

108 年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

考試時間：1 小時 30 分

甲、申論題部分：(50 分)

一、有一房屋仲介業者對委託人說：「附近甲社區最近成交了 2 戶，每坪都是 18 萬，您的房子，也一樣可以賣一坪 18 萬。」此房仲業者以這 2 個實例來做比較是否恰當？請從以下資料依不動產估價技術規則之規定分析說明之。(25 分)

	委託人不動產	甲社區 A 戶	甲社區 B 戶
使用現況	住宅用	住宅用	住宅用
與委託人不動產距離		500 公尺	500 公尺
土地使用分區	住宅區	工商綜合區	工商綜合區

【擬答】

(一)不動產估價技術規則之規定：

1. 蒐集比較實例原則：

- (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。(估技 12)

2. 同一供需圈：

指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。(估技 12)

(二)房仲業者以這 2 個實例來做比較並不恰當：

1. 同一供需圈係指，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。而甲社區這 2 個實例其使用分區為工商綜合區，與勘估標的住宅區並不相同，並不具替代關係，且其價格亦不會互為影響，故甲社區這 2 個實例與勘估標的不在同一供需圈內。
2. 蒐集實例原則應與勘估標的使用性質或使用分區管制相同或相近者。甲社區這 2 個實例其使用分區為工商綜合區，勘估標的土地使用分區為住宅區並不相同，故不能以甲社區這 2 個實例作為比較標的。
3. 房仲業者以甲社區這 2 個實例來做比較對委託人說，每坪都是 18 萬，您的房子，也一樣可以賣一坪 18 萬。明顯違反了不動產估價技術規則第 12 條第 2、3 款蒐集實例原則之規定。因此房仲業者以這 2 個實例來做價格比較並不恰當。

二、數筆土地合併開發利用，應如何估價？應採用何種估價方法？請詳述之。(25分)

【擬答】

(一)數筆土地合併開發利用，應以合併後土地估價：

數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格。

非以合併為一宗進行土地利用為目的之數筆相連土地，其屬同一土地所有權人所有者，比照前項規定計算。(估技 84)

(二)估價方法：

對以進行開發為前提之宗地，得採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法或收益法之評估結果決定其估價額。(估技 87)

土地合併開發利用其估價方法，分述如下：

1. 土地開發分析法：

土地開發分析法，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。(估技 70)

土地開發分析法價格之計算公式如下：

$$V = S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M) \quad (\text{估技 81})$$

2. 比較法：

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。依前項方法所求得之價格為比較價格。(估技 18)

3. 收益法：

收益法得採直接資本化法、折現現金流量分析法等方法。

依前項方法所求得之價格為收益價格。(估技 28)

(1)直接資本化法，指以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推算勘估標的價格之方法。(估技 29)

直接資本化法之計算公式如下：

$$\text{收益價格} = \text{勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益} \div \text{收益資本化率} \quad (\text{估技 30})$$

(2)折現現金流量分析法，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。

前項折現現金流量分析法，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。(估技 31)

折現現金流量分析法之計算公式如下：

$$P = \sum_{k=1}^n CF_k / (1+Y)^k + P_n / (1+Y)^n \quad (\text{估技 32})$$

乙、測驗題部分：(50分)

(B) 1. 甲君擬購買相鄰兩塊土地合併建築，請問在此目的下所評估出的價值，以貨幣金額表示者，稱為：

- (A)正常價格 (B)限定價格 (C)特定價格 (D)特殊價格

(C) 2. 有一筆建地面積 1,000 坪，預期興建為住宅大樓後的總銷售金額為 3.8 億元，若營建施工費為 1 億元，管理銷售及規劃設計等費用為 1,100 萬元，合利潤率為 16%，資本利息綜合利率為 2%，請問該筆建地每坪單價約為：

- (A) 210 萬元 (B) 420 萬元 (C) 21 萬元 (D) 42 萬元

- (A) 3. 不動產面臨道路之寬度，此屬於影響不動產價格之何種因素？
(A)個別因素 (B)區域因素 (C)一般因素 (D)特別因素
- (C) 4. 設三宗土地合併後整體開發利用，其合併後價格為 2,500 萬元，合併前價格分別為 800 萬元、500 萬元及 700 萬元。則對於原來 700 萬元之土地，其合併後之價格應為何？
(A) 825 萬 (B) 850 萬元 (C) 875 萬元 (D) 895 萬元
- (D) 5. 某 4 層樓公寓，其各層面積均相同，若四樓每坪售價 23 萬元，三樓每坪售價 20 萬元，二樓每坪售價 24 萬元，一樓每坪售價 30 萬元，若三樓之樓層別效用比為 100%，則一樓之樓層別效用比為何？
(A) 120% (B) 130% (C) 140% (D) 150%
- (C) 6. 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。以契約約定租金作為不動產證券化受益證券信託利益分配基礎者，何種方法之價格應賦予相對較大之權重？
(A)成本法 (B)土地開發分析法 (C)折現現金流量分析法 (D)比較法
- (A) 7. 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，經檢討後試算價格差距如下，何者應排除該試算價格之適用？
(A)百分之二十五 (B)百分之十五 (C)百分之十 (D)百分之五
- (C) 8. 對於估價目的為不動產買賣交易之參考所為之不動產估價，應評估的價格為：
(A)買方希望之價格 (B)賣方希望之價格
(C)市場中最可能之成交價格 (D)買賣雙方希望價格之平均數
- (C) 9. 勘估標的因位於垃圾掩埋場附近，造成其價格下降，此屬於何種原則？
(A)替代原則 (B)最有效原則 (C)外部性原則 (D)供需原則
- (A) 10. 使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本，稱為：
(A)重建成本 (B)重置成本 (C)直接成本 (D)間接成本
- (D) 11. 下列敘述何者為正確？
(A)建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率，得依下列方式計算：等速折舊型：
$$d = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$
；償債基金型：
$$d = \frac{(1-s)/N}{1 - (1-s)^n / N}$$

(B)建物折舊提存費，得依下列方式計算：等速折舊型：
$$C \times (1-s) \times \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$
；償債基金型：
$$C \times (1-s) \times \frac{1}{N}$$

(C)不動產構成項目中，於耐用年數內需重置部分之重置提撥費，按其利息及按該支出之有效使用年期及耗損比率分年攤提
(D)勘估標的總費用之推算，除推算勘估標的之各項費用外，勘估標的包含建物者，應加計建物之折舊折存費，或於計算收益價格時，除考量建物收益資本化率或折現率外，應加計建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率
- (C) 12. 政府宣布實施空屋稅政策，此屬於何種影響價格之因素？
(A)個別因素 (B)情況因素 (C)一般因素 (D)區域因素
- (A) 13. 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的方法為：
(A)直接法 (B)間接法 (C)工程造價比較法 (D)單位面積比較法

- (C) 14. 推算總收入及有效總收入時，應與相關資料校核比較，下列何者非屬該相關資料？
- (A)目前或未來可能之計畫收入
 - (B)相同產業或具替代性比較標的總收入及有效總收入
 - (C)期末價值
 - (D)勘估標的往年之總收入及有效總收入
- (B) 15. 有關比較法試算價格之調整運算過程中，遇有下列之情形，須判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。何者為正確？
- (A)區域因素調整率、個別因素調整率，各大於百分之三十
 - (B)區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五
 - (C)區域因素調整率與個別因素調整率之和，大於百分之三十
 - (D)比較標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限
- (A) 16. 不動產估價技術規則第 99 條之計算公式，勘估標的之基地價格=勘估標的之房地價格—勘估標的之建物成本價格。請問此為何學說之主張？
- (A)土地貢獻說
 - (B)建物貢獻說
 - (C)聯合貢獻說
 - (D)合併貢獻說
- (C) 17. 有關直接資本化法，下列敘述何者為正確？
- (A)指勘估標的過去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推算勘估標的價格之方法
 - (B)指勘估標的過去平均三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推算勘估標的價格之方法
 - (C)指勘估價格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推算勘估標的價格之方法
 - (D)指勘估價格標的未來平均三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推算勘估標的價格之方法
- (B) 18. 不動產估價師蒐集比較實例時，應依循之原則，下列敘述何者錯誤？
- (A)實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者
 - (B)須蒐集與勘估標的使用性質或使用管制相同者之實例
 - (C)須蒐集與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者之實例
 - (D)實例價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者
- (A) 19. 有關區域因素之調整，下列敘述何者為正確？
- (A)此項調整，係以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析與調整
 - (B)此項調整為將勘估標的之價格轉化為與比較標的同一近鄰地區內之價格水準
 - (C)所選用之比較標的係位於同一供需圈但不在同一類似地區內
 - (D)所謂區域因素，指影響類似地區不動產價格水準之因素
- (D) 20. 下列敘述何者正確？
- (A)百分率法與差額法均為將影響勘估標的及比較標的價格差異的一般因素、區域因素與個別因素逐項比較進行價格調整之方法
 - (B)採比較法估價時，應先進行「情況調整」，再進行「價格日期調整」、「個別因素修正」，最後是「區域因素修正」
 - (C)對勘估標的價格進行情況調整及價格日期調整
 - (D)對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整

- (C) 21. 依不動產估價技術規則之規定，運用計量模型分析法進行估價，下列敘述何者錯誤？
- (A) 須蒐集應用計量模型分析關係式自變數個數五倍以上之比較標的
 - (B) 本法須先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
 - (C) 採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於零點八
 - (D) 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大於百分之五
- (D) 22. 下列何者非屬不動產估價師受理委託估價之勘估標的？
- (A) 土地及其權利估價
 - (B) 建築改良物及其權利估價
 - (C) 不動產租金估計
 - (D) 不動產稅負之估算
- (C) 23. 不動產估價師在收集比較標的相關交易等案例及資料時，得向當事人、四鄰、其他不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、地政機關、金融機構、公地管理機關、司法機關、媒體或有關單位收集之。請問：到實價登錄系統查詢交易案例相關資訊，屬向何者收集資料？
- (A) 不動產經紀人
 - (B) 地政士
 - (C) 地政機關
 - (D) 媒體
- (D) 24. 對具有市場性之不動產，以違反經濟合理性之不動產分割為前提，查估其所形成之價值，並以貨幣金額表示者，屬下列哪一種價格？
- (A) 特殊價格
 - (B) 特定價格
 - (C) 正常價格
 - (D) 限定價格
- (A) 25. 下列敘述何者為正確？
- (A) 具有市場性之不動產，以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的，查估其所形成之價值，並以貨幣金額表示者，屬「限定價格」
 - (B) 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，為「特殊價格」
 - (C) 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，為「特定價格」
 - (D) 對不具市場性之不動產，以不動產合併為目的，查估其所形成之價值，並以貨幣金額表示者，屬「限定價格」