



甲、申論題部分：(50 分)

一、有一宗位於都市計畫住宅區可立即開發之建地，請問應如何評估其價格？請詳述採用之方法及其運用程序。(25 分)

擬答：

一、比較法：

(一)市場上蒐集同一供需圈近鄰地區或類似地區，同屬可立即開發建地出售案例之比較標的，則可採比較法。

(二)比較法估價之程序如下：

1. 蒐集並查證比較標的之相關資料。
2. 選擇與勘估標的之條件相同或相似之比較標的。
3. 對比較標的之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。

二、土地開發分析：

(一)指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。

(二)土地開發分析估價之程序如下：

1. 確定土地開發內容及預期開發時間。
2. 調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。
3. 現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。
4. 估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。
5. 估算開發或建築後總銷售金額。
6. 估算各項成本及相關費用。
7. 選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。
8. 計算土地開發分析價格。

三、綜合決定估值：

估價一般須兼採兩種以上方法，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。並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，決定勘估標的之價格，並將決定理由詳予敘明。

二、請依不動產估價技術規則之規定，詳述不動產估價蒐集之資料及蒐集比較實例之原則。(25 分)

擬答：

一、依據不動產估價技術規則第 11 條，不動產估價應蒐集之資料如下：

1. 勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料。
2. 影響勘估標的之價格之一般因素、區域因素及個別因素。
3. 勘估標的之相關交易、收益及成本資料。

二、依據不動產估價技術規則第 12 條，不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：

1. 實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的之價格種類相同者。
2. 與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
3. 與勘估標的之使用性質或使用分區管制相同或相近者。
4. 實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

三、於應用各種估價方法時，亦須依據相應方法蒐集資料，如收益法第 34 條、成本法第 50 條、土地開發分析法第 72 條等。



乙、測驗題部分：(50分)

D 1.不動產估價應敘明價格種類，如估價師受託辦理太平島估價，您認為應屬於何種價格？

- (A)限定價格
- (B)正常價格
- (C)特定價格
- (D)特殊價格

C 2.下列何種情況，可歸類於不動產估價價格種類中之正常價格？

- (A)實價登錄經主管機關篩選之價格
- (B)臺北市精華區標售國有土地價格
- (C)土地徵收補償所查估之價格
- (D)實價課稅經主管機關認定低報之價格

D 3.依不動產估價技術規則第 7 條規定：「依本規則辦理估價所稱之面積，已辦理登記者，以登記之面積為準」但未辦理登記或以部分面積為估價者，應如何處理？

- (A)省略不處理
- (B)先探求未登記之原因
- (C)當作無價值
- (D)調查註明

D 4.如您於捷運地下街承租營運中，隔壁店家因故不與捷運局續租，此時您打算一併承租擴大經營，所承租之租金屬性應屬下列何者

- (A)市價租金
- (B)正常租金
- (C)經濟租金
- (D)限定租金

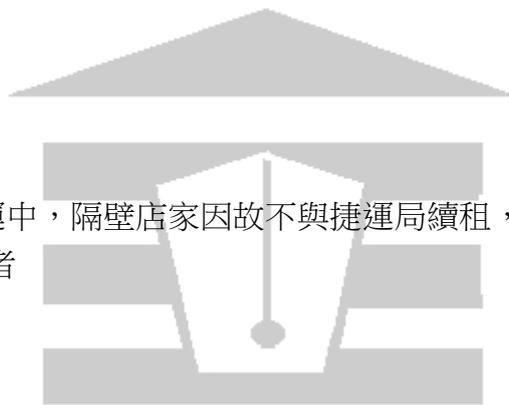
D 5.臺北市政府最近發布之 10 月份住宅價格指數，中山松山南港區標準住宅總價 1,224 萬元、萬華文山北投區 1,080 萬元，其價差達 144 萬元。以上的價差分析，屬下列何種運用？

- (A)定率法
- (B)比率法
- (C)定額法
- (D)差額法

C 6.某出租型不動產之年總收益為 100 萬元，若總費用率為總收益的 40%，收益資本化率 4%，則該不動產之收益價格應為多少？

- (A)1,000 萬元
- (B)1,200 萬元
- (C)1,500 萬元
- (D)2,500 萬元

A 7.不動產估價比較法就「畸零地或有合併使用之交易」所進行之調整，是屬於何項調整？



- (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

**D 8.**關於不動產估價收益法之總費用估算項目，下列何者正確？

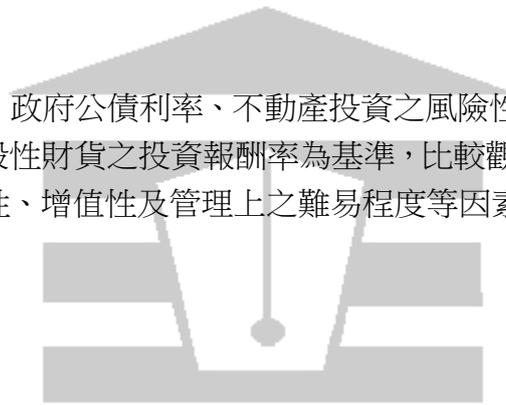
- (A)只能算地價稅，如地上權地租不能算
- (B)房屋稅只適用於保存登記之建物
- (C)所得稅亦應計算
- (D)維修費、保險費亦應計算

**B 9.**計算模型分析法係指「蒐集相當數量具代表性之比較標的，透過計量模型分析，求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之關係式，以推算各主要影響價格因素之調整率及調整額之方法。」請問應用時應符合條件中，採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於多少？

- (A)0.6
- (B)0.7
- (C)0.8
- (D)0.9

**B 10.**「考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估邀地個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。」係指收益資本化率何種方式？

- (A)債務保障比率法
- (B)風險溢酬法
- (C)市場萃取法
- (D)有效總收入乘數法



**D 11.**若某房屋經濟耐用年數 45 年，經歷年數 20 年、殘餘價格率 10%，於收益法估價時，等速折舊型，建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率為何？

- (A)0.02
- (B)0.05
- (C)0.03
- (D)0.033

**D 12.**下列有關成本法耐用年數之敘述，何者正確？

- (A)建物折舊額計算應以物理耐用年數為主
- (B)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
- (C)經濟耐用年數指建物因自然耗損或外力破壞致結構脆弱而不堪使用所經歷之年數
- (D)建物所經歷年數大於其經濟耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數

**D 13.**依不動產估價技術規則規定，公共設施用地及公共設施保留地之估價，是以何種估價方法為原則？

- (A)土地開發分析法
- (B)收益法
- (C)折現現金流量分析法
- (D)比較法

**B 14.** 勘估標的之營造或施工費之求取方法中，「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」之方法，係指何方法？

- (A)淨計法
- (B)單位工程法
- (C)工程造價比較法
- (D)單位面積(或體積)比較法

**D 15.** 某公寓 1 至 4 樓之單價分別為 100、70、60、70 萬元/坪，若全棟建物成本價格占棟房地總價格比率為 30%，若以 3 樓為基準，1 至 4 樓之樓層別效用比分別為下列何者？

- (A)100%、70%、60%、70%
- (B)100%、70%、70%、60%
- (C)167%、117%、117%、100%
- (D)167%、117%、100%、117%

**C 16.** 不動產價技術規則第 89 條規定：「受有土壤或地下水污染之土地，應先估算其未受污染之正常價格，再依據委託人提供之土壤污染檢測資料，考量該土壤或地下水污染之影響，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。」假設受污染宗地，未受污染正常價格 2,000 萬元，經勘估地價減損額 500 萬元，則受污染地價格多少？

- (A)500 萬元
- (B)1,000 萬元
- (C)1,500 萬元
- (D)2,000 萬元

**D 17.** 某建物於 10 年前興建，重建成本 500 萬元，殘餘價格率 4%、經濟耐用年數 40 年，請問等速折舊型之建物成本價格為何？

- (A)120 萬元
- (B)240 萬元
- (C)300 萬元
- (D)380 萬元

**A 18.** 西門町某店面於 3 年前出租經營，到期擬續租，當年契約租金每年 200 萬元，目前市場經濟租金每年可達 250 萬元，若分析此租金上漲應有 60%歸功於承租經營者，在必要費用不增加情況下，合理續租年租金多少？

- (A)220 萬元
- (B)230 萬元
- (C)240 萬元
- (D)250 萬元

**C 19.**某建商擬開發建地，預計興建樓板面積 1000 坪，若推定銷售單價平均 80 萬元/坪，利潤率 20%、資本利息綜合利率 5%、直接成本 3 億元、間接成本 6 千萬元，則土地開發分析價格為何？

- (A)26,582 萬元
- (B)27,215 萬元
- (C)27,492 萬元
- (D)28,200 萬元

**A 20.**由於不動產是一種異質的商品，因其下列何種之特徵而分割為許多地區性市場？

- (A)區位
- (B)高程
- (C)地形
- (D)地質

**D 21.**以開闢道路及其二側或一個帶狀土地，可就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及其地價高低情形而劃設為下列那二種地價區段？

- (A)住宅價區段與商業價區段
- (B)商業價區段與非商業價區段
- (C)基準地價區段與標準地價區段
- (D)繁榮街道線價區段與一般路線價區段

**A 22.**容積移轉及容積調派制度的實施，對不動產價值發生影響的因素被稱為：

- (A)行政條件
- (B)政治條件
- (C)社會條件
- (D)接近條件

**C 23.**不動產附近如有公園、圖書館、學校、歌劇院等建設，皆會對其價值產生影響，此種估價時需掌握的原則較適合被稱為：

- (A)供需原則
- (B)貢獻原則
- (C)外部性原則
- (D)社會成本原則

**B 24.**某私立學校為達校產活化目的，二年前將校舍之一部分出租予另一間外語學校，今年屆期想再續租，教育主管機構要求須附估價報告書供審查，此時所估之租金再目前的估價法規被歸類為下列何者？

- (A)正常租金
- (B)限定租金
- (C)特定租金
- (D)特殊租金

**C 25.**初入社會的陳君預計在往後 10 年，每年有 10 萬元的償債能力，假設此時銀行利率為 3%，請問其可貸得金額為何？

- (A)134,390 元
- (B)457,970 元
- (C)853,020 元
- (D)1,145,390 元

**C 26.**依不動產估價技術規則第 68 條規定，建物累積折舊額之計算，應視下列何者選擇屬於等速折舊、初期加速折舊或初期減速折舊路徑之折舊方法？

- (A)建商信譽
- (B)建管單位要求
- (C)建物特性及市場動態
- (D)建築設計及建築投資公會

**A 27.**某建物已完工 5 年，面積 100 m<sup>2</sup>，目前重建成本單價為新臺幣 3 萬元/m<sup>2</sup>，殘餘價格率為 5%、經濟耐用年數為 50 年，請問該建物累積折舊額為多少？

- (A)28.5 萬元
- (B)30 萬元
- (C)94.2153 萬元
- (D)99.174 萬元

**A 28.**勘估土地時蒐集到一個半年前正常情況下之土地交易案例，以每平方公尺 30 萬元成交，其與價格日期相比跌了 2%，區域條件較勘估標的優 5%、個別條件較勘估標的優 10%，其計算價格為何？

- (A)25.137 萬元/m<sup>2</sup>
- (B)26.163 萬元/m<sup>2</sup>
- (C)35.343 萬元/m<sup>2</sup>
- (D)45.305 萬元/m<sup>2</sup>

**B 29.**某一部動產每年營業淨收益 60 萬元，貸款成數 80%，貸款利率 5%，貸款年數 20 年，債權保障比率 1.5，若以這些條件計算下之不動產價格應為：

- (A)404 萬元
- (B)631 萬元
- (C)909 萬元
- (D)1,420 萬元

**C 30.**附有建物之宗地，考慮建物對宗地價格影響下所為之土地估價，稱之為：

- (A)分割估價
- (B)合併估價
- (C)部分估價
- (D)獨立估價

**D 31.**下列有關勘估標的與比較標的調整及試算價格求取之敘述，何者正確？

- (A)差異調整以差額法為原則
- (B)差異調整以定性分析為原則
- (C)偏高或偏低地檢討後試算價格間差距仍達 10%以上者，應排除適用

(D)偏高或偏低地檢討後試算價格間差距仍達 20%以上者，應排除適用

**C 32.**蒐集市場上僅有的 5 個交易案例之資本化率分別為 10%、19%、5%、4.5%、4.9%，經估價師判斷應去掉差距過大之異常值，試問若依市場萃取法，勘估標的之資本化率應為：

- (A)3.85%
- (B)4.5%
- (C)4.8%
- (D)5.04%

**D 33.**臺灣南部有許多鹽田，其價值評估以比較法估價為原則。若無買賣實例者，下列敘述何者正確？

- (A)得以收益法估計之
- (B)得以成本法估計之
- (C)得以鹽田會員制度及曬鹽費用等因素推估之
- (D)得以附近土地價格為基礎，考量其日照、通風、位置及形狀等差異，比較推估之

**B 34.**下列有關永佃權估價之敘述，何者正確？

- (A)應考慮設定目的估計之
- (B)應考慮佃租支付情形、民間習俗等因素估計之
- (C)應考慮權利存續期間、權利讓與之限制等因素，以典價為基礎估計之
- (D)應考慮設定目的、約定方法、權利存續期間、支付地租之有無及高低估計之

**D 35.**有關不動產估價原則中之最有效使用原則，下列敘述何者錯誤？

- (A)具有良好意識及通常之使用能力者
- (B)在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下者
- (C)所作得以獲致最高利益之使用
- (D)係消費者主觀效用上

**D 36.**有關土地開發分析法之估價程序中，最後四個步驟順序如何？

- (A)估算開發或建築後總銷售金額。選擇適當之率潤率及資本利息綜合利率。估算各項成本及相關費用。計算土地開發分析價格。
- (B)估算各項成本及相關費用。估算開發或建築後總銷售金額。選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。計算土地開發分析價格。
- (C) 選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。估算開發或建築後總銷售金額。估算各項成本及相關費用。計算土地開發分析價格。
- (D) 估算開發或建築後總銷售金額。估算各項成本及相關費用。選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。計算土地開發分析價格。

**D 37.**在不考慮時間、高風險或不便利等因素下，審慎者不會支付高於財貨或勞務成本之代價，以取得一相同滿意度的替代性財貨或勞務。是指何種不動產價格形成原則？

- (A)預測原則
- (B)競爭原則
- (C)供需原則
- (D)替代原則

**A 38.**成本法中，指與勘估標的相同效用之建物，以現代建材標準、設計及配置，於價格日期建築所需之成本，是指何種成本？

- (A)重置成本
- (B)重建成本
- (C)重蓋成本
- (D)替換成本

**D 39.**有關不動產價值的定義，下列何者正確？

- (A)保險價值是不動產用於某種特定壽險用途所產稱之價值
- (B)營運價值係指特定投資人評估該不動產所能產生的主觀價值
- (C)市場價值是不動產在營運過程中既有價值，它是整個企業的一部份
- (D)公允價值係指能瞭解實情、有意運之當事人間公平交易所議定之資產交換或還清債務之數額

**A 40.**依不動產估價技術規則第 55 條第 1 款之規定，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之單價及人工工資，並加計管理費、稅捐、資本利息及利潤之估價方法稱為：

- (A)淨計法
- (B)單位法
- (C)工程造價比較法
- (D)單位面積比較法

