

107 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

甲、申論題部分：(50 分)

一、請列式說明定率法的折舊公式。如果一個 1000 萬元的建築物，以每年減損 2% 的速度折舊，請問第 5 年年末，該建築物的現值為多少？(25 分)

【擬答】

(一)定率法屬初期加速折舊路徑之折舊方法，亦稱凸型折舊路徑：

此法是對經過折舊之不動產殘餘價格，以一定折舊率，計算每年之減價額。

其折舊額有期初大期末小的漸增勢之傾向，故這是一種加速折舊之方法。其公式如下：

$$D_n = C [1 - (1 - d)^n]$$

$$\text{其中 } d = 1 - \sqrt[N]{S} = 1 - \sqrt[N]{\frac{R}{C}}$$

N：建物耐用年數

d：折舊率

C：建物總成本

D_n：折舊累計額

R：殘價額

P_n：建物成本價格

S：殘價率

(二)建築物的現值之計算：

$$\begin{aligned} D_n &= 1000 \text{ 萬元} \times [1 - (1 - 2\%)^5] \\ &= 1000 \text{ 萬元} \times 0.096 \\ &= 96 \text{ 萬} \end{aligned}$$

建物現值 = 建物總成本 - 建物累積折舊額

$$= 1000 \text{ 萬} - 96 \text{ 萬元}$$

$$= 904 \text{ 萬元}$$

二、何謂同一供需圈？何謂近鄰地區？何謂類似地區？請說明三者的關係。(25 分)

【擬答】

(一)同一供需圈：

1. 定義：

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。

2. 同一供需圈之特徵：

(1)勘估標的需明確：

其範圍應以勘估標的為主軸，因為勘估標的若未能確定者，其同一供需圈之範圍勢必也無法確定。

(2)能成立替代關係：

須比較標的與勘估標的兩者之間能成立替代關係，亦即兩者間具有某種程度之同質性。

(3)價格能互為影響：

須其兩者之價格能互為影響，亦即比較標的與勘估標的價格之間會形成競爭關係。

(4)兩者位置未必相關：

公職王歷屆試題 (107 不動產經紀人)

所謂最適範圍，指比較標的與勘估標的所處之地區，但未必均在同一近鄰地區內，且所屬之不同近鄰地區位置是否相連，亦非必要條件之一。

(5)最適範圍具變動性：

其最適範圍，會隨區域及個別因素之改變，而呈現變動性。故其同一供需圈之最適範圍非固定不變。

(二)近鄰地區：

指勘估標的或比較標的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。

(三)類似地區：

指同一供需圈內，近鄰地區以外而與勘估標的使用性質相近之其他地區。

(四)三者的關係：

近鄰地區與類似地區，係均屬同一供需圈內。

若比較標的與勘估標的同屬一近鄰地區內時，其區域因素之優劣，屬同價格水準，即無須再作區域因素調整修正。

若比較標的位處於類似地區時，因其區域因素之優劣可能不同，即須進行區域因素調整修正。

乙、測驗題部分：(50 分)

- (C) 1. 某便利商店需承租兩間相鄰之店面，兩間店面打通後合併使用之總面積方符合公司之需求。請問此二間店面合併為目的形成之租賃價值，以貨幣金額表示者稱為：
- (A)正常租金 (B)特殊租金 (C)限定租金 (D)合併租金
- (D) 2. 有關勘估標的總費用之推算項目，不包括下列那一項？
- (A)管理費及維修費 (B)地價稅或地租、房屋稅
(C)保險費 (D)貸款利息
- (A) 3. 下列何者不屬不動產估價師蒐集比較實例所應依循之原則？
- (A)實例之價格屬限定價格、可調整為限定價格或與勘估標的價格種類相同者
(B)與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者
(C)與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者
(D)實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者
- (A) 4. 下列何者符合應用計量模型分析法關係式採用 5 個自變數時所要求之所有條件？
- (A)蒐集 26 個比較標的、迴歸分析調整後判定係數為 0.8、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為 0.04
(B)蒐集 36 個比較標的、迴歸分析調整後判定係數為 0.8、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為 0.95
(C)蒐集 60 個比較標的、迴歸分析調整後判定係數為 0.02、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為 0.03
(D)蒐集 20 個比較標的、迴歸分析調整後判定係數為 0.8、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為 0.01
- (D) 5. 運用比較法在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百分之(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百分之(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 10，乙為 20 (B)甲為 10，乙為 25
(C)甲為 15，乙為 25 (D)甲為 15，乙為 30
- (A) 6. 採用比較法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

公職王歷屆試題 (107 不動產經紀人)

檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。前者所稱百分之二十以上之差距係指：

- (A)高低價格之差除以高低價格平均值達百分之二十以上者
(B)高低價格之差除以最高價格達百分之二十以上者
(C)高低價格平均值除以最高價格達百分之二十以上者
(D)高低價格平均值除以高低價格之差達百分之二十以上者
- (B) 7. 收益法估價應蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近幾年間總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料？
(A) 2 年 (B) 3 年 (C) 4 年 (D) 5 年
- (C) 8. 當建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率大於零時，下列對淨收益已扣除折舊提存費之房地綜合收益資本化率與淨收益未扣除折舊提存費之房地綜合收益資本化率兩者間之敘述，何者正確？
(A)淨收益已扣除折舊提存費之房地綜合收益資本化率高於淨收益未扣除折舊提存費之房地綜合收益資本化率
(B)淨收益已扣除折舊提存費之房地綜合收益資本化率等於淨收益未扣除折舊提存費之房地綜合收益資本化率
(C)淨收益已扣除折舊提存費之房地綜合收益資本化率小於淨收益未扣除折舊提存費之房地綜合收益資本化率
(D)無法判斷
- (A) 9. 在使用成本法估價時，建物估價以求取(甲)為原則。但建物使用之材料目前已無生產或施工方法已改變者，得採(乙)替代之。請問甲、乙分別為何種成本？
(A)甲為重建成本、乙為重置成本 (B)甲為重置成本、乙為重建成本
(C)甲為直接成本、乙為間接成本 (D)甲為間接成本、乙為直接成本
- (B) 10. 於採土地開發分析法之資本利息綜合利率之計算中，如果資本利息年利率為 3%，土地價值比率為 40%，建物價值比率為 60%，開發年數為 3 年，請問資本利息綜合利率為何？
(A) 9% (B) 6.3% (C) 4.5% (D) 3%
- (A) 11. 下列那一項不屬於土地建築開發之間接成本？
(A)施工費 (B)規劃設計費 (C)銷售費 (D)管理費
- (D) 12. 當某土地開發後預期總銷售金額為 1000 萬元，適當之利潤率為 12%，開發所需之直接成本為 300 萬元，開發所需之間接成本為 250 萬元，開發所需總成本之資本利息綜合利率為 4%時，請問土地開發分析法價格大約為何？
(A) 433 萬元 (B) 402 萬元 (C) 386 萬元 (D) 309 萬元
- (A) 13. 附有違章建築之房地估價，有關違建部分之處理方式，下列何者正確？
(A)違建部分不予以評估
(B)委託人要求評估違建部分之價值時，只需就合法建物及違建部分於估價報告書中標示合併之總價格即可
(C)委託人如果要求評估違建部分之價值時，應拒絕之
(D)不論委託人有無要求，皆應就合法建物及違建部分於估價報告書中標示合併之總價格
- (C) 14. 不動產估價報告書中載明價格日期，係立基於下列何種原則？
(A)最有效使用原則 (B)競爭原則 (C)變動原則 (D)預期原則
- (D) 15. 不動產估價有所謂的獨立估價，請問獨立估價是指：

公職王歷屆試題 (107 不動產經紀人)

- (A)土地上原有地上建物，但於估價之價格日期時已頹壞傾倒，估價時仍視為有地上建物，併同土地一併估價
- (B)土地上無地上建物，純素地估價
- (C)土地上有地上建物，估價時將土地與地上建物併同估價
- (D)土地上有地上建物或他項權利存在，但估價時將土地視為素地予以估價，不考慮地上建物或他項權利對該土地的影響
- (C) 16. 勘估標的是一都市邊緣之農地，未來極有可能變更為建地，今依委託人要求針對勘估標的未來可能變更為建地情況進行估價，其價格種類為何？
- (A)正常價格 (B)限定價格 (C)特定價格 (D)特殊價格
- (A) 17. 下列有關比較法的敘述，何者錯誤？
- (A)試算價格調整運算過程中，情況因素、價格日期、區域因素、個別因素或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率不得大於 15%，但勘估標的性質或區位特殊，於報告書敘明者，不在此限
- (B)試算價格調整運算過程中，情況因素、價格日期、區域因素及個別因素總調整率不得大於 30%，但勘估標的性質或區位特殊，於報告書敘明者，不在此限
- (C)情況調整係指比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整
- (D)估價師運用比較法估價時，應採用三件以上比較標的
- (C) 18. 王先生手中取得一份不動產估價報告書，比較法推估過程中三個比較案例的價格依序為新臺幣 63 萬元/坪、64.5 萬元/坪、68.5 萬元/坪，所推估之試算價格依序分別為新臺幣 45 萬元/坪、50 萬元/坪、57.5 萬元/坪，下列敘述何者正確？
- (A)比較案例一總調整率不符規定
- (B)比較案例三總調整率不符規定
- (C)比較案例一與比較案例三試算價格之差距不符規定
- (D)比較案例一與比較案例二之試算價格較接近，應給予較高之權重
- (D) 19. 依不動產估價技術規則之規定，下列收益法之估價步驟中，何種排列次序較為正確？①計算淨收益②推算總費用 ③決定收益資本化率或折現率 ④推算有效總收入 ⑤蒐集總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料 ⑥計算收益價格
- (A)①⑤②③④⑥ (B)⑤①②④③⑥ (C)⑤④①②⑥③ (D)⑤④②①③⑥
- (D) 20. 下列關於收益資本化率之敘述，何者錯誤？
- (A)增值性較高的不動產，其收益資本化率較高
- (B)流通性高的不動產，其收益資本化率較低
- (C)風險性較高的不動產，其收益資本化率較高
- (D)管理度較難的不動產，其收益資本化率較高
- (D) 21. 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收益資本化率之方法為：
- (A)加權平均資金成本法 (B)有效總收入乘數法
- (C)債務保障比率法 (D)市場萃取法
- (B) 22. 附著於土地之工事及水利土壤之改良，以何種方法估價為原則？
- (A)收益法 (B)成本法 (C)比較法 (D)土地開發分析法
- (A) 23. 同棟多層樓之不動產估價，估價師通常以某一層為比準層，再依樓層別效用比推估其他樓層之價格，若以最低價之樓層為比準層，其他各樓層之效用比為何？

公職王歷屆試題 (107 不動產經紀人)

- (A)均大於 100 (B)均等於 100 (C)均小於 100 (D)大於或小於 100
- (B) 24. 三筆土地分別為 1500 萬元、2500 萬元及 6000 萬元，今決定將三筆土地合併開發，經評估合併後土地總價值為 1 億 5 千萬元，請問相對於原來 1500 萬元之土地，其合併後價格應為：
- (A) 3750 萬元 (B) 2250 萬元 (C) 9000 萬元 (D) 2500 萬元
- (C) 25. 依不動產估價技術規則規定，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，稱為：
- (A)純租金 (B)支付租金 (C)實質租金 (D)經濟租金

公
職
王