

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、何謂限定租金？在進行不動產估價時，採取收益法進行不動產價格估價時，必須對於不動產租金清楚地掌握，請問對於新訂及續租租金應該如何估計？(25分)
- 二、何謂貢獻原則？不動產估價時，對於建築改良物之建物累積折舊額之計算有那三種方法？請詳細說明其意涵。(25分)

乙、測驗題部分：(50分)

代號：3401

- (一)本試題為單一選擇題，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。

- 勘估標的或比較標的的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區，稱為：
(A)近鄰地區 (B)類似地區 (C)其他地區 (D)同一供需圈
- 較高價值的建築物座落於較低價值的社區，將較座落於其相似社區更無價值，此係下列何種現象的表現？
(A)適合現象 (B)外部現象 (C)進化現象 (D)退化現象
- 進行不動產估價時，在考量土地集約度方面，以法定集約度與經濟集約度二者取其低者，主要係依據何種原則？
(A)預測原則 (B)適合原則 (C)收益分配原則 (D)最有效使用原則
- 目前法定土地使用分區為住宅區，若委託者要瞭解變更為商業區後之價格，則委託評估的價格屬於：
(A)正常價格 (B)限定價格 (C)特定價格 (D)特殊價格
- 利用比較法進行不動產估價時，試算價格之調整運算過程中，總調整率大於多少時，應排除該比較標的之適用？
(A)百分之十五 (B)百分之二十 (C)百分之二十五 (D)百分之三十
- 以法拍屋作為比較標的，評估勘估標的之正常價格時，應進行的調整為：
(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
- 根據不動產估價技術規則，以比較標的價格經情況調整、價格日期調整，並比較分析區域因素及個別因素之差異後計算勘估標的之價格，稱為：
(A)成本價格 (B)比較價格 (C)試算價格 (D)收益價格
- 在蒐集比較標的時，下列何者屬於應進行個別因素調整的情形？
(A)社區人文環境有差異 (B)臨接道路情況有差異 (C)親友關係人間之交易 (D)地上物處理有糾紛之交易
- 以和毗鄰土地合併為目的，而評估的畸零地價格，稱為：
(A)正常價格 (B)限定價格 (C)特定價格 (D)特殊價格
- 比較分析區域因素及個別因素差異進行價格調整時，以下列何種方法為原則？
(A)評等法 (B)定額法 (C)差額法 (D)百分率法
- 根據不動產估價技術規則，下列何者不屬於推算總收入時，應校核比較的資料？
(A)相同產業比較標的總收入 (B)具替代性比較標的總收入
(C)勘估標的往年之總收入 (D)比較標的因閒置及其他原因所造成的收入損失
- 根據不動產估價技術規則，土地開發分析之資本利息綜合利率，應參考下列那個公式計算？
(A)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
(B)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
(C)借款利息年利率×(土地價值比率+建物價值比率×1/2)×開發年數
(D)借款利息年利率×(土地價值比率×1/2+建物價值比率)×開發年數
- 下列有關成本法中重置成本之敘述何者有誤？
(A)包括勘估標的所存在之功能性退化 (B)著重在效用、效能等經濟上的相同
(C)可以是以新的施工方法，建築勘估標的所需的成本 (D)通常較重建成本低
- 下列有關成本法中折舊之敘述何者正確？
(A)以不動產取得價格，進行減值修正 (B)目的通常和會計上的提列折舊相同
(C)成本法中的折舊應具有市場導向 (D)不容許以觀察法，進行減值修正
- 建物折舊額計算應以下列何種年數為主？
(A)社會耐用年數 (B)經濟耐用年數 (C)實際經歷年數 (D)物理耐用年數
- 因建築物與基地之配合不適宜而造成不動產價值減損，稱為：
(A)物理性折舊 (B)經濟性折舊 (C)功能性折舊 (D)社會性折舊

(請接背面)

等 別：普通考試
類 科：不動產經紀人
科 目：不動產估價概要

- 17 利用比較法進行不動產估價時，進行價格日期調整，係基於下列何種原則？
(A)預期原則 (B)變動原則 (C)替代原則 (D)競爭原則
- 18 下列有關直接資本化法之敘述何者正確？
(A)應以過去平均一年期間之客觀總收益為基礎 (B)應以未來平均一年期間之客觀淨收益為基礎
(C)應用勘估日期當時適當之收益資本化率 (D)應用勘估日期當時適當之折現率
- 19 根據不動產估價技術規則，下列何者非成本法中估算勘估標的之開發或建築適當利潤應考量之因素？
(A)工程規模 (B)開發年數 (C)經濟景氣 (D)開發機構
- 20 附著於土地之工事及水利土壤之改良，以下列何種方法估價為原則？
(A)成本法 (B)比較法 (C)收益法 (D)計量模型分析法
- 21 根據不動產估價技術規則，土地開發分析估價程序中的現況勘察與環境發展程度之調查及分析，不包含下列那一項？
(A)勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料
(B)調查影響總銷售金額、成本及費用等因素
(C)確認勘估標的之工程進度、施工及環境狀況並攝製必要照片
(D)週遭環境土地建物及公共設施開發程度
- 22 根據不動產估價技術規則，建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數，稱為：
(A)社會耐用年數 (B)經濟耐用年數 (C)實際經歷年數 (D)物理耐用年數
- 23 根據不動產估價技術規則，下列有關收益資本化率或折現率的計算式，何者正確？
(A)淨收益／總收入乘數 (B)淨收益／有效總收入乘數
(C)債務保障比率×貸款常數×貸款資金占不動產價格比率 (D)利息保障比率×貸款常數×貸款資金占不動產價格比率
- 24 計算實質租金時，不須自承租人每期支付予出租人之租金中調整下列那個項目？
(A)押金 (B)折舊費用 (C)保證金 (D)權利金
- 25 下列因素中屬於影響不動產價格之個別因素為何？
(A)捷運站對外的交通便利性 (B)捷運站的載客容量 (C)離捷運站的距離 (D)捷運站的設置
- 26 下列有關淨收益的敘述，何者正確？
(A)為總收入扣除總費用 (B)為有效總收入扣除總費用
(C)為總收入扣除閒置及其他原因所造成之收入損失 (D)為有效總收入扣除閒置及其他原因所造成之收入損失
- 27 下列有關折現現金流量法之敘述何者正確？
(A)考量期初價值折現 (B)以收益資本化率折現
(C)考量各期總收益之折現 (D)得適用於以投資為目的之不動產投資評估
- 28 根據不動產估價技術規則，下列有關未扣除折舊提存費之建物收益價格計算式，何者正確？
(A)建物折舊後淨收益／(土地收益資本化率+建物折舊提存率)
(B)建物折舊前淨收益／(土地收益資本化率+建物折舊提存率)
(C)建物折舊後淨收益／(建物收益資本化率+建物折舊提存率)
(D)建物折舊前淨收益／(建物收益資本化率+建物折舊提存率)
- 29 「貨比三家」是下列何種估價方法的簡要詮釋？
(A)成本法 (B)收益法 (C)比較法 (D)土地開發分析法
- 30 根據不動產估價技術規則，下列何者不屬於蒐集比較實例的原則？
(A)實例之價格可調整為與勘估標的價格種類相同者 (B)與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者
(C)與勘估標的使用性質或使用分區管制相同或相近者 (D)實例價格形成日期與勘估標的之勘估日期接近者
- 31 區域因素指影響下列何者不動產價格水準之因素？
(A)近鄰地區 (B)類似地區 (C)其他地區 (D)同一供需圈
- 32 若比較標的與勘估標的在同一近鄰地區內時，則不必進行下列何種調整？
(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
- 33 根據不動產估價技術規則，利用比較法進行不動產估價時，至少應採用幾件以上的比較標的？
(A)二 (B)三 (C)四 (D)五
- 34 根據不動產估價技術規則，下列有關成本法之敘述何者正確？
(A)以重建成本扣減其累積折舊額或其他應扣除部分以推算勘估標的價格之方法
(B)不適用於求取包含土地的勘估標的之價格
(C)用於求取建物建造完工日期之價格
(D)建物估價以求取重置成本為原則
- 35 應用收益法進行不動產估價時，下列有關勘估標的總費用計算，不應包括那種項目？
(A)利息支出 (B)營運費用 (C)維修費 (D)管理費
- 36 下列有關成本法中資金計息之敘述何者錯誤？
(A)自有資金之計息利率應不高於一年期定存利率 (B)自有資金之計息利率應不低於活存利率
(C)借款以銀行長期放款利率計息 (D)預售收入之資金應不計息
- 37 設勘估標的之每年總收益為 60 萬元，客觀淨收益為 40 萬元，收益資本化率為 4%，則其收益價格為：
(A) 500 萬元 (B) 1,000 萬元 (C) 1,500 萬元 (D) 2,500 萬元
- 38 倘若相較於一般成交時間，比較標的之成交時間太長，則在評估勘估標的之正常價格時，應進行下列何種調整？
(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
- 39 按工程概算項目逐項比較勘估標的與比較標的或標準建物之差異，並依工程價格及工程數量比率進行調整，以求取勘估標的營造或施工費，此方法稱為：
(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
- 40 下列有關最有效使用之敘述何者錯誤？
(A)屬於恆久不變之使用 (B)屬於實質可能之使用
(C)屬於財務可行前提下之使用 (D)屬於具有通常使用能力者所使用