

# 112 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

亞綸老師

甲、申論題部分：(50 分)

一、一棟 12 層大樓的第 10 層擬出售，該樓層在前一年於梯廳位置曾發生過凶殺致死案，請問該事件屬於影響不動產價格因素的哪一類？是否會影響該層樓之價格。(25 分)

《考題難易》：★★★

《解題關鍵》：影響不動產價格因素

《使用法條》or《學說文章》or《重要爭點》：個別因素

【擬答】

(一)影響不動產價格因素分別有一般因素、區域因素、個別因素，發生凶殺致死案屬於影響特定不動產之價格條件，因此屬於個別因素之影響。

(二)該層梯廳發生凶殺致死案，雖然未對於資產造成實質的損害，且根據內政部相關函釋定義，非自然死亡僅限發生於專有部分才認定為是凶宅，但因為風俗民情使一般民眾對於凶殺場所較為抵觸，同層樓的梯間乃至於同社區曾發生凶殺案件，都可能對於不動產造成汙名損失。依照正常價格之定義：「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。」，因此雖然本案非屬於內政部定義之凶宅，但對於一般的買賣雙方在謹慎行動且正常交易條件下，該因素仍有可能對於該樓層之價格產生影響。

二、有一屋齡 10 年的中古住宅，於建物重新建造成本 800 萬元、耐用年數 50 年、殘餘價格率 5%的條件下，依不動產估價技術規則的等速折舊路徑計算，建物的現在價值是多少？另請以專業人士的觀點，分析這個價格的合理性。(25 分)

《考題難易》：★★

《解題關鍵》：成本法評估

《使用法條》or《學說文章》or《重要爭點》：折舊路徑

【擬答】

(一)本案重建成本為 800 萬元，耐用年數為 50 年、殘餘價值率為 5%、屋齡為 10 年，根據等速折舊採直線法公式，本案累積折舊率為 $(1-5\%)/50*10=19\%$ 。因此，目前累積折舊為 800 萬元 $*19\%=152$  萬元，建物現在價值為 800 萬元 $-152$  萬元 $=648$  萬元。

(二)採等速折舊雖為簡易直觀的折舊方式，惟根據不動產估價技術規則第 68 條所示，建物累積折舊額之計算，應視建物特性及市場動態，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。因此專業的估價者應該要視建物的相關特性與市場動態，透過現場勘察以及相關資料的蒐集，分析勘估標的在物理性、功能性、經濟性之折舊程度，以綜合判斷勘估標的合理的折舊情形，並進一步選用合適的折舊路徑方法，才能客觀且公正的評估合理之正常價格。

乙、選擇題部分：(50 分)

- (D) 1. 不動產售屋廣告中「面對公園第一排」，對不動產之影響，是屬於不動產估價影響因素中之何種因素？  
(A)一般因素 (B)市場因素 (C)區域因素 (D)個別因素
- (B) 2. 不動產估價師受託評估總統府價值，此屬於何種價格種類？  
(A)申報價格 (B)特殊價格 (C)特定價格 (D)限定價格
- (A) 3. 各直轄市、縣(市)國土計畫於 110 年 4 月 30 日公告實施，此為影響不動產價格之何種因素？  
(A)一般因素 (B)市場因素 (C)區域因素 (D)個別因素
- (C) 4. 收益性不動產價值是由現在至將來所能帶給權利人之利潤總計，估價師求取將來的收益據以評估不動產價值，應重視何種不動產估價原則？  
(A)期日原則 (B)外部性原則 (C)預測原則 (D)內部性原則
- (B) 5. 老舊公寓因加裝電梯設備，價格也因此提升，此為何種不動產原則？  
(A)收益分配原則 (B)貢獻原則 (C)均衡原則 (D)供需原則
- (A) 6. 依不動產估價技術規則規定，比較標的為父親賣給兒子之交易，應進行何種調整？  
(A)情況調整 (B)價格日期調整 (C)區域因素調整 (D)個人因素調整
- (D) 7. 下列之建物殘餘價格率，何者符合不動產估價技術規則之規定？  
(A) 20% (B) 18% (C) 12% (D) 8%
- (C) 8. 有一不動產平均每年每坪之淨收益為 3,000 元，若收益資本化率為 5%，該不動產每坪之收益價格為：  
(A) 8 萬元 (B) 7 萬元 (C) 6 萬元 (D) 5 萬元
- (C) 9. 下列何者不是收益法推算勘估標的總費用之項目？  
(A)地價稅 (B)房屋稅 (C)土地增值稅 (D)維修費
- (B) 10. 有一幢公寓每坪平均售價為 60 萬元，1 樓每坪售價為 75 萬元，4 樓每坪售價為 50 萬元，建物價格占不動產價格之 40%，若 4 樓之樓層別效用比為 100%，則 1 樓之樓層別效用比為何？  
(A) 175% (B) 150% (C) 120% (D) 102%
- (C) 11. 目前銀行之一年期定期存利率為 1.57%，活存利率為 0.58%，短期放款利率為 7.11%，下列之敘述何者正確？  
(A)資金中自有資金之計息利率為 7.11% (B)資金中預售收入之計息利率為 0.58%  
(C)資金中自有資金之計息利率為 1.52% (D)資金中借款之計息利率為 1.57%
- (B) 12. 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，以求取勘估標的營造施工費之方法為何？  
(A)間接法 (B)淨計法 (C)工程造價比較法 (D)單位面積比較法
- (C) 13. 不動產租金估計，以估計勘估標的之何種租金為原則？  
(A)市場租金 (B)差額租金  
(C)實質租金 (D)經濟租金
- (B) 14. 決定收益資本化率之方法中，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為何？  
(A)風險溢酬法 (B)市場萃取法  
(C)債務保障比率法 (D)折現現金流量分析法

- (C) 15. 依不動產估價技術規則之規定，有關特殊宗地估價之敘述，下列何者正確？  
(A)高爾夫球場之估價，以比較法估價為原則  
(B)溫泉地之估價，以比較法估價為原則  
(C)鹽田之估價，以比較法估價為原則  
(D)林地之估價，以比較法估價為原則
- (B) 16. 有關計量模型分析法之敘述，下列何者錯誤？  
(A)計量模型分析法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  
(B)計量模型分析法只能用以推算各主要影響價格因素之調整率  
(C)計量模型分析法可求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之關係式  
(D)計量模型分析採回歸分析者，其調整後判定係數不得低於零點七
- (A) 17. 有關不動產租金估計之敘述，下列何者正確？  
(A)不動產租金估計，以估計勘估標的之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為原則  
(B)新訂租約之租金估計得以勘估標的預估契約租金之淨收益，估計租金未來變動趨勢調整後，再加計必要費用  
(C)續訂租約之租金估計得以勘估標的的價格乘以租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用  
(D)不動產之租金估計不應考慮使用目的
- (B) 18. 當債務保障比率要求為 1.5 倍，貸款常數為 0.1，不動產價格為新臺幣 60 億元，自有資金為新臺幣 15 億元，不足資金則跟銀行貸款。請問在前述情況下收益資本化率（折現率）為何？  
(A)15% (B)11.25% (C)5% (D)3.75%
- (A) 19. 在宗地估價中，公共設施用地及公共設施保留地之估價，以下列那一種方法估價為原則？  
(A)比較法 (B)收益法 (C)成本法 (D)土地開發分析法
- (A) 20. 下列何者不屬於土地建築開發之間接成本項目？  
(A)建築開發之施工人員施工費用 (B)建築開發之規劃設計費  
(C)建築開發之管理費 (D)建築開發之銷售費
- (A) 21. 有關房地成本價格之計算公式，下列何者正確？  
(A)房地成本價格=土地總成本+建物成本價格  
(B)房地成本價格=土地總成本+建物總成本  
(C)房地成本價格=土地價格+建物成本價格-建物累積折舊額  
(D)房地成本價格=土地價格+建物成本價格+建物累積折舊額
- (C) 22. 下列那一種方法不屬於計算收益資本化率或折現率之方法？  
(A)加權平均資金成本法 (B)有效總收入乘數法  
(C)折現現金流量分析法 (D)風險溢酬法
- (B) 23. 比較法估價試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或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（甲），或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於（乙）時，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。請問（甲）與（乙）各為多少？  
(A)（甲）為百分之十五，（乙）為百分之十五  
(B)（甲）為百分之十五，（乙）為百分之三十

公職王歷屆試題 (112 不動產經紀人)

- (C) (甲) 為百分之三十，(乙) 為百分之十五  
(D) (甲) 為百分之三十，(乙) 為百分之三十
- (D) 24. 如果一開發案開發後預期總銷售金額為新臺幣 10 億元，適當之利潤率為 10%，開發所需之直接成本為新臺幣 6 億元，開發所需之間接成本為新臺幣 2 億元，開發所需總成本之資本利息綜合利率為 5%。請問下列何者最接近此一開發案之土地開發分析價格？  
(A)新臺幣 2 億元 (B)新臺幣 1.5 億元  
(C)新臺幣 1.091 億元 (D)新臺幣 0.658 億元
- (D) 25. 有關一宗土地內有數種不同法定用途時之估價敘述，下列何者錯誤？  
(A)估價前應先考量其最有效使用再決定估價方式  
(B)在考量宗地狀況後可以視不同法定用途採分別估價  
(C)估價前應先考量各種用途之相關性及分割之難易度再決定估價方式  
(D)估價時無須考量是否有數種不同法定用途，只需依其主要用途估價