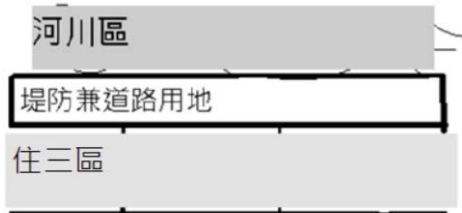


《不動產估價實務》

試題評析

1. 往年試題是老師命題，考生答題。本次試題是考生自己出題目，自己解答。
2. 本次試題較往年難，考生不易拿到高分。

一、如下圖所示，今估價師受某政府委託，查估堤防兼道路用地之預定徵收價格，今給與之資料為：河川區、堤防兼道路用地及住三區皆各為同一地價區段。河川區之區段地價為 10,000 元/平方公尺及住三區之區段地價為 300,000 元/平方公尺，預定徵收土地上無建築改良物，請估價師說明查估堤防兼道路用地之預定徵收價格，並以估價報告書之方式呈現。其中買賣實例、區域因素及比準地或其他事項，可以由估價師假定，但須加以詳細說明理由。(100 分)



答：

不動產估價報告書

一、委託人：○○政府。

二、勘估標的之基本資料：

○○縣(市)○○段○○小段○○地號，土地面積○○○平方公尺。

三、價格日期及勘察日期：

(一)價格日期：估價基準日為民國 109 年 9 月 1 日。

(二)勘察日期：民國 109 年 8 月 22 日。

四、價格種類：正常價格。

五、估價條件：

(一)估計土地徵收補償市價。所稱市價，指市場正常合理價格。

(二)依據「土地徵收補償市價查估辦法」規定進行估價。

六、估價目的：土地徵收補償標準之參考。

七、估價金額：每平方公尺新臺幣壹拾伍萬伍仟元。

八、勘估標的所有權、他項權利及其他負擔：

(一)所有權人：○○○。

(二)他項權利：無。

(三)其他負擔：無。

九、勘估標的使用現況：土地上無建築改良物。

十、勘估標的法定使用管制或其他管制：

(一)法定使用管制：堤防兼道路用地。

(二)其他管制事項：無。

十一、價格形成之主要因素分析：

(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.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.勘估標的地勢：

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)估價方式及估價方法：

1.公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價。所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。

2.本報告運用比較法進行評估。

(二)估價程序：

1.蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。

2.調查買賣實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。

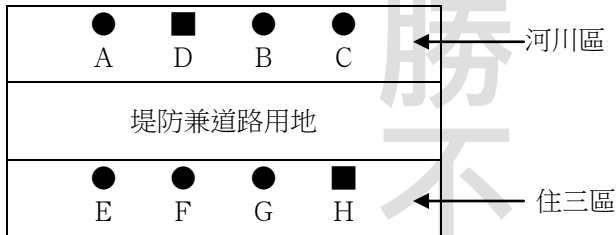
3.劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。

4.估計實例土地正常單價。

5.選取比準地及查估比準地地價。

6.估計預定徵收土地宗地單位市價。

(三)地價區段、買賣實例及比準地：



如圖所示，劃分三個地價區段，茲分述如下：

1.河川區單獨劃分為一個地價區段，D 為該地價區段之比準地，並在該地價區段蒐集三個買賣實例 A、B、C。

2.住三區單獨劃分為一個地價區段，H 為該地價區段之比準地，並在該地價區段蒐集三個買賣實例 E、F、G。

3.堤防兼道路用地為被徵收土地，即勘估標的，屬於公共設施保留地，單獨劃分為一個地價區段。

(四)計算過程：

1.河川區：

(1)買賣實例 A：位於河川區，土地面積 500 平方公尺，109 年 4 月 2 日之買賣單價 9,339 元/m²，無特殊買賣情況，至估價基準日（109 年 9 月 1 日）漲 2%，個別條件較比準地 D 好 3%（調整 -3%）。

$$9,339 \times \frac{100}{100} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{97}{100} = 9,240$$

(情況調整)

(區域因素調整)

(價格日期調整)

(個別因素調整)

- (2)買賣實例 B：位於河川區，土地面積 350 平方公尺，109 年 5 月 4 日之買賣單價 10,500 元／m²，無特殊買賣情況，至估價基準日（109 年 9 月 1 日）漲 1%，個別條件較比準地 D 差 2%（調整 2%）。

$$10,500 \times \frac{100}{100} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{102}{100} = 10,817$$

(情況調整) (區域因素調整)
 (價格日期調整) (個別因素調整)

- (3)買賣實例 C：位於河川區，土地面積 400 平方公尺，109 年 8 月 10 日之買賣單價 9,528 元／m²，無特殊買賣情況，至估價基準日（109 年 9 月 1 日）無漲跌，個別條件較比準地 D 差 3%（調整 3%）。

$$9,528 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{103}{100} = 9,814$$

(情況調整) (區域因素調整)
 (價格日期調整) (個別因素調整)

- (4)估計比準地 D 之價格：買賣實例 A 之離差 5%，買賣實例 B 之離差 3%，買賣實例 C 之離差 3%。另，買賣實例 C 為最近成交實例。因此，賦予買賣實例 C 之權重最高（50%），買賣實例 B 之權重次之（30%），買賣實例 A 之權重最低（20%）。經加權平均後，得到比準地 D 之地價為 10,000 元／m²。

$$9,240 \times 20\% + 10,817 \times 30\% + 9,814 \times 50\% = 10,000$$

2.住三區：

- (1)買賣實例 E：位於住三區，土地面積 800 平方公尺，109 年 3 月 5 日之買賣單價 330,000 元／m²，無特殊買賣情況，至估價基準日（109 年 9 月 1 日）漲 3%，個別條件較比準地 H 好 4%（調整 -4%）。

$$330,000 \times \frac{100}{100} \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{96}{100} = 326,304$$

(情況調整) (區域因素調整)
 (價格日期調整) (個別因素調整)

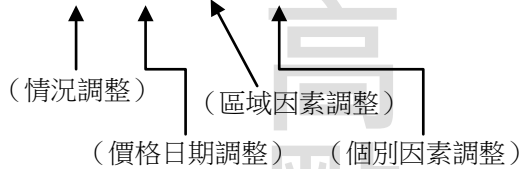
- (2)買賣實例 F：位於住三區，土地面積 650 平方公尺，109 年 5 月 15 日之買賣單價 310,000 元／m²，無特殊買賣情況，至估價基準日（109 年 9 月 1 日）漲 1%，個別條件較比準地 H 差 3%（調整 3%）。

$$310,000 \times \frac{100}{100} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{103}{100} = 322,493$$

(情況調整) (區域因素調整)
 (價格日期調整) (個別因素調整)

- (3)買賣實例 G：位於住三區，土地面積 600 平方公尺，109 年 8 月 5 日之買賣單價 281,614 元／m²，無特殊買賣情況，至估價基準日（109 年 9 月 1 日）無漲跌，個別條件較比準地 H 好 2%（調整 -2%）。

$$281,614 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{98}{100} = 275,982$$



- (4)估計比準地 H 之價格：買賣實例 E 之離差 7%，買賣實例 F 之離差 4%，買賣實例 G 之離差 2%。因此，賦予買賣實例 G 之權重最高（50%），買賣實例 F 之權重次之（30%），買賣實例 E 之權重最低（20%）。經加權平均後，得到比準地 H 之地價為 300,000 元／m²。

$$326,304 \times 20\% + 322,493 \times 30\% + 275,982 \times 50\% = 300,000 \text{ 元}$$

- 3.堤防兼道路用地：預定徵收土地為堤防兼道路用地，以毗鄰之河川區之區段地價與住三區之區段地價平均計算。又因二者之區段線相同，故以算術平均數計算。

- (1)河川區之區段地價：以河川區之比準地地價為準，故為 10,000 元／m²。
- (2)住三區之區段地價：以住三區之比準地地價為準，故為 300,000 元／m²。
- (3)堤防兼道路用地之區段地價：
 $(10,000 + 300,000) \div 2 = 155,000$

最後估得堤防兼道路用地之區段地價為 155,000 元／m²。

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、本報告有關文件：

- (一)勘估標的位置圖。
- (二)勘估標的及其四鄰照片。
- (三)土地登記簿謄本。
- (四)地籍圖謄本。
- (五)土地使用分區證明書。

【版權所有，重製必究！】