

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。

- 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)調查勘估標之及比較標之使用現況 (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