## 代號:60130 頁次:2-1

114年專門職業及技術人員高等考試建築師、 25類科技師(含第二次食品技師)、大地工程 技師考試分階段考試(第二階段考試) 暨普通考試不動產經紀人、記帳士考試試題

		技師考試分階 暨普通考試不重	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
等類科	• • • • •	<b>为產經紀人</b>			
	ロ・ / す 式時間: 1 /	カ産估價概要 、時 30 分		座號:	
•	意:可以使用電	•		/ <u></u>	
甲、	二請以藍、黑		試卷上作答。	卷上,於本試題上作答者,不是	予計分。
—	、何謂實質	租金?不動產租金	金之估計應考慮那	3些因素?(25分)	
<b>=</b>	、依據不動	產估價技術規則之	こ規定,不動産化	·價方法之選取原則為作	可?請
	說明比較	法、收益法及成本	本法等估價方法的	」適用時機?(25分)	
乙、	測驗題部分:	(50分)		代號:3601	
		一選擇題,請選出 <u>一個</u> 」 題2分,須用 <u>2B鉛筆</u> 在試卡		<ul><li>試題或申論試卷上作答者,不予</li></ul>	計分。
1				下動產估價原則之掌握?	
2	(A)外部性原則	]	(C)適合原則 法為總式本應包括之項	D)内部性原則	
2	(A)營造或施工		が高線以本感色指之り B)出售不動産		
	(C)資本利息	-><	D建築利潤	(A) / (114 ) / (1	
3				,經濟耐用年數 50 年,選擇等	\$速折舊
		算累積折舊額為多少萬		(D) 26	
4	(A) 400 比較輝的為筋	<ul><li>(B) 40</li><li>3 法完田</li></ul>	(C) 360 確先作適党	(D) 36 E採用,此為何種調整?	
•	(A)情況調整			開整 (D)個別因素調整	
5	下列價格調整	逐率何者符合不動產估價			
		恩價格調整率為 18%			
	10,440	图價格調整率為 18%			
		]之任一單獨項目之價格 5日期、區域因素及個別		<b>Q</b> n/	
6				.670 :價格為 2,000 萬元,收益資本 <sup>。</sup>	化率為:
J	(A) 3%	(B) 5%	(C) 8%	(D) 10%	10
7	以投資為目的	了之不動產投資評估,最	:適合的估價方法為:		
	(A)比較法		(B) 折現現金流		
	(C)成本法	: 4 1 0 PP-11. W.H.I V. 0 0	(D)土地開發分		<del>→</del>
8	債務保障比率	⊠為 1.3、貸款常數為 0.05 (B) 4%	55、貸款資金占不動產 (C) 5%	價格比率為 70%,收益資本化 (D) 6%	<b>举</b> 約為:
	$(A) \supset 70$	(D) +70	(C) J/0	(D) $O/O$	

9 附著於土地之工事及水利土壤之改良,以何種方法估價為原則?

(A)比較法 (B)收益法 (C)成本法 (D)土地殘餘法

					只 人・4 4
10	下列有關直接資本化法	去之敘述何者正確?			
	(A)屬於比較法之一種				
	(B)應以勘估標的作最合	合理使用之客觀淨收	益為基準		
	(C)應用價格日期當時遊	適當之收益資本化率	推算		
	(D)計算過程應另加計其				
11	下列有關成本法之敘述	- · · · · ·			
	(A)建物估價以求取重置		(B)預售收入之		
	(C)建物折舊額計算應以				之十為原則
12	有關土地開發分析法之	-> \ 1 14/6			
	(A)資本利息綜合利率=	- 1			
	(B)資本利息綜合利率=				
	(C)資本利息綜合利率=				
	(D)資本利息綜合利率=				
13	下列因素:①地區淹水	〈 ②捷運站設置	③ 利 举 變 動 (4) 器	惟小學距離,那些是屬	部於影響个動產價
	格之區域因素?		(m) @ @ (f)	$\sim$	
1.4		(B) ① ③	(C)(2)(3)(4)	$(D) \widehat{1} \widehat{2} \widehat{3} \widehat{4}$	)
14	下列何者是個別因素之		/a <del>· ·</del>		
	(A)甲先生的房子位於重				
	(B)乙小姐的房子距捷递				
	(C) X 大學特定區生活標	– .	<b>土口 公</b> 臣		
15	(D)大巨蛋球場完工,居下列各項原則中,何者				
13	(A)預期原則			(D)外部性原	间目
16	評估臺南孔廟的現值,				
10	(A)下常價格	(B)限定價格			
17	不動產估價報告書中歷		1 17 - 12 11-	1 */ 1 12 11-	•
1 /	(A)價格日期先於勘查E		ラロダラ がい同じ (B)勘査日期先		1、日 777 11年 1
	(C)勘查日期等於價格日				
18	勘估標的營造或施工費	7/94	. , , , _	\$方法中何者相對精組	¶ ?
10	(A)工程造價比較法	(B)淨計法		b (D)單位面積	
19	收益法中對於收益的資				
	正確?		12 1 -> (4) 1 > 2 1		
		行現率	(B)收益資本(I	率低於折現率	
	(A)收益資本化率高於排 (C)收益資本化率等於排	· 現率	(D)不一定	2   12.0 (4)   20	
20					食溢酬法決定收益
	資本化率時,上述特性				
	(A)流通性	(B)風險性	(C)增值性	(D)管理難度	
21	以直接資本化法對同-			平估其價值,則三者之	工收益資本化率數
	值何者最高?				
	(A)土地		(C)不動產		
22	依不動產估價技術規則	『第 130 條之規定,	不動產租金估計以	从估計勘估標的之何種	<b>赶金為原則?</b>
	(A)經濟租金			(D)實質租金	
23	依不動產估價技術規則	『第 32 條之規定,	若期末處分價值已	己知,以折現現金流量	量分析法計入該價
	值時,應採取那一種資				
	(A)直接資本化率	(B)綜合資本化率			
24	於不動產租金估計中有				
	(A)經濟租金高於支付和 (C)經濟租金等於支付和	1金	(B)經濟租金但	比於支付租金	
•-					A ### # →=
25	估價事務所接受委託				
	①確定勘估標的內容				
	(A)僅 <u>1</u> 3 <u>4</u>	(B)(1)(2)(3)(4)	(C)(1)(3)(4)(5)	(D)1234	)(5)