



# 考場限時優惠

即日起至114/11/30止，憑本人「114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)

## 1 115不動產經紀人課程

精修雲端  
19,800元

DVD  
(DVD另加押金1000)  
21,800元

精修面授  
17,800元

雙效(雲端+面授)  
22,800元

## 2 115地政士課程

精修雲端  
19,800元

DVD  
(DVD另加押金1000)  
21,800元

精修面授  
17,800元

雙效(雲端+面授)  
22,800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  
新北三重 | 新北市三重區正義北路225號 02-7739-7720  
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  
雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路213號之3 05-536-1568  
嘉義站前 | 嘉義市西區蘭井街465號4樓2 05-320-9389  
台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455

(此為名師擬答，以考選部最新公告為準)

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

## 114年度 不動產估價概要：

代號：60130  
頁次：2-1

114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、何謂實質租金？不動產租金之估計應考慮那些因素？（25 分）

二、依據不動產估價技術規則之規定，不動產估價方法之選取原則為何？請  
說明比較法、收益法及成本法等估價方法的適用時機？（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

- C 1 鄰近國小的店舖，做販賣文具及圖書生意使用，此為何種不動產估價原則之掌握？  
A (A)外部性原則 (B)貢獻原則 (C)適合原則 (D)內部性原則  
B 2 以成本法進行不動產估價，下列何者非為總成本應包括之項目？  
A (A)營造或施工費 (B)出售不動產之所得稅  
C (C)資本利息 (D)建築利潤  
C 3 建築物屋齡 10 年，重建成本 2,000 萬元，若殘價率為 10%，經濟耐用年數 50 年，選擇等速折舊  
A 路徑的方法計算累積折舊額為多少萬元？  
D (A) 400 (B) 40 (C) 360 (D) 36  
A 4 比較標的為與法定用途不符之交易，應先作適當之調整才能採用，此為何種調整？  
D (A)情況調整 (B)價格日期調整 (C)區域因素調整 (D)個別因素調整  
D 5 下列價格調整率何者符合不動產估價技術規則之規定？  
A (A)區域因素總價格調整率為 18%  
B (B)個別因素總價格調整率為 18%  
B (C)個別因素內之任一單獨項目之價格調整率為 18%  
B (D)情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率為 18%  
B 6 勘估標的未來平均 1 年期間之客觀淨收益為 100 萬元，收益價格為 2,000 萬元，收益資本化率為：  
B (A) 3% (B) 5% (C) 8% (D) 10%  
B 7 以投資為目的之不動產投資評估，最適合的估價方法為：  
C (A)比較法 (B)折現現金流量分析法  
C (C)成本法 (D)土地開發分析法  
C 8 債務保障比率為 1.3、貸款常數為 0.055、貸款資金占不動產價格比率為 70%，收益資本化率約為  
C (A) 3% (B) 4% (C) 5% (D) 6%  
C 9 附著於土地之工事及水利土壤之改良，以何種方法估價為原則？  
A (A)比較法 (B)收益法 (C)成本法 (D)土地殘餘法

代號：60130  
頁次：2-2

- C 10 下列有關直接資本化法之敘述何者正確？  
A (A)屬於比較法之一種  
D (B)應以勘估標的作最合理使用之客觀淨收益為基準  
C (C)應用價格日期當時適當之收益資本化率推算  
D (D)計算過程應另加計期末價值  
D 11 下列有關成本法之敘述何者正確？  
A (A)建物估價以求取重置成本為原則 (B)預售收入之資金應計息  
C (C)建物折舊額計算應以物理耐用年數為主 (D)建物之殘餘價格率以不超過百分之十為原則  
C 12 有關土地開發分析法之資本利息綜合利率之敘述何者正確？  
A (A)資本利息綜合利率＝貸款利息年利率×（建物價值比率+土地價值比率×1/2）×開發年數  
B (B)資本利息綜合利率＝資本利息年利率×（建物價值比率+土地價值比率×1/2）×開發年數  
C (C)資本利息綜合利率＝資本利息年利率×（土地價值比率+建物價值比率×1/2）×開發年數  
D (D)資本利息綜合利率＝貸款利息年利率×（土地價值比率+建物價值比率×1/2）×開發年數  
A 13 下列因素：①地區淹水 ②捷運站設置 ③利率變動 ④離小學距離，那些是屬於影響不動產價  
A 格之區域因素？  
A (A)①② (B)①③ (C)②③④ (D)①②③④  
B 14 下列何者是個別因素之描述？  
A (A)甲先生的房子位於重劃區內，房價水準很高  
D (B)乙小姐的房子距捷運站距離大約 50 公尺  
B (C) X 大學特定區生活機能佳  
B (D)大巨蛋球場完工，周圍不動產房價跟著起漲  
B 15 下列各項原則中，何者最能說明畸零地價格偏高的現象？  
D (A)預期原則 (B)貢獻原則 (C)適合原則 (D)外部性原則  
D 16 評估臺南孔廟的現值，依不動產估價技術規則之規定，其價格種類為下列何者？  
D (A)正常價格 (B)限定價格 (C)特定價格 (D)特殊價格  
D 17 不動產估價報告書中應註明價格日期與勘查日期，就時間發生的先後下列敘述何者正確？  
B (A)價格日期先於勘查日期 (B)勘查日期先於價格日期  
B (C)勘查日期等於價格日期 (D)不一定  
B 18 勘估標的營造或施工費之求取得採直接法或間接法，下列各方法中何者相對精細？  
D (A)工程造價比較法 (B)淨計法 (C)單位工程法 (D)單位面積比較法  
D 19 收益法中對於收益的資本化可採收益資本化率或折現率，下列對於兩者數值高低關係之敘述何者  
C 正確？  
C (A)收益資本化率高於折現率 (B)收益資本化率低於折現率  
C (C)收益資本化率等於折現率 (D)不一定  
C 20 不動產相對一般性財貨具低流通、高風險、高增值及管理較難等特性；於採風險溢酬法決定收益  
B 資本化率時，上述特性中何者與收益資本化率高低呈反向變動？  
B (A)流通性 (B)風險性 (C)增值性 (D)管理難度  
B 21 以直接資本化法對同一不動產之土地、建物及不動產分別評估其價值，則三者之收益資本化率數  
D 值何者最高？  
D (A)土地 (B)建物 (C)不動產 (D)不一定  
D 22 依不動產估價技術規則第 130 條之規定，不動產租金估計以估計勘估標的之何種租金為原則？  
C (A)經濟租金 (B)支付租金 (C)合理租金 (D)實質租金  
C 23 依不動產估價技術規則第 32 條之規定，若期末處分價值已知，以折現現金流量分析法計入該價  
D 值時，應採取那一種資本化率？  
D (A)直接資本化率 (B)綜合資本化率 (C)折現率 (D)利率  
D 24 於不動產租金估計中有所謂的經濟租金與支付租金，兩者的大小關係為何？  
C (A)經濟租金高於支付租金 (B)經濟租金低於支付租金  
C (C)經濟租金等於支付租金 (D)不一定  
C 25 估價事務所接受委託展開估價作業前應先確定估價基本事項，於下列各項中應包含那些項目？  
A ①確定勘估標的內容 ②確定勘查日期 ③確定價格種類 ④確定估價目的 ⑤確定估價條件  
A (A)僅①③④ (B)①②③④ (C)①③④⑤ (D)①②③④⑤

※解答版權為解題老師所有，禁止外流、不當修改及轉載



## 考場限時優惠

即日起至114/11/30止，憑本人「114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)

### 1 115不動產經紀人課程

精修雲端  
19,800元

DVD  
(DVD另加押金1000)  
21,800元

精修面授  
17,800元

雙效(雲端+面授)  
22,800元

### 2 115地政士課程

精修雲端  
19,800元

DVD  
(DVD另加押金1000)  
21,800元

精修面授  
17,800元

雙效(雲端+面授)  
22,800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  
新北三重 | 新北市三重區正義北路225號 02-7739-7720  
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 | 嘉義市西區蘭井街465號4樓2 05-320-9389  
台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455

(此為名師擬答，以考選部最新公告為準)

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

## 114年度 不動產估價概要 解答：

一、

(一)依估價技術規則第 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。

(二)不動產租金估計應考量因素依據不動產估價技術規則第 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。

二、

(一)依不動產估價技術規則規定，估價方法包含以下四種

1.比較法：依估價技術規則 18 條規定，指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。

2.收益法：依估價技術規則 28 條規定，收益法得採直接資本化法、折現現金流量分析等方法。

3. 成本法：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。

4. 土地開發分析法：土地開發分析，指根據土地法定用途及使用強度進行開發及改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。

依據勘估標的性質、價格種類等狀況，並依據不動產估價技術規則第 14 條規定，不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。且依據不動產估價技術規則第 15 條規定不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。

以契約約定租金作為不動產證券化受益證券信託利益分配基礎者，折現現金流量分析法之收益價格應視前項情形賦予相對較大之權重。但不動產證券化標的進行清算時，不在此限。

(二)比較法、收益法、成本法適用時機如下所示

1.比較法適用之基本要件如下所示

- (1)勘估標的與比較標的間能產生替代效用關係者。(理由：能產生替代效用者其價格必互相牽引，估價係乃在一連串價格次序中找出對象不動產的位置)
- (2)位於同一供需圈之範圍內(包含近鄰地區與類似地區)。
- (3)需為理性之經濟行為、適當之期間完成交易、正常合理之付款方式。

2. 收益法適用之基本要件如下所示

- (1)供需原則。
- (2)替代原則。以類似之不動產，比較其在市場上能收取之租金及可能花費之成本，並須了解該不動產之收益與風險。
- (3)預測原則。預測某不動產在平穩正常狀況下，分析其永久性收益或暫時性收益，並預估適當之收益資本化率。
- (4)均衡原則。

(5)外部性原則。

(6)最有效使用原則。

(7)收益分配原則。不動產係由土地、勞力、資本及企業經營等四種生產要素組合而成，一宗不動產之所以能產生最大收益或最適價格，均經企業經營之妥善規劃設計，投施勞力、資本於土地上，扣除工資、利息及企業經營之合理利潤，最後之剩餘價值即歸屬於土地或不動產。

3. 成本法成本法適用之時機

(1)成本法於查估土地價值時，係以素地之成本加計開發費用及合理利潤。成本法對於不需經開發改良之土地，不適用之。

(2)計畫與興建造物、特殊目的或特別興建不動產，例如特殊估價目的之不動產。

(3)當市場案例有極大實體差異不易應用比較法時。或估計特殊價格不易用比較法或收益法時之應用。

(4)附著於土地之工事及水利土壤之改良，以成本法估價為原則。(估技 112)

4. 土地開發分析法適用時機，依據土地開發分析法之定義，土地開發分析為求得開發前或建築前土地價格之方法，爰其運用之時機為：

(1)求取開發前土地價格。

(2)求取建築前土地價格。

(3)對以進行開發為前提之宗地價格。(估技 87)

應考慮之不動產價格原則：

(1)預測原則：由於需對未來房地產景氣及價格變動趨勢之預測，以更準確探詢開發或建築後之總銷售金額。

(2)均衡原則：需正確組合各生產要素間組合，例如土地與建物間均衡。

(3)適合原則：需與外在環境之配合，另開發或建築後規劃之產品需符合同一供需圈內之需求。

(4)最有效使用原則：就土地潛力而言，需了解最大允建容積率，另需合法、實質可能、正當合理、財務可行。

(5)收益分配原則：估算開發或建築後總銷售金額，扣除投入成本、資本利息及利潤後，所剩下之收益歸於土地。

※解答版權為解題老師所有，禁止外流、不當修改及轉載



## 考場限時優惠

即日起至114/11/30止，憑本人「114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)

| 1 115不動產經紀人課程 |                      |         |           | 2 115地政士課程 |                      |         |           |
|---------------|----------------------|---------|-----------|------------|----------------------|---------|-----------|
| 精修雲端          | DVD<br>(DVD另加押金1000) | 精修面授    | 雙效(雲端+面授) | 精修雲端       | DVD<br>(DVD另加押金1000) | 精修面授    | 雙效(雲端+面授) |
| 19,800元       | 21,800元              | 17,800元 | 22,800元   | 19,800元    | 21,800元              | 17,800元 | 22,800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  
新北三重 | 新北市三重區正義北路225號 02-7739-7720  
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 05-536-1568  
嘉義站前 | 嘉義市西區蘭井街465號4樓2 05-320-9389  
台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455

(此為名師擬答，以考選部最新公告為準)

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

CBC AD.

BBCCC.

DCAB B(這題我覺得有點爭議，優先B 其次是A)，

DDB DC，

B(這題我覺得有點爭議，實務上應該是B，但也許存在D)DCDC 。

房地綜合收益資本化率＝

土地收益資本化率×土地價值比率＋建物收益資本化率× 建物價值比率

房地一定介於土地跟建物中間。

3people

3people

※解答版權為解題老師所有，禁止外流、不當修改及轉載