

104年專門職業及技術人員高等考試  
會計師、不動產估價師、專利師考試試題

代號：90550 全一頁

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。

一、某宗土地為 3,000 平方公尺之商業區土地，請以下列條件估計此宗土地之價格，  
(50分)並製作估價報告書一份。(50分)

條件如次：

- (一)該宗商業區土地，依當地法規規定最高可興建 2 萬平方公尺之商業樓地板面積。
- (二)興建此 2 萬平方公尺之商業樓地板面積，預估約需花費新臺幣 12 億元之興建成本。
- (三)興建期間需 3 年完成。
- (四)預估此商業辦公大樓之年營收為新臺幣 10 億元。經營總成本為新臺幣 7.4 億元  
(含人事費、管理費、維修費、建物折舊費、稅費及其他費用)。
- (五)鄰近地區新建完成之商業辦公大樓成交價平均為每平方公尺新臺幣 40 萬元。
- (六)資本還原利率為 4%。
- (七)平均借貸年利率為 3%。
- (八)投資者開發此商業辦公大樓之報酬率以 20% 計算。
- (九)如估價上有其必要，得自行界定必要之估價條件，但必須於估價報告書中詳細說明。
- (十)價格試算結果，四捨五入取至萬位數。