



考場限時優惠

即日起至110/11/30止，憑本人「110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)

全國服務 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 04-3707-1218
 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 04-3707-1218
 台中站前 | 台中市中國路川西街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 08-821-3800
 屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
 屏東潮州 | 屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097
 花蓮站前 | 花蓮縣國聯一路131號1樓 03-8315-838

1 不動產經紀人課程

| | | | |
|---------|---------|---------|---------|
| 雙效輔導 | DVD | 雲端 | 面授 |
| 22,800元 | 20,800元 | 18,800元 | 16,800元 |

(DVD另加押金1000)

2 地政士課程

| | | | |
|---------|---------|---------|---------|
| 雙效輔導 | DVD | 雲端 | 面授 |
| 22,800元 | 20,800元 | 18,800元 | 16,800元 |

(DVD另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

超值優惠價 1,943元

代號:60130
頁次:3-1

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

※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)

- (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。

- 代號：3601
- B 1 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
- C 2 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
- D 3 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
- B 4 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
- B 5 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%
- B 6 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

代號:60130
頁次:3-2

- D 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
- D 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
- B 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
- B 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
- B 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
- C 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
- C 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
- C 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



考場限時優惠

即日起至110/11/30止，憑本人「110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)

全國服務 www.3people.com.tw

| | | |
|------|---------------------|--------------|
| 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 | 04-3707-1218 |
| 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 | 04-3707-1218 |
| 台中站前 | 台中市西區綠川西街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 |

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

| | | |
|------|--------------------|-------------|
| 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 | 08-821-3800 |
| 屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 | 08-821-9199 |
| 屏東潮州 | 屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 | 08-820-3097 |
| 花蓮站前 | 花蓮縣國聯一路131號1樓 | 03-8315-838 |

1 不動產經紀人課程

| | | | |
|---------|---------|---------|---------|
| 雙效輔導 | DVD | 雲端 | 面授 |
| 22,800元 | 20,800元 | 18,800元 | 16,800元 |

(DVD另加押金1000)

2 地政士課程

| | | | |
|---------|---------|---------|---------|
| 雙效輔導 | DVD | 雲端 | 面授 |
| 22,800元 | 20,800元 | 18,800元 | 16,800元 |

(DVD另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

超值優惠價 1,943元

代號：60130
頁次：3-3

- B 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
- B 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
- A 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
- D 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%
- B 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
- B 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
- C 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
- C 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
- A 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
- D 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
- C 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%

一、依不動產技術規則規定，比較標的如有交易價格情況無法長或或量化調整，或試算價格調整率過大則應排除適用，分別論述如下。

(一)依不動產技術規則 23 條規定，比較標的如有下列情況，應先作適當之調整；如該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：

1. 急買急賣或急出租及急承租。
2. 期待因素影響之交易。
3. 受債權債務關係影響之交易。
4. 親友關係人間之交易。
5. 畸零地或有合併使用之交易。
6. 地上物處理有糾紛之交易。
7. 拍賣。
8. 公有土地標售、讓售。
9. 受迷信影響之交易。
10. 包含公共設施用地之交易。
11. 人為哄抬之交易。
12. 與法定用途不符之交易。
13. 其他特殊交易。

說明：實務上特殊交易情形態樣，第一款增列急出(承)租情況、第七款修正為拍賣，以包含法院及金融機構拍賣等，並新增第八款管理機關標(讓)售公有土地及第十二款使用現況不符合法定用途(包含違章建築等違規使用、違反土地使用分區管制者，如農業區開設違章工廠做工業使用)之情形。

(二)依不動產技術規則 25 條規定調整率過大應排除，試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十時，則判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。(情況調整與價格日期未有調整率限制)

二、依不動產估價技術規則規定，租金估計之建議即應注意事項如下所示：

(一)租賃與租金估計

依民法第四二一條第一項規定：「稱租賃者，當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約」，租賃關係中，使用、收益他人不動產所支付之租金所作之評估，稱為租金估價。



考場限時優惠

即日起至110/11/30止，憑本人「110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

| | | | |
|-----------------|----------------|---------------|---------------|
| 雙效輔導 22,800元 | DVD 20,800元 | 雲端 18,800元 | 面授 16,800元 |
|-----------------|----------------|---------------|---------------|

(DVD另加押金1000)

2 地政士課程

| | | | |
|-----------------|----------------|---------------|---------------|
| 雙效輔導 22,800元 | DVD 20,800元 | 雲端 18,800元 | 面授 16,800元 |
|-----------------|----------------|---------------|---------------|

(DVD另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

超值優惠價 1,943元



全國服務 www.3people.com.tw

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 04-3707-1218
 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 04-3707-1218
 台中站前 | 台中市中國路川西街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

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

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 08-821-3800
 屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
 屏東潮州 | 屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097
 花蓮站前 | 花蓮縣國聯一路131號1樓 03-8315-838

(二)租金估計考慮因素

依不動產技術規則第129條規定，不動產之租金估計應考慮契約內容、租期長短、使用目的、稅費負擔、租金水準、變遷狀態、租約更新、變更條件及其他相關因素估計之。

(三)租金估計之原則 (§130)

依不動產技術規則第130條規定，不動產租金估計，以估計勘估標的之實質租金為原則。

前項所稱實質租金，指承租人每期支付予出租人之租金，加計押金或保證金、權利金及其他相關運用收益之總數。

(四)新訂租約與續訂租約分別估計

依不動產技術規則第131條規定，不動產租金估計，應視新訂租約與續訂租約分別為之。

(五)新訂租約估價方法

依不動產技術規則第132條規定，新訂租約之租金估計，得採下列方式為之：

1. 以新訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。
2. 以勘估標的價格乘以租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。
3. 分析企業經營之總收入，據以估計勘估標的在一定期間內之淨收益，再加計必要費用。

(六)續訂租約之租金 (指限定租金)

依不動產技術規則第133條規定，續訂租約之租金估計，得採下列方式為之：

1. 以續訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。
2. 以勘估標的於價格日期當時之正常價格為基礎，乘以續租之租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。
3. 以勘估標的原契約租金之淨收益，就其租金變動趨勢調整後，再加計必要費用。
4. 分析勘估標的原契約租金與市場經濟租金之差額中，應歸屬於出租人之適當部分，加計契約租金。

求取續租租金時，通常可分成下列兩種情形：

依據繼續中之租賃契約改定實際支付租金。

隨契約上之條件或使用目的變更而改定租金。



3people