

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

蕭華強 老師 解題

甲、申論題部分：(50 分)

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)

【擬答】：

(一)影響不動產價格的因素：

1. 一般因素：

指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素。  
(估技 2-14)

2. 區域因素：

指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。  
(估技 2-15)  
另言之，區域因素指不動產所屬地區之自然、政治、社會、經濟等因素結合，構成該地區之特性，而該地區之特性會進而影響該近鄰地區內其他不動產之價格水準。

3. 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。  
(估技 2-16)

(二)比較法的估價程序：

比較法估價之程序如下：

1. 蒐集並查證比較標的相關資料。
  2. 選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。
  3. 對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。
  4. 比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額。
  5. 計算勘估標的之試算價格。
  6. 決定勘估標的之比較價格。
- 前項第五款所稱之試算價格，指以比較標的價格經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後所獲得之價格。  
(估技 21)

(三)兩者之間的關聯性：

影響不動產價格的因素與比較法之估價程序，兩者可說是息息相關，其關聯性，如下說明：

1. 蒐集並查證比較標的相關資料，應考量影響不動產價格之一般因素及區域因素。
2. 選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的時，應考量影響不動產價格的個別因素。
3. 對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整時，應考量影響不動產價格之一般及區域與個別因素。
4. 進行區域因素及個別因素調整時，更應就影響不動產價格之區域及個別因素加以考量。

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)

【擬答】：

(一)不動產價格之種類：

**1. 正常價格：**

指具有市場性不動產，於有意願的買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，且不受任何脅迫，經適當市場行銷與正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。

(估技 2 一款)

**2. 限定價格：**

指具有市場性之不動產，在下列限定條件之一下形成之價值，並以貨幣額表示者：

(1) 以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的者。

(2) 以不動產合併為目的者。

(3) 以違反經濟合理性之不動產分割為前提者。

(估技 2 二款)

**3. 特定價格：**

指對指具有市場性之不動產，基於特定條件下形成之價值，並以貨幣金額表示者。

(估技 2 三款)

所謂「特定條件」舉例而言，指尚未實現，但基於法令、財務、市場、規劃等可行性分析之開發營運計畫條件。實際情形依第六條規定，須由不動產估價師確實敘明。

例如，農地以未來可變更為建築用地，作為估價條件所形成之價格。

**4. 特殊價格：**

指對不具市場性之不動產所估計之價格，並以貨幣金額表示者。

(估技 2 四款)

**5. 正常租金：**

指具有市場性之不動產，於有意願之租賃雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常租賃條件形成之合理租賃價值，並以貨幣金額表示者。

**6. 限定租金：**

指基於續訂租約或不動產合併為目的形成之租賃價值，並以貨幣金額表示者。

(二) 已設定地上權的土地，應依買受人之不同，而分別以限定價格或正常價格評估，理由如下：

**1. 應以【限定價格】評估之情形：**

已設定地上權的土地，若評估其處分該土地之讓售價格時，依土地法第 104 條之規定，地上權人具有優先購買權，因此買受人若為地上權人者，係為該土地之地上權與所有權合一，應以限定價格評估。

**2. 應以【正常價格】評估之情形：**

已設定地上權的土地，評估標售所有權之價格時，若買受人資格並未設限，且透過市場自由競爭、採價高者得方式形成之價格，應屬正常價格之性質。惟因該土地存有地上權設定之情形，屬於有其他足以改變比較標的價格之情況存在，投標者會就該影響之情況，進行價格之情況調整修正，故應以正常價格評估，是屬妥適。

(三) 地上權土地之估價方式：

已設定地上權的土地，其價格之評估應先評估未設定時之素地正常價格，再扣除價格日期地上權之剩餘價格後，即得出已設定有地上權土地之價格。

1. 素地正常價格，可利用比較法、收益法或成本法推估求得。

2. 地上權估價之考量因素：

地上權估價，應考慮其用途、權利存續期間、支付地租之有無、權利讓與之限制及地上權設定之空間位置等因素估計之。

(估技 116)

3. 地上權價格之估計方法，如下：

(1) 市價比較法：

蒐集與勘估標的同一供需圈之地上權讓與買賣實例，考慮其用途、權利存續期間、支付地租之有無、權利讓與之限制及地上權設定之空間位置等因素後，再經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後，以求得勘估標的地上權比較價格。

(2) 價格比率法：

先求取勘估標的之素地價格，再考慮其用途、權利存續期間、支付地租之有無、權利讓與之限制及地上權設定之空間位置等因素後，判定地上權價格占所有權價格之比率，再以其素地價格乘上該比率所得之積，即為勘估標的之地上權價格。

(3)設定實例比較法：

先蒐集與勘估標的同一供需圈之地上權設定實例，以該實例中地上權價格占該素地地價之比率並以該比率作為基礎，經與勘估標的之用途、權利存續期間、支付地租之有無、權利讓與之限制及地上權設定之空間位置等因素進行比較後，求得勘估標的之地上權價格占素地地價之比率。將此比率乘上勘估標的本身之素地地價，其金額即為地上權價格。

(4)差額租金還原法：

①意義：

先推算勘估標的之每年淨收益，扣除地上權設定每年所需支付之地租後，再以適當之收益資本化率(複利年金現價率)予以還原後，即為勘估標的地上權價格之方法。

②公式：

$$P = a \times \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

P：地上權價格

a：差額租金(即每年淨收益—每年支付地租額)

r：收益資本化率

n：地上權殘餘年限

乙、測驗題部分：(50 分)

- (B) 1. 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
- (C) 2. 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
- (B) 3. 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
- (A) 4. 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
- (C) 5. 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
- (C) 6. 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
- (B) 7. 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
- (A) 8. 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
- (B) 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%
- (C) 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
- (D) 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
- (A) 12. 確認勘估標的的狀態時，應至現場勘察之事項，何者有誤？  
(A)確定勘估標的內容

公職王歷屆試題 (103 普通考試不動產經紀人)

- (B) 確認勘估標的之基本資料及權利狀態  
(C) 調查勘估標的及比較標的之使用現況  
(D) 確認影響價格之各項資料
- (D) 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
- (B) 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
- (C) 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
- (D) 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
- (C) 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
- (C) 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
- (B) 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
- (D) 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
- (B) 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
- (D) 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
- (C) 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
- (A) 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
- (B) 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
- (D) 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

公職王歷屆試題 (103 普通考試不動產經紀人)

- (B) 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
- (A) 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
- (D) 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
- (D) 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%
- (A) 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
- (D) 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
- (B) 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
- (C) 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
- (A) 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
- (D) 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%
- (B) 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
- (D) 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
- (C) 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
- (B) 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