

99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、記帳士考試試題

代號：60130 全一張  
(正面)

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)

- (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、收益法又稱收益資本化法，除了精準計算房地客觀淨收益外，收益資本化率或折現率的有效掌握對於價格決定具有關鍵影響。請說明收益資本化率或折現率一般考慮的風險因素與選擇比較基準？同時，請試舉例說明依加權平均資金成本方式決定收益資本化率或折現率的計算過程與結果？(25分)
- 二、比較法以比較標的不動產之價格為基礎，經比較、分析與調整推算勘估標的不動產之價格，請分別就情況、價格日期、區域因素與個別因素等調整內容，詳細說明調整之重點為何？(25分)

乙、測驗題部分：(50分)

代號：3601

- (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。

- 勘估標的選取比較標的價格經情況調整、價格日期調整，並比較分析區域因素及個別因素之差異後計算勘估標的之價格，稱為：  
(A)比較價格 (B)成本價格 (C)收益價格 (D)試算價格
- 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的估價原則是指那一種原則呢？  
(A)最有效使用原則 (B)均衡原則 (C)適合原則 (D)競爭原則
- 運用比較法時，區域因素、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應該以下列何者為原則來判定該比較標的與勘估標的差異過大應排除該比較標的之適用呢？  
(A)任一單獨項目調整率大於30% (B)任一單獨項目調整率大於15% (C)總調整率大於15% (D)總調整率小於30%
- 直轄市或縣市政府對轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價，提經地價評議委員會評議之後，於每年1月1日公告，此乃何種價格？  
(A)公告現值 (B)公告地價 (C)拍賣地價 (D)收購地價
- 下列有關不動產租金估算之敘述，何者有誤？  
(A)以勘估標的之實質租金為原則 (B)應視新訂租約與續訂租約分別為之  
(C)不可將權利金之收益列入計算 (D)應將押金或保證金之收益列入計算
- 抵押權估價，應估計價格日期當時勘估標的正常價格，且應以何種債權額為基礎進行估價呢？  
(A)以實際債權額為基礎 (B)以銀行認定為基礎 (C)以抵押權人信用為基礎 (D)以債權人信用為基礎
- 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，以求取勘估標的營造或施工費方法，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
- 根據不動產估價技術規則規定，成本法中估算勘估標的資本利息之敘述，何者正確？  
(A)應依分期投入資本數額及資本使用年數 (B)預售收入之資金應計息  
(C)若勘估標的包含土地時，不應另加計土地價格 (D)自有資金之計息利率可高於1年以上活存利率
- 如果有一個不動產每年可以獲得的淨收益是10萬元，該不動產之建築物興建成本是100萬，根據調查，該不動產的土地部分之資本化率是5%，建物部分之資本化率是1%，請問該不動產的價格是多少呢？  
(A)100萬 (B)130萬 (C)160萬 (D)190萬
- 根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得之土地價格，此估價方法是依據那一種方式呢？  
(A)比較法 (B)直接資本化法 (C)土地開發分析法 (D)現金流量分析法
- 根據不動產估價技術規則之規定，採取比較法進行區域因素及個別因素差異分析調整時，可以採那種方法為其調整方法呢？  
(A)百分率法 (B)定率法 (C)定額法 (D)差額法
- 農作改良物之估價時，如果農作改良物距成熟期1年以上，且有期待收穫價值者，其價格應該以何者為基礎呢？  
(A)依其種植及培育費用為基礎 (B)依產地價格為基礎  
(C)應估計其收穫量及市場價格為基礎 (D)依作物成本費用為基礎
- 建物經過一定時間會產生折舊，有關建物累積折舊額之計算，根據不動產估價技術規則規定應該以何為原則呢？  
(A)定額法 (B)定率法 (C)償債基金法 (D)觀察法
- 當估價師進行不動產估價時，對於附有違章建築之房地估價，有關違建部分是否需要評估呢？  
(A)違建部分一定要評估。並需就合法建物及違建部分於估價報告書中合併計算其價值  
(B)違建部分不予以評估。但委託人要求評估其價值，並就合法建物及違建部分於估價報告書中分別標示各該部分之價格者，不在此限  
(C)違建部分一定要評估。但委託人要求評估其價值，可就合法建物及違建部分於估價報告書中分別標示各該部分之價格者  
(D)違建部分不予以評估。但受託人可自行斟酌其價值
- 要使不動產創造最高價值，其生產要素間要達到最適配置，請問此屬於何種原則？  
(A)貢獻原則 (B)適合原則 (C)均衡原則 (D)收益分配原則
- 根據不動產估價技術規則規定，實際建築使用之容積率超過法定容積率之房地估價，應以何種容積估價呢？  
(A)以法定容積估價 (B)以實際建築使用合法部分之現況估價  
(C)根據法定容積或是實際建築使用合法部分擇一估價 (D)根據重新測量所得面積估價

(請接背面)

99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、記帳士考試試題

代號：60130

全一張  
(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

- 17 根據不動產估價技術規則規定，下列那些不是不動產權利估價範圍呢？  
(A)地上權估價 (B)典權估價 (C)質權估價 (D)地役權估價
- 18 運用比較法進行估價時，將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差額進行價格調整之方法，係指：  
(A)百分率法 (B)差額法 (C)區域分析法 (D)個別因素法
- 19 不動產估價時，對於土地與建物結合體於市場形成之不動產價格中，扣除土地、建物成本外，其餘部分認為是來自土地與建物之價值，此一原則係指：  
(A)土地貢獻原則 (B)建物貢獻原則 (C)土地建物聯合貢獻原則 (D)均衡原則
- 20 根據不動產估價技術規則之規定，基於續定租約或不動產合併為目的形成之租賃價值，並以貨幣金額表示者，稱為：  
(A)正常租金 (B)特定租金 (C)限定租金 (D)特殊價格
- 21 若勘估標的同時包含土地與建物，但視為無建物存在之素地進行估價，稱之為何？  
(A)部分估價 (B)獨立估價 (C)限制估價 (D)特殊估價
- 22 請問對於不動產估價而言，兩岸簽訂 E C F A 屬於何種因素？  
(A)一般因素 (B)區域因素 (C)個別因素 (D)特定因素
- 23 下列不動產價格影響因素中何者屬於個別因素？  
(A)興建焚化爐 (B)捷運站規劃 (C)臨街寬度 (D)設置加油站
- 24 下列何種原則強調不動產與其坐落環境間之關係？  
(A)適合原則 (B)均衡原則 (C)預測原則 (D)貢獻原則
- 25 對都市邊緣未來有可能變更為建地之農地進行估價，其價格種類為何？  
(A)正常價格 (B)限定價格 (C)特定價格 (D)特殊價格
- 26 建築物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數，稱之為何？  
(A)物理耐用年數 (B)化學耐用年數 (C)經濟耐用年數 (D)建築耐用年數
- 27 比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍稱之為何？  
(A)生活圈 (B)類似地區 (C)近鄰地區 (D)同一供需圈
- 28 採用計量模型分析法進行不動產估價時，不須符合下列何種條件？  
(A)須蒐集應用計量模型分析關係式自變數 5 倍以上的比較標的  
(B)計量模型分析關係式之自變數不得少於 3 個  
(C)迴歸分析者，其調整後的判定係數不得低於零點七  
(D)截距項以外其他各主要影響因素之係數估計值同時為零之顯著機率不得大於百分之五
- 29 下列有關直接資本化法之敘述何者正確？  
(A)為成本法之一種 (B)所求得之價格為比較價格  
(C)應使用勘估標的未來平均 1 年之客觀淨收益 (D)應使用勘估日期當時適當之收益資本化率
- 30 以不動產證券化為目的，採折現現金流量分析估價時，各期淨收益採勘估標的之何種租金計算為原則？  
(A)預期租金 (B)歷史租金 (C)市場租金 (D)契約租金
- 31 應用收益法進行不動產估價時，勘估標的總費用之計算，不包括下列何種項目？  
(A)地價稅 (B)房屋稅 (C)所得稅 (D)建物之折舊提存費
- 32 勘估標的如果是區分所有建物時，以其房地價格推估該區分所有建物基地單價時，下列估計方式的敘述何種有誤？  
(A)該區分所有建物基地權利價格 = 該區分所有建物房地價格 - 該區分所有建物之建物成本價格  
(B)該區分所有建物之基地權利單價 = 該區分所有建物基地權利價格 / 該區分所有建物之基地持分面積  
(C)基地單價 = 該區分所有建物之基地權利單價 × 平均地價分配率 / 該區分所有建物之地價分配率  
(D)基地單價 = 該區分所有建物基地持分價格 × 該區分所有建物之基地持分面積
- 33 土地開發分析法屬於何種不動產估價方法？  
(A)比較法 (B)收益法 (C)成本法 (D)計量模型分析法
- 34 下列何者非估計勘估標的之營造或施工費時應包括之成本？  
(A)稅捐 (B)間接人工費 (C)資本利息 (D)廣告費
- 35 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應加計營運費用  
(C)勘估標的包含建物時，不應加計建物之折舊提存費  
(D)應蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料
- 36 依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，此方法為何？  
(A)工程造價比較法 (B)單位工程法 (C)淨計法 (D)單位面積比較法
- 37 下列有關土地開發分析法之敘述，何者正確？  
(A)主要估計開發或建築前之土地開發分析價格 (B)不應將開發期間的資本利息列入成本考量  
(C)不應將開發利潤列入考量 (D)預期總銷售金額應按法定容積面積乘上推定之銷售單價計算
- 38 下列有關成本法中估算勘估標的資本利息之敘述何者錯誤？  
(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)資本利息之計算應按各項費用之合計額乘上利率計算
- 39 利用比較法進行估價時，若比較標的之個別因素較勘估標的差 5%，則個別因素調整率為多少？  
(A)100/95 (B)95/100 (C)100/105 (D)105/100
- 40 下列有關樓層別效用比之敘述，何者有誤？  
(A)不同類型建物之樓層別效用比會不同  
(B)不同地區建物之樓層別效用比會不同  
(C)同一棟建物中，愈高的樓層其效用比也愈高  
(D)主要是因為不同樓層之高度、可及性、寧適性、景觀、避難時效差異所產生