

98年專門職業及技術人員高等考試建築師、技師、消防設備師考試、普通考試不動產經紀人、記帳士、第二次消防設備士考試暨特種考試語言治療師考試試題

代號：60130 全一張
(正面)

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、請依不動產估價技術規則說明區域因素調整與個別因素調整的意義。(15分)當估價師進行比較分析勘估標的與比較標的之區域因素調整與個別因素差異，同時採用百分率法進行調整，請以列式說明：「勘估標的之區域條件相較於比較標的好10%，然而個別條件差5%」。(10分)
- 二、成本法使用時必須求取所謂重新建造原價，請分別說明重建成本與重置成本的意義。(10分)此外，由於隨建築物使用的效用遞減，造成估價上必須進行減價，請說明造成減價的主要因素有那些？(15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。

- 下列何者為建物興建之間接成本？
(A)營造或施工費 (B)建築利潤 (C)規劃設計費 (D)人工成本
- 主張聯合貢獻說之大樓估價，需運用下列何項比率求之？
(A)共同部分價值比率 (B)地價分配率 (C)樓層別效用比率 (D)專有部分價值比率
- 可銷售之土地或建物面積乘以推定之銷售單價之乘積，依土地開發分析，該乘積係指：
(A)土地開發分析價格 (B)建築總費用 (C)預期總銷售金額 (D)不動產取得之總成本
- 土地開發分析中，係以何者推估營建費用？
(A)建物殘餘法 (B)收益資本化法 (C)成本法 (D)分配法
- 對於大賣場等商用不動產，使用初期營收價值高、建物保養維護較佳者，宜採何種折舊方法？
(A)定額法 (B)償還基金法 (C)定率法 (D)年數合計法
- 下列何者係以殘餘耐用年數為權數而加速折舊的方法？
(A)償還基金法 (B)定額法 (C)定率法 (D)年數合計法
- 因建物結構或設計上的瑕疵，導致建物改良價值相對折舊減價的原因，係指何項因素？
(A)功能的 (B)物理的 (C)經濟的 (D)實體的
- 不動產估價額之決定，下列何項不採行？
(A)將各估價方式評估之價格合計後平均之 (B)估價資料完整性
(C)估價資料可信度高 (D)最符合估價目的
- 同一供需圈內，勘估標的與比較標的間，能成立什麼關係？
(A)供需關係 (B)適合關係 (C)替代關係 (D)預測關係
- 下列何種因素屬於個別因素？
(A)當地治安 (B)當地氣候 (C)臨路 (D)污水處理廠
- 不動產估價之評估，常運用電腦探迴歸模型，就各項特徵、數量及價格組合加總而成，試問其理論依據為何？
(A)最高最有效使用原則 (B)外部性原則 (C)機會成本原則 (D)貢獻原則
- 不動產估價常用之比較法、成本法與收益法三大評價法之基礎為何？
(A)替代原則 (B)外部性原則 (C)均衡原則 (D)適合原則
- 探討社會總體特性及確定經濟社會普遍影響不動產價格之因素者，係指：
(A)一般因素 (B)區域因素 (C)個別因素 (D)特性因素
- 下列何種估價方式，係以未來期望利益來計算不動產價值？
(A)比較方式 (B)成本方式 (C)收益方式 (D)預期開發法
- 下列何者屬於不動產市場特徵？
(A)完全的資訊 (B)資源無法充分流通 (C)產品之同質性 (D)沒有人為干預
- 下列何者僅適用於不具市場性之不動產估價？
(A)特定價值 (B)特殊價值 (C)使用價值 (D)保險價值

(請接背面)

98年專門職業及技術人員高等考試建築師、技師、消防設備師考試、普通考試不動產經紀人、記帳士、第二次消防設備士考試暨特種考試語言治療師考試試題

代號：60130 全一張
(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 蒐集比較實例之價格，下列何者不宜採用？
(A)實例價格屬正常價格 (B)與勘估標的之使用性質相同
(C)位於同一供需圈之近鄰地區 (D)交易情況無法有效掌握
- 18 下列何者不屬估價先期作業之基本事項？
(A)估價目的 (B)蒐集資料 (C)價格日期 (D)確認勘估標的內容
- 19 依據不動產估價技術規則，下列何者是土地建築開發之直接成本？
(A)規劃設計費 (B)廣告費 (C)營造或施工費 (D)管理費
- 20 下列何者非屬不動產估價技術規則規定之權利估價種類？
(A)地上權 (B)租賃權 (C)都市更新權利變換 (D)商標權
- 21 某甲向某乙承租房屋乙棟，約定每月租金為 10,000 元，押金 2 個月，假設年利率為 1%，請問某甲 1 年支付之實質租金為多少元？
(A) 10,200 元 (B) 120,000 元 (C) 120,200 元 (D) 140,000 元
- 22 不動產租金估計，以估計勘估標的之何種租金為原則？
(A)支付租金 (B)經濟租金 (C)實質租金 (D)契約租金
- 23 評估 5 層樓公寓價格時，若其各層之建物價格均相同，請問是採用何種學說為基礎進行估價？
(A)最高最有效原則 (B)建物貢獻原則 (C)土地貢獻原則 (D)聯合貢獻原則
- 24 將平面地價（基地價格）作立體上下分配到各樓層的比率，稱為：
(A)樓層別效用比 (B)土地持分比率 (C)高度價格比率 (D)地價分配率
- 25 對即將進行開發之宗地，較適合運用何種方法進行估價？
(A)分配法 (B)差額法 (C)土地開發分析法 (D)抽取法
- 26 有一棟 5 層樓公寓，各樓層之建築面積皆相同，其中 4 樓單價為每坪 20,000 元，5 樓單價為每坪 25,000 元，若 4 樓之樓層別效用比為 100%，請問 5 樓之樓層別效用比為多少？
(A) 150% (B) 130% (C) 115% (D) 125%
- 27 建物估價，以何種估價方法估價為原則？
(A)成本法 (B)比較法 (C)收益法 (D)定額法
- 28 有關房地估價之說明，下列何者錯誤？
(A)實際建築使用之容積率超過法定容積率之房地估價，應以實際建築使用合法部分之現況估價，並敘明法定容積對估價之影響
(B)附有違章建築之房地估價，其違建部分以合法建築物價值之三分之一予以評估
(C)未達最有效使用狀態之房地估價，應先求取其最有效使用狀態之正常價格，再視其低度使用情況進行調整
(D)建物原核定用途與現行土地使用管制不符之合法建物，應以現行土地使用分區管制允許之建物用途估價，並就其與建物法定用途估價之差額於估價報告書中敘明
- 29 以土地殘餘法推估基地價格，為何種學說之主張？
(A)建物貢獻說 (B)土地貢獻說 (C)聯合貢獻說 (D)土地與建物合併貢獻說
- 30 依不動產估價技術規則之規定，收益法估價蒐集勘估標的及比較標的總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料，應涵蓋多久期間？
(A)最近三年間 (B)最近半年間 (C)最近兩年間 (D)最近一年間
- 31 應用收益法推估勘估標的之價格時，下列何者不可列入費用項目由總收入中扣除？
(A)地價稅 (B)房屋稅 (C)管理費 (D)土地增值稅
- 32 運用收益法估計不動產價格時，下列何者不宜列入收入項目計算？
(A)租金 (B)押金 (C)押金運用收益 (D)保證金運用收益
- 33 依不動產估價技術規則之規定，試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於多少時，應排除該比較標的之適用？
(A) 5% (B) 10% (C) 12% (D) 15%
- 34 依不動產估價技術規則之規定，應用計量模型分析法時，下列何者正確？
(A)須蒐集應用計量模型分析關係式自變數個數 5 倍以下之比較標的
(B)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
(C)截距項以外其他各主要影響價格因素之係數估計值同時為零之顯著機率得大於百分之十
(D)須蒐集應用計量模型分析關係式自變數個數 3 倍以上之比較標的
- 35 就所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區，而產生之價格差異進行調整稱為：
(A)情況調整 (B)區域因素調整 (C)個別因素調整 (D)價格日期調整
- 36 用何種方法計算建築物折舊額時，其殘餘價格不得為零？
(A)償債基金法 (B)定額法 (C)定率法 (D)直線法
- 37 有一建物樓地板面積 100 坪，重建成本每坪 10 萬元，耐用年限 30 年，年限期滿時之殘餘價格率為 10%，請問以定額法計算該建物 15 年後之成本價格為何？
(A) 316 萬元 (B) 708 萬元 (C) 550 萬元 (D) 797 萬元
- 38 某一建物之重建價格為 1,000 萬元，耐用年限 50 年，年限期滿之殘價率為 10%，以定額法計算該不動產每年之折舊額為何？
(A) 25 萬元 (B) 18 萬元 (C) 22.5 萬元 (D) 20.5 萬元
- 39 重新建造與勘估標的完全相同之新建築物所需之成本稱為：
(A)直接成本 (B)間接成本 (C)重建成本 (D)重置成本
- 40 建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數稱為：
(A)實體耐用年數 (B)經濟耐用年數 (C)物理耐用年數 (D)實際經歷年數