

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、不動產估價技術規則規定有那三種主要估價方法？試說明之，並敘述其估價之程序。(25 分)

二、何謂經濟租金？何謂實質租金？何謂支付租金？某甲以低於市場行情一成的租金向某乙承租房屋一年，言明月租金 9,000 元、押金兩個月，於一年期定存利率 2% 下，請問年經濟租金、實質租金、支付租金各為多少？(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。

- 下列那些因素屬於影響土地價格之個別因素？①土地形狀 ②土地面積 ③貸款利率 ④地價稅稅率
(A)①② (B)③④ (C)①②④ (D)②③④
- 歐債風暴對臺灣不動產市場的影響，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
- 於民國 100 年評估一棟 20 年前建造、樓地板面積 200 坪之建物，該建物之建築成本於民國 80 年每坪 5 萬元、100 年每坪 10 萬元，如經濟耐用年數為 50 年、殘餘價格率為 10%。若採定額法折舊，請問該建物之成本價格為何？
(A)720 萬元 (B)1,000 萬元 (C)1,280 萬元 (D)2,000 萬元
- 依不動產估價技術規則規定，勘估標的營造費求取方式中稱直接法者分為那兩種？①淨計法 ②單位工程法 ③工程造價比較法 ④單位面積比較法 ⑤粗算法
(A)①② (B)②③ (C)③④ (D)④⑤
- 政府提出桃園航空城開發案，將帶動周邊地價上漲，此係下列何項原則的表現？
(A)競爭原則 (B)貢獻原則 (C)預期原則 (D)適合原則
- 下列相關原則的陳述何者最不適宜？
(A)公園對地價的影響係基於外部性原則
(B)老舊公寓價格飆漲係基於均衡原則
(C)不動產有行無市呈現變動原則
(D)在偏遠地區興建大廈卻無法創造利潤係因未能掌握最有效使用原則
- 土地徵收補償市價查估與區段式公告土地現值查估相較，兩者主要的差異在於下列那一影響不動產價格因素調整的考量？
(A)個別因素 (B)區域因素 (C)一般因素 (D)特別因素

- 8 下列何者不屬於從事不動產估價前需確定之基本事項？
(A)價格種類 (B)勘察日期 (C)勘估標的權利狀態 (D)估價條件
- 9 下列那些項目屬於不動產估價技術規則所指之勘估標的？①果樹 ②房屋 ③智慧財產權 ④地上權 ⑤租賃權
(A)③④⑤ (B)②③④⑤ (C)①②④⑤ (D)①②③④⑤
- 10 不動產估價所稱之價格日期係指：
(A)接受委託估價之日期 (B)赴勘估標的現場調查之日期
(C)估價報告書提出之日期 (D)估價報告書上勘估標的價格之日期
- 11 下列何者屬於具有市場性之價格？①正常價格 ②限定價格 ③特殊價格 ④特定價格
(A)①② (B)①②③ (C)①②④ (D)①②③④
- 12 營造費=〔 Σ （標準建物工程概算項目每坪單價×單價調整率）〕×總面積，此可為下列何種方法之計算公式？
(A)淨計法 (B)單位工程法 (C)工程造價比較法 (D)單位面積比較法
- 13 運用比較法選擇實例的條件，下列何者最不適宜？
(A)必須與勘估標的使用性質相符 (B)必須為正常價格
(C)必須與勘估標的地點相近 (D)必須為一個月以內之實例
- 14 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： $D_n = C \times [(1 - s)/N] \times n$ ，其中 N 優先採用下列何者？
(A)物理耐用年數 (B)殘餘年數 (C)經濟耐用年數 (D)已經歷年數
- 15 預售屋的開價如高於市價一成，依此價格進行勘估標的價格調整時，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
- 16 不動產估價技術規則第 31 條規定，何種估價方法得適用於以投資為目的之不動產投資評估？
(A)直接資本化法 (B)折現現金流量分析 (C)剩餘法 (D)分配法
- 17 採成本法估價時，必須先求取某一基準日期重新建造對象不動產的原價，該基準日期稱為：
(A)估價日期 (B)勘察日期 (C)出件日期 (D)試算日期
- 18 請問折現現金流量分析之計算公式 $P = \sum_{k=1}^{n'} CF_k / (1+Y)^k + P_n / (1+Y)^n$ 中， P_n 為下列何者？
(A)收益價格 (B)淨收益 (C)折現率 (D)期末價值
- 19 都市計畫住宅區現供耕作使用之土地，其地價之查估應依下列何種使用價格查估？
(A)農業用地 (B)住宅用地 (C)耕作用地 (D)鄉村區用地
- 20 新訂租約租金之估計，得分析企業經營之總收入，據以估計勘估標的在一定期間內之何種收益，再加計必要費用？
(A)總收益 (B)毛收益 (C)有效總收益 (D)淨收益

- 21 以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的，如地上權人向地主購買設定地上權之土地，評估該土地之價格稱之為：
- (A)正常價格 (B)限定價格 (C)特定價格 (D)特殊價格
- 22 某甲以 1,200 萬元將其房屋移轉給弟弟，經判斷正常價格比這價格低二成；於一般不動產估價中，運用此案例進行情況調整後之價格為多少？
- (A)1,440 萬元 (B)1,400 萬元 (C)1,000 萬元 (D)960 萬元
- 23 甲公司於 A 市擁有商業區土地一宗，擬將其分割為兩筆土地，一筆做為辦公大樓使用，另一筆做為百貨公司使用，以符合商業區土地的經濟效益。今如就前述兩筆土地進行估價，則價格種類為下列何者？
- (A)正常價格 (B)特殊價格 (C)限定價格 (D)特定價格
- 24 如不動產其中某一條件發生改變，將造成整體不動產價格的提升，此種不動產估價原則稱之為：
- (A)供需原則 (B)最有效使用原則 (C)貢獻原則 (D)均衡原則
- 25 進行不動產估價時，標的不動產如因捷運系統的開通，或鄰近公園的興闢，對其價格產生影響，所採行之不動產估價原則稱之為：
- (A)貢獻原則 (B)外部性原則 (C)收益分配原則 (D)最有效使用原則
- 26 於不動產估價時，所謂物理的耐用年數，係指：
- (A)建築改良物從興建完成，至不堪使用的期間
(B)建築改良物對不動產價值具有貢獻的一段期間
(C)建築改良物從興建完成，至毀損的期間
(D)建築改良物從興建完成，至其經濟壽命結束的期間
- 27 以定額法計算建築物折舊額時，係假定在不動產耐用期間：
- (A)每年乘以一定比率計算折舊額 (B)期初先確定減價額，累計時呈現減價額遞減
(C)每年之減價額劃一計算，與經過年數逐年累計 (D)每年折舊提存一定金額，以複利計算其總減價額
- 28 採土地開發分析法進行不動產估價時，其基本之假設前提為：
- (A)必須符合法定容積之規定為上限進行開發 (B)必須以預售方式為前提
(C)必須以個別投資廠商之利潤率為依據 (D)必須於開發完成時取得全部房地銷售金額
- 29 使用買賣實例比較法，如訪得之買賣實例其交易價格，係因屋主急於脫手而出售，此係：
- (A)一般購買者不易參加，應進行個別因素修正 (B)利害關係人交易，應進行情況修正
(C)交易時具特別動機，應進行情況修正 (D)將負擔由購買者承受，應進行期日修正
- 30 進行不動產估價時，對營運性不動產淨收益，應扣除非屬於不動產所產生的其他淨收益，以免高估不動產本身所產生的淨收益，此估價原則稱之為：
- (A)適合原則 (B)收益分配原則 (C)外部性原則 (D)最有效使用原則

- 31 以收益為目的而出租之不動產在進行不動產估價時，何者應列入總費用，加以扣除？
(A)抵押債務利息 (B)租賃所得稅 (C)維護修繕費 (D)自有資本之利息
- 32 下列何者能反映租賃不動產經濟價值的租金？
(A)實質租金 (B)經濟租金 (C)支付租金 (D)差額租金
- 33 從已知投資成分的價值，乘以資本化率，求得其收益後，由總收益中扣除，進而求得未知投資成分之價格的方法，上述方法稱為：
(A)分配法 (B)積算法 (C)殘餘法 (D)收益倍數法
- 34 對房地結合所產生之超額利潤之歸屬，採土地貢獻說者，主要係基於下列何者？
(A)土地經營管理之貢獻 (B)土地區位特性之貢獻
(C)土地取得成本之貢獻 (D)土地開發投資之貢獻
- 35 某棟建物耐用年數為 50 年，殘價率為 10%，該建物每年折舊率為：
(A)1.8% (B)2.0% (C)1.5% (D)2.4%
- 36 進行不動產估價時，所謂獨立估價，係指：
(A)土地上有建築物，但估價時將土地與建物併同估價
(B)土地上無建築物，但估價時假設土地與建物併同估價
(C)土地上有建築物，但估價時將土地視為素地加以估價
(D)土地上無建築物，但估價時視為存有地上權加以估價
- 37 以收益法估價時，對於折舊前及折舊後的純收益，使用資本化率還原，應如何處理？
(A)折舊前的純收益，應僅以資本化率還原
(B)折舊後的純收益，應僅以資本化率還原
(C)折舊後的純收益，應以資本化率加折舊率還原
(D)折舊前的純收益，應僅以折舊率加以還原
- 38 不動產估價為能確切掌握土地所有權、面積、土地界線及鄰地地號，應取得之資料為下列何者？
(A)土地登記簿謄本及地籍圖 (B)地籍圖及都市計畫圖
(C)土地登記簿謄本及建物登記簿謄本 (D)土地登記簿謄本及地形圖
- 39 乙將房屋出租與丙，每月租金 10,000 元，押金 30,000 元，押金利率為 1%，若該區房屋空置率為 25%，則乙出租房屋的年有效總收入為：
(A)120,000 元 (B)95,000 元 (C)90,300 元 (D)90,000 元
- 40 就目前房屋課稅價格，經常發生樓上層納稅義務人，因為各層建物價格未加以分層分攤，導致樓上層與地面層的房屋稅課稅單價相差無幾，如從不動產估價的觀點，以前述建物價格計算各樓層地價時，主要係以何種觀點進行？
(A)土地貢獻原則 (B)建物貢獻原則 (C)聯合貢獻原則 (D)收益遞增遞減原則