

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、運用比較法進行估價時，比較標的有那些情況會影響交易價格，且無法有效掌握及量化調整者，應不予採用？(25分)

二、現有一筆建地，土地面積 1600 坪，位於都市計畫住宅區，建蔽率 50%，容積率 225%，所在地區生活機能健全，土地現況不需整地為可建築狀態。根據最有效利用原則確立未來土地開發方式為興建透天住宅，在計算開發完成之總銷售面積與蒐集市場行情之後，得知一年後建築完成之預期總銷售金額為新臺幣 12 億 4200 萬元（一年之資金折現率為 1.33%），建築所需的直接成本為新臺幣 1 億 8000 萬元，資本利息綜合利率為 1.94%，開發商的要求利潤率為 20%，規劃設計費用為營造費用的 3%，廣告銷售費用為總銷售金額的 5%，稅捐費用為總銷售金額的 1%，管理費用為總銷售金額的 3%，施工期間 1 年。請以土地開發分析法推估該土地的試算價格。(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。

- 1 特種貨物與勞務稅（俗稱奢侈稅）近日研議之修法動向，對不動產市場之影響，是屬於下列何種因素？
(A)一般因素 (B)區域因素 (C)個別因素 (D)期待因素
- 2 下列何者較接近不動產估價價格種類中之正常價格？
(A)臺北市精華區標售國有土地價格 (B)實價登錄之價格
(C)奢侈稅經主管機關認定低報之銷售價格 (D)土地徵收補償所查估之市價
- 3 不動產估價應先確定價格種類，如估價師受託辦理釣魚台估價，你認為應屬於何種價格？
(A)正常價格 (B)限定價格 (C)特定價格 (D)特殊價格
- 4 在不考慮時間、高風險或不便利等因素下，審慎的消費者不會支付高於財貨或勞務成本之代價，以取得一相同滿意度的替代性財貨或勞務。以上觀念是屬於何種估價原則？
(A)競爭原則 (B)供需原則 (C)替代原則 (D)預測原則
- 5 依不動產估價技術規則規定，不動產估價師蒐集比較實例應依據之原則，下列敘述何者錯誤？
(A)實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者
(B)與勘估標的使用性質或使用分區管制相同或相近者
(C)與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者
(D)實例之價格與勘估標的價格種類相同之特定或限定價格者

- 6 因應財政部查稅及不動產資本利得稅改採實價認定之議題發酵，投資客黃先生於兩個月前，以低於當時市價 1 成急忙出售房地產一筆，成交價格為新臺幣 1000 萬元。如近兩個月房價又下跌 5%，則目前市價行情為何？
(A)新臺幣 950 萬元 (B)新臺幣 1100 萬元 (C)新臺幣 1045 萬元 (D)新臺幣 1056 萬元
- 7 某份不動產估價報告書比較法三個比較標的價格為：新臺幣 12.9、12.6、13.7 萬元/坪，所推估勘估標的之試算價格分別為：新臺幣 10、9、11.5 萬元/坪，下列敘述何者正確？
(A)比較標的一調幅違反規定
(B)比較標的二調幅違反規定
(C)比較標的二及比較標的三試算價格差距違反規定
(D)勘估標的整體條件較比較標的佳
- 8 依不動產估價技術規則規定，以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析估價時，下列敘述何者錯誤？
(A)各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算為原則
(B)因情況特殊不宜採契約租金估價者得敘明
(C)契約租金未知者，應以限定租金推估淨收益
(D)總費用應依信託計畫資料加以推算
- 9 依不動產估價技術規則規定，收益法估價程序有六個項目如下：①計算收益價格 ②推算有效總收入 ③蒐集總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料 ④推算總費用 ⑤計算淨收益 ⑥決定收益資本化率或折現率。其估價步驟順序以下何者正確？
(A)⑤③①⑥④② (B)②①⑤⑥④③ (C)⑥④③①⑤② (D)③②④⑤⑥①
- 10 不動產估價收益法之總費用估算項目，不包含下列何者？
(A)地價稅或地租 (B)房屋稅 (C)所得稅 (D)維修費
- 11 收益資本化率之擇定如採風險溢酬法，下列敘述何者錯誤？
(A)應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素
(B)選擇最具特殊性財貨之投資報酬率為基準
(C)比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異
(D)需就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之
- 12 若某不動產之建物經濟耐用年數 50 年、經歷年數 20 年、殘價率 10%，於收益法估價時，建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率為何？
(A)0.018 (B)0.036 (C)0.05 (D)0.028
- 13 土地徵收補償估價時，因無買賣實例而採徵收區段內透天租賃實例，如折舊前房地淨收益每年新臺幣 25 萬元、建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率 2.5%、建物淨收益推算為每年新臺幣 10 萬元、土地收益資本化率 3%，則土地收益價格為新臺幣多少萬元？
(A)500 萬元 (B)833 萬元 (C)455 萬元 (D)273 萬元
- 14 成本法操作中，使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本，係指下列何者？
(A)重造成本 (B)重建成本 (C)重置成本 (D)提撥成本
- 15 不動產估價成本法總成本各項推估中，下列敘述何者錯誤？
(A)規劃設計費按總成本之百分之二至百分之三推估
(B)廣告費、銷售費按總成本之百分之四至百分之五推估
(C)管理費按總成本之百分之三至百分之四推估
(D)稅捐按總成本之百分之零點五至百分之一點二推估

- 16 建物累積折舊額之計算，以採下列何種方法之建物成本價格結果最低？
(A)定額法 (B)定率法 (C)償債基金法 (D)逆年數合計法
- 17 某建物於 10 年前興建，面積 50 坪，目前建材單價新臺幣 10 萬元/坪，殘餘價格率 4%、經濟耐用年數 40 年，請問該建物累積折舊額為新臺幣多少萬元？
(A)140 萬元 (B)120 萬元 (C)100 萬元 (D)80 萬元
- 18 某建商擬開發建地，預計興建樓板面積 1000 坪，另雨遮外加 50 坪，若推定銷售單價平均新臺幣 60 萬元/坪，利潤率 20%、資本利息綜合利率 5%、直接成本新臺幣 2 億元、間接成本新臺幣 5 千萬元，則土地開發分析價格為新臺幣多少萬元？
(A)22619 萬元 (B)23480 萬元 (C)25000 萬元 (D)26814 萬元
- 19 下列不動產權利估價之相關敘述，何者錯誤？
(A)地上權估價，應考慮其用途、權利存續期間、支付地租之有無、權利讓與之限制及地上權設定之空間位置等因素
(B)抵押權估價，應直接以實際債權額為基礎，考慮其他順位抵押權設定狀況、流通性、風險性、增值性及執行上之難易程度等因素調整
(C)租賃權估價，應考慮契約內容、用途、租期、租金支付方式、使用目的及使用情形等因素
(D)容積移轉估價，應考慮容積送出基地、接受基地及其他影響不動產價格及相關法令等因素
- 20 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之何種類型價格查估之？
(A)新成屋價格 (B)預售屋價格 (C)中古屋價格 (D)徵收補償價格
- 21 T 市東區某店面於 5 年前出租經營，現到期擬續租，當年簽約契約租金每年新臺幣 250 萬元，目前市場經濟租金每年可達新臺幣 350 萬元，若分析此租金上漲應有 60%歸功於承租經營者，在相關必要費用不增加情況下，最合理之續租租約年租金為何？
(A)新臺幣 250 萬元 (B)新臺幣 290 萬元 (C)新臺幣 310 萬元 (D)新臺幣 350 萬元
- 22 請問下列對價格日期的敘述，何者正確？
(A)不動產價格的委託日期 (B)不動產價格的基準日期
(C)不動產價格的查估日期 (D)不動產價格的交易日期
- 23 請問下列何者非屬區域因素調整的考量項目？
(A)交通條件 (B)樓層別條件 (C)商圈發展條件 (D)學區條件
- 24 某建商欲以土地開發分析法評估某土地作為住宅銷售個案之土地價值，請問下列何者非建商運用該方法應蒐集的資料？
(A)資本利率 (B)廣告費 (C)利潤率 (D)資本化率
- 25 依不動產估價技術規則規定，以計量模型分析法建立一有 10 個自變數的模型，應至少使用多少比較案例？
(A)3 個 (B)10 個 (C)50 個 (D)100 個
- 26 勘估標的距離變電所遠近為以下何種影響因素？
(A)特殊因素 (B)個別因素 (C)區域因素 (D)一般因素
- 27 請問折現現金流量分析之公式 $P = \sum_{k=1}^{n'} CF_k / (1+Y)^k + P_{n'} / (1+Y)^{n'}$ ，n' 為下列何者？
(A)物理耐用年數 (B)經濟耐用年數 (C)殘餘耐用年數 (D)折現現金流量分析期間
- 28 有關不動產估價之最有效使用原則，下列敘述何者錯誤？
(A)為消費者主觀效用之認知
(B)具有良好意識及通常之使用能力者之認知
(C)需以合法、實質可能、正當合理、財務可行為前提
(D)得以獲致最高利益之使用

- 29 不動產估價由三大方法所推估之價值，於綜合決定勘估標的價格時，下列敘述何者錯誤？
(A)屬於不動產估價程序之後段步驟
(B)過程中應就其中金額顯著差異者重新檢討
(C)應視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度判斷
(D)以經濟租金作為不動產證券化受益證券信託利益分配基礎者，折現現金流量分析之收益價格應視前項情形賦予相對較大之權重
- 30 依不動產估價技術規則規定，某建商蓋到一半的建案，其建物應如何估價？
(A)依實際完成部分估價
(B)以總銷售金額扣除土地管銷成本及利潤率，再扣除剩餘建築費用
(C)以總銷售金額扣除土地管銷成本及利潤率，再扣除延遲損失及剩餘建築費用
(D)無法估價
- 31 臺北市政府最近發布之 5 月份住宅價格指數，中山、松山、南港區標準住宅總價新臺幣 1224 萬元，萬華、文山、北投區新臺幣 1079 萬元，其價差達新臺幣 145 萬元。該價差屬於下列何種方法之運用？
(A)定額法 (B)差異法 (C)差額法 (D)量化法
- 32 依不動產估價技術規則第 7 條規定：「依本規則辦理估價所稱之面積，已辦理登記者，以登記之面積為準；其未辦理登記或以部分面積為估價者，應調查註明之。」因此房地產買賣實價登錄時，如屬未登記建物，辦理申報登錄時，應如何辦理？
(A)仍選擇房地合併申報 (B)如有車位，則選擇房地加車位申報
(C)單純以土地申報即可 (D)以土地申報並應於備註欄註明之
- 33 成本法總成本中營造施工費之求取，估價實務上最常用的方法為何？
(A)淨計法 (B)單位工程法 (C)工程造價比較法 (D)單位面（體）積比較法
- 34 請問試算價格之調整運算過程中，區域因素或個別因素調整之任一單獨項目之價格調整率大於多少，即應排除該比較案例之適用？
(A)5% (B)10% (C)15% (D)20%
- 35 以下何者為不動產估價技術規則所稱之勘估標的？①地上權 ②專利權 ③蘋果樹上的蘋果 ④堆置田中已採收之稻穀 ⑤未登記建物
(A)②③④ (B)①②④ (C)①②⑤ (D)①③⑤
- 36 土地開發分析法公式 $V = [S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)]$ ，其中 i 為開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率，則 R 為：
(A)資本化率 (B)土地價值率 (C)營業稅率 (D)適當之利潤率
- 37 依不動產估價技術規則規定，實際建築使用的容積率超過法定容積率時，應如何估價？
(A)以實際建築使用合法部分之現況估價
(B)以法定容積之使用方式估價，再依使用狀況調整
(C)僅能依法定容積估價
(D)實際使用部分全部均可以估價
- 38 某房屋受地震損害經鑑定無法居住使用，下列估價原則何者較能掌握其房地價格？
(A)先估計重建價格，再以重建後房地價格扣掉重建所花費金額
(B)以素地價格估價，並扣除拆除建物費用
(C)以比較法估計一般正常未受損價格，再以特殊情況調整
(D)無法估價
- 39 依不動產估價技術規則規定，建物殘餘價格率之上限為多少？
(A)5% (B)10% (C)15% (D)20%
- 40 依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，目前住宅用鋼筋混凝土造房屋之經濟耐用年限為多少年？
(A)35 年 (B)40 年 (C)50 年 (D)60 年