

110年專門職業及技術人員高等考試建築師、
24類科技師(含第二次食品技師)、大地工程技師
考試分階段考試(第二階段考試)、公共衛生師
考試暨普通考試不動產經紀人、記帳士考試試題

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。
(三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

一、不動產市場因為世界各國疫情趨緩開始活絡，不動產買賣不論是新屋、中古屋都出現很特殊的交易案例現象，根據不動產估價技術規則規定，不動產估價時對於比較標的如果無法有效掌握，應不予採用的情況有那些？試說明之。(25 分)

二、社會住宅包租代管的政策讓不動產經紀人投入租賃仲介，根據不動產估價技術規則規定，不動產經紀人要如何提供租戶租金估計建議？試敘述分析之。(25 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25題，每題2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。

- 政府宣布實價登錄 2.0 新制自 110 年 7 月 1 日施行，此為影響不動產價格之何種因素？
(A)情況因素 (B)一般因素 (C)區域因素 (D)個別因素
- 不動產所在地區對外連絡道路為中山路，路寬 30 公尺，並有兩線捷運經過。請問此為影響不動產價格之何種因素？
(A)情況因素 (B)一般因素 (C)區域因素 (D)個別因素
- 不動產因鄰近殯儀館，造成價格之減損，此屬於何種原則？
(A)競爭原則 (B)供需原則 (C)替代原則 (D)外部性原則
- 公寓因加裝電梯而價格提昇，此屬於何種不動產估價原則？
(A)外部性原則 (B)貢獻原則 (C)替代原則 (D)遞增原則
- 建物總成本 1,000 萬元，經濟耐用年數 50 年，建物殘餘價格率 10%。若每年折舊額皆相同，請問每年折舊率為何？
(A) 1.5% (B) 1.8% (C) 2% (D) 2.2%
- 有一 500 坪建地可興建大樓出售，預期新大樓之總銷售金額為 10 億元，若營建施工費為 3 億元、管理銷售費用等間接成本為 9 千萬元、要求的利潤率為 18%、資本綜合利率為 5%。請問該建地每坪價格約為多少？
(A) 100.5 萬元 (B) 83.4 萬元 (C) 65.8 萬元 (D) 41.7 萬元

- 7 對不具市場性之不動產所估計之價值，並以貨幣金額表示者，為何種價格？
(A)正常價格 (B)限定價格 (C)特定價格 (D)特殊價格
- 8 勘估標的之營造或施工費，依不動產估價技術規則之規定，不包含下列那一項目？
(A)間接材料費 (B)稅捐 (C)資本利息 (D)廣告費
- 9 就同一供需圈內近鄰地區或類似地區中，選擇與勘估標的類似之比較標的或標準建物，經比較與勘估標的之營造或施工費之條件差異並作價格調整，以求取勘估標的之營造或施工費的方法為何？
(A)直接法 (B)間接法 (C)淨計法 (D)單位工程法
- 10 100 坪之辦公室出租，每月每坪正常租金為 1,000 元，推估該辦公室合理空置率為 8%，每年之地價稅、房屋稅、保險費、管理費及維修費為 120,000 元，貸款支出為 200,000 元。該辦公室每年之淨收益為多少？
(A) 1,080,000 元 (B) 984,000 元 (C) 880,000 元 (D) 784,000 元
- 11 依不動產估價技術規則規定，以不動產證券化為估價目的者，其折現現金流量分析法之總費用應依何種資料加以推算？
(A)市場相關資料 (B)信託計畫資料 (C)類似產品資料 (D)歷史費用資料
- 12 比較標的於 110 年 1 月以 2,000 萬元成交，當時之價格指數為 95；勘估標的之價格日期為 110 年 9 月，價格指數為 101。假設其他條件皆相同，請問勘估標的之價格日期調整後之價格約為多少？
(A) 2,020 萬元 (B) 2,105 萬元 (C) 2,126 萬元 (D) 2,188 萬元
- 13 依不動產估價技術規則規定，下列有關租金之兩種敘述，何者正確？
(A)不動產租金估計，以估計勘估標的之實質租金為原則；以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之經濟租金計算為原則
(B)不動產租金估計，以估計勘估標的之契約租金為原則；以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之經濟租金計算為原則
(C)不動產租金估計，以估計勘估標的之實質租金為原則；以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算為原則
(D)不動產租金估計，以估計勘估標的之契約租金為原則；以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益亦以勘估標的之契約租金計算為原則
- 14 都市更新權利變換前之透天厝（僅有一所有權人）房地總價為 1,500 萬元，房地價值比為 1:9。若該基地素地價格經評估為 1,300 萬元整，請問該基地之權利價值依不動產估價技術規則規定應為多少？
(A) 1,500 萬元 (B) 1,400 萬元 (C) 1,350 萬元 (D) 1,300 萬元

- 15 依不動產估價技術規則規定，下列有關特殊宗地之估價，何者敘述錯誤？
(A)公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則
(B)林地之估價，以比較法估價為原則
(C)農場之估價，以比較法估價為原則
(D)墓地之估價，以比較法估價為原則
- 16 土地承租人欲購買所承租土地供未來繼續使用，委託不動產估價師進行估價，其價格種類為何？
(A)正常價格 (B)限定價格 (C)特定價格 (D)特殊價格
- 17 近年受疫情影響，各地商圈人潮減少、店面空置率提高，此屬於何種價格影響因素？
(A)一般因素 (B)區域因素 (C)個別因素 (D)總體因素
- 18 勘估標的乙之價格日期、勘察日期分別為 110 年 8 月 15 日、110 年 9 月 15 日，若比較標的交易日期為 110 年 7 月 10 日（經查 110 年 7 至 9 月不動產指數分別為：106%、108%、107%），其價格日期調整百分率為何？
(A) 98% (B) 99% (C) 101% (D) 102%
- 19 勘估標的若為未完工之建物，應依何種方式估價？
(A)未完工之建物應依比準建物進行估價 (B)未完工之建物應依實際完成部分估價
(C)未完工之建物應待完工後再進行估價 (D)未完工之建物無法產生正常報酬，不予估計
- 20 某房地之淨收益 100 萬元/年，其中建物淨收益 60 萬元/年。假設土地、建物之收益資本化率分別為 2%、4%，請問土地收益價格為？
(A) 1,000 萬元 (B) 2,000 萬元 (C) 2,500 萬元 (D) 5,000 萬元
- 21 依據不動產估價技術規則第 43 條規定，收益資本化率應考慮之因素不包括下列何者？
(A)貨幣變動之狀況 (B)銀行定期存款利率
(C)不動產投資之損益 (D)不動產價格變動趨勢
- 22 勘估標的丙之市場價格 1,000 萬元，經分析當地同類型不動產之租金收益率 5%，必要費用 20 萬元/年，租賃所得稅約 2 萬元。若丙為新訂租約，根據上開資料估計之年租金為？
(A) 50 萬元 (B) 52 萬元 (C) 70 萬元 (D) 72 萬元
- 23 續訂租約之租金估計方法中，差額分配法係指下列何種差額？
(A)市場經濟租金與原契約租金之差額 (B)原實質租金與市場經濟租金之差額
(C)市場正常租金與原實質租金之差額 (D)原契約租金與市場正常租金之差額
- 24 實際建築使用之容積率超過法定容積率之房地，應以何種方式估價？
(A)以原規定之法定容積進行估價 (B)以原規定法定容積的上限進行估價
(C)以實際建築使用部分之現況進行估價 (D)以實際建築使用合法部分之現況估價
- 25 某區分所有建物位於住宅大樓十樓，其樓層別效用比為 110%，平均樓層別效用比為 105%。假設全棟建物成本價格占全棟房地總價格比率為 40%，該區分所有建物之地價分配率為何？
(A) 65% (B) 66% (C) 68% (D) 70%

測驗式試題標準答案

考試名稱：110年專技高考建築師、24類科技師（含第二次食品技師）、大地工程分階段考試（第二階段考試）、公共衛生師考試暨普考不動產經紀人、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：25題

單選每題配分：2.00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	D	B	B	B	D	D	B	B

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	B	C	C	C	B	B	A	D	B	B

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	C	C	A	D	C					

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										

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：