

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、請以下列給定之估價條件及相關資料，依不動產估價技術規則之規定，選用兩種估價方法推估勘估標的之正常租金，並以不動產估價報告書格式撰寫租金評估過程及結果。如就現有題目所給之條件與資料發現評估有所困難時，得進一步自行界定必要之估價條件，同時務必於估價報告書中詳細說明。提醒應考人應儘量使用試題內所提供之資料，勿任意變更或添加估價條件。計分標準如下：

- (一)選用估價方法之理由及分析。(20 分)
- (二)估價方法一之分析、評估過程及結果之正確性。(30 分)
- (三)估價方法二之分析、評估過程及結果之正確性。(30 分)
- (四)租金決定之理由及分析。(10 分)
- (五)估價報告書格式及完整性。(10 分)

二、委託估價條件基本說明

A 君有一筆位於都市計畫乙種工業區之土地，擬出租供作興建廠辦大樓使用。特委託甲不動產估價師進行租金之評估，雙方於委託契約書中載明相關條件如下：

- (一)委託人：A 君
- (二)勘估標的土地坐落於第一市第一區第一段第一小段，地號 001 號，土地使用分區為乙種工業區，建蔽率 60%，容積率 210%，面積 500 坪。單面臨 5 號道路，道路寬度 18 米，臨路面寬 22 米，地勢平坦，形狀方整。基地周圍小型工廠及 5~7 層之廠辦大樓林立。
- (三)價格日期：103 年 8 月 15 日。
- (四)租金種類：正常租金。
- (五)估價目的：土地出租租金之參考。
- (六)土地所有權人：A 君。權利範圍：所有權全部。

(請接第二頁)

等 別：高等考試
類 科：不動產估價師
科 目：不動產估價實務

三、市場相關資料說明

(一)案例資料

項目	比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
坐落	第一區第一段第 3 小段 004 地號	第一區第三段第 1 小段 007 地號	第二區第二段第 2 小段 002 地號
面積	150 坪	650 坪	400 坪
使用分區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區
建蔽率	60%	60%	60%
容積率	210%	210%	210%
月租金單價	985 元/坪	950 元/坪	950 元/坪
價格型態	成交租金	成交租金	成交租金
價格日期	103 年 6 月	103 年 7 月	103 年 2 月
地形	長方形	方整	多邊形
地勢	平坦	平坦	平坦
區域綜合調整率	100%	99%	98%
個別因素綜合調整率	101%	103%	99%

項目	比較標的 4	比較標的 5	比較標的 6
坐落	第一區第一段第 1 小段 014 地號	第一區第二段第 1 小段 018 地號	第二區第二段第 1 小段 008 地號
面積	200 坪	450 坪	425 坪
使用分區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區
建蔽率	60%	60%	60%
容積率	210%	210%	210%
買賣單價	63 萬元/坪	80 萬元/坪	85 萬元/坪
價格型態	成交價格	擬售價格	擬售價格
議價空間		20%	20%
價格日期	103 年 5 月	103 年 8 月	103 年 8 月
地形	長方形	方整	長方形
地勢	平坦	平坦	平坦
區域綜合調整率	100%	100%	98%
個別因素綜合調整率	99%	100%	96%

(請接第三頁)

103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

代號：90550

全四頁
第三頁

等 別：高等考試
類 科：不動產估價師
科 目：不動產估價實務

項目	比較標的 7	比較標的 8	比較標的 9
坐落	第一區第一街 32 號	第一區第一街 165 號	第二區第六街 5 號
面積	90 坪	120 坪	100 坪
使用型態	廠辦大樓	廠辦大樓	廠辦大樓
層次/總層數	1/7	1/5	1/5
屋齡	1 年	1.5 年	0 年
買賣單價	45 萬元/坪	46 萬元/坪	55 萬元/坪
價格型態	成交价格	成交价格	擬售價格
議價空間			20%
價格日期	103 年 5 月	103 年 6 月	103 年 8 月
區域綜合調整率	100%	100%	98%
個別因素綜合調整率	99%	99%	98%

項目	比較標的 10	比較標的 11	比較標的 12
坐落	第一區第一街 5 號 3 樓	第一區第一街 33 號 2 樓	第二區第六街 5 號 4 樓之 1
面積	92 坪	100 坪	110 坪
使用型態	廠辦大樓	廠辦大樓	廠辦大樓
層次/總層數	3/7	2/5	4/5
屋齡	2 年	0 年	1.5 年
價格型態	成交价格	成交价格	擬售價格
買賣單價	35 萬元/坪	33 萬元/坪	45 萬元/坪
價格日期	103 年 5 月	103 年 8 月	103 年 8 月
議價空間			20%
區域綜合調整率	100%	100%	98%
個別因素綜合調整率	100%	101%	98%

(請接第四頁)

103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

代號：90550

全四頁
第四頁

等 別：高等考試
類 科：不動產估價師
科 目：不動產估價實務

(二)價格指數資料

103 年租金指數

月份	1	2	3	4	5	6	7	8
指數%	102	100	101	100	101	102	100	100

103 年地價指數

月份	1	2	3	4	5	6	7	8
指數%	102	103	104	104	105	106	106	107

103 年房價指數

月份	1	2	3	4	5	6	7	8
指數%	105	106	107	110	112	112	113	115

(三)土地開發分析法

依當地市場分析，本案土地可興建地上 5 層，地下 1 層之廠辦大樓

每戶數約在 90~180 坪

總銷售面積 1,380 坪（含地面層 300 坪，2~5 樓 1,080 坪）

總營建面積 1,380 坪

營造施工費每坪 5 萬元

規劃設計費為營造施工費之 3%

廣告銷售費用為總銷售金額之 5%

管理費及稅費等為總銷售金額之 4.5%

利潤率為總成本之 10%

建築所需總成本之資本利息綜合利率 2.0%

(四)當地收益條件

租金收益率 1.65%

一年期定存利率 1.35%

土地收益資本化率 1%

押金為月租金 3 個月

每年閒置期為 1 個月

維修費為年租金 5%

管理費為每坪 30 元

地價稅為每年 20 萬元