



考場限時優惠

即日起至112/11/30止，憑本人「112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)

1 113不動產經紀人課程

面授雙效輔導	DVD	精修雲端	精修面授
22,800元	21,800元	19,800元	17,800元

(DVD另加押金1000)

2 113地政士課程

面授雙效輔導	DVD	精修雲端	精修面授
22,800元	21,800元	19,800元	17,800元

(DVD另加押金1000)

3 113地政士單科

土地登記實務10堂
精修雲端 6,000元
限觀看至113.5.31

4 最新地政士套書

超值優惠價 1,631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
新竹站前	新竹市東區東門街62號10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	台中市東區復興路四段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	台中市中國路川西街85號1樓	04-3707-3723

(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	05-536-1568
嘉義站前	嘉義市西區中山路502號1樓	05-320-9389
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	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
花蓮站前	花蓮市國聯一路131號1樓	03-8315-838

代號:60130
頁次:3-1

112年專門職業及技術人員高等考試建築師、
25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)
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、一棟12層大樓的第10層擬出售，該樓層在前一年於梯廳位置曾發生過
凶殺致死案，請問該事件屬於影響不動產價格因素的那一類？是否會影
響該層樓之價格？(25分)

二、有一屋齡10年的中古住宅，於建物重新建造成本800萬元、耐用年數
50年、殘餘價格率5%的條件下，依不動產估價技術規則的等速折舊路
徑計算，建物的現在價值是多少？另請以專業人士的觀點，分析這個價
格的合理性。(25分)

乙、測驗題部分：(50分)

- (一)本試題為單一選擇題，請選出一個正確或最適當答案。
- (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

- D** 1 不動產售屋廣告中「面對公園第一排」，對不動產之影響，是屬於不動產估價影響因素中之何種因素？
(A)一般因素 (B)市場因素 (C)區域因素 (D)個別因素
- B** 2 不動產估價師受託評估總統府價值，此屬於何種價格種類？
(A)申報價格 (B)特殊價格 (C)特定價格 (D)限定價格
- A** 3 各直轄市、縣(市)國土計畫於110年4月30日公告實施，此為影響不動產價格之何種因素？
(A)一般因素 (B)市場因素 (C)區域因素 (D)個別因素
- C** 4 收益性不動產價值是由現在至將來所能帶給權利人之利潤總計，估價師求取將來的收益據以評估
不動產價值，應重視何種不動產估價原則？
(A)期日原則 (B)外部性原則 (C)預測原則 (D)內部性原則
- B** 5 老舊公寓因加裝電梯設備，價格也因此提升，此為何種不動產原則？
(A)收益分配原則 (B)貢獻原則 (C)均衡原則 (D)供需原則
- A** 6 依不動產估價技術規則規定，比較標的為父親賣給兒子之交易，應進行何種調整？
(A)情況調整 (B)價格日期調整 (C)區域因素調整 (D)個人因素調整

代號:60130
頁次:3-2

- D** 7 下列之建物殘餘價格率，何者符合不動產估價技術規則之規定？
(A) 20% (B) 18% (C) 12% (D) 8%
- C** 8 有一不動產平均每年每坪之淨收益為3,000元，若收益資本化率為5%，該不動產每坪之收益價格
為：
(A) 8萬元 (B) 7萬元 (C) 6萬元 (D) 5萬元
- C** 9 下列何者不是收益法推算勘估標的總費用之項目？
(A)地價稅 (B)房屋稅 (C)土地增值稅 (D)維修費
- B** 10 有一幢公寓每坪平均售價為60萬元，1樓每坪售價為75萬元，4樓每坪售價為50萬元，建物價
格占不動產價格之40%，若4樓之樓層別效用比為100%，則1樓之樓層別效用比為何？
(A) 175% (B) 150% (C) 120% (D) 102%
- C** 11 目前銀行之一年期定期存款利率為1.57%，活存利率為0.58%，短期放款利率為7.11%，下列之敘述何
者正確？
(A)資金中自有資金之計息利率為7.11% (B)資金中預售收入之計息利率為0.58%
(C)資金中自有資金之計息利率為1.52% (D)資金中借款之計息利率為1.57%
- B** 12 就勘估標的所需要各種建築材料及人工之數量，逐一乘以價格日期當時該建築材料之單價及人工
工資，並加計管理費、稅捐、資本利息及利潤，以求取勘估標的營造施工費之方法為何？
(A)間接法 (B)淨計法 (C)工程造價比較法 (D)單位面積比較法
- C** 13 不動產租金估計，以估計勘估標的之何種租金為原則？
(A)市場租金 (B)差額租金 (C)實質租金 (D)經濟租金
- B** 14 決定收益資本化率之方法中，選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格
後，以所得之商數加以比較決定之方法為何？
(A)風險溢酬法 (B)市場萃取法 (C)債務保障比率法 (D)折現現金流量分析法
- C** 15 依不動產估價技術規則之規定，有關特殊宗地估價之敘述，下列何者正確？
(A)高爾夫球場之估價，以比較法估價為原則
(B)溫泉地之估價，以比較法估價為原則
(C)鹽田之估價，以比較法估價為原則
(D)林地之估價，以比較法估價為原則
- B** 16 有關計量模型分析法之敘述，下列何者錯誤？
(A)計量模型分析法截距項以外其他各主要影響價格因素之係數估計值同時為零之顯著機率不得
大於百分之五
(B)計量模型分析法只能用以推算各主要影響價格因素之調整率
(C)計量模型分析法可求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之關係式
(D)計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於零點七
- A** 17 有關不動產租金估計之敘述，下列何者正確？
(A)不動產租金估計，以估計勘估標的之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為原則
(B)新訂租約之租金估計得以勘估標的預估契約租金之淨收益，估計租金未來變動趨勢調整後，再
加計必要費用
(C)續訂租約之租金估計得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
(D)不動產之租金估計不應考慮使用目的



考場限時優惠

即日起至112/11/30止，憑本人「112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)

1 113不動產經紀人課程

面授雙效輔導	DVD	精修雲端	精修面授
22,800元	21,800元	19,800元	17,800元

(DVD另加押金1000)

2 113地政士課程

面授雙效輔導	DVD	精修雲端	精修面授
22,800元	21,800元	19,800元	17,800元

(DVD另加押金1000)

3 113地政士單科

土地登記實務10堂
精修雲端 6,000元
限觀看至113.5.31

4 最新地政士套書

超值優惠價 1,631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
新竹站前	新竹市東區東門街62號10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	台中市東區復興路四段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	台中市中國路川西街85號1樓	04-3707-3723

(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	05-536-1568
嘉義站前	嘉義市西區中山路502號1樓	05-320-9389
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	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
花蓮站前	花蓮市國聯一路131號1樓	03-8315-838

代號:60130
頁次:3-3

- B** 18 當債務保障比率要求為 1.5 倍，貸款常數為 0.1，不動產價格為新臺幣 60 億元，自有資金為新臺幣 15 億元，不足資金則跟銀行貸款。請問在前述情況下收益資本化率（折現率）為何？
(A) 15% (B) 11.25% (C) 5% (D) 3.75%
- A** 19 在宗地估價中，公共設施用地及公共設施保留地之估價，以下列那一種方法估價為原則？
(A)比較法 (B)收益法 (C)成本法 (D)土地開發分析法
- A** 20 下列何者不屬於土地建築開發之間接成本項目？
(A)建築開發之施工人員施工費用 (B)建築開發之規劃設計費
(C)建築開發之管理費 (D)建築開發之銷售費
- A** 21 有關房地成本價格之計算公式，下列何者正確？
(A)房地成本價格=土地總成本+建物成本價格
(B)房地成本價格=土地總成本+建物總成本
(C)房地成本價格=土地價格+建物成本價格-建物累積折舊額
(D)房地成本價格=土地價格+建物成本價格+建物累積折舊額
- C** 22 下列那一種方法不屬於計算收益資本化率或折現率之方法？
(A)加權平均資金成本法 (B)有效總收入乘數法
(C)折現現金流量分析法 (D)風險溢酬法
- B** 23 比較法估價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（甲），或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於（乙）時，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。請問（甲）與（乙）各為多少？
(A)（甲）為百分之十五，（乙）為百分之十五
(B)（甲）為百分之十五，（乙）為百分之三十
(C)（甲）為百分之三十，（乙）為百分之十五
(D)（甲）為百分之三十，（乙）為百分之三十
- D** 24 如果一開發案開發後預期總銷售金額為新臺幣 10 億元，適當之利潤率為 10%，開發所需之直接成本為新臺幣 6 億元，開發所需之間接成本為新臺幣 2 億元，開發所需總成本之資本利息綜合利率為 5%。請問下列何者最接近此一開發案之土地開發分析價格？
(A)新臺幣 2 億元 (B)新臺幣 1.5 億元 (C)新臺幣 1.091 億元 (D)新臺幣 0.658 億元
- D** 25 有關一宗土地內有數種不同法定用途時之估價敘述，下列何者錯誤？
(A)估價前應先考量其最有效使用再決定估價方式
(B)在考量宗地狀況後可以視不同法定用途採分別估價
(C)估價前應先考量各種用途之相關性及分割之難易度再決定估價方式
(D)估價時無須考量是否有數種不同法定用途，只需依其主要用途估價

正確答案 DBACB ADCCB CBCBC BABAA ACBDD

(一)依題幹所述之情形，當中共有部分(梯廳)位置發生兇殺致死，無論是否為法院所認定之凶宅，該因素對於房地產價格顯與一般市場成行情有別，惟題幹並未說明梯廳詳細位置(例如一樓、或特定樓層)，亦未說明銷售方式是否為整棟銷售或單層、單戶，或是凶殺致死的頻率。故參考不動產估價技術規則，下列兩個因素皆有可能；

區域因素：指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。
倘若該大樓頻繁發生非自然死亡之情事，無論是否係屬凶宅，對該區域不動產價格影響，應類似於紅燈區、風化區等治安較差區域。

個別因素：指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素。
倘若僅該大樓梯廳，雖非屬法院認定之凶宅，為公設係屬其本身條件，當屬一般因素之影響。

依題幹所述之情形，當中共有部分(梯廳)位置發生兇殺致死，無論是否為法院所認定之凶宅，顯有影響交易價格之情況，故依不動產估價技術規則第 23 條規定，比較標的有下列情況，應先作適當之調整；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：

- 一、急買急賣或急出租急承租。
- 二、期待因素影響之交易。
- 三、受債權債務關係影響之交易。
- 四、親友關係人間之交易。
- 五、畸零地或有合併使用之交易。
- 六、地上物處理有糾紛之交易。
- 七、拍賣。
- 八、公有土地標售、讓售。
- 九、受迷信影響之交易。
- 十、包含公共設施用地之交易。
- 十一、人為哄抬之交易。
- 十二、與法定用途不符之交易。
- 十三、其他特殊交易。

同時，參考不動產估價技術規則規定第 19 條第一項第一款規定，比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。



考場限時優惠

即日起至112/11/30止，憑本人「112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)

1 113不動產經紀人課程

面授雙效輔導	DVD	精修雲端	精修面授
22,800元	21,800元	19,800元	17,800元

(DVD另加押金1000)

2 113地政士課程

面授雙效輔導	DVD	精修雲端	精修面授
22,800元	21,800元	19,800元	17,800元

(DVD另加押金1000)

3 113地政士單科

土地登記實務10堂
精修雲端 6,000元
限觀看至113.5.31

4 最新地政士套書

超值優惠價 1,631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
新竹站前	新竹市東區東門街62號10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	台中市東區復興路四段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	05-536-1568
嘉義站前	嘉義市西區中山路502號1樓	05-320-9389
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	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
花蓮站前	花蓮市國聯一路131號1樓	03-8315-838

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

(二)

1. 依等速折舊路徑，本案累積折舊率為 $(1-5\%)/50*10=19\%$ ，到價格日期當時之累積折舊額為 $800*19\%=152$ 萬元，因此，價格日期當時之價值依貨幣金額表示者為 800 萬- 152 萬元= 648 萬元。

2. 依題幹所述，採等速折舊路徑於計算上相對容易，惟依不動產估價技術規則 68 條規定，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。故此價格可能依建物實際折舊狀況，而有差異。

3people

3people