



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、不動產估價技術規則規定有那三種主要估價方法？試說明之，並敘述其估價之程序。(25分)
答：

一、比較法

(一)定義：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。

(二)估價程序：

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、分析勘估標的與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、成本法

(一)定義：指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。

(二)估價程序：

1. 蒐集資料。
2. 現況勘察。
3. 調查、整理、比較及分析各項成本及相關費用等資料。
4. 選擇適當方法推算營造或施工費。
5. 推算其他各項費用及利潤。
6. 計算總成本。
7. 計算建物累積折舊額。
8. 計算成本價格。

三、收益法，又分為直接資本化法及折現現金流量分析。

(一)直接資本化法定義：指勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率或折現率推算勘估標的價格之方法。

(二)折現現金流量分析定義：指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。折現現金流量分析，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。

(三)收益法估價程序：

1. 蒐集總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料。
2. 推算有效總收入。
3. 推算總費用。
4. 計算淨收益。
5. 決定收益資本化率或折現率。
6. 計算收益價格。

四、土地開發分析

此外，成本法中亦有土地開發分析，其定義及程序如下：

(一)定義：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) 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。

(詳見全國補習班經紀人考前猜題大全估價概要 16、22、35、37、38 題)

二、何謂經濟租金？何謂實質租金？何謂支付租金？某甲以低於市場行情一成的租金向某乙承租房屋一年，言明月租金 9,000 元、押金兩個月，於一年期定存利率 2% 下，請問年經濟租金、實質租金、支付租金各為多少？(25 分)

答：

一、名詞部分：

(一) 經濟租金：指反映租賃不動產市場行情經濟價值之租金，又稱為正常租金，定義為具有市場性之不動產，於有意願之租賃雙方，依專業知識、謹慎行動，且不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常租賃條件形成之合理租賃價值，並以貨幣金額表示者。

(二) 支付租金：指承租人每期支付予出租人之租金，屬於名目上的租金。

(三) 實質租金：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。

二、計算部分

(一) 支付租金： $9,000 \times 12 = 108,000$ 元

(二) 經濟租金： $108,000 \times (100/90) = 120,000$ 元

(三) 實質租金：

1. 支付租金之實質租金 = $108,000 + 18,000 \times 2\% = 108,360$ 元

2. 經濟租金之實質租金 = $120,000 + 20,000 \times 2\% = 120,400$ 元

(詳見全國補習班經紀人考前猜題大全估價概要 16、22、35、37、38 題)

乙、測驗題部分：(50分)

代號：3601

(一) 本測驗試題為單一選擇題，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。

- A 1. 下列那些因素屬於影響土地價格之個別因素？①土地形狀②土地面積③貸款利率④地價稅利率
(A)①② (B)③④ (C)①②④ (D)②③④
- D 2. 歐債風暴對臺灣不動產市場的影響，此於不動產估價中屬於影響價格的何種因素？
(A)特殊因素 (B)個別因素 (C)區域因素 (D)一般因素
- C 3. 於民國 100 年評估一棟 20 年前建造、樓地板面積 200 坪之建物，該建物之建築成本於民國 80 年每坪 5 萬元、100 年每坪 10 萬元，如經濟耐用年數為 50 年、殘餘價格率為 10%。若採定額法折舊，請問該建物之成本價格為何？
(A)720 萬元 (B)1,000 萬元 (C)1,280 萬元 (D)2,000 萬元
- A 4. 依不動產估價技術規則規定，勘估標的營造費求取方式中稱直接法者分為那兩種？①淨計法②單位工程法③工程造价比較法④單位面積比較法⑤粗算法
(A)①② (B)②③ (C)③④ (D)④⑤
- C 5. 政府提出桃園航空空城開發案，將帶動周邊地價上漲，此係下列何項原則的表現？
(A)競爭原則 (B)貢獻原則 (C)預期原則 (D)適合原則
- B 6. 下列相關原則的陳述何者最不適宜？
(A)公園對地價的影響係基於外部性原則
(B)老舊公寓價格飆漲係基於均衡原則
(C)不動產有行無市呈現變動原則
(D)在偏遠地區興建大廈卻無法創造利潤係因未能掌握最有效使用原則

- A 7.土地徵收補償市價查估與區段式公告土地現值查估相較，兩者主要的差異在於下列那一影響不動產價格因素調整的考量？
 (A)個別因素 (B)區域因素 (C)一般因素 (D)特別因素
- C 8.下列何者不屬於從事不動產估價前須確定之基本事項？
 (A)價格種類 (B)勘查日期 (C)勘估標的權利狀態 (D)估價條件
- C 9.下列哪些項目屬於不動產估價技術所指之勘估標的？①果樹②房屋③智慧財產權④地上權⑤租賃權
 (A)③④⑤ (B)②③④⑤ (C)①②④⑤ (D)①②③④⑤
- D 10.不動產估價所稱之價格日期係指：
 (A)接受委託估價之日期 (B)赴勘估標的現場調查之日期 (C)估價報告書提出之日期 (D)估價報告書上勘估標的價格之日期
- C 11.下列何者屬於市場性之價格？①正常價格②限定價格③特殊價格④特定價格
 (A) ①② (B) ①②③ (C) ①②④ (D) ①②③④
- C 12.營造費 = 【(標準建物工程概算項目每坪單價 x 單價調整率)】 x 總面積，此可為下列何種方法之計算公式？
 (A)淨計法 (B)單位工程法 (C)工程造價比較法 (D)單位面積比較法
- C 13.運算比較法選擇時例的條件，下列何者最不事宜？
 (A)必須與勘估標的使用性質相符 (B)必須為正常價格 (C)必須與勘估標的地點相近 (D)必須為一個月以內之實例
- C 14.運用成本法估計建築物價格時，如採定額法折舊，則求取建築物累積折舊之公式為： $D_n = C_x[(1-s)/N] \times n$ ，其中 N 優先採用下列何者？
 (A)物理耐用年數 (B)殘餘年數 (C)經濟耐用年數 (D)已經歷年數
- D 15.預售屋的開價如高於市價一成，依此價格進行勘估標的價格調整時，此調整屬於下列何種方法之運用？
 (A)差額法 (B)定額法 (C)定率法 (D)百分率法
- B 16.不動產估價技術規則地 31 條規定，何種估價方法得是用於以投資為目的之不動產投資評估？
 (A)直接資本畫法(B)折現現金流量分析(C)剩餘法(D)分配法
- A 17.採成本法估價時，比須先求取某一基準日期重新建造對象不動產的原價，該基準日期稱為
 (A)估價日期 (B)勘查日期 (C)出件日期 (D)試算日期
- D 18.請問折現現金流量分析之計算公式 $P = \sum_{k=1}^{n'} CF_k / (1+Y)^k + P_n' / (1+Y)^{n'}$ 中， P_n' 為下列何者？
 (A)收益價格 (B)淨收益 (C)折現率 (D)期末價值
- B 19.都市計畫住宅區現供耕作使用之土地，其地價之查估應一下列何種使用價格查估？
 (A)總收益 (B)毛收益 (C)有效總收益 (D)淨收益
- D 20.新訂租約租金之估計，得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何種收益，再加計必要費用？
 (A)總收益 (B)毛收益 (C)有效總收益 (D)淨收益
- B 21.以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的，如地上權人向地主購買設定地上權之土地，評估該土地之價格稱之為：
 (A)正常價格 (B)限定價格 (C)特定價格 (D)特殊價格
- D 22.某甲以 1,200 萬元將其房屋移轉給弟弟，經判斷正常價格比這價格低二成；於一般不動產估價中，運用此案例進行情況調整後之價格為多少？
 (A)1,440 萬元 (B)1,400 萬元 (C)1,000 萬元 (D)960 萬元
- A 23.甲公司於 A 市擁有商業區土地一宗，擬將其分割為兩筆土地，一筆做為辦公大樓使用，另一筆做為百貨公司使用，以符合商業區土地的經濟效益。今如就前述兩筆土地進行估價，則價格種類為下列何者？
 (A)正常價格 (B)特殊價格 (C)限定價格 (D)特定價格
- C 24.如不動產其中某一條件發生改變，將造成整體不動產價格的提升，此種不動產估價原則稱之為：
 (A)供需原則 (B)最有效使用原則 (C)貢獻原則 (D)均衡原則
- B 25.進行不動產估價時，標的不動產如因捷運系統的開通，或鄰近公園的興闢，對其價格產生影響，所採行之不動產估價原則稱之為：
 (A)貢獻原則 (B)外部性原則 (C)收益分配原則 (D)最有效使用原則
- A 26.於不動產估價時，所謂物理的耐用年數，係指：
 (A)建築改良物從興建完成，至不堪使用的期間
 (B)建築改良物對不動產價值具有貢獻的一段期間
 (C)建築改良物從興建完成，至毀損的期間
 (D)建築改良物從興建完成，至其經濟壽命結束的期間
- C 27.以定額法計算建築物折舊額時，係假定在不動產耐用期間：
 (A)每年乘以一定比率計算折舊額
 (B)期初先確定減價額，累計時呈現減價額遞減
 (C)每年之減價額劃一計算，與經過年數逐年累計
 (D)每年折舊提存一定金額，以複利計算其總減價額
- A 28.採土地開發分析法進行不動產估價時，其基本之假設前提為：
 (A)必須符合法定容積之規定為上限進行開發

- (B)必須以預售方式為前提
 (C)必須以個別投資廠商之利潤率為依據
 (D)必須於開發完成時取得全部房地銷售金額
- C 29.使用買賣實例比較法，如訪得之買賣實例其交易價格，係因屋主急於脫手而出售，此係：
 (A)一般購買者不易參加，應進行個別因素修正
 (B)利害關係人交易，應進行情況修正
 (C)交易時具特別動機，應進行情況修正
 (D)將負擔由購買者承受，應進行期日修正
- B 30.進行不動產估價時，對營運性不動產淨收益，應扣除非屬於不動產所產生的其他淨收益，以免高估不動產本身所產生的淨收益，此估價原則稱之為：
 (A)適合原則 (B)收益分配原則 (C)外部性原則 (D)最有效使用原則
- C 31.以收益為目的而出租之不動產估價時，何者應列入總費用，加以扣除？
 (A)抵押債務利息 (B)租賃所得稅 (C)維護修繕費 (D)自有資本之利息
- B 32.下列何者能反映租賃不動產經濟價值的租金？
 (A)賃質租金 (B)經濟租金 (C)支付租金 (D)差額租金
- C 33.從已知投資成分的價值，乘以資本化率，求得其收益後，由總收益中扣除，進而求得未知投資成分之價格的方法，上述方法稱之為：
 (A)分配法 (B)積算法 (C)殘餘法 (D)收益倍數法
- B 34.對房地結合所產生之超額利潤之歸屬，採土地貢獻說者，主要係基於下列何者？
 (A)土地經營管理之貢獻 (B)土地區位特性之貢獻 (C)土地取得成本之貢獻 (D)土地開發投資之貢獻
- A 35.某棟建物耐用年數為 50 年，殘價率為 10%，該建物每年折舊率為：
 (A)1.8% (B)2.0% (C)1.5% (D)2.4%
- C 36.進行不動產估價時，所謂獨立估價，係指：
 (A)土地上有建築物，但估價時將土地與建物併同估價
 (B)土地上無建築物，但估價時假設土地與建物併同估價
 (C)土地上有建築物，但估價時將土地視為素增加以估價
 (D)土地上無建築物，但估價時視為存有地上獲加以估價
- B 37.以收益法估價時，對於折舊前即折舊後的純收益，使用資本化率還原，應如何處理？
 (A)折舊前的純收益，應僅以資本化率還原
 (B)折舊後的純收益，應僅以資本化率還原
 (C)折舊後的純收益，應以資本化率加折舊率還原
 (D)折舊前的純收益，應僅以折舊率加以還原
- A 38.不動產估價為能確切掌握土地所有權、面積、土地界線及鄰地地號，應取得資料為下列何者？
 (A)土地登記簿謄本及地籍圖 (B)地籍圖及都市計畫圖
 (C)土地登記簿謄本及建築物登記簿謄本 (D)土地登記簿謄本及地形圖
- C 39.乙將房屋出租與丙，每月租金 10,000 元，押金 30,000 元，押金率為 1%，若該區房屋空置率為 25%，則乙出租房屋的年有效總收入為：
 (A)120,000 元 (B)95,000 元 (C)90,300 元 (D)90,000 元
- A 40.就目前房屋課稅價格，經常發生樓上層納稅義務人，因為各層建物價格未加以分層分攤，導致樓上層與地面層的房屋稅課稅單價相差無幾，如從不動產估價的觀點，以前述建物價格計算各樓層地價時，主要係以何種觀點進行？
 (A)土地貢獻原則 (B)建物貢獻原則 (C)聯合貢獻原則 (D)收益遞增遞減原則

特殊題目解析：

- 第 13 題：依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：一、實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。三、與勘估標的使用性質或使用分區管制相同或相近者。四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。」故選項(C)地點相近尚不一定屬同一供需圈之近鄰地區或類似地區。
- 第 17 題：本題法規名稱為價格日期，選項(A)最接近。
- 第 22 題：計算如下 $1200 \times (80/100) = 960$ ，雖理論上賣給弟弟應較市價便宜才對，但依題意「經判斷『正常價格』比『這價格』低二成」，故『正常價格』960 比『這價格』1200 還低二成。
- 第 39 題：正確答案應為 $(10,000 \times 12 + 30,000 \times 1\%) \times (1 - 25\%) = 90,225$ ，選項(C)最接近。
- 第 40 題：區分所有建物各層建物及持分基地權利單價如均不同，係屬聯合貢獻說，但依題意「房屋...單價相差無幾」，應係強調土地貢獻說。