

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

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。
- (三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

一、何謂實質租金？不動產租金之估計應考慮那些因素？（25 分）

二、依據不動產估價技術規則之規定，不動產估價方法之選取原則為何？請說明比較法、收益法及成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)本試題為單一選擇題，請選出一個正確或最適當答案。
 - (二)共25題，每題2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 鄰近國小的店舖，做販賣文具及圖書生意使用，此為何種不動產估價原則之掌握？
(A)外部性原則 (B)貢獻原則 (C)適合原則 (D)內部性原則
 - 2 以成本法進行不動產估價，下列何者非為總成本應包括之項目？
(A)營造或施工費 (B)出售不動產之所得稅
(C)資本利息 (D)建築利潤
 - 3 建築物屋齡 10 年，重建成本 2,000 萬元，若殘價率為 10%，經濟耐用年數 50 年，選擇等速折舊路徑的方法計算累積折舊額為多少萬元？
(A) 400 (B) 40 (C) 360 (D) 36
 - 4 比較標的為與法定用途不符之交易，應先作適當之調整才能採用，此為何種調整？
(A)情況調整 (B)價格日期調整 (C)區域因素調整 (D)個別因素調整
 - 5 下列價格調整率何者符合不動產估價技術規則之規定？
(A)區域因素總價格調整率為 18%
(B)個別因素總價格調整率為 18%
(C)個別因素內之任一單獨項目之價格調整率為 18%
(D)情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率為 18%
 - 6 勘估標的未來平均 1 年期間之客觀淨收益為 100 萬元，收益價格為 2,000 萬元，收益資本化率為：
(A) 3% (B) 5% (C) 8% (D) 10%
 - 7 以投資為目的之不動產投資評估，最適合的估價方法為：
(A)比較法 (B)折現現金流量分析法
(C)成本法 (D)土地開發分析法
 - 8 債務保障比率為 1.3、貸款常數為 0.055、貸款資金占不動產價格比率為 70%，收益資本化率約為：
(A) 3% (B) 4% (C) 5% (D) 6%
 - 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

- 10 下列有關直接資本化法之敘述何者正確？
(A)屬於比較法之一種
(B)應以勘估標的作最合理使用之客觀淨收益為基準
(C)應用價格日期當時適當之收益資本化率推算
(D)計算過程應另加計期末價值
- 11 下列有關成本法之敘述何者正確？
(A)建物估價以求取重置成本為原則
(B)預售收入之資金應計息
(C)建物折舊額計算應以物理耐用年數為主
(D)建物之殘餘價格率以不超過百分之十為原則
- 12 有關土地開發分析法之資本利息綜合利率之敘述何者正確？
(A)資本利息綜合利率=貸款利息年利率×(建物價值比率+土地價值比率×1/2)×開發年數
(B)資本利息綜合利率=資本利息年利率×(建物價值比率+土地價值比率×1/2)×開發年數
(C)資本利息綜合利率=資本利息年利率×(土地價值比率+建物價值比率×1/2)×開發年數
(D)資本利息綜合利率=貸款利息年利率×(土地價值比率+建物價值比率×1/2)×開發年數
- 13 下列因素：①地區淹水 ②捷運站設置 ③利率變動 ④離小學距離，那些是屬於影響不動產價格之區域因素？
(A)①② (B)①③ (C)②③④ (D)①②③④
- 14 下列何者是個別因素之描述？
(A)甲先生的房子位於重劃區內，房價水準很高
(B)乙小姐的房子距捷運站距離大約 50 公尺
(C) X 大學特定區生活機能佳
(D)大巨蛋球場完工，周圍不動產房價跟著起漲
- 15 下列各項原則中，何者最能說明畸零地價格偏高的現象？
(A)預期原則 (B)貢獻原則 (C)適合原則 (D)外部性原則
- 16 評估臺南孔廟的現值，依不動產估價技術規則之規定，其價格種類為下列何者？
(A)正常價格 (B)限定價格 (C)特定價格 (D)特殊價格
- 17 不動產估價報告書中應註明價格日期與勘查日期，就時間發生的先後下列敘述何者正確？
(A)價格日期先於勘查日期
(B)勘查日期先於價格日期
(C)勘查日期等於價格日期
(D)不一定
- 18 勘估標的營造或施工費之求取得採直接法或間接法，下列各方法中何者相對精細？
(A)工程造價比較法 (B)淨計法 (C)單位工程法 (D)單位面積比較法
- 19 收益法中對於收益的資本化可採收益資本化率或折現率，下列對於兩者數值高低關係之敘述何者正確？
(A)收益資本化率高於折現率
(B)收益資本化率低於折現率
(C)收益資本化率等於折現率
(D)不一定
- 20 不動產相對一般性財貨具低流通、高風險、高增值及管理較難等特性；於採風險溢酬法決定收益資本化率時，上述特性中何者與收益資本化率高低呈反向變動？
(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一不動產之土地、建物及不動產分別評估其價值，則三者之收益資本化率數值何者最高？
(A)土地 (B)建物 (C)不動產 (D)不一定
- 22 依不動產估價技術規則第 130 條之規定，不動產租金估計以估計勘估標的之何種租金為原則？
(A)經濟租金 (B)支付租金 (C)合理租金 (D)實質租金
- 23 依不動產估價技術規則第 32 條之規定，若期末處分價值已知，以折現現金流量分析法計入該價值時，應採取那一種資本化率？
(A)直接資本化率 (B)綜合資本化率 (C)折現率 (D)利率
- 24 於不動產租金估計中有所謂的經濟租金與支付租金，兩者的大小關係為何？
(A)經濟租金高於支付租金
(B)經濟租金低於支付租金
(C)經濟租金等於支付租金
(D)不一定
- 25 估價事務所接受委託展開估價作業前應先確定估價基本事項，於下列各項中應包含那些項目？
①確定勘估標的內容 ②確定勘查日期 ③確定價格種類 ④確定估價目的 ⑤確定估價條件
(A)僅①③④ (B)①②③④ (C)①③④⑤ (D)①②③④⑤