

# 104 年專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試試題

等 別：普通考試

類 科：不動產經紀人

科 目：不動產估價概要

甲、申論題部分

一、最近國內房地產市場呈現不景氣狀況，此一現象在不動產估價原則來說是屬於那一種原則？對於不動產估價工作來說，需要掌握那些不動產估價原則？請詳述說明之。

**擬答：**

(一)房地產市場呈現不景氣狀況，屬於變動原則：

不動產市場是一動態市場，會出現景氣循環現象，不動產價值會因經濟、社會、文化、政治等諸多因素之改變而變動，故房地產市場呈現不景氣狀況，是屬於變動原則。

影響不動產價格之因素眾多，諸如社會、經濟、行政、環境等，由於該因素經常變動，會直接影響不動產之需求與供給，進而影響個別不動產之價格。故進行不動產估價時，必須分析造成該不動產效用、稀少性及有效需求等各項關連性之變動因素，以能正確掌握不動產價格日期之適當價格。

(二)不動產估價工作來說，當房地產市場呈現不景氣狀況時，需要掌握下列不動產估價原則：

1. 供需原則：

不動產市場價格之形成，是取決於市場買賣雙方之需求與供給的均衡點。當房地產市場呈現不景氣狀況時，市場買賣雙方之需求與供給的均衡點，也勢必改變。

2. 競爭原則：

不動產價格，雖深受供需原則之影響，惟供給者與需求者為追求個人超額利潤，勢必會各自引發其競爭現象，進而影響到不動產價格。

當房地產市場呈現不景氣狀況時，市場買賣雙方之競爭現象，也勢必轉變成買方市場。

3. 預測原則：

不動產價值非僅依據其歷史價格或生產、取得成本而定，而係取決於市場買賣雙方對未來利益之預期，故不動產今天之價值，乃是未來利益之呈現。當房地產市場呈現不景氣狀況時，市場買賣雙方對未來利益之預期，也會轉變成看淡未來走勢。

4. 替代原則：

各不動產間雖具有異質性，但其價格卻深受與其相同效用，且具替代可能之其他不動產價格影響與牽制。當房地產市場呈現不景氣狀況時，替代可能性愈高之不動產，其價格也會率先反應下跌。

5. 最有效使用原則：

不動產價格，應是在該不動產之效用，在合法、可能、連續性使用下獲得最有發揮及最高土地效益情況下所形成。當房地產市場呈現不景氣狀況時，土地之最高效益，也會向下修正。

6. 收益分配原則：

收益分配原則，指不動產之總收益中扣除勞動工資、資本利息、企業利潤後，剩餘之收益則歸屬於土地（地租）；此純收益（地租）即為地價形成之基礎。

若歸屬於土地之收益較其他生產要素為最大者，則可認為該土地是屬於作最有效利用之狀態，而所形成之價格也為適當合理。當房地產市場呈現不景氣狀況時，歸屬於土地之收益，勢必也會受影響。

## 公職王歷屆試題 (104 專技普考-不動產經紀人)

二、不論是收益法或是成本法在房地產收益價格估計時都扮演著重要的角色，當估價時勘估標的如果包含建物應加計建物之折舊提存，請問要如何計算建物的折舊提存費？又勘估標的在估價時，對於其營造或施工費要如何估計？請分別論述之。

**擬答：**

(一)建物折舊提存費，得依下列方式計算：

1. 等速折舊型： $C \times (1-s) \times \frac{1}{N}$

2. 償債基金型： $C \times (1-s) \times \frac{i}{(1+i)^N - 1}$

其中：

C：建物總成本。

s：殘餘價格率。

i：自有資金之計息利率。

N：建物經濟耐用年數。

前項建物總成本、殘餘價格率、自有資金之計息利率及建物經濟耐用年數依成本法相關規定估計之。

102.12.20 新增 (估技 40-1)

(二)有關勘估標的之營造施工費其求取方法：

1. 直接法：

指就勘估標的之構成部分或全體，調查其使用材料之種別、品級、數量及所需勞力種別、時間等，並以勘估標的所在地區於價格日期之各種單價為基礎，計算其營造或施工費。直接法分為下列二種： (估技 54)

(1) 淨計法：

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。

(2) 單位工程法：

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。 (估技 55)

2. 間接法：

指就同一供需圈內近鄰地區或類似地區中選擇與勘估標的類似之比較標的或標準建物，經比較與勘估標的營造或施工費之條件差異並作價格調整，以求取勘估標的營造或施工費。

間接法分為下列二種：

(1) 工程造價比較法：

指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。

(2) 單位面積 (或體積) 法：

指以類似勘估標的之比較標的或標準建物之單位面積 (或體積) 營造或施工費單價為基礎，經比較並調整價格後，乘以勘估標的之面積 (或體積) 總數，以求取勘估標的營造或施工費。 (估技 56)

乙、測驗題部分

(C) 1. 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，其調整以那一種方法為原則？

(A) 比較法

(B) 差額法

(C) 百分率法

(D) 計量模型分析法

【註解】估計 19

(D) 2. 下列何者最適合說明建築物預期的耐用年數期滿時，欲廢棄之資產價值？

(A) 回收價值 (salvage value)

(B) 清算價值 (liquidation value)

(C) 剩餘價值 (residual value)

(D) 殘餘價值 (scrap value)

公職王歷屆試題 (104 專技普考-不動產經紀人)

【註解】估計 67

(A) 3. 下列有關不動產市場與一般商品市場比較的敘述，何者正確？

- (A)一般商品市場交易成本低，不動產市場交易成本高
- (B)一般商品市場資訊不完全，不動產市場資訊極為完全
- (C)一般商品市場經常有人為干預，不動產市場完全沒有人為干預
- (D)一般商品市場為不完全競爭市場，不動產市場為完全競爭市場

【註解】估價理論

(C) 4. 下列有關影響近鄰地區不動產價格水準之區域因素的敘述，何者錯誤？

- (A)軍事禁限建與使用分區管制，影響不動產價值
- (B)街道配置與公共設施愈完備，其不動產價值愈高
- (C)宗地坵塊面臨街道之寬度愈寬，其不動產價值愈高
- (D)瓦斯、上下水道等公用設備愈完備，其不動產價值愈高

【註解】估價理論

(A) 5. 下列何者不屬於鄰避設施 (NIMBY) ？

- (A)公園
- (B)監獄
- (C)變電廠
- (D)垃圾掩埋場

【註解】估價理論

(A) 6. 房地合一課稅的相關法案，已經立法院三讀通過，總統公布，並訂於 2016 年 1 月 1 日實施，其對不動產市場之影響是屬於下列何種因素？

- (A)一般因素
- (B)個別因素
- (C)特殊因素
- (D)區域因素

【註解】估計 2 全面性的影響係屬一般因素

(D) 7. 下列有關比較法估價時之區域分析的敘述，何者正確？

- (A)類似地區係指同一供需圈內，近鄰地區內與勘估標的使用性質相近之地區
- (B)同一供需圈係指比較標的與勘估標的間能成立貢獻關係，且其價格互為影響之最適範圍
- (C)近鄰地區係指勘估標的或比較標的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成異質性較高之地區
- (D)區域分析是要分析判定對象不動產屬於何種地區，有何特性，其對該地區內之不動產價格形成有何影響等

【註解】估價理論

(B) 8. 下列有關不動產估價三大基本方法之敘述，何者正確？

- (A)比較法運用重置觀點得出比較價格
- (B)收益法運用投資觀點得出收益價格
- (C)成本法運用未來成本得出成本價格
- (D)比較法運用交易觀點得出成交價格

【註解】估計 31

(C) 9. 如果同一勘估標的運用比較法估價，所得三個試算價格有相當差距時，下列何者是決定其比較價格最好的方法？

- (A)取中間值
- (B)取平均值
- (C)就價格偏高或偏低者重新檢討
- (D)賦予 45%、30%、25%加權決定

【註解】估計 26

(C) 10. 甲君將其所有一棟透天厝以 1,275 萬元賣給其小舅子，經判斷比正常價格便宜一成五。試問在其他條件不變下，其正常價格應為多少？

- (A)1,083.75 萬元
- (B)1,147.5 萬元
- (C)1,500 萬元
- (D)1,416.7 萬元

【註解】估計 19 百分率法  $1,275 \text{ 萬元} \times 100\% \div 85\% = 1,500 \text{ 萬元}$

(D) 11. 一比較標的於 102 年 8 月以 1,000 萬元成交，當時的價格指數為 90%；勘估標的價格日期 104 年 8 月當期之價格指數為 95%。假設其他條件相同，試問該勘估標的經價格日期調整後之價格約為多少？

- (A)947.37 萬元
- (B)950.00 萬元
- (C)1,000.00 萬元
- (D)1,055.56 萬元

【註解】估計 19 百分率法  $1,000 \text{ 萬元} \times 95\% \div 90\% = 1,055.56 \text{ 萬元}$

(D) 12. 依不動產估價技術規則之規定，下列有關比較法個別因素調整及試算價格求取之敘述，何者正確？

- (A)就勘估標的與比較標的差異進行價格調整時，以差額法為原則



公職王歷屆試題 (104 專技普考-不動產經紀人)

(B)就勘估標的與比較標的差異進行價格調整時，以定性分析法為原則

(C)偏高或偏低檢討後試算價格間差距仍達百分之十以上者，應排除該試算價格之適用

(D)偏高或偏低檢討後試算價格間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用

【註解】估計 26

(A) 13. 依不動產估價技術規則之規定，以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以下列何者為計算原則？

(A)勘估標的之契約租金

(B)勘估標的之經濟租金

(C)比較標的之契約租金

(D)比較標的之經濟租金

【註解】估計 33

(D) 14. 某不動產之總收益為 200 萬元，若總費用為總收益的 30%，資本化率為 5%，則該不動產之純收益應為多少？

(A)60 萬元

(B)70 萬元

(C)130 萬元

(D)140 萬元

【註解】估計 42 總收益為 200 萬元  $\times (1 - \text{總費用率 } 30\%) = 140$  萬元

(B) 15. 下列有關直接資本化法計算收益價格公式之敘述，何者正確？

(A)勘估標的未來平均一年期間之客觀總收益  $\times$  收益資本化率

(B)勘估標的未來平均一年期間之客觀總收益  $\div$  收益資本化率

(C)勘估標的過去平均一年期間之客觀總收益  $\times$  收益資本化率

(D)勘估標的過去平均一年期間之客觀總收益  $\div$  收益資本化率

【註解】估計 29

(C) 16. 下列有關收益法估價程序的排列，何者正確？①計算淨收益 ②推算總費用 ③計算收益價格

④推算有效總收入 ⑤決定收益資本化率 ⑥蒐集收入、費用及資本化率等資料

(A)⑤⑥①②④③

(B)⑤⑥④②①③

(C)⑥④②①⑤③

(D)⑥⑤②①④③

【註解】估計 34

(B) 17. 下列有關收益資本化率決定之敘述，何者正確？

(A)依加權平均資金成本方式決定之方法謂之市場萃取法

(B)有效總收入乘數法之公式為：淨收益率  $\div$  有效總收入乘數

(C)債務保障比率法之公式為：債務保障比率  $\times$  貸款常數  $\div$  貸款資金占不動產價格比率

(D)選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之方法謂之風險溢酬法

【註解】估計 43

(C) 18. 建物估價以求取重建成本為原則，但建物使用之材料目前已無生產或施工方法已改變者，得採取下列何種成本替代之？

(A)毛胚成本

(B)比較成本

(C)重置成本

(D)總體成本

【註解】估計 48

(A) 19. 營造或施工費，得就同一供需圈內近鄰地區或類似地區中選擇與勘估標的類似之比較標的或標準建物，經比較與勘估標的的營造或施工費之條件差異並作價格調整以求取之，下列何者不是其子方法？

(A)單位工程法

(B)工程造價比較法

(C)單位面積比較法

(D)單位體積比較法

【註解】估計 55

(C) 20. 下列有關建物殘餘價格率之敘述，何者正確？

(A)建物之殘餘價格率應由全聯會公告之，並以不超過百分之二十為原則

(B)建物耐用年數終止後確實無殘餘價格者，於計算折舊時應酌予推估提列

(C)殘餘價格率計算建物殘餘價格時，應考量建物耐用年數終止後所需清理或清除成本

(D)殘餘價格率指建物於物理耐用年數屆滿後，其所賸餘之結構材料及內部設備預定出售之價格占建物總成本之比率

【註解】估計 67

(B) 21. 一棟透天厝因緊鄰施工中工地而發生牆壁龜裂現象，估價時最可能將此一情形列為下列何種折舊？

(A)功能性折舊

(B)物理性折舊

(C)經濟性折舊

(D)破壞性折舊

【註解】估計 68

- (D) 22. 下列有關土地開發分析估價程序的排列，何者正確？①計算土地開發分析價格 ②估算各項成本及相關費用 ③估算開發後總銷售金額 ④確定土地開發內容及預期開發時間 ⑤選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率 ⑥估算開發後可銷售之土地或建物面積 ⑦現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析 ⑧調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料  
(A)⑧⑦⑥⑤④③②① (B)⑦⑧④②③⑥⑤① (C)⑥③②⑤⑧⑦④① (D)④⑧⑦⑥③②⑤①

【註解】估計 71

- (B) 23. 土地開發分析法之資本利息綜合利率，應依不動產估價技術規則第 58 條及第 59 條規定計算資本利息年利率，並參考下列那一項公式計算之？  
(A)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  
(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)資本利息年利率×(土地價值比率×1/2+建物價值比率)×開發年數  
(D)資本利息年利率×(土地價值比率+建物價值比率)×1/4×開發年數

【註解】估計 79

- (C) 24. 某甲將透天厝出租於某乙使用，雙方約定每月租金為 35,000 元，押金兩個月，定存年利率設為 1.5%，則下列何者為其一年之實質租金？  
(A)71,050 元 (B)420,000 元 (C)421,050 元 (D)701,050 元

【註解】估計 130 月租金為 35,000 元×12 月+(35,000 元×2×1.5%)=421,050 元

- (A) 25. 下列何者不是不動產租金估計時應考慮的因素？  
(A)出租人數 (B)使用目的 (C)租期長短 (D)稅費負擔

【註解】估計 129

- (A) 26. 比較標的在不動產估價技術規則中係指可供與勘估標的間，按情況、價格日期及下列那些因素之差異進行比較之標的？①區域因素 ②一般因素 ③經濟因素 ④政治因素 ⑤個別因素  
(A)①⑤ (B)②⑤ (C)①②③ (D)②③④⑤

【註解】估計 19

- (D) 27. 不動產估價作業程序包含下列 8 項，請問其正確程序為何？①確定估價基本事項 ②擬定估價計畫 ③確認勘估標的狀態 ④蒐集資料 ⑤整理、比較、分析資料 ⑥決定勘估標的價格 ⑦運用估價方法推算勘估標的價格 ⑧製作估價報告書  
(A)①②③④⑤⑥⑦⑧ (B)①②④③⑤⑥⑦⑧ (C)①②③④⑤⑦⑥⑧ (D)①②④③⑤⑦⑥⑧

【註解】估計 8

- (D) 28. 下列那一個區域比較可能符合不動產估價技術規則中所定義與臺北市信義區的不動產具替代關係，且其價格互為影響之「同一供需圈」？  
(A)香港上環 (B)上海徐家匯區 (C)紐約曼哈頓區 (D)臺北市大安區

【註解】估計 2

- (B) 29. 下列有關計量模型分析法之敘述，何者正確？①所蒐集之比較標的需要有相當數量且具代表性 ②透過計量模型分析 ③會求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之差異 ④用以推算各主要影響價格因素之調整率及調整額之方法  
(A)①③④ (B)①②④ (C)①②③ (D)②③④

【註解】估計 20

- (D) 30. 下列那幾項條件違反不動產估價技術規則中對應用計量模型分析法之要求？①須蒐集應用計量模型分析關係式應變數個數五倍以上之比較標的 ②計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得高於零點七 ③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不得小於百分之五  
(A)僅①② (B)僅①③ (C)僅②③ (D)①②③

【註解】估計 20

- (A) 31. 下列對以進行開發為前提之宗地估價，何者正確？①得採土地開發分析法進行估價 ②得採收益法進行估價 ③並參酌比較法之評估結果決定其估價額 ④並參酌成本法之評估結果決定其估價額  
(A)①③ (B)②④ (C)③④ (D)①②

【註解】估計 87

- (C) 32. 實際建築使用之容積率超過法定容積率之房地估價，應以那些部分之現況估價，並敘明法定容積對估價之影響？
- (A)以所有實際建築使用部分估價  
(B)以實際建築使用合法部分再扣除違章建築部分後估價  
(C)以實際建築使用合法部分估價  
(D)不論是否合法皆以法定容積率部分估價

【註解】估計 102

- (C) 33. 續訂租約之租金估計，得採下列那些方式為之？①以續訂租約之租賃實例為標的，運用收益法估計之②勘估標的價格乘以租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用 ③以勘估標的原契約租金之淨收益，就其租金變動趨勢調整後，再加計必要費用 ④分析企業經營之總收入，據以估計勘估標的在一定期間內之淨收益，再加計必要費用。
- (A)①②④ (B)①③ (C)僅③ (D)③④

【註解】估計 133

- (B) 34. 不動產租金估計，以估計勘估標的之實質租金為原則。此處實質租金指包括下列那些收益？①承租人每期支付予出租人之租金 ②押金運用收益 ③保證金運用收益 ④權利金運用收益
- (A)僅②④ (B)①②③④ (C)僅①③ (D)僅①②

【註解】估計 130

- (A) 35. 依土地開發分析法評估不動產價格時，如果開發後預期總銷售金額為 1 億元，適當之利潤率為 10%，開發所需之直接成本為 5,000 萬元，開發所需之間接成本為 3,000 萬元，開發所需總成本之資本利息綜合利率為 4%，請問土地開發分析價格為何？(萬元以後四捨五入)
- (A)741 萬元 (B)772 萬元 (C)1,091 萬元 (D)1,615 萬元

【註解】估計 81

$$1 \text{ 億元} \div (1+10\%) \div (1+4\%) - (5,000 \text{ 萬元} + 3,000 \text{ 萬元}) = 741 \text{ 萬元}$$

- (B) 36. 在使用比較法估價時，採用下列那些情況下之交易價格時，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，則應不予採用？①張先生因債務人無力償債而承接其抵押給張先生的廠房②父子間之不動產買賣 ③王先生因為移民急賣手上的不動產 ④財政部國有財產署標售土地 ⑤臺中市政府向教育部價購土地
- (A)僅③④⑤ (B)①②③④⑤ (C)僅①②④ (D)僅①②③

【註解】估計 23

- (A) 37. 當比較標的收益價格為 500 萬元，勘估標的收益價格為 800 萬元，比較標的未來平均一年期間之客觀淨收益為 48 萬元，勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益為 40 萬元，此時其收益資本化率為何？
- (A)5% (B)6% (C)8% (D)9.6%

【註解】估計 43 市場萃取法  $40 \text{ 萬元} \div 800 \text{ 萬元} = 5\%$  優先採用勘估標的本身資料

- (B) 38. 下列有關土地建築開發之直接成本及間接成本之敘述，何者正確？①直接成本係指營造或施工費 ②規劃設計費、廣告費、銷售費皆為間接成本 ③直接成本包含規劃設計費 ④間接成本不包含銷售費
- (A)②③ (B)①② (C)①④ (D)③④

【註解】估計 76

- (D) 39. 當債務保障比率為 1.3，貸款常數為 0.1，貸款以外的資金占不動產價格比率為 40%時，請問此時收益資本化率為何？
- (A)3.1% (B)5.2% (C)6.5% (D)7.8%

【註解】估計 43 債務保障比率法  $1.3 \times 0.1 \times 40\% = 5.2\%$

- (D) 40. 下列何者最適合用來推估不動產租金？
- (A)殘餘法 (B)資本化率法 (C)還原利率法 (D)差額分配法

【註解】估計 133