





# 考場限時優惠

即日起至111/11/30止，憑本人「111年不動產准考證」預報課程即享優惠！  
請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

## 1 不動產經紀人課程

面授雙效輔導 | DVD 22,800元 | 雲端 20,800元 | 面授 18,800元  
(DVD另加押金1000)

## 2 地政士課程

面授雙效輔導 | DVD 23,800元 | 雲端 20,800元 | 面授 18,800元  
(DVD另加押金1000)

## 3 不動產經紀人套書

超值優惠價 1,999元



全國服務 [www.3people.com.tw](http://www.3people.com.tw)

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)  
彰化員林 彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188  
雲林斗六 雲林縣斗六市民生路213號之3號1樓 05-536-1568  
嘉義站前 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389  
台南新營 台南市新營區新進路14號1樓 06-703-0899  
台南中山 台南市中西區中山路176號5樓 06-703-4516  
台南成功 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455  
高雄楠梓 高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068  
高雄站前 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899  
高雄鳳山 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838  
高雄五甲 高雄市鳳山區五甲三路42號1樓 07-812-2398  
屏東光復 屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-8800  
屏東中山 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199

代號:60130  
頁次:4-3

- D 11 不動產估價比較法經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達多少以上者，應排除該試算價格之適用？  
(A)百分之五 (B)百分之十 (C)百分之十五 (D)百分之二十

- D 12 不動產估價之限定價格指具有市場性之不動產，在下列限定條件之一所形成之價值，並以貨幣金額表示者。請問下列何者非屬限定條件？  
(A)以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的  
(B)以不動產合併為目的  
(C)以違反經濟合理性之不動產分割為前提  
(D)經適當市場行銷及正常交易條件形成

- C 13 不動產估價，應註明其價格種類：以何種價格估價時應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格？  
(A)限定價格 (B)特殊價格 (C)特定價格 (D)特別價格

- D 14 不動產估價比較法於市場成交資訊充足時廣為運用，有關比較法之敘述，下列何者錯誤？  
(A)通常採用三件以上比較標的  
(B)試算價格之調整運算過程中，任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，應排除該比較標的之適用  
(C)試算價格之調整運算過程中，總調整率大於百分之三十時，應排除該比較標的之適用  
(D)其調整以差額法為原則

- D 15 某建物於五年前取得使用執照，目前重建成本 1,000 萬元，殘餘價格率 5%，經濟耐用年數 50 年，請問以定額法估算之建物成本價格為何？  
(A) 850 萬元 (B) 865 萬元 (C) 895 萬元 (D) 905 萬元

- A 16 某開發商擬於新開發區開發建築，預計興建樓板面積 2,000 坪。若推定銷售單價平均 60 萬元/坪，利潤率 20%、資本利息綜合利率 5%、直接成本 2 億元、間接成本 4 千萬元，請問土地開發分析價格多少萬元？  
(A) 71,238 (B) 69,526 (C) 64,878 (D) 62,100

- B 17 某公寓為談危老改建，經委託不動產估價師就 1 至 4 樓之單價分別查估為 80、60、55、50 萬元/坪，若全棟建物成本價格占全棟房地總價格比率為 30%，請問 1 至 4 樓之樓層別效用比分別為？  
(A) 170%、130%、120%、100% (B) 160%、120%、110%、100%  
(C) 150%、110%、105%、100% (D) 140%、120%、110%、100%

- B 18 不動產估價人員應針對不動產勘估標的之價格日期當時的價值進行估價，而所謂價格日期是指：  
(A)估價人員撰寫估價報告書之日期 (B)勘估標的價格之基準日期  
(C)至勘估標的現場從事調查的日期 (D)勘估標的交易之日期

- D 19 以收益法估價時，對於客觀淨收益的計算應以何種情形為計算基準？  
(A)以比較標的作最有效使用為計算基準 (B)以勘估標的作最大效益使用為計算基準  
(C)以比較標的作最大效益使用為計算基準 (D)以勘估標的作最有效使用為計算基準

- A 20 某高鐵站周圍地區的新建住宅大樓平均成交價格，由三年前每坪 35 萬元上漲到現今每坪接近 50 萬元，此現象可以不動產估價中那一原則加以解釋？  
(A)變動原則 (B)預期原則 (C)貢獻原則 (D)日期原則

- B 21 依據不動產估價技術規則，在進行不動產估價作業程序時，下列何者屬於估價要確定的基本事項？  
(A)作業所需時間 (B)估價目的  
(C)勘估標的之狀態 (D)勘估標的相關交易、收益及成本資料

- B 22 科學園區附近的農業用地，未來可能變更為建地，土地所有權人要求估價人員針對其農地未來可能變更為建地情況進行估價，請問該筆土地的價格屬於何種類？  
(A)正常價格 (B)特定價格 (C)限定價格 (D)特殊價格

- C 23 某甲有一棟 5 層透天住宅，其中第一層到第四層為合法建築物，頂樓層為違章建築物，某甲委託估價人員進行房地估價，並要求估價人員對所有樓層進行估價，估價人員應如何估價較為恰當？  
(A)僅針對合法建築物進行估價  
(B)拒絕對建築物估價  
(C)就合法建築物與違章建築物分別標示各該部分之價格  
(D)合法建築物以成本法估價，違章建築物則以加速折舊方式估價

- D 24 有一比較標的於 110 年 10 月以 800 萬元成交，當時的價格指數為 103.6%，不動產勘估標的之價格日期為 111 年 3 月，當時的價格指數為 100.3%。假設其他條件相同，請問該勘估標的經價格日期調整後的價格為多少？  
(A) 834.7 萬元 (B) 826.3 萬元 (C) 789.6 萬元 (D) 774.5 萬元

- C 25 在土地開發分析法之估價程序中，應進行現況勘查與環境發展程度調查與分析，下列何者不屬於要勘查與調查分析的事項：  
(A)影響總銷售金額、成本及費用等因素 (B)勘估標的之工程進度、施工及環境狀況  
(C)比較標的之工程進度、施工及環境狀況 (D)週遭環境土地建物及公共設施開發程度



# 考場限時優惠

即日起至111/11/30止，憑本人「111年不動產准考證」預報課程即享優惠！  
請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

## 1 不動產經紀人課程

面授雙效輔導 | DVD 22,800元 | 雲端 20,800元 | 面授 18,800元  
(DVD另加押金1000)

## 2 地政士課程

面授雙效輔導 | DVD 22,800元 | 雲端 20,800元 | 面授 18,800元  
(DVD另加押金1000)

## 3 不動產經紀人套書

超值優惠價 1,999元



全國服務 [www.3people.com.tw](http://www.3people.com.tw)

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)  
 台北總部 | 台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051  
 台北站前 | 台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296  
 新北淡水 | 新北市淡水區學府路24號1樓 02-2625-0625  
 新北板橋 | 新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880  
 桃園站前 | 桃園市桃園區復興路173號1樓 03-271-4658  
 桃園中壢 | 桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001  
 桃園南崁 | 桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612  
 新竹站前 | 新竹市東區東門街64號1樓 03-621-4368  
 台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 04-2522-0208  
 台中復興 | 台中市復興路四段80號1樓 04-3702-5858  
 台中逢甲 | 台中市西屯區逢甲路153號1樓 04-3707-4556  
 台中站前 | 台中市中區綠川西街85號1樓 04-3707-3723  
 彰化員林 | 彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188  
 雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路213號之3號1樓 05-536-1568  
 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389  
 台南新營 | 台南市新營區新進路14號1樓 06-703-0899  
 台南中山 | 台南市中西區中山路176號5樓 06-703-4516  
 台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455  
 高雄楠梓 | 高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068  
 高雄站前 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899  
 高雄鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838  
 高雄五甲 | 高雄市鳳山區五甲三路42號1樓 07-812-2398  
 屏東光復 | 屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-8800  
 屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199

### 不動產估價概要 甲、申論題部分 詳解

一、

(一) 依不動產估價技術規則 65 條規定，建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算。經濟耐用年數指建物因功能或效益衰退至不得使用所經歷之年數。物理耐用年數指建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數。建物之經歷年數大於其經濟耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。  
當中，依不動產估價技術規則 66 條建物經濟耐用年數表與求取：建物經濟耐用年數表由全聯會依建物之經濟功能及使用效益，按不同主體構造種類及地區公告之。

(二) 建物累積折舊額之計算，應視建物特性及市場動態，選擇屬於等速折舊、初期加速折舊或初期減速折舊路徑之折舊方法。建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。

說明：

1. 考量折舊路徑包含等速折舊（直線型）、初期加速折舊（凸型）及初期減速折舊（凹型）等三大類，衍生出計算折舊之方法眾多，倘逐一規範於本規則條文中，將顯得過於細碎，爰修正改採原則性規範為主，各種折舊方法之規範則朝向由全聯會以公報方式處理為原則。
2. 一般通用之折舊方法包含定額法（直線型折舊路徑）、償債基金法與逆年數合計法（凹型折舊路徑）、定率法與年數合計法（凸型折舊路徑）等，應視建物特性及市場動態選擇應用。

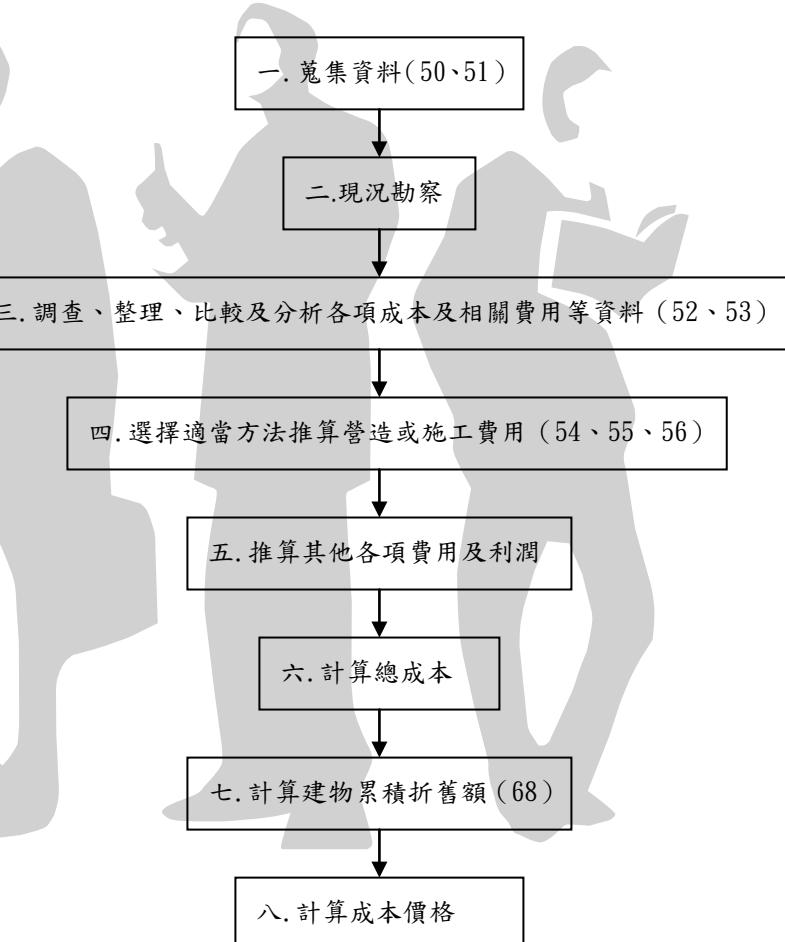
二、

(一) 成本法，指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。依前項方法所求得之價格為成本價格。重建成本與重置成本，建物估價以求取重建成本為原則，但建物使用之材料目前已無生產或施工方法已改變者，得採重置成本替代之。重建成本，指使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本。

(二) 重置成本，指與勘估標的相同效用之建物，以現代建材標準、設計及配置，於價格日期建築所需之成本。

(三)

#### 1. 成本法估價之程序（估技 49）



3people



# 考場限時優惠

即日起至111/11/30止，憑本人「111年不動產准考證」預報課程即享優惠！  
請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

## 1 不動產經紀人課程

面授雙效輔導 | DVD 22,800元 | 雲端 20,800元 | 面授 18,800元  
(DVD另加押金1000)

## 2 地政士課程

面授雙效輔導 | DVD 22,800元 | 雲端 20,800元 | 面授 18,800元  
(DVD另加押金1000)

## 3 不動產經紀人套書

超值優惠價 1,999元



全國服務 [www.3people.com.tw](http://www.3people.com.tw)

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)  
 台北總部 | 台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051  
 台北站前 | 台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296  
 新北淡水 | 新北市淡水區學府路24號1樓 02-2625-0625  
 新北板橋 | 新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880  
 桃園站前 | 桃園市桃園區復興路173號1樓 03-2714-6568  
 桃園中壢 | 桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001  
 桃園南崁 | 桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612  
 新竹站前 | 新竹市東區東門街64號1樓 03-621-4368  
 台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 04-2522-0208  
 台中復興 | 台中市復興路四段80號1樓 04-3702-5858  
 台中逢甲 | 台中市西屯區逢甲路153號1樓 04-3707-4556  
 台中站前 | 台中市中區綠川西街85號1樓 04-3707-3723  
 彰化員林 | 彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-703-0898  
 雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路213號之3號1樓 05-536-1568  
 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389  
 台南新營 | 台南市新營區新進路14號1樓 06-703-0899  
 台南中山 | 台南市中西區中山路176號5樓 06-703-4516  
 台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455  
 高雄楠梓 | 高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068  
 高雄站前 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899  
 高雄鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838  
 高雄五甲 | 高雄市鳳山區五甲三路42號1樓 07-812-2398  
 屏東光復 | 屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-8800  
 屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199

## 2.各程序重要概念

(1)蒐集資料-申請及蒐集下列土地及建物所需資料 (§50) · 成本法估價除依第十一條規定蒐集資料外，另得視需要申請及蒐集土地及建物所需資料。

(2)推算其他各項費用及利潤 (§57~61)

### 1.規劃設計費 (§57)

勘估標的為建物時，規劃設計費按內政部所定建築師酬金標準表及直轄市或縣(市)政府發布之建造執照工程造價表計算之，或按實際營造施工費之百分之二至百分之三推估之。

### 2.資本利息 (§58)

勘估標的之資本利息應依分期投入資本數額及資本使用年數，按自有資金與借貸資金分別計息，其自有資金與借貸資金比例，應依銀行一般放款成數定之。

前項資本利息之計算，應按營造施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐及其他負擔之合計額乘以利率計算。

第一項勘估標的為土地或包含土地者，前項合計額應另加計土地價格。

### 3.自有資金與借貸資之計息 (§59)

資金中自有資金之計息利率應不高於一年期定存利率且不低於活存利率；如為借款則以銀行短期放款利率計息；預售收入之資金應不計息。

### 4.開發或建築利潤 (§60)

勘估標的之開發或建築利潤應視工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，按營造或施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、資本利息、稅捐及其他負擔之合計額乘以適當利潤率計算之。

前項利潤率應由全聯會定期公告；未公告前依營造或建築同業之平均經營利潤率為準，並得依開發或建物形態之不同，考量經營風險及開發或建築工期之長短酌予調整之。

前項建築工期指自申請建造執照開始至建築完成達到可交屋使用為止無間斷所需之時間。

第一項勘估標的為土地或包含土地者，合計額應另加計土地價格。

### 5.廣告費、銷售費、管理費及稅捐 (§61)

廣告費、銷售費、管理費及稅捐，應按總成本乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。

## (3)折舊之處理

### 1.耐用年數 (§65)

建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算。

經濟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。

物理耐用年數指建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數。

### 2.建物經濟耐用年數表與求取 (估技 66)

建物經濟耐用年數表由全聯會依建物之經濟功能及使用效益，按不同主體構造種類及地區公告之。

### 3.殘餘價格率 (§67)

建物之殘餘價格應由全聯會公告，未公告前得視該建物之狀況及社會習慣判定之。但不得超過百分之十。

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。

第一項殘餘價格率指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所剩餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比例。

依第一項殘餘價格率計算建物殘餘價格時，應考量建物耐用年數終止後所需清理或清除成本。

## (4) 折舊之計算 (§68)

建物累積折舊額之計算，應視建物特性及市場動態，選擇屬於等速折舊、初期加速折舊或初期減速折舊路徑之折舊方法。

建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。

## (5) 價格之決定 (§69)

成本價格之計算公式如下：

一 土地價格 = 土地總成本。

二 建物成本價格 = 建物總成本 - 建物累積折舊額。

三 房地成本價格 = 土地成本價格 + 建物成本價格。

前項土地價格之求取如有困難，得以比較法或收益法計算之，並於估價報告書中敘明。以比較法或收益法計算土地價格者，並需考量土地部分之廣告費、銷售費、管理費、稅捐、資本利息及利潤之合理性。

依第一項規定計算土地價格，得考量已投入土地開發改良因時間經過造成之減損，並於土地總成本中扣除。

費用型態	費用率	備註
廣告費、銷售費	總成本之 3%~7%	
管理費	不含公共基金	總成本之 1.5%~3%
	含公共基金	總成本之 4%~5% 得依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定推算之。
稅捐	總成本之 0.5%~1.2%	得就勘估標的之地價稅、營業稅等稅捐，按實際情形估算之