代號：60130
頁次：3－1

115年專門職業及技術人員高等考試建築師、32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　　座號：_____

※注意：禁止使用電子計算器。

甲、申論題部分：（50 分）
㈠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。
㈡請以藍、黑色鋼筆或原子筆在申論試卷上作答。
㈢本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

一、依不動產估價技術規則第 4 條之規定，不動產估價師蒐集比較標的相關交易、收益及成本等案例及資料時，應詳予求證其可靠性，並得向不動產經紀人員蒐集之。試說明不動產經紀人在遇到不動產估價師或估價助理就其運用比較法估價所蒐集之比較標的應詳予查證確認過程中，可以協助確認的事項有那些？（25 分）

二、試說明收益法估價時，若採用直接資本化法，其客觀淨收益應如何求取？（25 分）

乙、測驗題部分：（50 分）　　代號：3601
㈠本試題為單一選擇題，請選出一個正確或最適當答案。
㈡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。

1 甲擬以一筆土地向銀行貸款，該土地地上有一棟未登記的舊式三合院建物，並提供一份不動產估價師出具之估價報告書，該報告書估價條件上註明係在不考量建物存在對土地價值影響之價值，請問估價師採用的估價原則為下列那一個？
㈠收益分配原則　㈡最有效利用原則　㈢獨立估價原則　㈣部分估價原則

2 不動產估價技術規則對比較標的蒐集範圍有何規定？
㈠一定要在近鄰地區　㈡同一供需圈即可
㈢以同一行政區為原則　㈣同樣價格水準的區域都可以

3 有關「試算價格」的敘述，下列何者錯誤？
㈠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
㈡從試算價格到比較價格的決定必須考量各比較標的蒐集資料可信度
㈢經比較調整後求得之勘估標的試算價格差距原則不能大於 20%，但若可採用之比較標的稀少時仍可接受
㈣試算價格不一定等於比較價格

4 比較標的於 114 年 8 月成交 50 萬元/坪，當時房價水準較高，若以房價指數來看 114 年 8 月為 117.5，價格日期 115 年 10 月為 112.8，以此條件進行價格日期調整後勘估標的價格應為：
㈠ 47.65 萬元／坪　㈡ 48.00 萬元／坪　㈢ 45.30 萬元／坪　㈣ 52.08 萬元／坪

5 以收益法評估土地價格時，下列何者非屬於淨收益之扣除項目？
⑷地價稅 ⑻管理費 ⑹閒置損失 ⑽折舊提存費

6 債務保障比率法公式：收益資本化率或折現率＝債務保障比率×A×貸款資金占不動產價格比率，其中A為：
⑷貸款成數 ⑻貸款利率 ⑹貸款常數 ⑽貸款年期

7 不動產估價技術規則第47條一定期間收益價格計算公式 $P=a\times\frac{1-\frac{1}{(1+r)^{n'}}}{r}$ 中a為：
⑷平均一年期間折舊前淨收益 ⑻平均一年期間折舊後淨收益
⑹平均一年期間總費用 ⑽當年度折舊前淨收益

8 下列何者為不動產估價技術規則中「開發年數」的定義？
⑷自價格日期起至開發完成為止無間斷所需之時間
⑻自申請建造執照開始至建築完成達到可交屋使用為止無間斷所需之時間
⑹自土地開始規劃至建築物完工為止無間斷所需之時間
⑽自取得建造執照開始至建築完成達到可交屋使用為止無間斷所需之時間

9 下列有關營造或施工費估價方法敘述何者正確？
⑷採用標準建物估價屬於工程造價比較法
⑻對於收益性建物之營造或施工費可採直接資本化法
⑹淨計法屬於直接法
⑽直轄市或縣（市）政府發布地價調查用建築改良物標準單價表不適宜做為營造或施工費標準表

10 有關經濟耐用年數與物理耐用年數的敘述下列何者錯誤？
⑷建物折舊計算採物理耐用年數為主
⑻物理耐用年數可能大於經濟耐用年數
⑹經濟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
⑽經濟耐用年數通常參考估價師全國聯合會發布的四號公報

11 有關「地價分配率」與「樓層別效用比」兩者之敘述，下列何者錯誤？
⑷透天房屋估價不適用二者
⑻區分建物某層樓之地價分配率＝該區分所有建物之樓層別效用比－總樓層別效用比×全棟建物成本價格占全棟房地總價格比率
⑹同一區分建物各樓層地價分配率與樓層別效用比呈正向關係
⑽若兩者皆以百分比表示則該樓層樓層別效用比>該樓層地價分配率

12 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分不應考慮下列那一項因素？
⑷地主分配意願 ⑻更新前後樓層別效用比關聯性
⑹工程造價水準 ⑽建材標準

13 新訂租金估價方法中積算法係以勘估標的價格乘以那一種率，所估計之淨收益再加計必要費用而得？
⑷貸款利率 ⑻租金乘數 ⑹租金收益率 ⑽平均折現率

14 某社區型商場為配合周邊住宅區居民之日常消費需求，優先引進超市、藥局及診所等生活機能型店家。該策略是基於下列何項不動產估價原則？
⑷適合原則 ⑻貢獻原則 ⑹均衡原則 ⑽供需原則

15 下列有關價格或租金種類之敘述，何者正確？
㈠某土地所有權人擬向其承租人買回租賃權，其評估價格屬於「特定價格」
㈡某辦公室因辦公空間不足，擬購買相鄰樓層合併使用之買賣價格屬於「限定價格」
㈢某店面租期屆滿後，出租人與承租人協議續租，其續租租金屬於「正常租金」
㈣為合併同一筆土地其他共有持分產權所評估之價格，屬於「特殊價格」

16 某建設公司興建預售屋，已向買方預收訂金共 3,000 萬元，估價師對該筆預收款應如何處理？
㈠按一年期定存利率計息，計入總成本　㈡按活期存款利率計息，計入總成本
㈢按銀行短期放款利率計息，計入總成本　㈣不予計息

17 有關影響收益資本化率之因素，下列何者錯誤？
㈠租金成長率愈低，收益資本化率愈高　㈡不動產之流動性愈低，收益資本化率愈高
㈢不動產之風險性愈高，收益資本化率愈低　㈣不動產之增值性愈高，收益資本化率愈低

18 有關實際建築使用容積率超過法定容積率之房地估價，下列敘述何者正確？
㈠應按實際建築使用部分以現況估價，不受現行法定容積率影響
㈡應按實際建築使用之合法部分現況估價，並敘明法定容積對估價結果之影響
㈢因未來重建受法定容積率限制，以房地總價扣除建物價格所推算之基地價格，應低於同類用途素地之正常價格
㈣超過現行法定容積率之部分，應視為違章建築，不得計入估價

19 有關區分所有建物因樓層不同所形成價格差異之相關學說，下列敘述何者正確？
㈠樓層別效用比與地價分配率性質相同，皆僅反映土地立體空間位置之效用分配
㈡「聯合貢獻說」認為樓層價差係由土地與建物共同形成，估價時應採地價分配率
㈢「土地貢獻說」認為樓層價差應反映於建物價格，估價時應採地價分配率
㈣「建物貢獻說」認為各樓層基地持分相同者，其地價應相同，樓層價差應反映於建物價格

20 依不動產估價技術規則規定，下列有關農場或牧場估價方法之敘述，何者正確？
㈠應以收益法為原則，因農場或牧場多產生穩定收益
㈡應以土地開發分析法為原則，以反映其未來開發潛力
㈢應以比較法為原則，或參酌附近土地交易價格比較推估之
㈣應以成本法為原則，以其原始取得成本加計利息估算之

21 某比較標的於試算價格調整時，價格日期及交易情況均無須調整；區域因素總調整率為＋6%，且各單項調整率均未超過 5%；個別因素總調整率為－6%，其中「臨路寬度」單項調整率為－19%，其餘各單項調整率均未超過 10%。該比較標的之試算價格應如何處理？
㈠應採用，因總調整率未超過 15%　㈡應採用，正負調整率相抵銷
㈢應排除，因總調整率超過 30%　㈣應排除，因臨路寬度單項調整率超過 15%

22 某商辦大樓之電梯、空調等設備於使用初期折舊較快。為反映此一折舊特性，較適合採用下列何種折舊路徑？
㈠定率法　㈡定額法　㈢償債基金法　㈣免折舊處理

23 有關不動產證券化估價之各期淨收益計算，下列敘述何者正確？
㈠一律以市場經濟租金計算　㈡契約租金僅供參考，不得採用
㈢原則上以契約租金計算　㈣契約租金與市場經濟租金之平均值計算

24 某住宅區住宅辦理估價，其鄰近工業區近期有一筆作住宅使用之成交案例。該成交案例如作為前開住宅之比較標的，應如何處理？
㈠因同屬住宅使用，無須另作調整　㈡因位於鄰近地區，無須另作調整
㈢應進行情況調整　㈣應進行區域因素調整

25 某商業用地面積 800 坪，建蔽率 60%、容積率 280%，擬興建地上 10 層、地下 3 層之商辦大樓。假設完工後總銷售金額為 65,000 萬元，資本利息綜合利率為 8%、利潤率為 20%，開發或建築之直接成本為 18,000 萬元、間接成本為 6,500 萬元，土地每坪價格約為何？
㈠ 11 萬元　㈡ 29 萬元　㈢ 32 萬元　㈣ 53 萬元