

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、依不動產估價技術規則規定，估計之價格種類包括那幾類？試就其定義分別加以解釋，並舉例說明之。(25分)

二、何謂直接資本化法？何謂折現現金流量分析？試分別列出計算公式加以說明。(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。

- 下列何者不屬於不動產估價技術規則第6條規定之估計價格種類？
(A)正常價格 (B)限定價格 (C)公定價格 (D)特殊價格
- 依不動產估價技術規則之規定，收益法得採下列那些方法求取收益價格？
(A)淨收益法及加權平均法 (B)直接資本化法及折現現金流量分析
(C)折現現金流量分析及淨收益法 (D)直接資本化法及加權平均法
- 附建物的土地，視建物不存在而評估其價值，稱為何種估價？
(A)個別估價 (B)部分估價 (C)分割估價 (D)獨立估價
- 依不動產估價技術規則之規定，下列何者並非不動產估價師需先確定的估價基本事項？
(A)作業經費 (B)價格日期 (C)價格種類 (D)估價目的
- 下列有關成本法中利率及利息規定，何者有誤？
(A)資金中自有資金之計息利率應不高於一年期定存利率
(B)資金中自有資金之計息利率應不低於活存利率
(C)資金中之借款以銀行短期放款利率計息
(D)預售收入之資金應以活存利率計息
- 影響不動產價格的一般因素，不包含下列何者？
(A)國民所得 (B)道路交通 (C)家庭結構 (D)天候條件
- 擬定估價計畫時不包括下列那一事項？
(A)預估作業經費 (B)預估所需人力與時間
(C)確定作業步驟與擬定作業進度表 (D)確定勘估標的價格

- 8 不動產估價作業程序中，不包括下列何者？
- (A)蒐集資料 (B)確認委託人心中的價格
(C)比較、分析資料 (D)決定勘估標的價格
- 9 比較標的因極老舊，使其較一般正常價格低 8%，而勘估標的裝潢特佳，此一因素使其較正常價格高 5%。若勘估標的與比較標的之其餘各項條件都相同，且已知比較標的之成交價為 500 萬元，則勘估標的之正常價格為何？
- (A) 570.65 萬元 (B) 438.10 萬元 (C) 483.00 萬元 (D) 485.00 萬元
- 10 以比較標的之價格為基礎，就比較標的與勘估標的因個別因素所產生價格差異，逐項進行之分析及調整，此種調整稱為：
- (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
- 11 有關比較、分析勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異，並就其中差異進行價格調整時，下列敘述何者正確？
- (A)其調整以比較法為原則，並得以計量模型分析法調整
(B)其調整以差額法為原則，並得以百分率法調整
(C)其調整以百分率法為原則，並得以差額法調整
(D)其調整以百分率法為原則，並得以比較法調整
- 12 大甲建設公司擬投資某一建地興建住宅，預估營建完成後之總銷售金額為 264 億元；若開發總直接成本為 100 億元，總間接成本為 20 億元，整個投資案的要求利潤率為 20%。今假設開發所需總成本之資本利息綜合利率為 10%，請問取得該建地之土地開發分析價格為何？
- (A) 80 億元 (B) 90.91 億元 (C) 109.09 億元 (D) 110 億元
- 13 某建物樓地板面積共 100 坪，重新建造每坪花費 5 萬元，若依經濟耐用年數提列折舊，經濟耐用年數為 50 年，殘值率為 20%，目前已使用 10 年，若採定額法折舊，請問其平均每年折舊率為何？
- (A) 2.4% (B) 2.0% (C) 1.6% (D) 0.4%
- 14 某建物之重建成本為 200 萬元，若第二年的價格為第一年價格的 98%，第三年的價格亦為第二年價格的 98%，依此方式類推而折舊（定率法），請問經過 10 年後建物價格變成多少元？
- (A) 166.75 萬元 (B) 163.41 萬元 (C) 160.15 萬元 (D) 160.00 萬元
- 15 勘估標的為建物時，規劃設計費除可按內政部所定建築師酬金標準表及直轄市或縣（市）政府發布之建造執照工程造價表計算外，亦可按實際營造施工費用之多少比例推估之？
- (A)百分之二至百分之三 (B)百分之三至百分之四 (C)百分之四至百分之五 (D)百分之五至百分之六
- 16 成本法中對建築物累積折舊之計算，何種方法於折舊初期所求得的建物現值較高？
- (A)定額法 (B)定率法 (C)償債基金法 (D)殘餘法
- 17 「具有市場性之不動產，基於特定條件下形成之價值，並以貨幣金額表示者。」係何種價格之定義？
- (A)限定價格 (B)特定價格 (C)市場價格 (D)特殊價格
- 18 依不動產估價技術規則之規定，成本法中對建築物累積折舊之計算，以何種方法為原則？
- (A)定額法 (B)定率法 (C)償債基金法 (D)殘餘法

- 19 某建物之重建價格為 1000 萬元，耐用年限 40 年，年限期滿時之殘餘價格率為 10%，請問依定額法計算該建物自第 1 年至第 15 年之累積折舊額為多少元？
- (A) 375.0 萬元 (B) 350.0 萬元 (C) 337.5 萬元 (D) 325.5 萬元
- 20 以成本法計算建築物折舊額，下列敘述何者正確？
- (A)以物理耐用年數為主，必要時得以經濟耐用年數計算
(B)以物理耐用年數為主，必要時得以工程耐用年數計算
(C)以經濟耐用年數為主，必要時得以經營耐用年數計算
(D)以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算
- 21 「以建築細部工程之各項目單價乘以該工程施工數量，並合計之。」此一勘估標的營造或施工費之求取方法稱爲：
- (A)單位面積比較法 (B)單位工程法 (C)工程造價比較法 (D)間接法
- 22 在成本法中，勘估標的之營造或施工費，得按下列何種方法求取？
- (A)百分率法 (B)差額法 (C)淨計法 (D)價格法
- 23 一面積 300 坪之土地，年租金 30 萬元，租金每年調漲 2%，資本化率為 5%，若租金收益年期為無窮時，此時土地之收益價格爲何？
- (A) 428.6 萬元 (B) 600 萬元 (C) 1000 萬元 (D) 9000 萬元
- 24 下列何者不屬於收益資本化率應考慮之因素？
- (A)銀行定期存款利率 (B)政府公債利率 (C)貨幣變動狀況 (D)國民生產毛額狀況
- 25 求算建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率之公式爲：
- (A)折舊率／(1-累積折舊率) (B)累計折舊率／建物耐用年限
(C)建物價格日期當時價值／建物耐用年限 (D)建物價格日期當時價值／建物經濟年限
- 26 依不動產估價技術規則之規定，地上尚存已不具備使用價值建物之土地，如何估計其價值？
- (A)得依其過去土地及建物之總收益推估其價值
(B)得推估其未來土地及建物之總收益，進而推估其價值
(C)得只依其過去土地之收益推估其價值
(D)得將其基地視爲素地估價，但應考量建物拆除成本予以調整
- 27 下列關於收益資本化率的敘述何者有誤？
- (A)流通性較高的資產，其收益資本化率較低 (B)風險性較高的資產，其收益資本化率較高
(C)增值性較高的資產，其收益資本化率較高 (D)管理較難的資產，其收益資本化率較高
- 28 依不動產估價技術規則之規定，溫泉地之估價，應考慮之影響價格因素不包括下列何者？
- (A)水溫 (B)當地人口 (C)當地之交通情形 (D)水權內容
- 29 下列關於收益資本化率之敘述，何者正確？
- (A)收益資本化率應將不動產價格之變動趨勢納入考慮
(B)收益資本化率只考量自有資金來源之成本
(C)折現率爲收益資本化率及債務成本之加權平均
(D)收益資本化率爲折現率及債務成本之加權平均

- 30 下列何者為有關應用計量模型分析法應符合之條件？
- (A)須蒐集應用計量模型分析關係式自變數三倍以上之比較標的
(B)須蒐集應用計量模型分析關係式因變數五倍以上之比較標的
(C)計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於零點七
(D)計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於零點五
- 31 某棟十二層樓辦公大樓之第五層，面積 250 坪，於 2007 年 7 月交易價格每坪 25 萬元，其有效總收益乘數為 14.62，合理費用比率為 20%，請問其資本化率為多少？
- (A) 11.70% (B) 2.92% (C) 6.84% (D) 5.47%
- 32 下列何者不屬於收益資本化率之推估方式？
- (A)由市場萃取 (B)從資本乘數求算
(C)依債務保障比率方式求算 (D)依加權平均資金成本方式求算
- 33 有關附著於土地之工事及水利土壤之改良估價，下列敘述何者正確？
- (A)以成本法為原則，但得斟酌比較法及收益法估價之結果
(B)以成本法為原則，但得斟酌比較法及計量模型分析法估價之結果
(C)以比較法為原則，但得斟酌成本法及收益法估價之結果
(D)以收益法為原則，但得斟酌比較法及成本法估價之結果
- 34 房地折舊前淨收益為 10 萬元，土地淨收益為 4 萬元，建物收益資本化率為 5%，建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率為 5%。請問建物收益價格為何？
- (A) 200 萬元 (B) 120 萬元 (C) 100 萬元 (D) 60 萬元
- 35 某一不動產的貸款條件是貸款利率 5%，貸款金額是不動產總值的 70%，自有資金比例為 30%，自有資金報酬率為 3.5%，此時依貸款與自有資金比例求算資本化率時，其資本化率為何？
- (A) 3.5% (B) 3.95% (C) 4.55% (D) 5%
- 36 公共設施用地及公共設施保留地之估價，以何種估價方法為原則？
- (A)比較法 (B)成本法 (C)收益法 (D)計量模型分析法
- 37 下列何者不屬於地役權估價應考慮之因素？
- (A)地役權之使用性質 (B)民間習俗
(C)需役地與供役地之使用情況 (D)耕作存續期間
- 38 不動產估價技術規則規範不動產租金估計，以估計勘估標的之實質租金為原則。有關前項「實質租金」之內容，下列敘述何者正確？
- (A)實質租金包含押金、仲介酬金、權利金及保證金 (B)實質租金包含仲介酬金、權利金及保證金
(C)實質租金包含押金、權利金及保證金 (D)實質租金包含押金、仲介酬金及保證金
- 39 「顯示當若干相似或等量的商品、財貨或服務是可取得的，最低價格者將吸引最大的需求及最廣的分配。」此一敘述係指不動產估價之何種原則？
- (A)替代原則 (B)貢獻原則 (C)收益分配原則 (D)均衡原則
- 40 依不動產估價技術規則之規定，農作改良物距成熟期一年以上，且有期待收穫價值者，得以何種價格為基礎，推估未來收穫價格後，折算為價格日期之價格。
- (A)市場價格 (B)生產成本 (C)政府收購價格 (D)產地價格