

等 別：普通考試  
類 科：不動產經紀人  
科 目：不動產估價概要  
考試時間：1小時30分

座號：\_\_\_\_\_

※注意：可以使用電子計算器。

甲、申論題部分：(50分)

- (一)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在申論試卷上，於本試題上作答者，不予計分。  
(二)請以藍、黑色鋼筆或原子筆在申論試卷上作答。

一、影響不動產價格的因素有那些？(10分)又比較法的估價程序為何？  
(10分)並請說明此兩者之間的關聯性。(5分)

二、依不動產估價技術規則之規定，不動產價格有那些種類？(10分)基於  
公有土地資源永續利用，政府對公有大面積土地皆以設定地上權方式釋  
出，請說明評估已設定地上權的土地是評估那一種價格？(5分)又設  
定地上權土地的估價方式有那些？請說明之。(10分)

乙、測驗題部分：(50分)

代號：3601

- (一)本測驗試題為單一選擇題，請選出一個正確或最適當的答案，複選作答者，該題不予計分。  
(二)共40題，每題1.25分，須用2B鉛筆在試卡上依題號清楚劃記，於本試題或申論試卷上作答者，不予計分。

- 何者是地價區段內具代表性，以作為查估公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段地價之宗地？  
(A)基準地 (B)比準地 (C)標準地 (D)比較標的
- 不動產租金估計，以估計勘估標的之何種租金為原則？  
(A)支付租金 (B)契約租金 (C)實質租金 (D)押租金
- 建物估價，以何種方法估價為原則？  
(A)收益法 (B)成本法 (C)比較法 (D)殘餘法
- 美國第二輪量化寬鬆(QE2)貨幣政策對臺北市不動產市場的影響，於不動產估價中屬於影響價格的何種因素？  
(A)一般因素 (B)區域因素 (C)個別因素 (D)特殊因素
- 依不動產估價技術規則之規定，下列何者不是權利估價的範圍？  
(A)市地重劃 (B)農育權 (C)區段徵收 (D)容積移轉
- 不動產位於路沖，此於不動產估價中屬於影響價格的何種因素？  
(A)一般因素 (B)區域因素 (C)個別因素 (D)特殊因素
- 建物之殘餘價格率應由何者公告之？  
(A)內政部地政司 (B)不動產估價師公會全國聯合會  
(C)全國建築師公會 (D)內政部營建署
- 不動產估價，應切合何時之價值？  
(A)價格日期當時 (B)交易日期當時 (C)交換日期當時 (D)登記日期當時

- 9 有一建物耐用年限 40 年，年限屆滿時之殘餘價格率為 10%，若以定額法計算折舊額，則每年之折舊率為：  
(A) 2% (B) 2.25% (C) 2.5% (D) 2.75%
- 10 某一不動產於 103 年 3 月 1 日的正常價格為 1000 萬元，綜合市場調查並參考不動產價格指數，得知 103 年 3 月 1 日至 103 年 4 月 1 日期間價格上漲一成，在其他條件不變情況下，請問 103 年 4 月 1 日的正常價格為何？  
(A) 900 萬元 (B) 909 萬元 (C) 1100 萬元 (D) 1111 萬元
- 11 請問計算建物累積折舊額，下列何者不屬於不動產估價技術規則規範之折舊路徑？  
(A)等速折舊 (B)初期加速折舊 (C)初期減速折舊 (D)後期減速折舊
- 12 確認勘估標的狀態時，應至現場勘察之事項，何者有誤？  
(A)確定勘估標的內容 (B)確認勘估標之基本資料及權利狀態  
(C)調查勘估標的及比較標的之使用現況 (D)確認影響價格之各項資料
- 13 比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍，稱之為：  
(A)近鄰地區 (B)類似地區 (C)共同生活圈 (D)同一供需圈
- 14 依不動產估價技術規則之規定，不動產估價師應經常蒐集何者之相關交易、收益及成本等案例及資料，並詳予求證其可靠性？  
(A)勘估標的 (B)比較標的 (C)買賣標的 (D)估價標的
- 15 農場或牧場之估價，以何種方法估價為原則？  
(A)收益法 (B)成本法 (C)比較法 (D)殘餘法
- 16 財政部目前正在研擬合理課稅方案，擬將房地合一課稅並納入實價課稅精神。此屬於影響不動產價格之何種因素？  
(A)特殊因素 (B)個別因素 (C)區域因素 (D)一般因素
- 17 依不動產估價技術規則規定，下列有關總成本中廣告費之敘述，何者正確？  
(A)計算營造或施工費應考量廣告費  
(B)廣告費按營造或施工費乘以相關費率計算  
(C)廣告費之相關費率應由不動產估價師公會全國聯合會定期公告之  
(D)廣告費視勘估標的之性質，於成本估價時應予計入
- 18 下列有關收益法之敘述，何者有誤？  
(A)保險費可計入總費用之推算 (B)地價稅或地租可計入總費用之推算  
(C)營運性不動產者，不可加計營運費用 (D)有效總收入減總費用即為淨收益
- 19 依不動產估價技術規則規定，下列有關勘估標的試算價格之敘述，何者有誤？  
(A)試算價格之間差距達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用  
(B)試算價格間的差距，以高低價格之差除以各價格平均值計算  
(C)試算價格應就價格偏高或偏低者加以重新檢討  
(D)經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎

- 20 甲以 2000 萬元（比市場行情低二成的價格）買了一戶公寓，請問該公寓之市場行情是多少？  
(A) 1600 萬元 (B) 2200 萬元 (C) 2400 萬元 (D) 2500 萬元
- 21 依不動產估價技術規則規定，請問比較法應進行比較、分析及調整之項目為何？①情況調整②價格日期調整③一般因素調整④區域因素調整⑤個別因素調整⑥價格調整  
(A) ①②③④ (B) ①②④⑤ (C) ①②③④⑤ (D) ①②③④⑤⑥
- 22 某一屋齡 20 年的 40 坪建物，經調查，其目前之重置成本為每坪 10 萬元，假設其經濟耐用年數為 50 年、殘餘價格率為 10%，請問其建物成本價格為何？  
(A) 184 萬元 (B) 216 萬元 (C) 240 萬元 (D) 256 萬元
- 23 依路線價法之基本原理，假設其他條件均相同，一宗土地愈接近街道部分，其價值：  
(A) 愈低 (B) 不受接近街道之影響  
(C) 愈高 (D) 不變
- 24 依不動產估價技術規則，有關試算價格調整率之限制，何者正確？  
(A) 區域因素調整之價格調整率不得大於百分之十五  
(B) 情況調整之價格調整率不得大於百分之十五  
(C) 價格日期調整之價格調整率不得大於百分之十五  
(D) 情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率不得大於百分之十五
- 25 不動產位於路角地，雙面採光，此於不動產估價中屬於影響價格之何種因素？  
(A) 特殊因素 (B) 個別因素 (C) 區域因素 (D) 一般因素
- 26 捷運於某不動產附近設站，該不動產價格因而提高，此屬於何種估價原則？  
(A) 供需原則 (B) 競爭原則 (C) 替代原則 (D) 外部性原則
- 27 有一畸零地之地主擬購買鄰地合併開發，委託不動產估價師評估購買價格，此價格種類為何？  
(A) 正常價格 (B) 限定價格 (C) 特定價格 (D) 特殊價格
- 28 依不動產估價技術規則規定，於收益法之建物折舊提存費，得依下列何種方式計算？①等速折舊型②初期減速折舊型③初期加速折舊型④償債基金型  
(A) ①④ (B) ②③ (C) ①②③ (D) ①②③④
- 29 不動產估價作業程序中應確定之基本事項為：  
(A) 委託人 (B) 勘察日期 (C) 估價費用 (D) 估價條件
- 30 有一棟七層建物，一層一戶，每戶面積皆相同，一樓每坪 100 萬元，七樓每坪 75 萬元，若七樓之樓層別效用比為 150%，則一樓之樓層別效用比為何？  
(A) 100% (B) 125% (C) 175% (D) 200%
- 31 下列有關影響不動產價格的因素，何者屬區域因素？  
(A) 地區主要道路的連接性 (B) 臨接道路寬度  
(C) 臨街寬度 (D) 宗地臨街情形

- 32 下列有關耐用年數之敘述，何者有誤？
- (A)建物耐用年數終止後確實無殘餘價格者，於計算折舊時不予提列
  - (B)建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主
  - (C)建物經濟耐用年數表由不動產估價師公會全國聯合會公告之
  - (D)物理耐用年數指建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數
- 33 依不動產估價技術規則規定，下列有關總成本中規劃設計費之敘述，何者正確？
- (A)規劃設計費按縣（市）政府發布之建築師酬金標準表計算之
  - (B)規劃設計費按縣（市）政府發布之建造執照工程造價表計算之
  - (C)規劃設計費按實際營造施工費之百分之二至百分之五推估之
  - (D)規劃設計費率由不動產估價師公會全國聯合會定期公告之
- 34 老舊公寓外牆進行更新，該公寓之價格因此增加，此屬於何種估價原則？
- (A)供需原則
  - (B)替代原則
  - (C)貢獻原則
  - (D)外部性原則
- 35 請問「附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成之影響。但以素地估價為前提並於估價報告書敘明者，不在此限。」中，但書之規定屬於何種類型之估價？
- (A)獨立估價
  - (B)部分估價
  - (C)正常估價
  - (D)限定估價
- 36 一區分所有建物進行權利變換估價時，經調查其素地總價為 5000 萬元、總成本為 3000 萬元、營造或施工費單價為 20 萬元、累積折舊率為 80%、全棟建物面積為 100 坪，請問其基地價值比率為何？
- (A) 63%
  - (B) 71%
  - (C) 89%
  - (D) 93%
- 37 某甲擬投資購買一不動產，預計每年可以獲得 10 萬元淨收益，第三年年底預計可以 200 萬元出售，假設折現率為 5%，請問合理的價格約為多少？
- (A) 173 萬元
  - (B) 200 萬元
  - (C) 227 萬元
  - (D) 232 萬元
- 38 甲向其好友乙承租房屋乙棟，約定每月租金為 25,000 元，此租金低於合理租金 5,000 元，押金為 2 個月租金，押金運用收益率 2%。請問該房屋每年之支付租金為何？
- (A) 361,000 元
  - (B) 360,000 元
  - (C) 301,000 元
  - (D) 300,000 元
- 39 下列對不動產市場之描述何者有誤？
- (A)產品異質性
  - (B)人為干預多
  - (C)為完全競爭市場
  - (D)交易成本高
- 40 運用收益法進行不動產估價時，下列何者可列入費用項目估計？
- (A)改良性資本支出
  - (B)保險費
  - (C)貸款債務利息
  - (D)所得稅

# 測驗式試題標準答案

考試名稱：103年專門職業及技術人員高等考試建築師、技師、第二次食品技師考試暨普通考試不動產經紀人、記帳士考試

類科名稱：不動產經紀人

科目名稱：不動產估價概要（試題代號：3601）

單選題數：40題 單選每題配分：1.25分

複選題數： 複選每題配分：

標準答案：

題號	第1題	第2題	第3題	第4題	第5題	第6題	第7題	第8題	第9題	第10題
答案	B	C	B	A	C	C	B	A	B	C

題號	第11題	第12題	第13題	第14題	第15題	第16題	第17題	第18題	第19題	第20題
答案	D	A	D	B	C	D	C	C	B	D

題號	第21題	第22題	第23題	第24題	第25題	第26題	第27題	第28題	第29題	第30題
答案	B	D	C	A	B	D	B	A	D	D

題號	第31題	第32題	第33題	第34題	第35題	第36題	第37題	第38題	第39題	第40題
答案	A	D	B	C	A	D	B	D	C	B

題號	第41題	第42題	第43題	第44題	第45題	第46題	第47題	第48題	第49題	第50題
答案										

題號	第51題	第52題	第53題	第54題	第55題	第56題	第57題	第58題	第59題	第60題
答案										

題號	第61題	第62題	第63題	第64題	第65題	第66題	第67題	第68題	第69題	第70題
答案										

題號	第71題	第72題	第73題	第74題	第75題	第76題	第77題	第78題	第79題	第80題
答案										

題號	第81題	第82題	第83題	第84題	第85題	第86題	第87題	第88題	第89題	第90題
答案										

題號	第91題	第92題	第93題	第94題	第95題	第96題	第97題	第98題	第99題	第100題
答案										

備註：