 28,176 \text{元}/\text{m}^2$$

(價格日期調整) (個別因素調整)

(3) 實例C：

$$9,200,000 \div 280 = 32,857 \text{元}/\text{m}^2$$

$$32,857 \times \frac{100}{106} \times \frac{92}{100} = 28,517 \text{元}/\text{m}^2$$

(價格日期調整) (個別因素調整)

(4) 實例D：由於屬於都市計畫農業區之農舍，性質與勘估標的不同；且個別因素修正率大於15%，違反不動

產估價技術規則，故不予採用。

(5) 綜合上述：實例A之試算價格為28,669元/m²，實例B之試算價格為28,176元/m²，實例C之試算價格為28,517元/m²。三者非常接近，故以28,550元/m²為其比較價格。

2. 收益法：

(1) 實例E：

① 有效總收入：

A. 租金收入：

$$240 \times 230 \times 12 = 662,400 \text{元}$$

B. 押金利息收入：

$$240 \times 230 \times 3 \times 3\% = 4,968 \text{元}$$

C. 有效總收入：空置率5%

$$(662,400 + 4,968) \times (1 - 5\%) = 634,000 \text{元}$$

② 總費用：

A. 地價稅：1,000,000 × 10‰ = 10,000元

B. 房屋稅：1,000 × 230 × 1.2% = 2,760元

C. 保險費：1,000 × 230 × 1% = 2,300元

D. 維護管理費：30 × 230 × 12 = 82,800元

E. 小計：10,000 + 2,760 + 2,300 + 82,800 = 97,860元

③ 淨收益：634,000 - 97,860 = 536,140元

④ 修正後之淨收益：

$$536,140 \times \frac{102}{105} \times \frac{107}{100} = 557,279 \text{ 元}$$

(價格日期調整) (個別因素調整)

⑤收益價格：

$$557,279 \div 7\% = 7,961,129 \text{ 元}$$

$$7,961,129 \div 230 = 34,614 \text{ 元/m}^2$$

(2)實例F：

①有效總收入：

A.租金收入：

$$190 \times 300 \times 12 = 684,000 \text{ 元}$$

B.押金利息收入：

$$190 \times 300 \times 3 \times 3\% = 5,130 \text{ 元}$$

C.有效總收入：空置率5%

$$(684,000 + 5,130) \times (1 - 5\%) = 654,674 \text{ 元}$$

②總費用：

A.地價稅：1,200,000 × 10‰ = 12,000元

B.房屋稅：2,000,000 × 1.2% = 24,000元

C.保險費：2,000,000 × 1% = 20,000元

D.維護管理費：20 × 300 × 12 = 72,000元

E.小計：12,000 + 24,000 + 20,000 + 72,000 = 128,000元

③淨收益：654,674 - 128,000 = 526,674元

④修正後之淨收益：

$$526,674 \times \frac{108}{100} \times \frac{102}{99} = 586,045 \text{ 元}$$

(情況調整) (價格日期調整)

⑤收益價格：

$$586,045 \div 7\% = 8,372,071 \text{ 元}$$

$$8,372,071 \div 300 = 27,907 \text{ 元/m}^2$$

(3)實例G：

①有效總收入：

A.租金收入：

$$70,500 \times 12 = 846,000 \text{ 元}$$

B.押金利息收入：

$$70,500 \times 3 \times 3\% = 6,345 \text{ 元}$$

C.有效總收入：空置率5%

$$(846,000 + 6,345) \times (1 - 5\%) = 809,728 \text{ 元}$$

②總費用：

A.地價稅：1,500,000 × 10‰ = 15,000元

B.房屋稅：3,000,000 × 1.2% = 36,000元

C.保險費：3,000,000 × 1% = 30,000元

D.維護管理費：9,000 × 12 = 108,000元

E.小計：

$$15,000 + 36,000 + 30,000 + 108,000 = 189,000 \text{ 元}$$

③淨收益：809,728 - 189,000 = 620,728元

④修正後之淨收益：

$$620,728 \times \frac{102}{103} \times \frac{95}{100} = 583,966 \text{ 元}$$

(價格日期調整) (個別因素調整)

⑤ 收益價格：

$$583,966 \div 7\% = 8,342,371 \text{ 元}$$

$$8,342,371 \div 300 = 27,808 \text{ 元}/\text{m}^2$$

(4) 綜合上述，實例E之試算價格為34,614元/m²，實例F之試算價格為27,907元/m²，實例G之試算價格為27,808元/m²。實例F與實例G非常接近，故以27,850元/m²為其收益價格。

(三) 價格決定之理由：

1. 比較法估得之比較價格：28,550元/m²
2. 收益法估得之收益價格：27,850元/m²
3. 綜合上述，本報告基於估價目的是為了買賣之參考，故賦予比較價格較高權重（60%），賦予收益價格較低權重（40%），最後決定勘估標的總價為7,067,500元。

$$28,550 \times 60\% + 27,850 \times 40\% = 28,270 \text{ 元}/\text{m}^2$$

$$28,270 \times 250 = 7,067,500 \text{ 元}$$

十三、其他與估價相關之必要事項及依規定須敘明事項：

無。

十四、不動產估價師姓名及其證照字號：○○○

附件：本報告書有關文件：

(一) 勘估標的位置圖。