

113年專門職業及技術人員高等考試建築師、
32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、何謂折現現金流量分析法？又其與直接資本化法有何差異？（25分）
- 二、請說明土地開發分析法之計算公式，又土地開發分析法之成本項目內容為何？（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 不動產市場循環受到諸多經濟因素的影響，評估不動產價格時都訂有價格日期，依價格日期評估時必須掌握那項原則？
(A)預測原則 (B)變動原則 (C)收益分配原則 (D)外部性原則
- 2 王小姐住家旁有一個高壓電塔，電塔周遭的房子不太容易售出，價格也比較低，不動產估價師評估該嫌惡設施對於房屋價格的影響是基於那一項原則？
(A)適合原則 (B)外部性原則 (C)貢獻原則 (D)競爭原則
- 3 下列何者非屬於不動產估價範疇？
(A)大鵬灣濕地 (B)地上權房屋，如 101 大樓
(C)種植在山上的果樹 (D)從果樹上摘下來的果實
- 4 某預售建案因取得綠建築黃金級標章，每坪開價比附近未取得標章之建案貴，建商申請綠建築標章的行為是基於不動產估價之何種經濟原則？
(A)最高最有效原則 (B)貢獻原則 (C)供需原則 (D)外部性原則
- 5 下列有關租金估計的敘述何者錯誤？
(A)租金估價的價格種類包括正常租金與限定租金兩種
(B)名目租金，指承租人每期支付予出租人之租金，加計押金或保證金、權利金及其他相關運用收益之總數
(C)續訂租金與正常市場租金不同，故續訂租金屬於限定租金
(D)積算法用於評估正常租金
- 6 不動產估價技術規則對不動產估價方法運用的規定，下列何者錯誤？
(A)不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格
(B)不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討
(C)評估證券化不動產清算價格時，對於折現現金流量分析法之收益價格應賦予相對較大之權重
(D)對於各方法試算價格應視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明

- 7 有關比較法的敘述下列何者錯誤？
- (A)比較標的價格經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後所獲得之價格稱為比較價格
 - (B)比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法
 - (C)價格日期調整是指比較標的之交易日期與勘估標的之價格日期因時間之差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格
 - (D)比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準的調整稱為區域因素調整
- 8 不動產估價技術規則第 26 條第 1 項：經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。若比較標的一、二、三之試算價格分別為 79 萬元/坪，77 萬元/坪及 95 萬元/坪，下列敘述何者正確？
- (A)三個試算價格之間皆符合排除條件
 - (B)三個試算價格之間皆不符合排除條件
 - (C)比較標的一與三之間符合排除條件
 - (D)比較標的二與三之間符合排除條件
- 9 下列何者非屬營造或施工費的內含項目？
- (A)直接人工費
 - (B)間接材料費
 - (C)開發商的合理利潤
 - (D)資本利息
- 10 有關營造或施工費的敘述何者錯誤？
- (A)營造或施工費屬於建物總成本的一部分，房屋愈舊，營造或施工費就愈低
 - (B)勘估標的之營造或施工費，得按直接法或間接法擇一求取之。功能性退化造成的折舊屬於房屋折舊的一部分
 - (C)淨計法屬於直接法的一種，是指就勘估標的所需要各種建築材料及人工之數量，逐一乘以價格日期當時該建築材料之單價及人工工資，並加計管理費、稅捐、資本利息及利潤
 - (D)單位工程法也屬於直接法，係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
- 11 中央銀行理監事會於 113 年第 3 季會議決議調升存款準備率及調整選擇性信用管制措施，此項宣布可能會影響不動產市場與價值，此為影響不動產價值之何種因素？
- (A)一般因素
 - (B)情況因素
 - (C)區域因素
 - (D)個別因素
- 12 下列對於有效總收入與總收入之間關係的敘述何者正確？
- (A)總收入必定大於或等於有效總收入
 - (B)有效總收入與總收入只是說法上不同，兩者在實質的意義上一樣
 - (C)總收入減去總費用等於淨收益
 - (D)總收入=有效總收入+總費用
- 13 收益資本化率決定的方法中與銀行貸款成數相關的是那一個方法？
- (A)市場萃取法
 - (B)有效總收入乘數法
 - (C)債務保障比率法
 - (D)風險溢酬法
- 14 有關收益法的公式，下列何者錯誤？
- (A)淨收益未扣除折舊提存費者，建物收益價格 = 建物淨收益 / 建物收益資本化率
 - (B)直接資本化法之收益價格 = 勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益 / 收益資本化率
 - (C)地上有建物者，土地收益價格 = (房地淨收益 - 建物淨收益) / 土地收益資本化率
 - (D)淨收益已扣除折舊提存費者，房地綜合收益資本化率 = 土地收益資本化率 × 土地價值比率 + 建物收益資本化率 × 建物價值比率

- 15 有關特殊宗地估價敘述，下列何者錯誤？
(A)農場或牧場之估價，以比較法估價為原則
(B)公共設施用地及公共設施保留地之估價，應考慮政府徵收土地之可能價格評估之
(C)高爾夫球場之估價，應考慮會員制度、球場設施、開發成本、收益及營運費用等因素
(D)鹽田之估價無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮其日照、通風、位置及形狀等差異，比較推估之
- 16 有關權利估價敘述，下列何者正確？
(A)市地重劃前後土地估價係作為地主分配的依據，不屬於權利估價
(B)永佃權估價，不需要考慮佃租支付情形，依民間習慣估計之
(C)地上權估價，應考慮其用途、權利存續期間、支付地租之有無、權利讓與之限制及地上權設定之空間位置等因素估計之
(D)容積移轉估價，主要考慮捐贈公共設施用地的市場價格決定之
- 17 下列那種情況評估的是特殊價格？
(A)估價師受託辦理評估因都市計畫將公園變更為住宅用地之土地價格
(B)估價師受託辦理評估以土地租賃權與租賃地合併為目的之價格
(C)估價師受託辦理評估大甲鎮瀾宮的價格
(D)估價師受託辦理評估都市邊緣未來可能變更為建地的農地價格
- 18 影響不動產價格的三大因素中區域因素甚為重要，下列敘述何者非屬區域因素的描述？
(A)王小姐的房子位於信義計畫區內房價水準很高
(B)張先生的房子距離大安森林公園約 50 公尺條件很好
(C)板橋埔墘生活圈生活機能很好
(D)中正紀念堂周遭的房子有很好的價值條件
- 19 A 把忠孝東路五段鄰近市政府的店面出租給一間連鎖咖啡店，每月租金 100,000 元，押金 2 個月，假設年利率 2.5%，約定每年管理費 120,000 元由咖啡店支付，請問其一年支付之實質租金為多少元？
(A) 1,200,000 (B) 1,205,000 (C) 1,085,000 (D) 1,080,000
- 20 某公寓因為隔壁基地正在興建危老建案造成外牆龜裂現象，此現象屬於那一種折舊類型？
(A)物理性折舊 (B)功能性折舊 (C)經濟性折舊 (D)外部性折舊
- 21 一棟屋齡 30 年的公寓，假設現在重建成本是 3,000 萬元，耐用年數為 50 年，殘餘價格率為 10%，以定額法計算折舊的情況下，目前公寓的價值是多少？
(A) 1,620 萬元 (B) 1,380 萬元 (C) 1,080 萬元 (D) 1,200 萬元
- 22 比較標的於 112 年 9 月以 3,060 萬元售出，當時房價指數為 102；勘估標的價格日期為 113 年 5 月，房價指數上漲至 105。假設其他條件相同，勘估標的經價格日期調整後的應該是多少？
(A) 2,970 萬元 (B) 3,150 萬元 (C) 3,240 萬元 (D) 3,210 萬元
- 23 依據不動產估價技術規則規定試算價格的價格決定，那一項不適用？
(A)試算價格調整過程中，任一單獨項目之價格調整率大於 15%時應排除
(B)試算價格調整過程中，總調整率大於 20%應排除
(C)試算價格調整過程中，總調整率大於 30%應排除
(D)試算價格調整過程中，試算價格之間差距達 20%以上應排除
- 24 某一開發案自有資金比例是 30%，其餘資金向銀行貸款，貸款利率為 3%，自有資金報酬率為 2%，其資本化率為何？
(A) 2.3% (B) 2.7% (C) 2.5% (D) 2.6%
- 25 某一棟四層樓公寓，各樓層面積皆相同，一樓單價每坪 50 萬元，4 樓單價每坪 40 萬元，假設 4 樓之樓層別效用比為 100%，請問一樓的樓層別效用比是多少？
(A) 150% (B) 130% (C) 115% (D) 125%