

## 甲、申論題部分：(50分)

## 一、何謂構造耐用年數？何謂經濟耐用年數？(10分)

## 【擬答】

(一)構造耐用年數：又稱物理耐用年數，指建築改良物自建築完成之日起，因使用、自然耗損達到不堪使用之年數。

(二)經濟耐用年數：指建築改良物使用年數已能達到收回其經濟價值之期間。構造耐用年數較長，經濟耐用年數較短，不動產估價上應以經濟耐用年數為準。

\*本題出自本班教材「不動產估價概要」第3-7頁

## 二、某建築改良物已經歷了十年，已知其重建成本為五百萬元，其耐用年數為五十年，其殘價率為10%，請以定額法計算其折舊額。(15分)

## 【擬答】

$500 \times 10\% = 50$  萬 (殘餘價值)

$500 - 50 = 450$  萬

$450 \div 50 = 9$  萬 (每年折舊額)

$9 \times 10 = 90$  萬 (折舊總額)

答折舊額為90萬元。

\*本題出自本班教材「不動產估價概要」第3-9頁

## 三、何謂適合原則？試舉例說明之。(10分)

## 【擬答】

(一)意義：指該不動產與其外部環境保持均衡，以達成最有效使用。如車站附近開設速食店、學校附近開設書局等。如果內部達成均衡(均衡原則)，外部亦達成均衡(適合原則)，則是最有效使用之狀態。

(二)舉例：

1.如地政事務所附近，不動產作代書事務所使用，即符合均衡原則。

2.如遊樂區附近，不動產作旅舍使用，即符合均衡原則。

\*本題出自本班教材「不動產估價概要」第2-8頁

## 四、何謂樓層別效用比？何謂地價分配率？兩者有何差異？(15分)

## 【擬答】

(一)樓層別效用比率：指一幢建物各樓層效用的百分比。樓層別效用比率係土地與建物合為一體之效用貢獻百分比。

(二)地價分配率：將樓層別效用比率扣除建物效用部分，即得地價分配率。地價分配率，指土地立體空間效用分配的百分比。

(三)兩者之差異：

1. 樓層別效用比率為房地一體之效用百分比，屬於聯合貢獻說。地價分配率為土地之效用百分比，屬於土地貢獻說。

2. 須先求得樓層別效用百分比，始可再求得地價分配。

\*本題出自本班教材「不動產估價概要」第5-9、5-13頁

## 乙、測驗題部分：(50分)

- C1.估計建築物因經濟因素造成之減價折舊額，通常要採用何種方法？(A)定額法 (B)定率法 (C)觀察法 (D)償還基金法
- B2.與市價比較法關係最密切之估價原則為何？(A)競爭原則 (B)替代原則 (C)貢獻原則 (D)預測原則
- A3.不動產估價師受委託辦理業務，其工作範圍及應收酬金，應：(A)與委託人於事前訂立書面契約 (B)於事前訂立口頭契約 (C)於事後訂立書面契約 (D)不必訂立契約
- D4.估計程序之首要為：(A)調查案例 (B)勘查現場 (C)申請及蒐集資料 (D)確定勘估基本事項
- A5.買賣實例與勘估標的在不同地價分區時，不動產估價師應對個別因素及區域因素之差異：(A)逐項進行分析及調整 (B)不必加以分析調整 (C)偶而進行分析及調整 (D)委託人要求時再進行分析及調整
- B6.土地估價師對於所蒐集到的資料應：(A)蒐集到立即可用 (B)需查證其可靠性 (C)偶而查證其可靠性 (D)覺得有必要時再查證其可靠性
- D7.設  $r_1$  代表土地之利率， $r_2$  代表建築物之利率， $r$  代表綜合還原利率，則三者之關係如何？(A)  $r_1 > r_2 > r$  (B)  $r > r_1 > r_2$  (C)  $r_1 > r > r_2$  (D)  $r_2 > r > r_1$
- A8.不動產估價師著作估價報告書時，其用語應：(A)力求肯定 (B)隨意使用 (C)盡可能模擬兩可 (D)視個案而定
- B9.估價當時勘估標的按法定用途出租或自行使用，在正常情況所能獲得之租金或收益之數額稱為：(A)收益 (B)總收益 (C)有效總收益 (D)淨收益
- A10.土地估價師勘查現場時，應：(A)攝製必要之照片 (B)不必拍照 (C)視天氣而定 (D)視客戶要求而定
- C11.不動產估價之作業程序、方法及估價時應遵行事項等技術規則：(A)由估價師自己決定 (B)由估價師同業公會決定 (C)由中央主管機關定之 (D)隨估價個案而定

- A12 估價對象之不動產，決定其估價額之基準日期稱為：(A) 估價期日 (B) 估價基準日 (C) 報告期日 (D) 報告基準日
- B13 運用投資估價法，在估算資本增值時，若將預期售價減購入成本，則所得之數據稱為：(A) 淨資本增值 (B) 總資本增值 (C) 稅前淨資本增值 (D) 稅後淨資本增值
- C14 不動產估價師運用土地開發分析法推算開發年數時，應自價格日期起至什麼日期止：(A) 估價日期 (B) 委託人指定日期 (C) 開發完成日 (D) 銷售完成日期
- D15 不動產估價師對於委託估價案件之委託書及估價工作紀錄資料應至少保存：(A) 一年 (B) 三年 (C) 五年 (D) 十五年
- A16 不動產估價師將用途相同、地價相近、地段相連之地區，予以歸納為同一地價範圍，稱之為：(A) 地價區段 (B) 區段地價 (C) 路線地價 (D) 宗地地價
- B17 領有不動產估價師證書者，若欲申請發給開業證書，必須要有幾年以上之估價經驗者方得提出申請？(A) 一年 (B) 二年 (C) 三年 (D) 四年
- D18 確定勘估基本事項之首要為：(A) 估價目的 (B) 估價日期 (C) 估價種類 (D) 勘估標的之內容
- A19 不動產估價師運用土地開發分析法推算報酬率時，得按工程規模，開發期數與經濟景氣因素，並考量什麼推算之？(A) 建築業平均報酬率 (B) 預售屋銷售率 (C) 工程費用 (D) 銀行貸款額度
- B20 不動產估價師運用土地開發分析法推算資本利息時，應：(A) 按估價日期之利率一次計算 (B) 按各期投入資之數額及資本使用之年數分別計算 (C) 按銀行撥款日之利率一次計算 (D) 按中央銀行基準利率一次計算
- D21 運用投資估價法，在估算投資風險時，若投資者於產銷過程中之風險，即營業收入或銷貨變動而影響利潤大小之風險稱為：(A) 流通性風險 (B) 通貨膨脹風險 (C) 財務風險 (D) 業務風險
- C22 投資估價法所確認之投資目的係在：(A) 追求合理利益 (B) 追求不虧損 (C) 追求最大利益 (D) 追求最小損失
- A23 運用投資估價法之首要步驟為：(A) 確認投資標的及其投資目的 (B) 擬定投資建議 (C) 評估投資預期報酬率 (D) 勘查現場
- B24 不動產估價師將影響勘估標的與比較標的的價格變動之區域因素及個別因素逐項比較，並依土地估價技術規範第七條所定之百分率進行調整之方法稱為：(A) 差額法 (B) 百分率法 (C) 迴歸分析法 (D) 算數平均法
- A25 將欲估價之對象不動產在將來所能產生之期待純收益總和折算為現在之價格稱為：(A) 收益價格 (B) 比準價格 (C) 試算價格 (D) 市場價格
- C26 不動產估價師運用土地開發分析法推算銷售總金額時，應：(A) 按委託人提供資料估算 (B) 按工程造價計算 (C) 按法令規定下最合理有效利用之狀況推算 (D) 由估價師任意推算
- D27 運用收益資本化法之首要步驟為：(A) 計算淨收益 (B) 推算總費用 (C) 推算有效總收益 (D) 蒐集總收益與總費用之資料
- C28 建築物減價折舊之計算，若假定在不動產之耐用期間，每年之減價額一定者稱為：(A) 定率法 (B) 償還基金法 (C) 定額法 (D) 餘額遞減法
- A29 運用成本法時，如就建築改良物所需各種建築材料及人工之數量，逐一乘以估價當時該建築材料之單價及人工工資，並合計之稱為：(A) 精算法 (B) 細算法 (C) 概算法 (D) 毛算法
- C30 在收益價值中，依現狀下實際取得之收益，以所有人任意之利率加以資本化者，稱為：(A) 客觀收益價值 (B) 任意收益價值 (C) 實際收益價值 (D) 特定收益價值
- D31 不動產估價師欲確認建物是否合法使用而需申請使用執照影本時，應向什麼單位申請補發使用執照影本？(A) 地政事務所 (B) 內政部 (C) 法院 (C) 建管單位
- A32 運用買賣實例比較法估價步驟之首要為：(A) 蒐集並查證買賣實例相關資料 (B) 看現場 (C) 申請謄本 (D) 拍照片
- B33 具有市場性之不動產，在合理之市場上可能形成之價格稱為：(A) 特定價格 (B) 正常價格 (C) 限定價格 (D) 任意價格
- C34 估價師受委託評價總統府之價格，應屬於：(A) 正常價格 (B) 限定價格 (C) 特定價何 (D) 買賣價格
- A35 不動產估價應用變動率將買賣實例價格改為估價期日價格之過程稱為：(A) 期日修正 (B) 實例修正 (C) 情況修正 (D) 區域因素修正
- C36 分析判定對象不動產屬於何種地區，該地區具有何種特性，又該特性對於該地區內之不動產價格形成前有何全般性之影響等之過程稱為：(A) 要因分析 (B) 特性分析 (C) 區域分析 (D) 價格分析
- A37 以概算法計算建築成本時，建築成本 = (基準建物概算項目每坪單價 × 單價調整率) 乘以什麼？(A) 總面積 (B) 土地面積 (C) 法定容積面積 (D) 建物投影面積
- C38 不動產如由土地及建築物等結合而成，若單獨就該不動產構成部分之土地，作為估價對象時，稱為：(A) 部分估價 (B) 分割估價 (C) 獨立估價 (D) 個別估價
- B39 不動產估價師將特殊情況之交易價格予以補正，使其成為正常價格之過程，稱為：(A) 案例補正 (B) 情況補正 (C) 條件補正 (D) 要因補正
- D40 不動產估價師經過區域因素及個別因素之比較後，求得之價格再予詳細比較檢討，最後求得對象不動產之：(A) 試算價格 (B) 評估價格 (C) 案例價格 (D) 比準價格