

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、運用土地開發分析法進行估價，除了必須確定開發計畫之可銷售土地與建築面積，同時估算總銷售金額與各項成本及相關費用，還有更重要的是如何有效選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率，試說明利潤率及資本利息綜合利率計算依據與方法？
(25 分)

二、替代原則為三大估價法（成本法、比較法與收益法）之基礎，試說明該原則於三大估價法運用時之基本考量，以及實務上如何觀察並掌握不動產相互間的替代性？(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。

- 政策宣示不動產交易將採實價登錄，此於不動產估價中屬於影響價格的何種因素？
(A)特殊因素 (B)個別因素 (C)區域因素 (D)一般因素
- 飛航管制對於建築高度之限制，此於不動產估價中屬於影響價格的何種因素？
(A)特殊因素 (B)個別因素 (C)區域因素 (D)一般因素
- 不動產座北朝南，此於不動產估價中屬於影響價格的何種因素？
(A)特殊因素 (B)個別因素 (C)區域因素 (D)一般因素
- 下列因素那些屬於影響地價之一般因素？①利率 ②位置 ③道路寬度 ④土地形狀 ⑤土地政策
(A)①③ (B)②④ (C)①⑤ (D)①②③④⑤
- 勘估標的距離捷運車站之遠近為下列何種影響因素？
(A)區域因素 (B)個別因素 (C)特別因素 (D)一般因素
- 公寓新增電梯設備，提高了該棟建物之價值，屬於：
(A)貢獻原則 (B)外部性原則 (C)預測原則 (D)適合原則
- 下列何者為成本法重置成本之成立依據？
(A)最有效使用原則 (B)競爭原則 (C)替代原則 (D)均衡原則

- 8 不動產之特性與其外部環境達成協調一致，是為何種原則？
(A)外部性原則 (B)適合原則 (C)貢獻原則 (D)最有效使用原則
- 9 不動產估價之價格種類，包括下列那些？①一般價格 ②正常價格 ③限定價格 ④特定價格 ⑤特別價格
(A)②③④ (B)①②③④ (C)①③④⑤ (D)②③④⑤
- 10 下列何者屬於限定價格？①租賃權與租賃地合併之買賣 ②企業資產重估 ③違反經濟合理性之不動產分割買賣 ④學校或公益使用之不動產估價
(A)①③ (B)①②③ (C)①③④ (D)①②③④
- 11 運用成本法進行不動產估價，下列何者不需納入計算？
(A)土地總成本 (B)建物總成本 (C)建物累積折舊額 (D)土地增值
- 12 依不動產估價技術規則之規定，計算建物折舊額時應以何種年數為主？
(A)物理耐用年數 (B)經濟耐用年數 (C)資本使用年數 (D)調整耐用年數
- 13 雙併公寓同層打通之住宅，其市場出售價格應以何種價格評估？
(A)正常價格 (B)特定價格 (C)限定價格 (D)特殊價格
- 14 計量模型分析法為何種估價方法之應用？
(A)成本法 (B)原價法 (C)比較法 (D)收益法
- 15 林君將其所有不動產賣給女兒，成交價格為 2,000 萬元，經判斷此一價格較正常價格便宜 2 成。請問在其他條件不變下，該不動產之正常價格為多少？
(A)1,600 萬元 (B)1,666 萬元 (C)2,400 萬元 (D)2,500 萬元
- 16 依不動產估價技術規則規定，以成本法推估建物折舊前之價格時，以求取何種成本為原則？
(A)重製成本 (B)重置成本 (C)重建成本 (D)營造成本
- 17 因接近行動電話基地臺而引起之價值減損，屬於下列何種因素？
(A)物理的因素 (B)功能的因素 (C)特殊的因素 (D)經濟的因素
- 18 下列何者不屬於營造或施工費應考量之項目？
(A)銷售費 (B)稅捐 (C)資本利息 (D)利潤
- 19 下列有關比較法之敘述，何者正確？
(A)經檢討後試算價格之間差距達 15% 以下者，應排除該試算價格之適用
(B)進行個別因素調整時，任一單獨項目之價格調整率大於 20% 時，不應排除該比較標的之適用
(C)進行區域因素調整時，任一單獨項目之價格調整率大於 30% 時，不應排除該比較標的之適用
(D)經檢討後試算價格之間差距達 20% 以上者，應排除該試算價格之適用

- 20 有一土地平均每年之淨收益為 50 萬元整，而土地的資本化率皆為年利率 5%，請問該土地之價格？
(A)2,100 萬元 (B)900 萬元 (C)1,000 萬元 (D)1,800 萬元
- 21 下列那些價格不宜直接視為正常交易價格，於無法掌握調整時，應不予採用。①親友間之買賣 ②法院拍賣 ③賣方支付土地增值稅之交易 ④期待變更之價格
(A)①②③ (B)①②④ (C)②③④ (D)①②③④
- 22 勘估標的與比較標的若因樓層之不同，而有 100 萬元的價格調整。此調整屬於下列何種方法之運用？
(A)差額法 (B)定額法 (C)定率法 (D)百分率法
- 23 某店面每月租金 8 萬元，押金為 3 個月租金額，銀行定存年利率 3%，空置損失約占總收入之 8%，該不動產之有效總收入為：
(A)88.98 萬元／年 (B)96 萬元／年 (C)96.72 萬元／年 (D)120 萬元／年
- 24 某一不動產之土地價格為 600 萬元，建築物價格為 400 萬元，已知土地之個別資本化率為 5%，建築物之個別資本化率為 8%，請問該不動產之綜合資本化率為：
(A)13% (B)3% (C)6.2% (D)7.2%
- 25 下列何者不宜列入收益法中總費用之項目？
(A)地租 (B)貸款利息 (C)保險費 (D)維修費
- 26 依不動產估價技術規則之規定，下列何者非以比較法估價為原則？
(A)公共設施保留地 (B)池沼 (C)建物 (D)墓地
- 27 對具永續性固定收益之土地，以直接資本化法評估其價值，如於第 0 年年初評得其價值為 A、第 5 年年初評得其價值為 B，則兩者關係如何？
(A) $A > B$ (B) $A = B$ (C) $A < B$ (D)不一定
- 28 直接資本化法之資本化率為下列何者間關係？
(A)自有資金與貸款額 (B)有效收益與價值
(C)毛收益與價值 (D)淨收益與價值
- 29 都市更新權利變換後區分所有建物及其土地應有部分應考量之因素，應以何種價格查估之？
(A)估價當時之新成屋價格 (B)評價基準日當時之新成屋價格
(C)估價當時之預售屋價格 (D)評價基準日當時之預售屋價格
- 30 不動產估價報告中常表明評估價格適用的有效期間，此係下列何種原則的具體考量？
(A)替代原則 (B)競爭原則 (C)最有效使用原則 (D)變動原則

- 31 應用直接資本化法推算不動產淨收益時，下列那些項目不應列入費用項？①地價稅及房屋稅 ②房屋貸款的利息 ③改良性資本支出 ④土地增值稅 ⑤租金收入所產生的所得稅
- (A)②③⑤ (B)③④⑤ (C)②③④⑤ (D)①②③④⑤
- 32 不動產估價技術規則規定：「建物已不具備使用價值，將其基地視為素地估價」，此為：
- (A)部分估價 (B)獨立估價 (C)限制估價 (D)特殊估價
- 33 不動產於市場上以最有效利用方式利用所能產生的收益，稱為：
- (A)支付租金 (B)實質租金 (C)差額租金 (D)經濟租金
- 34 樓層別效用比係以何種學說為基礎？
- (A)土地與建物聯合貢獻說 (B)土地貢獻說
(C)建物貢獻說 (D)最有效使用原則
- 35 有一棟公寓其平均樓層別效用比為 124%，全棟建物成本占全棟房地總價格之 60%，1 樓之樓層別效用比為 150%，1 樓之地價分配率為：
- (A)74.4% (B)75.6% (C)159% (D)150%
- 36 應用直接資本化法估價時，已知獲利率為 5%、收益年增率為 2%，則直接資本化率應採下列何者較佳？
- (A)7% (B)5% (C)3% (D)2%
- 37 以差額租金還原法所得出之價格為：
- (A)所有權價格 (B)經濟租金 (C)實質租金 (D)租賃權價格
- 38 兩宗土地合併後整體利用，合併後價格為 1,000 萬元，其合併前價格分別為 300 萬元及 500 萬元，則對於原來 500 萬元之土地，其合併後價格應為：
- (A)600 萬元 (B)700 萬元 (C)625 萬元 (D)425 萬元
- 39 林乙向王甲承租房屋，每月支付的實質租金為 10,000 元，這棟房屋如於市場上重新出租，合理租金為 16,000 元。假設王甲、林乙對該租金增加的貢獻各半，請問於王甲考慮續約的情況下，其合理的租金應該調整為多少？
- (A)10,000 元 (B)13,000 元 (C)16,000 元 (D)19,000 元
- 40 依不動產估價技術規則規定，承租人每期支付予出租人之租金，加計押金或保證金、權利金及其他相關運用收益之總數，稱為？
- (A)純租金 (B)支付租金 (C)實質租金 (D)經濟租金