



甲、申論題部分：（50分）

一、影響不動產價格的因素有那些？(10 分)又比較法的估價程序為何？(10 分)並請說明此兩者之間的關聯性。(5 分)

答：(一)不動產價格影響因素有三：

- 1.一般因素：指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素。
- 2.區域因素：指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。
- 3.個別因素：指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素。

(二)比較法估價之程序如下：

- 1.蒐集並查證比較標的相關資料。
- 2.選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。
- 3.對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。
- 4.比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額。
- 5.計算勘估標的之試算價格。
- 6.決定勘估標的之比較價格。

(三)比較法估價第 4 次步驟即需進行區域因素及個別因素調整，且第五款所稱之試算價格，指以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。足見兩者之關聯性。

二、依不動產估價技術規則之規定，不動產價格有那些種類？(10 分)基於公有土地資源永續利用，政府對公有大面積土地皆以設定地上權方式釋出，請說明評估已設定地上權的土地是評估那一種價格？(5 分)又設定地上權土地的估價方式有那些？請說明之。(10 分)

答：(一)價格種類有以下四種：

- 1.正常價格：指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。
- 2.限定價格：指具有市場性之不動產，在下列限定條件之一所形成之價值，並以貨幣金額表示者：
 - (1)以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的。
 - (2)以不動產合併為目的。
 - (3)以違反經濟合理性之不動產分割為前提。
- 3.特定價格：指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。
- 4.特殊價格：指對不具市場性之不動產所估計之價值，並以貨幣金額表示者。

(二)依「國有非公用土地設定地上權作業要點」第 5 點，權利金底價係以土地市價之三成至七成計算，該市價依國有財產計價方式規定辦理查估，即屬正常價格。地方政府如臺北市依「臺北市市有財產管理自治條例」亦比照辦理。

(三)地上權估價方法

- 1.依「不動產估價技術規則」第 88 條：「土地之上下因有其他設施通過，致使用受限制之宗地，應先估算其正常價格，再考量該設施通過造成土地利用之影響，並計算其地價減損額後，從正常價格中扣除之，以其餘額為該宗地之價格。」
- 2.上述地價減損額之估價方式如下：
 - (1)設定實例比較法：蒐集同一供需圈近鄰地區或類似地區之區分地上權設定實例，進行情

況、價格日期、區域因素及個別因素調整後，求取區分地上權價格。

(2)買賣實例比較法：蒐集同一供需圈近鄰地區或類似地區之區分地上權買賣實例，進行情況、價格日期、區域因素及個別因素調整後，求取區分地上權價格。

(3)一定期間之收益價格方式：依「不動產估價技術規則」第 47 條，依下列計算式求取：

$$P=a \times \frac{1-\frac{1}{(1+r)^{n'}}}{r}$$

其中：P：收益價格 a：平均一年期間折舊前淨收益 r：收益資本化率 n'：可收益之年數

(4)價格比率法：蒐集同一供需圈近鄰地區或類似地區之地上權設定或買賣實例，求取該價格佔素地價格比率，並進行情況、價格日期、區域因素及個別因素調整。

如屬區分地上權，上述價格比率法則須另考慮樓層別效用比或地價分配率。此外亦可採立體利用阻礙率法（補償基準法）。

乙、測驗題部分：（50分）

代號：3601

- B 1.何者是地價區段內具代表性，以作為查估公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段地價之宗地？
(A)基準地(B)比準地(C)標準地(D)比較標的
- C 2.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)契約租金(C)實質租金(D)押租金
- B 3.建物估價，以何種方法估價為原則？(A)收益法(B)成本法(C)比較法(D)殘餘法
- A 4.美國第二輪量化寬鬆(QE2)貨幣政策對臺北市不動產市場的影響，於不動產估價中屬於影響價格的何種因素？(A)一般因素(B)區域因素(C)個別因素(D)特殊因素
- C 5.依不動產估價技術規則之規定，下列何者不是權利估價的範圍？
(A)市地重(B)農育權(C)區段徵收(D)容積移轉
- C 6.不動產位於路沖，此於不動產估價中屬於影響價格的何種因素？
(A)一般因素(B)區域因素(C)個別因(D)特殊因素
- B 7.建物之殘餘價格率應為何者公告之？
(A)內政部地政司(B)不動產估價師公會全國聯合會(C)全國建築師公會(D)內政部營建署
- A 8.不動產估價，應切合何時之價值？
(A)價格日期當時(B)交易日期當時(C)交換日期當時(D)登記日期當時
- B 9.有一建物耐用年限 40 年，年限屆滿時之殘餘價格率為 10%，若以定額法計算折舊額，則每年之折舊率為：
(A)2% (B)2.25% (C)2.5% (D)2.75%
- C 10.某一不動產於 103 年 1 月的正常價格為 1000 萬元，綜合市場調查並參考不動產價格指數，得知 103 年 3 月 1 日至 103 年 4 月 1 日期間價格上漲一成，在其他條件不變情況下，請問 103 年 4 月 1 日的正常價格為何？
(A)900 萬元(B)909 萬元(C)1100 萬元(D)1111 萬元
- D 11.請問計算建物累積折舊額，下列何者不屬於不動產估價技術規則規範之折舊路徑？
(A)等速折舊(B)初期加速折舊(C)初期減速折舊(D)後期減速折舊
- A 12.確認勘估標的狀態時，應至現場勘察之事項，何者有誤？

全國補習班
錄取率全國第一

- (A)確認勘估標的內容(B)確認勘估標之基本資料及權利狀態
(C)調查勘估標之使用現況(D)確認影響價格之各項資料
- D 13.比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍，稱之為：
(A)近鄰地區(B)類似地區(C)共同生活圈(D)同一供需圈
- B 14.依不動產估價技術規則之規定，不動產估價師應經常蒐集何者之相關交易、收益及成本等案例及資料，並詳予求證其可靠性？(A)勘估標的(B)比較標的(C)買賣標的(D)估價標的
- C 15.農場或牧場之估價，以何種方法估價為原則？(A)收益法(B)成本法(C)比較法(D)殘餘法
- D 16.財政部目前正在研擬合理課稅方案，擬將房地合一課稅並納入實價課稅精神。此屬於影響不動產價格之何種因素？(A)特殊因素(B)個別因素(C)區域因素(D)一般因素
- C 17.依不動產估價技術規則規定，下列有關總成本中廣告費之敘述，何者正確？
(A)計算營造或施工費應考量廣告費
(B)廣告費按營造或施工費乘以相關費率計算
(C)廣告費之相關費率應由不動產估價師公會全國聯合會定期公告之
(D)廣告費視勘估標的之性質，於成本估價時應予計入
- C 18.下列有關收益法之敘述，何者有誤？
(A)保險費可計入總費用之推算(B)地價稅或地租可計入總費用之推算
(C)營運性不動產者，不可加計營運費用(D)有效總收入減總費用即為淨收益
- B 19.依不動產估價技術規則規定，下列有關勘估標的試算價格之敘述，何者有誤？
(A)試算價格之間差距達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用
(B)試算價格間的差距，以高低價格之差除以各價格平均值計算
(C)試算價格應就價格偏高或偏低者加以重新檢討
(D)經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎
- D 20.甲以 2000 萬元(比市場行情低二成的價格)買了一戶公寓，請問該公寓之市場行情是多少？
(A)1600 萬元(B)2200 萬元(C)2400 萬元(D)2500 萬元
- B 21.依不動產估價技術規則規定，請問比較法應進行比較、分析及調整之項目為何？①情況調整 ②價格日期調整 ③一般因素調整 ④區域因素調整 ⑤個別因素調整 ⑥價格調整
(A) ①②③④ (B) ①②④⑤ (C) ①②③④⑤ (D) ①②③④⑤⑥
- D 22.某一屋齡 20 年的 40 坪建物，經調查，其目前之重置成本為每坪 10 萬元，假設其經濟耐用年數為 50 年，殘餘價格率為 10%，請問其建物成本價格為何？(A)184 萬元(B)216 萬元(C)240 萬元(D)256 萬元
- C 23.依路線價法之基本原理，假設其它條件均相同，一宗土地愈接近接到部份，其價值：
(A)愈低(B)不受接近街道之影響(C)愈高(D)不變
- A 24.依不動產估價技術規則，有關試算價格調整率之限制，何者正確？
(A)區域因素調整之價格調整率不得大於百分之十五
(B)情況調整之價格調整率不得大於百分之十五
(C)價格日期調整之價格調整率不得大於百分之十五
(D)情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率不得大於百分之十五
- B 25.不動產位於路角地，雙面採光，此於不動產估價中屬於影響價格之何種因素？
(A)特殊因素(B)個別因素(C)區域因素(D)一般因素
- D 26.捷運於某不動產附近設站，該不動產價格因而提高，此屬於何種估價原則？

(A)供需原則(B)競爭原則(C)替代原則(D)外部性原則

B 27.有一畸零地之地主擬購買鄰地合併開發，委託不動產估價師評估購買價格，此價格種類為何？

(A)正常價格(B)限定價格(C)特定價格(D)特殊價格

A 28.依不動產價格技術規則規定，於收益法之建物折舊提存費，得依下列何種方式計算？①等速折舊型②初期減速折舊型③初期加速折舊型④償債基金型

(A) ①④ (B) ②③ (C) ①②③ (D) ①②③④

D 29.不動產估價作業程序中應確定之基本事項為：(A)委託人(B)勘查日期(C)估價費用(D)估價條件

D 30.有一棟七層建物，一層一戶，每戶面積些相同，一樓每坪 100 萬元，七樓每坪 75 萬元，若 7 樓之樓層別效用比為 150%，則一樓之樓層別效用比為何？(A)100%(B)125%(C)175%(D)200%

A 31.下列有關影響不動產價格的因素，何者屬區域因素？

(A)地區主要道路的連接性(B)臨街道路寬度(C)臨街寬度(D)宗地臨街情形

D 32.下列有關耐用年數之敘述，何者有誤？

(A)建物耐用年數終止後確實無殘餘價格者，於計算折舊時不予提列

(B)建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主

(C)建物經濟耐用年數表由不動產估價師公會全國聯合會公告之

(D)物理耐用年數指建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數

B 33.依不動產估價技術規則規定，下列有關總成本中規劃設計費之敘述，何者正確？

(A)規劃設計費按縣(市)政府發布之建築師酬金標準表計算之

(B)規劃設計費按縣(市)政府發布之建造執照工程造價表計算之

(C)規劃設計費按實際營造施工費之百分之二至百分之五推估之

(D)規劃設計費率由不動產估價師公會全國聯合會定期公告之

C 34.老舊公寓外牆進行更新，該公寓之價格因此增加，此屬於何種估價原則？

(A)供需原則(B)替代原則(C)貢獻原則(D)外部性原則

A 35.請問「附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成之影響。但以素地估價為前提並於估價報告書敘明者，不在此限。」中，但書之規定屬於何種類型之估價？

(A)獨立估價(B)部分估價(C)正常估價(D)限定估價

D 36.一區分所有建物進行權利變換估價時，經調查其索地總價為 5000 萬元、總成本為 3000 萬元、營造或施工費單價為 20 萬元、累積折舊率為 80%、全棟建物面積為 100 坪，請問其基地價值比率為何？

(A)63%(B)71%(C)89%(D)93%

B 37.某甲擬投資購買一不動產，預計每年可以獲得 10 萬元淨收益，第三年年底預計可以 200 萬元出售，假設折現率為 5%，請問合理的價格約為多少？(A)173 萬元(B)200 萬元(C)227 萬元(D)232 萬元

B 38.甲向其好友乙承租房屋乙棟，約定每月租金為 25,000 元，此租金低於合理租金 5,000 元，押金為 2 個月租金，押金運用收益率 2%。請問該房屋每年之支付租金為何？

(A)361,000 元(B)360,000 元(C)301,000 元(D)300,000 元

(註：雖因租予好友年支付租金為 30 萬元，但合理支付租金應為 36 萬元)

C 39.下列對不動產市場之描述何者有誤？

(A)產品異質性(B)人為干預多(C)為完全競爭市場(D)交易成本高

B 40.運用收益法進行不動產估價時，下列何者可列入費用項目估計？

(A)改良性資本支出(B)保險費(C)貸款債務利息(D)所得稅

全國補習班
錄取率全國第一