

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：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、(一)何謂限定價格？其與正常價格的關係為何？(10分)
(二)依據不動產估價技術規則之規定，收益資本化率(或折現率)如何決定？(15分)
- 二、(一)何謂現金流量分析？(10分)
(二)何謂重置成本(replacement cost)？在何情況下可以使用重置成本進行估價？(15分)

乙、測驗題部分：(50分)

代號：3601

- (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。

- 1 臨街寬度是屬於影響不動產價格之何種因素？
(A)個別因素 (B)一般因素 (C)單獨因素 (D)區域因素
- 2 下列因素中屬於影響不動產價格之個別因素為何？
(A)當地的治安 (B)焚化爐的設置 (C)臨路情形 (D)當地交通設施
- 3 下列因素中屬於影響不動產價格之一般因素為何？
(A)位置 (B)道路寬度 (C)土地形狀 (D)土地政策
- 4 下列相關原則的陳述，何者有誤？
(A)殯儀館對地價的影響，係基於外部性原則
(B)豪宅座落於破落地區而不能反映其高價值，係導因於進化原則
(C)選擇相同報酬率的辦公大樓作為比較標的，係基於替代原則
(D)在偏遠地區興建大廈卻無法創造利潤，係導因於未掌握最有效使用原則
- 5 比較標的價格因交易人關係特殊而明顯低於一般市場行情時，應進行之調整為：
(A)情況調整 (B)價格日期調整 (C)區域因素調整 (D)一般因素調整
- 6 運用標準營造單價表配合勘估標的之個別條件差異進行調整，以求得勘估標的的營造費用之方法，稱之為：
(A)淨計法 (B)工程造價比較法 (C)單位工程法 (D)單位面積比較法
- 7 下列何者屬於特殊價格？
(A)對不具市場性之不動產所估計之價值 (B)以不動產合併為目的所估計之價值
(C)限定條件下所形成之價值 (D)特定條件下所形成之價值
- 8 下列何種折舊方式比較適合運用於直接資本化法中的折舊提列？
(A)定率法 (B)定額法 (C)償還基金法 (D)觀察法
- 9 加油站的設置是屬於影響不動產價格之何種因素？
(A)個別因素 (B)一般因素 (C)單獨因素 (D)區域因素
- 10 土地增值稅減半徵收是屬於影響不動產價格之何種因素？
(A)個別因素 (B)一般因素 (C)單獨因素 (D)區域因素
- 11 人口結構的改變是屬於影響不動產價格之何種因素？
(A)個別因素 (B)一般因素 (C)單獨因素 (D)區域因素
- 12 依不動產估價技術規則規定，應至現場勘察之事項包括？①確認影響價格之因素 ②確認勘估標的之權利狀態
③調查比較標的之使用現況 ④攝製必要之照片 ⑤決定勘估標的之價格
(A)①②③④ (B)①②③⑤ (C)①②④⑤ (D)②③④⑤
- 13 重置成本成立之依據為下列那一原則？
(A)變動原則 (B)替代原則 (C)最有效使用原則 (D)預期原則
- 14 依不動產估價技術規則規定，下列何者與推估比較價格最不具有直接關係？
(A)定額法 (B)差額法 (C)百分率法 (D)計量模型分析法
- 15 以不動產總價扣除建物價格求得地價的方法，稱之為：
(A)土地殘餘法 (B)建築物殘餘法 (C)推算法 (D)抽取法

(請接背面)

等 別：普通考試
類 科：不動產經紀人
科 目：不動產估價概要

- 16 不動產估價技術規則規定，每年折舊提存率=折舊率／(1-累積折舊率)。請問此種方式係採何種折舊方式？
(A)定額法 (B)定率法 (C)償還基金法 (D)年數合計法
- 17 不動產估價報告中重視價格日期的確定，此係下列何種原則的考量？
(A)最有效使用原則 (B)競爭原則 (C)預期原則 (D)變動原則
- 18 土地殘餘法之觀念，立基於下列何種原則？
(A)剩餘生產力原則 (B)最有效使用原則 (C)預期原則 (D)變動原則
- 19 下列對於不動產市場之描述，何者錯誤？
(A)不動產市場為區域性市場 (B)不動產產品具異質性
(C)不動產市場屬完全競爭市場 (D)不動產市場缺乏透明度
- 20 較低價值不動產如果座落於較高價值之鄰里地區，將較座落於其相似鄰里地區更有價值，此係下列何種原則的考量？
(A)貢獻原則 (B)適合原則 (C)外部性原則 (D)均衡原則
- 21 不動產估價作業程序，依序為何？①確定估價基本事項 ②確認勘估標的狀態 ③擬定估價計畫 ④整理、比較、分析資料 ⑤運用估價方法推算勘估標的價格
(A)①②③④⑤ (B)①③②④⑤ (C)②①③④⑤ (D)③①②④⑤
- 22 如欲評估三峽祖師廟的價格，請問其價格屬於下列那一價格種類？
(A)正常價格 (B)限定價格 (C)特殊價格 (D)特定價格
- 23 請問下列公告土地現值之相關日期，何者屬於不動產估價技術規則所定義之價格日期？
(A)赴現場勘察之日 (B)公告土地現值之價格基準日
(C)1月1日公告土地現值之日 (D)評議委員會審定之日
- 24 因都市計畫將公園變更為住宅用地之土地出售時，其出售價格之評估屬於下列那一價格種類？
(A)正常價格 (B)限定價格 (C)特殊價格 (D)特定價格
- 25 以土地租賃權與出租地合併為目的所形成之價格，屬於下列那一價格種類？
(A)正常價格 (B)限定價格 (C)特殊價格 (D)特定價格
- 26 附有建物之宗地，考慮建物對宗地價格影響下所為之土地估價，稱為：
(A)獨立估價 (B)部分估價 (C)合併估價 (D)分割估價
- 27 運用估價方法從事不動產估價時，應避免：
(A)客觀公正 (B)運用邏輯方法 (C)運用經驗法則 (D)直接取用未經檢核之案例
- 28 比較法運用其他比較標的推估勘估標的價格，主要係依據何種原則？
(A)競爭原則 (B)貢獻原則 (C)預測原則 (D)替代原則
- 29 直接資本化法之基本原則為：
(A)未來期待收益之現值總和 (B)未來期待收益之終值總和 (C)過去租金收益之現值總和 (D)過去租金收益之終值總和
- 30 下列何種價格不具有市場性？
(A)正常價格 (B)限定價格 (C)特殊價格 (D)特定價格
- 31 依不動產估價技術規則規定，直接資本化法係以勘估標的何期間之客觀淨收益，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)過去1年 (B)現在1年 (C)未來1年 (D)未來平均1年
- 32 建物估價，以下列何種方法估價為原則？
(A)比較法 (B)收益法 (C)成本法 (D)土地開發分析
- 33 依不動產估價技術規則之規定，採成本法評估建物價格時，以求取何種成本為原則？
(A)重建成本 (B)重置成本 (C)興建成本 (D)營造成本
- 34 運用成本法估價時，下列何者不包括在計算勘估標的之總成本中？
(A)規劃設計費 (B)廣告費 (C)折舊費 (D)開發利潤
- 35 依不動產估價技術規則規定，採成本法評估不動產價格時，下列何者不包含於營造施工費項下？
(A)材料費 (B)規劃設計費 (C)管理費 (D)資本利息
- 36 下列何種方法求算之重建成本最為詳實？
(A)淨計法 (B)單位工程法 (C)工程造價比率法 (D)單位面積法
- 37 建物耐用年數有①物理耐用年數②經濟耐用年數，通常情況下，二者關係如何？
(A)①>② (B)①=② (C)①<② (D)不一定
- 38 土地開發分析價格之計算公式 $V = [S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)]$ 中，V 為下列何者？
(A)營建成本 (B)預期銷售金額 (C)開發前土地價格 (D)開發後土地價格
- 39 進行土地開發分析估價時，廣告費、銷售費在全聯會未公告前，應按總銷售金額之多少比率推估？
(A)4%~5% (B)3%~4% (C)2%~3% (D)0.5%~1.2%
- 40 以過去的案例價格資料推估現在之價格時，如果近來市場行情有明顯變化，應進行之調整為：
(A)情況調整 (B)價格日期調整 (C)區域因素調整 (D)一般因素調整