95年專門職業及技術人員高等考試建築師、技師考試暨普通考試不動產經紀人、地政士考試試題　代號：40130

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。

一、請說明不動產估價中的「供需原則」與「替代原則」如何解釋不動產價格的形成。（25 分）

二、何謂「土地開發分析」？運用「土地開發分析」估價時，應如何決定適當之資本利息綜合利率？試分項敘明之。（25 分）

乙、測驗題部分：（50 分）　　**代號：3401**

㈠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。
㈡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。

1 運用成本法估計建築物價格時，如採定額法折舊，則求取建築物累積折舊之公式為：Dn=C×{(1-s)/N}×n，其中 n 代表下列何者？
㈠物理耐用年數　㈡殘餘年數　㈢經濟耐用年數　㈣已經歷年數

2 不動產估價有三種基本方式，請問是那三種?
㈠成本法、比較法、收益法　㈡收益法、區段價法、成本法　㈢路線價法、比較法、收益法　㈣區段價法、比較法、收益法

3 估價報告書中勘察日期與價格日期之關係為何？
㈠勘察日期先於價格日期　㈡勘察日期晚於價格日期　㈢勘察日期與價格日期相同　㈣不一定

4 不動產估價將影響地價因素區分為三大類，此三大類不包括下列何者？
㈠個別因素　㈡一般因素　㈢單獨因素　㈣區域因素

5 不動產各生產因素間達到最適配置時，會創造其最高價值。請問這是基於何種原則？
㈠最有效使用原則　㈡均衡原則　㈢適合原則　㈣競爭原則

6 不動產估價的查估對象，包括下列何種價值？甲：土地價值；乙：建物價值；丙：所有權價值；丁：地上權價值。
㈠甲丙　㈡甲乙丙　㈢甲丙丁　㈣甲乙丙丁

7 依不動產估價技術規則之規定，確定估價基本事項包括下列那些項目？甲：勘估標的內容；乙：價格日期；丙：價格種類及條件；丁：估價目的；戊：預估所需人力。
㈠甲乙丙丁戊　㈡甲乙丙戊　㈢甲乙丙丁　㈣甲乙丙

8 依不動產估價技術規則之規定，下列對價格種類的描述，何者有誤？
㈠價格種類包括正常價格、限定價格、特定價格及特殊價格　㈡租金種類包括正常租金、限定租金、特定租金及特殊租金
㈢不動產估價，應註明其價格種類　㈣估定限定價格時，應同時估計其正常價格

9 請問下列何者是針對不具市場性不動產所評估的價格？
㈠正常價格　㈡限定價格　㈢特定價格　㈣特殊價格

10 下列何者對最有效使用之陳述有誤？
㈠主觀上具有良好意識及通常之使用能力者之使用
㈡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
㈢進行不動產估價前，應先判斷該勘估標的之最有效使用
㈣充分的市場分析可協助判定最有效使用

11 請問下列何者不是正常價格的形成條件？
㈠具有市場性之不動產　㈡有意願之買賣雙方依專業知識謹慎行動
㈢經適當市場行銷　㈣特定條件下形成之價值

12 依不動產估價技術規則之規定，運用比較法時，不動產估價師應至少採用多少個比較標的？
㈠二件　㈡三件　㈢五件　㈣十件

13 依不動產估價技術規則之規定，經比較調整之比較標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，檢討後試算價格之間差距仍達多少以上者，應排除該試算價格之適用？
㈠百分之五　㈡百分之十五　㈢百分之二十　㈣百分之三十

14 依不動產估價技術規則之規定，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，其調整以下列何者為原則？
㈠百分率法　㈡差額法　㈢定性分析法　㈣計量模型分析法

15 依不動產估價技術規則之規定，試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率不得大於多少百分比？
㈠百分之五　㈡百分之十五　㈢百分之二十　㈣百分之三十

16 下列調整勘估標的及比較標的價格差異的方法中，何者不在不動產估價技術規則的規範中？
㈠百分率法　㈡差額法　㈢定性分析法　㈣計量模型分析法

17 依不動產估價技術規則規定，勘估標的或比較標的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區，稱為下列何者：
㈠同一供需圈　㈡近鄰地區　㈢類似地區　㈣一日生活圈

（請接背面）

95年專門職業及技術人員高等考試建築師、技師考試暨普通考試不動產經紀人、地政士考試試題　代號：40130

等　　別：普通考試
類　　科：不動產經紀人
科　　目：不動產估價概要

18 依不動產估價技術規則規定，進行比較標的與勘估標的差異比較時，無須進行下列那一項調整？
(A)情況調整　(B)一般因素調整　(C)區域因素調整　(D)個別因素調整

19 下列對不動產估價師蒐集比較實例原則之陳述，何者較不正確？
(A)與勘估標的位於同一街廓者　(B)與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者
(C)與勘估標的使用性質或使用分區管制相同或相近者　(D)比較標的價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者

20 下列有關成本法的描述，何者正確？
(A)重置成本或重建成本皆可用以推算勘估標的成本價格
(B)建物估價以求取重置成本爲原則
(C)建物使用之材料目前已無生產者，得採重建成本替代之
(D)重建成本係指與勘估標的相同效用之建物，以現代建材重新複製建築所需之成本

21 依不動產估價技術規則之規定，建物之殘餘價格率不得超過下列何者？
(A)百分之五　(B)百分之十　(C)百分之二十　(D)百分之三十

22 一棟樓房因鄰地建築而產生牆壁龜裂情形，請問該棟樓房將產生下列何種折舊？
(A)物理性折舊　(B)功能性折舊　(C)經濟性折舊　(D)外部性折舊

23 下列有關建物折舊額的敘述，何者有誤？
(A)建物折舊額計算應以經濟耐用年數爲主，必要時得以物理耐用年數計算
(B)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
(C)物理耐用年數指建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數
(D)建物之經歷年數小於其經濟耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數

24 當不動產管理對不動產價格的影響無法藉由耐用年數法確切分析時，可運用下列何種方法掌握？
(A)定額法　(B)定率法　(C)償債基金法　(D)觀察法

25 下列有關營造或施工費的敘述，何者有誤？
(A)營造或施工費的求取方法，可概分爲直接法與間接法
(B)間接法係指就同一供需圈內選擇與勘估標的類似之比較標的，經比較調整，以求取勘估標的營造或施工費的方法
(C)淨計法係以建築細部工程之各項目單價乘以該工程施工數量，並予合計之方法
(D)全聯會未公告前，應依地價調查用建築改良物標準單價表爲準

26 下列何種資料之蒐集，並非運用直接資本化法所必須者？
(A)總銷售金額　(B)總收入　(C)總費用　(D)資本化率

27 依不動產估價技術規則之規定，下列收益法之估價步驟中，何種排列次序較爲正確？甲：計算淨收益；乙：推算總費用；丙：決定收益資本化率；丁：推算有效總收入。
(A)甲乙丙丁　(B)甲乙丁丙　(C)丁甲乙丙　(D)丁乙甲丙

28 下列何者係以勘估標的價格乘以租金收益率，再加計必要費用的租金評估方法？
(A)積算法　(B)收益分析法　(C)租賃實例比較法　(D)推算法

29 林乙向王甲租房屋一棟，約定每月租金 10000 元，押金兩個月，假設年利率爲 2%，請問其一年支付之實質租金爲多少元？
(A) 10400 元　(B) 122400 元　(C) 120000 元　(D) 120400 元

30 一般不動產租金估計，以估計勘估標的之何種租金爲原則？
(A)契約租金　(B)實質租金　(C)純租金　(D)支付租金

31 運用直接資本化法推算勘估標的之價格時，下列何者不應列入總費用中？
(A)地價稅　(B)管理費　(C)維修費　(D)貸款利息

32 依不動產估價技術規則之規定，下列何者係以勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法？
(A)直接資本化法　(B)淨收益法　(C)折現現金流量分析　(D)投資估價

33 估計不動產租金應考慮下列那些因素？甲：契約內容；乙：租期長短；丙：使用目的；丁：稅費負擔；戊：租約更新。
(A)甲丙丁戊　(B)甲乙丁戊　(C)甲乙丙戊　(D)甲乙丙丁戊

34 下列何者係以續訂租約之租賃實例爲比較標的，運用比較法估計續租租金的評估方法？
(A)積算法　(B)收益分析法　(C)租賃實例比較法　(D)推算法

35 依不動產估價技術規則之規定，實際建築使用之容積率超過法定容積率之房地，應如何估價？
(A)直接依實際建築使用之容積率進行估價
(B)直接依法定容積率進行估價
(C)依法定容積率估價，並敘明實際建築使用合法部分容積率對估值的影響
(D)依實際建築使用合法部分之現況估價，並敘明法定容積率對估值的影響

36 下列有關樓層別效用比的敘述，何者爲真？
(A)一樓的樓層別效用比永遠最高　(B)一樓的樓層別效用比永遠最低
(C)樓層別效用比反應各樓層間的效用關係　(D)相同樓高而使用分區不同的樓層別效用比亦相同

37 依不動產估價技術規則之規定，下列有關不動產租金估計的敘述，何者有誤？
(A)以估計勘估標的之實質租金爲原則
(B)不動產租金估計方法，視新訂租約與續訂租約而有不同
(C)新訂租約之租金估計，得以勘估標的價格乘以租金收益率，再加計必要費用
(D)新訂租約之租金估計，得以續訂租約之租賃實例爲比較標的，運用比較法估計

38 土地收益資本化率爲 4%的土地，表示可以用多少年的淨收益購買此土地？
(A) 10 年　(B) 15 年　(C) 20 年　(D) 25 年

39 假設林乙向王甲租房屋一棟，五年前的實質租金爲每年 100000 元，其中包含必要經費 10000 元。近五年房租指數共上漲 5%，今王甲擬調整租金，假設今年的必要經費爲 12000 元，請問依推算法計算，其合理的租金應該調整爲多少？
(A) 94500 元　(B) 105000 元　(C) 106500 元　(D) 117000 元

40 下列有關資本利息的敘述，何者有誤？
(A)應按自有資金與借貸資金分別計息　(B)自有資金之計息利率應不高於一年期定存利率
(C)自有資金之計息利率應不低於活存利率　(D)預售收入之資金應予計息