

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%