

# 考場限時優惠

即日起至104/12/31止，憑本人「104年不動產經紀人准考證」預報課程即享優惠！  
請速洽三民輔考全國服務處



## ●不動產經紀人+地政士

考場優惠價 24800

限DVD函授(函授需+1000押金)  
面授請洽三民輔考服務人員

## ●地政士

考場優惠價 16800

雙效合一價 20800

面授、函授、雲端(函授需+1000押金)

## ●不動產經紀人

考場優惠價 16800

雙效合一價 20800

面授、函授、雲端(函授需+1000押金)

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  
新莊 | 新北市新莊區中正路295號二樓 02-7729-3755  
板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757  
桃園 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658  
中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001  
新竹 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368  
台中 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858  
台中 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723

逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556  
員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188  
台南 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516  
台南 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455  
高雄 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899  
鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838  
屏東 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800  
屏東 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199  
(申論題型為名師親筆，正確解答依考選部公告為準)



# 三民輔考

代號：60130  
頁次：4-1

## 104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  
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。

一、最近國內房地產市場呈現不景氣狀況，此一現象在不動產估價原則來說是屬於那一種原則？對於不動產估價工作來說，需要掌握那些不動產估價原則？請詳述說明之。(25分)

二、不論是收益法或是成本法在房地產收益價格估計時都扮演著重要的角色，當估價時，勘估標的如果包含建物應加計建物之折舊提存費，請問要如何計算建物的折舊提存費？又勘估標的在估價時，對於其營造或施工費要如何估計？請分別論述之。(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40題，每題1.25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

命中事實  
T021115-1  
不動產估價概  
要

p29

C 1 比較、分析勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異並就其中差異進行價格調整時，其調整以那一種方法為原則？

(A)比較法 (B)差額法 (C)百分率法 (D)計量模型分析法

D 2 下列何者最適合說明建築物預期的耐用年數期滿時，欲廢棄之資產價值？

(A)回收價值 (salvage value) (B)清算價值 (liquidation value)  
(C)剩餘價值 (residual value) (D)殘餘價值 (scrap value)

A 3 下列有關不動產市場與一般商品市場比較的敘述，何者正確？

(A)一般商品市場交易成本低，不動產市場交易成本高  
(B)一般商品市場資訊不完全，不動產市場資訊極為完全  
(C)一般商品市場經常有人為干預，不動產市場完全沒有人為干預  
(D)一般商品市場為不完全競爭市場，不動產市場為完全競爭市場

C 4 下列有關影響近鄰地區不動產價格水準之區域因素的敘述，何者錯誤？

(A)軍事禁限建與使用分區管制，影響不動產價值  
(B)街道配置與公共設施愈完備，其不動產價值愈高  
(C)宗地坵塊面臨街道之寬度愈寬，其不動產價值愈高  
(D)瓦斯、上下水道等公用設備愈完備，其不動產價值愈高

A 5 下列何者不屬於鄰避設施(NIMBY)？

(A)公園 (B)監獄 (C)變電廠 (D)垃圾掩埋場

A 6 房地合一課稅的相關法案，已經立法院三讀通過，總統公布，並訂於2016年1月1日實施，其對不動產市場之影響是屬於下列何種因素？

(A)一般因素 (B)個別因素 (C)特殊因素 (D)區域因素

- D 7 下列有關比較法估價時之區域分析的敘述，何者正確？  
(A)類似地區係指同一供需圈內，近鄰地區內與勘估標的使用性質相近之地區  
(B)同一供需圈係指比較標的與勘估標的間能成立貢獻關係，且其價格互為影響之最適範圍  
(C)近鄰地區係指勘估標的或比較標的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成異質性較高之地區  
(D)區域分析是要分析判定對象不動產屬於何種地區，有何特性，其對該地區內之不動產價格形或有何影響等
- B 8 下列有關不動產估價三大基本方法之敘述，何者正確？  
(A)比較法運用重置觀點得出比較價格 (B)收益法運用投資觀點得出收益價格  
(C)成本法運用未來成本得出成本價格 (D)比較法運用交易觀點得出成交價格
- C 9 如果同一勘估標的運用比較法估價，所得三個試算價格有相當差距時，下列何者是決定其比較價格最好的方法？  
(A)取中間值 (B)取平均值  
(C)就價格偏高或偏低者重新檢討 (D)賦予45%、30%、25%加權決定
- C 10 甲君將其所有一棟透天厝以1,275萬元賣給其小舅子，經判斷比正常價格便宜一成五。試問在其他條件不變下，其正常價格應為多少？  
(A)1,083.75萬元 (B)1,147.5萬元 (C)1,500萬元 (D)1,416.7萬元
- D 11 一比較標的於102年8月以1,000萬元成交，當時的價格指數為90%；勘估標的價格日期104年8月當期之價格指數為95%。假設其他條件相同，試問該勘估標的經價格日期調整後之價格約為多少？  
(A)947.37萬元 (B)950.00萬元 (C)1,000.00萬元 (D)1,055.56萬元
- D 12 依不動產估價技術規則之規定，下列有關比較法個別因素調整及試算價格求取之敘述，何者正確？  
(A)就勘估標的與比較標的差異進行價格調整時，以差額法為原則  
(B)就勘估標的與比較標的差異進行價格調整時，以定性分析法為原則  
(C)偏高或偏低檢討後試算價格間差距仍達百分之十以上者，應排除該試算價格之適用  
(D)偏高或偏低檢討後試算價格間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用
- A 13 依不動產估價技術規則之規定，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，各期淨收益應以下列何者為計算原則？  
(A)勘估標的之契約租金 (B)勘估標的之經濟租金  
(C)比較標的之契約租金 (D)比較標的之經濟租金
- D 14 某不動產之總收益為200萬元，若總費用為總收益的30%，資本化率為5%，則該不動產之純收益應為多少？  
(A)60萬元 (B)70萬元 (C)130萬元 (D)140萬元
- B 15 下列有關直接資本化法計算收益價格公式之敘述，何者正確？  
(A)勘估標的未來平均一年期間之客觀總收益 × 收益資本化率  
(B)勘估標的未來平均一年期間之客觀總收益 ÷ 收益資本化率  
(C)勘估標的過去平均一年期間之客觀總收益 × 收益資本化率  
(D)勘估標的過去平均一年期間之客觀總收益 ÷ 收益資本化率
- C 16 下列有關收益法估價程序的排列，何者正確？①計算淨收益 ②推算總費用 ③計算收益價格 ④推算有效總收入 ⑤決定收益資本化率 ⑥蒐集收入、費用及資本化率等資料  
(A)⑤⑥①②④③ (B)⑤⑥④②①③ (C)⑥④②①⑤③ (D)⑥⑤②①④③
- B 17 下列有關收益資本化率決定之敘述，何者正確？  
(A)依加權平均資金成本方式決定之方法謂之市場萃取法  
(B)有效總收入乘數法之公式為：淨收益率 + 有效總收入乘數  
(C)債務保障比率法之公式為：債務保障比率 × 貸款常數 ÷ 貸款資金占不動產價格比率  
(D)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謂之風險溢酬法

P14\*P15

代號：60130  
頁次：4-2

P5

P30

P24

P25

P30

P34

P33

P35

P38\*P39





### ●不動產經紀人+地政士

考場優惠價 24800

限DVD函授(函授需+1000押金)  
面授請洽詢三民輔考服務人員

### ●地政士

考場優惠價 16800

雙效合一價 20800

面授、函授、雲端(函授需+1000押金)

### ●不動產經紀人

考場優惠價 16800

雙效合一價 20800

面授、函授、雲端(函授需+1000押金)

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  
新莊 | 新北市新莊區中正路295號二樓 02-7729-3755  
板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757  
桃園 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658  
中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001  
新竹 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368  
台中 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858  
台中 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723

逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556  
員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188  
台南 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516  
台南 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455  
高雄 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899  
鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838  
屏東 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800  
屏東 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199  
(申請題型為名師親筆，正確解答依考選部公告為準)

代號：60130  
頁次：4-3

代號：60130  
頁次：4-4

- 18 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，得採取下列何種成本替代之？  
(A)毛胚成本 (B)比較成本 (C)重置成本 (D)總體成本 p47
- 19 營造或施工費，得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之，下列何者不是其子方法？  
(A)單位工程法 (B)工程造價比較法 (C)單位面積比較法 (D)單位體積比較法 P50~P51
- 20 下列有關建物殘餘價格率之敘述，何者正確？  
(A)建物之殘餘價格率應由全聯會公告之，並以不超過百分之二十為原則  
(B)建物耐用年數終止後確實無殘餘價格者，於計算折舊時應酌予推估提列  
(C)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  
(D)殘餘價格率指建物於物理耐用年數屆滿後，其所積餘之結構材料及內部設備預定出售之價格占建物總成本之比率 P55
- 21 一棟透天厝因緊鄰施工中工地而發生牆壁龜裂現象，估價時最可能將此一情形列為下列何種折舊？  
(A)功能性折舊 (B)物理性折舊 (C)經濟性折舊 (D)破壞性折舊 P54
- 22 下列有關土地開發分析估價程序的排列，何者正確？①計算土地開發分析價格 ②估算各項成本及相關費用 ③估算開發後總銷售金額 ④確定土地開發內容及預期開發時間 ⑤選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率 ⑥估算開發後可銷售之土地或建物面積 ⑦現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析 ⑧調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料  
(A)⑧⑦⑥⑤④③②① (B)⑦⑧④②③⑥⑤① (C)⑥③②⑤⑧⑦④① (D)④⑧⑦⑥③②⑤① P62
- 23 土地開發分析法之資本利息綜合利率，應依不動產估價技術規則第 58 條及第 59 條規定計算資本利息年率，並參考下列那一項公式計算之？  
(A)資本利息年率 × (土地價值比率 + 建物價值比率) × 1/2 × 開發年數  
(B)資本利息年率 × (土地價值比率 + 建物價值比率 × 1/2) × 開發年數  
(C)資本利息年率 × (土地價值比率 × 1/2 + 建物價值比率) × 開發年數  
(D)資本利息年率 × (土地價值比率 + 建物價值比率) × 1/4 × 開發年數 P66
- 24 某甲將透天厝出租於某乙使用，雙方約定每月租金為 35,000 元，押金兩個月，定存年率設為 1.5%，則下列何者為其一年之實質租金？  
(A)71,050 元 (B)420,000 元 (C)421,050 元 (D)701,050 元 P99
- 25 下列何者不是不動產租金估計時應考慮的因素？  
(A)出租人數 (B)使用目的 (C)租期長短 (D)稅費負擔 P100
- 26 比較標的在不動產估價技術規則中係指可供與勘估標的間，按情況、價格日期及下列那些因素之差異進行比較之標的？①區域因素 ②一般因素 ③經濟因素 ④政治因素 ⑤個別因素  
(A)①⑤ (B)②⑤ (C)①②③ (D)②③④⑤ P4
- 27 不動產估價作業程序包含下列 8 項，請問其正確程序為何？①確定估價基本事項 ②擬定估價計畫 ③確認勘估標的狀態 ④蒐集資料 ⑤整理、比較、分析資料 ⑥決定勘估標的價格 ⑦運用估價方法推算勘估標的價格 ⑧製作估價報告書  
(A)①②③④⑤⑥⑦⑧ (B)①②④③⑤⑥⑦⑧ (C)①②③④⑤⑦⑥⑧ (D)①②④③⑤⑦⑥⑧ P18
- 28 下列那一個區域比較可能符合不動產估價技術規則中所定義與臺北市信義區的不動產具備替代關係，且其價格互為影響之「同一供需圈」？  
(A)香港上環 (B)上海徐家匯區 (C)紐約曼哈頓區 (D)臺北市大安區 P4
- 29 下列有關計量模型分析法之敘述，何者正確？①所蒐集之比較標的需要有相當數量且具代表性 ②透過計量模型分析 ③會求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之差異 ④用以推算各主要影響價格因素之調整率及調整額之方法  
(A)①③④ (B)①②④ (C)①②③ (D)②③④ P26

- 30 下列那幾項條件違反不動產估價技術規則中對應用計量模型分析法之要求？①須蒐集應用計量模型分析關係式應變數個數五倍以上之比較標的 ②計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得高於零點七 ③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小於百分之五  
(A)僅①② (B)僅①③ (C)僅②③ (D)①②③ P27
- 31 下列對以進行開發為前提之宗地估價，何者正確？①得採土地開發分析法進行估價 ②得採收益法進行估價 ③並參酌比較法之評估結果決定其估價額 ④並參酌成本法之評估結果決定其估價額  
(A)①③ (B)②④ (C)③④ (D)①② P70
- 32 實際建築使用之容積率超過法定容積率之房地估價，應以那些部分之現況估價，並敘明法定容積對估價之影響？  
(A)以所有實際建築使用部分估價  
(B)以實際建築使用合法部分再扣除違章建築部分後估價  
(C)以實際建築使用合法部分估價  
(D)不論是否合法皆以法定容積率部分估價 P77
- 33 續訂租約之租金估計，得採下列那些方式為之？①以續訂租約之租賃實例為標的，運用收益法估計之 ②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。  
(A)①②④ (B)①③ (C)僅③ (D)③④ P101
- 34 不動產租金估計，以估計勘估標的之實質租金為原則。此處實質租金指包括下列那些收益？①承租人每期支付予出租人之租金 ②押金運用收益 ③保證金運用收益 ④權利金運用收益  
(A)僅②④ (B)①②③④ (C)僅①③ (D)僅①② P99
- 35 依土地開發分析法評估不動產價格時，如果開發後預期總銷售金額為 1 億元，適當之利潤率為 10%，開發所需之直接成本為 5,000 萬元，開發所需之間接成本為 3,000 萬元，開發所需總成本之資本利息綜合利率為 4%，請問土地開發分析價格為何？(萬元以後四捨五入)  
(A)741 萬元 (B)772 萬元 (C)1,091 萬元 (D)1,615 萬元 P66~P67
- 36 在使用比較法估價時，採用下列那些情況下之交易價格時，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，則應不予採用？①張先生因債務人無力償債而承接其抵押給張先生的廠房 ②父子間之不動產買賣 ③王先生因為移民急賣手上的不動產 ④財政部國有財產署標售土地 ⑤臺中市政府向教育部價購土地  
(A)僅③④⑤ (B)①②③④⑤ (C)僅①②④ (D)僅①②③ P28~P29
- 37 當比較標的收益價格為 500 萬元，勘估標的收益價格為 800 萬元，比較標的未來平均一年期間之客觀淨收益為 48 萬元，勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益為 40 萬元，此時其收益資本化率為何？  
(A)5% (B)6% (C)8% (D)9.6% P33
- 38 下列有關土地建築開發之直接成本及間接成本之敘述，何者正確？①直接成本係指營造或施工費 ②規劃設計費、廣告費、銷售費皆為間接成本 ③直接成本包含規劃設計費 ④間接成本不包含銷售費  
(A)②③ (B)①② (C)①④ (D)③④ P64
- 39 當債務保障比率為 1.3，貸款常數為 0.1，貸款以外的資金占不動產價格比率為 40%時，請問此時收益資本化率為何？  
(A)3.1% (B)5.2% (C)6.5% (D)7.8% P39
- 40 下列何者最適合用來推估不動產租金？  
(A)殘餘法 (B)資本化率法 (C)還原利率法 (D)差額分配法 P101





### ●不動產經紀人+地政士

考場優惠價 24800

限DVD函授（函授需+1000押金）  
面授請洽三民輔考服務人員

### ●地政士

考場優惠價 16800  
雙效合一價 20800

面授、函授、雲端（函授需+1000押金）

### ●不動產經紀人

考場優惠價 16800  
雙效合一價 20800

面授、函授、雲端（函授需+1000押金）

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  
 新莊 | 新北市新莊區中正路295號二樓 02-7729-3755  
 板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757  
 桃園 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658  
 中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001  
 新竹 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368  
 台中 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858  
 台中 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723

逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556  
 員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188  
 台南 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516  
 台南 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455  
 高雄 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899  
 鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838  
 屏東 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800  
 屏東 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199  
 (申請題型為名師與答，正確解答依考選部公告為準)

擬答：

(一)房地產市場呈現不景氣狀況屬於「供需原則」、「預測原則」及「變動原則」。

(二)不動產估價原則是根據估價人員在不動產估價的理論和實務中，所歸納出在執行不動產估價業務時應遵循的基本法則及應注意之事項，乃估價人員在執行不動產估價業務之基本要求。

1.預測原則：不動產估價應著眼於未來景氣之變化以及該不動產未來發展潛力，即預測其不動產價格走勢與未來景氣，以客觀評估其價額。

2.變動原則：影響不動產價格之因素非常多，而各因素經常變動，因此不動產之價格亦會不斷變動。故估價時須掌握不動產價格日期之估價。

3.供需原則：不動產估價決定於市場供需情形，供過於求時，價格將下降；供不應求時，價格將上漲。而當景氣過熱或投機嚴重時，應作回跌修正。

4.競爭原則：替代性低之不動產間，會產生競爭效應，競爭力愈強，其價格愈高。

5.替代原則：效用相似的不動產間，具有其種程度之替代性，故同一市場上具有相近效用的不動產，其價格會趨於一致。替代原則為三大估價法（成本法、比較法與收益法）之基礎。

6.機會成本原則：機會成本(Opportunity Cost)是指決策過程中面臨多項選擇，其中被放棄而價值最高的選擇。此原則主要是依據該不動產於選擇最有效使用時，必須放棄其它選擇所付出最大代價。

7.均衡原則：指對不動產進行估價時，應注意不動產之內部構成要素之組合是否達均衡狀態，以判定不動產是否發揮最有效使用，進而判定正確之價格。

8.貢獻原則：對不動產某一部分進行估價時，應分析其對整體不動產之貢獻。

9.收益分配原則：進行不動產收益估價時，應明確區分哪些是不動產本身之收益。亦即將不動產收益，扣除已支付其他生產要素之成本後，所剩下之收益即為不動產之純收益。

10.適合原則：指對不動產進行估價時，應注意不動產與其外部環境是否達均衡狀態，以判定不動產是否發揮最有效使用，進而判定正確之價格。

若未達均衡狀態，則有兩種原則的考量：

(1)進化原則：

指本身價值較低的不動產，若位在較高價值之地區內，將比在其他地區的比較標的更有價值。

(2)退化原則：

指本身價值較高之不動產，若位在較低價值之地區內，將比在其他鄰里地區的比較標的更沒有價值。

11.外部性原則：指不動產價格受其外在環境之影響極大，可能產生正面影響，亦可能產生負面影響。例如：當其區域環境有重要建設等利多消息或嫌惡設施，則會使不動產價格上漲或下跌。

12.最有效使用原則：進行不動產估價時，應以該不動產在客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所作得以獲致最高利益之使用。

13.收益遞增遞減原則（邊際報酬遞減法則）：在一定技術下，投資生產因素，收益隨之增加會到達某一點後，即使再追加投資，收益不會增加反而減少。不動產進行估價時，應將此原則套用於不動產，並以構成要素之一個數量逐次增加或減少，以發現收益之邊際點。

14.合法原則：對不動產進行估價時，應考量該不動產是否符合國家的法律、法規和當地政府的有關規定，尤其在評估違章建築或超限使用之狀況時應特別注意。

命中事實：T021115-1 不動產估價概要 P9~P13



# 3people





### ●不動產經紀人+地政士

考場優惠價 24800

限DVD函授（函授需+1000押金）  
面授請洽三民輔考服務人員

### ●地政士

考場優惠價 16800

雙效合一價 20800

面授、函授、雲端（函授需+1000押金）

### ●不動產經紀人

考場優惠價 16800

雙效合一價 20800

面授、函授、雲端（函授需+1000押金）

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  
 新莊 | 新北市新莊區中正路295號二樓 02-7729-3755  
 板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757  
 桃園 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658  
 中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001  
 新竹 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368  
 台中 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858  
 台中 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723

逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556  
 員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188  
 台南 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516  
 台南 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455  
 高雄 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899  
 鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838  
 屏東 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800  
 屏東 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199  
 (申請題型為名師親答，正確解答依考選部公告為準)

二、  
擬答：

(一)依不動產估價技術規則第 40 條至第 41 條之規定，勘估標的總費用之推算，除推算勘估標的之各項費用外，勘估標的包含建物者，應加計建物之折舊提存費，或於計算收益價格時，除考量建物收益資本化率或折現率外，應加計建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率。(估 40)

1.建物折舊提存費，得依下列方式計算：(估 40-1)

$$(1) \text{等速折舊型} : C \times (1 - s) \times \frac{1}{N}$$

$$(2) \text{償債基金型} : C \times (1 - s) \times \frac{i}{(1+i)^N - 1}$$

其中：

C：建物總成本。

s：殘餘價格率。

i：自有資金之計息利率。

N：建物經濟耐用年數。

建物總成本、殘餘價格率、自有資金之計息利率及建物經濟耐用年數依成本法相關規定估計之。

2.建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率，得依下列方式計算：

$$(1) \text{等速折舊型} : d = \frac{\frac{(1-s)}{N}}{1 - \frac{(1-s)^n}{N}}$$

$$(2) \text{償債基金型} : d = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

其中：

d：建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率。

$(1-s) \frac{1}{N}$ ：折舊率。

n：已經歷年數。

n'：剩餘可收益之年數。

i：自有資金之計息利率。

上述折舊率，依成本法相關規定估計之。(估 41)

(二)依不動產估價技術規則第 54 條至第 56 條之規定，勘估標的之營造或施工費，得按下列方法擇一求取之：(估 54、估 55)

1.直接法：

指就勘估標的之構成部分或全體，調查其使用材料之種別、品級、數量及所需勞力種別、時間等，並以勘估標的所在地區於價格日期之各種單價為基礎，計算其營造或施工費。直接法分為下列三種：

(1)淨計法：指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。

(2)單位工程法：係以建築細部工程之各項目單價乘以該工程施工數量，並合計之。

2.間接法：指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，經比較與勘估標的的營造或施工費之條件差異並作價格調整，以求取勘估標的的營造或施工費。間接法分為下列二種：(估 56)

(1)工程造價比較法：指按工程概算項目逐項比較勘估標的與比較標的或標準建物之差異，並依工程價格及工程數量比率進行調整，以求取勘估標的的營造或施工費。

(2)單位面積(或體積)比較法：指以類似勘估標的之比較標的或標準建物之單位面積(或體積)營造或施工費單價為基礎，經比較並調整價格後，乘以勘估標的之面積(或體積)總數，以求取勘估標的的營造或施工費。

命中事實：T021115-1 不動產估價概要 P36~P37

