

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

座號：_____

※注意：禁止使用電子計算器。

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、收益法中直接資本化法之公式為 $P=a/r$ ，其中 P 為收益價格， a 為淨收益， r 為收益資本化率，但上述公式必須在收益期間為永續且未來每期淨收益為固定的假設條件下方能成立。試分別以估價公式說明在下列情況下，如何利用收益法進行估價？

(一)每期淨收益呈現固定比例（假設為 g ）成長，且收益期限為永續。

（8分）

(二)收益期間為一固定期間(N)，但每期淨收益不固定，期末價值為 P_n 。

（8分）

(三)收益期間為一固定期間(N)，且每期淨收益為固定，期末價值為 P_n 。

（9分）

二、請說明運用比較法進行不動產估價時，應調整的項目有那些？（15分）
又目前不動產估價技術規則針對這些價格調整值有何規範？（10分）

乙、測驗題部分：(50分)

代號：3401

- (一)本試題為單一選擇題，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。

- 利用比較法進行不動產估價時，何時應排除該比較標的之適用？
 - 區域因素之價格調整率大於百分之十
 - 個別因素之價格調整率大於百分之十五
 - 總價格調整率大於百分之二十
 - 以上皆應排除
- 下列有關折現現金流量分析之敘述，何者有誤？
 - 得適用於投資為目的之不動產投資評估
 - 以適當折現率折現
 - 考量勘估標的期末價值折現
 - 考量各期總收益之折現
- 我國最新修訂的「不動產估價技術規則」於何時發佈實施？
 - 民國八十九年十月十七日
 - 民國九十年十月十七日
 - 民國九十五年六月十二日
 - 民國九十六年一月十二日
- 下列何者非屬於限定價格所指的限定條件？
 - 以違反經濟合理性之不動產分割為前提
 - 由地主與建商共同合建為目的
 - 以不動產合併為目的
 - 以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的

- 5 下列有關直接資本化法之敘述何者有誤？
- (A)屬於收益法之一種
(B)應以勘估標的過去平均一年之客觀淨收益為基礎
(C)應使用價格日期當時適當之收益資本化率
(D)求得之價格稱為收益價格
- 6 依現行不動產估價技術規則之規定，對不具有市場性之不動產估計之價值，稱為：
- (A)特定價格 (B)特別價格 (C)限定價格 (D)特殊價格
- 7 表示不動產價格之基準日期，稱之為：
- (A)估價日期 (B)價格期日 (C)價格日期 (D)勘估日期
- 8 基於不動產合併為目的形成之租賃價值，並以貨幣金額表示者，稱之為：
- (A)限定租金 (B)合併租金 (C)特定租金 (D)特殊租金
- 9 請問下列何者非屬於最有效使用之要件？
- (A)客觀上具良好的意識能力 (B)具有卓越的使用能力
(C)合法、實質可能 (D)正當合理、財務可行
- 10 根據不動產估價技術規則規定，應用計量模型分析法進行不動產估價時，在比較標的數量之要求為何？
- (A)至少三件以上之比較標的
(B)至少三十件以上之比較標的
(C)計量模型分析關係式自變數個數三倍以上之比較標的
(D)計量模型分析關係式自變數個數五倍以上之比較標的
- 11 根據不動產估價技術規則規定，計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於？
- (A)零點三 (B)零點五 (C)零點七 (D)零點九
- 12 根據不動產估價技術規則規定，計量模型分析採迴歸分析者，截距項以外其他各主要影響因素之係數值同時為零之顯著機率不得大於？
- (A)百分之一 (B)百分之五 (C)百分之十 (D)百分之十五
- 13 利用比較法進行不動產估價時，經檢討後試算價格之間差距多少時，應排除該試算價格之適用？
- (A)百分之十 (B)百分之十五 (C)百分之二十 (D)百分之三十
- 14 以不動產證券化為目的，採折現現金流量分析估價時，各期淨收益以勘估標的之何種租金計算為原則？
- (A)市場租金 (B)預期租金 (C)限定租金 (D)契約租金
- 15 下列有關有效總收入之敘述，何者正確？
- (A)為勘估標的總收入扣除建築物累積折舊之餘額
(B)為勘估標的總收入扣除閒置或其他原因所造成收入損失之餘額
(C)為勘估標的總收入扣除總費用之餘額
(D)以上皆非

- 16 應用收益法進行不動產估價時，勘估標的總費用計算，不包括下列何種項目？
(A)土地增值稅 (B)管理費 (C)地價稅 (D)保險費
- 17 應用收益法時，若勘估標的包含建築物，其總費用如何計算？
(A)應加計建築物之折舊提存費 (B)僅計算建築物折舊提存費以外之各項費用
(C)僅計算建築物以外之各項費用 (D)應加計該建築物之契稅
- 18 下列有關收益法之敘述何者有誤？
(A)有效總收入減總費用即為淨收益
(B)營運性不動產之總費用不應加計營運費用
(C)營運性不動產之淨收益應扣除不屬於不動產所產生之其他淨收益
(D)客觀淨收益應以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準
- 19 計量模型分析法在不動產估價技術規則中屬於何種方法？
(A)比較法 (B)收益法 (C)成本法 (D)利率法
- 20 土地開發分析估價，在不動產估價技術規則中屬於何種方法？
(A)比較法 (B)收益法 (C)成本法 (D)推算法
- 21 成本法中重建成本或重置成本，是指求取勘估標的於何時的價格？
(A)建造完成日期 (B)價格期日 (C)價格日期 (D)勘查日期
- 22 於運用成本法時，下列何者非估計勘估標的之營造或施工費時，應該包括之成本或費用？
(A)間接人工費 (B)營造或施工利潤 (C)廣告費 (D)間接材料費
- 23 以建築細部工程之各項目單價乘以該工程施工數量，藉以估計勘估標的之營造或施工費，此方法稱為：
(A)淨計法 (B)單位工程法 (C)單位面積法 (D)工程造價比較法
- 24 下列有關成本法中估算勘估標的資本利息之敘述，何者有誤？
(A)應依分期投入資本數額及資本使用年數計息 (B)自有資金不應計息
(C)若勘估標的包含土地時，土地價格亦應計息 (D)預售收入之資金應不計息
- 25 建築物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數，稱為：
(A)經濟耐用年數 (B)物理耐用年數 (C)觀察耐用年數 (D)社會耐用年數
- 26 下列何者不屬於土地建築開發之間接成本？
(A)規劃設計費 (B)施工費 (C)稅捐及其他負擔 (D)管理費
- 27 對台北市不動產市場的價格而言，兩岸關係之變化屬於？
(A)一般因素 (B)區域因素 (C)個別因素 (D)以上皆非
- 28 不動產的利用與外部環境的配合與相互協調，不動產方能達到最有效利用之原則，稱為：
(A)貢獻原則 (B)適合原則 (C)外部性原則 (D)均衡原則

- 29 根據不動產估價技術規則，確定估價基本事項包括下列那些事項？①勘估標的內容 ②價格日期 ③估價金額 ④價格種類及條件 ⑤估價方法 ⑥估價目的
- (A)①②③④⑤⑥ (B)①②③④⑥ (C)①②④⑥ (D)①②③⑥
- 30 在蒐集比較標的時，下列何者屬於應進行情況調整之情況？
- (A)接近鄰里公園之遠近 (B)親友關係人之交易 (C)有鄰避性公共設施 (D)有樓層差異時
- 31 若勘估標的同時包含土地與建築物，但視為無建物存在之素地進行估價，稱為：
- (A)部分估價 (B)特定估價 (C)獨立估價 (D)特殊估價
- 32 依據不動產估價技術規則，下列何者不屬於權利估價之範圍？
- (A)企業商譽之估價 (B)都市更新權利變換之估價
(C)容積移轉之估價 (D)租賃權之估價
- 33 下列何者不屬於蒐集之比較標的應查證確認事項？
- (A)交易價格及各項費用負擔方式 (B)交易條件
(C)交易者之信用現況 (D)交易日期
- 34 某地區因政府設置焚化爐而造成該地區不動產價值減損，稱為何種折舊較為適當？
- (A)經濟性折舊 (B)物理性折舊 (C)功能性折舊 (D)特殊性折舊
- 35 土地收益資本化率為 2%的土地，表示可以用多少年的淨收益購買此土地？
- (A)10 年 (B)20 年 (C)25 年 (D)50 年
- 36 傑克向蘿絲租房屋一戶，約定每月租金 2,000 元，押金兩個月，假設年利率 5%，其一年支付之實質租金為多少元？
- (A) 24,000 元 (B) 24,100 元 (C) 24,200 元 (D) 28,000 元
- 37 下列有關以定率法進行建築物折舊之敘述，何者有誤？
- (A)計算較定額法繁複 (B)屬於加速折舊之方法 (C)每年折舊額相同 (D)又稱為餘額遞減法
- 38 所謂的同—供需圈，是指比較標的與勘估標的間能成立什麼關係？
- (A)競爭關係 (B)互補關係 (C)均衡關係 (D)替代關係
- 39 根據不動產估價技術規則，下列何者不屬於估價報告書中應載明事項？
- (A)不動產估價師姓名及其證照字號 (B)價格形成之主要因素分析
(C)委託人之信用狀況 (D)勘估標的使用現況
- 40 下列有關樓層別效用比之敘述，何者有誤？
- (A)不同地區建物之樓層別效用比會不同
(B)同一建物中樓層愈高的建物其效用值也愈高
(C)相同地區不同使用類型建物之樓層別效用比會不同
(D)主要是因為不同樓層之高度、可及性、寧適性、景觀、避難時效等因素所產生