



### 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、運用土地開發分析法進行估價，除了必須確定開發計畫之可銷售土地與建築面積，同時估算總銷售金額與各項成本及相關費用，還有更重要的是如何有效選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率，是說明利潤率及資本利息綜合計算依據與方法？(25分)

答：土地開發分析估價程序中，第七步驟即為「選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率」，分述如下：

(一)依成本法規定：土地開發分析之資本利息綜合利率，應先依成本法規定計算資本利息年利率。

(二)資本利息綜合利率計算公式： $\text{資本利息綜合利率} = \text{資本利息年利率} \times (\text{土地價值比率} + \text{建物價值比率} \times \frac{1}{2}) \times \text{開發年數}$ 。

1.勘估標的資本利息負擔特殊，或土地取得未立即營造施工者，資本利息綜合利率得再就前項規定之 $\frac{1}{2}$ 部分調整計算，並於估價報告書中敘明。

2.建物價值比率之建物價值，得以營造施工費加計規劃設計費計算之。

3.開發年數之估計應自價格日期起至開發完成為止無間斷所需之時間。

(三)利潤率：應依成本法規定計算之。

(四)成本法關於利率及利潤率之規定如下：

1.利率認定標準：

(1). 自有資金之計息利率應不高於一年期定存利率且不低於活存利率。

(2). 借款則以銀行短期放款利率計息。

(3). 預售收入之資金應不計息。

2.利潤率標準及調整因素：

(1)利潤率由全聯會定期公告；未公告前依營造或建築業之平均經營利潤率為準。

(2)勘估標的之開發或建築利潤應視工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，得依開發或建物形態之不同，考量經營風險及開發或建築工期之長短酌予調整之。

二、替代原則為三大估價法(成本法、比較法與收益法)之基礎，試說明該原則於三大估價法運用時之基本考量，以及實務上如何觀察並掌握不動產相互間的替代性(25分)

答：(一)替代原則意涵：

1.基本觀念：基於「效用、價值、價格」觀念，雖不動產具異質性，惟相同效用之不同不動產對使用者而言即有替代性。因此欲對勘估標的估價，即須掌握替代原則。

2.國際間估價標準：依據國際評價準則(IVS)，消費者不會支付更多的錢以購買等值商品，因此替代效用商品之價值可為推估依據。

(二)三大估價方法運用基本考量：

1.比較法定義：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。因此須蒐集具替代性之比較標的以為推估基礎。

2.收益法之直接資本化法定義：直接資本化法，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。客觀淨收益亦須蒐集具替代性之租賃實例為推估基礎。

3.成本法定義：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。重建成本或重置成本均需以替代性標準建物或比較標的為推估基礎。

(三)實務觀察及掌握：

1.比較法：基於同一供需圈之近鄰地區或類似地區蒐集案例－

(1)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。

(2)近鄰地區：指勘估標的或比較標的的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。

(3)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。

2.收益法：租賃實例之租金水準、閒置狀況、總費用、投資報酬率或收益資本化率之替代性。

3.成本法：總成本各項費用、土地部分價格、累積折舊額條件等之替代性。造或施工費實務上並以單位面積法為主要應用。

同一供需圈之近鄰地區或類似地區亦可適用於收益法及成本法。

## 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。

- D 1.政策宣示不動產交易將採實價登錄，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 2.飛航管制對於建築高度之限制，此於不動產估價中屬於價格的何種因素？  
(A)特殊因素 (B)個別因素 (C)區域因素 (D)一般因素
- B 3.不動產座北朝南，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 4.下列因素那些屬於影響地價之一般因素？①利率 ②位置 ③道路寬度 ④土地形狀 ⑤土地政策  
(A)①③ (B)②④ (C)①⑤ (D)①②③④⑤
- B 5.勘估標的距離捷運車站之遠近為下列何種影響因素？  
(A)區域因素 (B)個別因素 (C)特別因素 (D)一般因素
- A 6.公寓新增電梯設備，提高了該棟建物之價值，屬於：  
(A)貢獻原則 (B)外部性原則 (C)預測原則 (D)適合原則
- C 7.下列何者為成本法重置成本之成立依據？  
(A)最有效使用原則 (B)競爭原則 (C)替代原則 (D)均衡原則
- B 8.不動產之特性與其外部環境達成協調一致，是為何種原則？  
(A)外部性原則 (B)適合原則 (C)貢獻原則 (D)最有效原則
- A 9.不動產估價之價格種類，包括下列那些？①一般價格 ②正常價格 ③限定價格 ④特定價格 ⑤特別價格  
(A)②③④ (B)①②③④ (C)①③④⑤ (D)②③④⑤
- A 10.下列何者屬於限定價格？①租賃權與租賃地合併之買賣 ②企業資產重估 ③違反經濟合理性之不動產分割買賣 ④學校或公益使用之不動產估價  
(A)①③ (B)①②③ (C)①③④ (D)①②③④
- D 11.運用成本法進行不動產估價，下列何者不需納入計算？  
(A)土地總成本 (B)建物總成本 (C)建物累積折舊額 (D)土地增值
- B 12.依不動產估價技術規則之規定，計算建物折舊額時以何種年數為主？  
(A)物理耐用年數 (B)經濟耐用年數 (C)資本使用年數 (D)調整耐用年數
- A 13.雙併公寓同層打通之住宅，其市場出售價格應以何種價格評估？  
(A)正常價格 (B)特定價格 (C)限定價格 (D)特殊價格
- ※如已住一戶再購買旁互打通，則有可能屬限定價格
- C 14.計量模型分析法為何種估價方法之應用？  
(A)成本法 (B)原價法 (C)比較法 (D)收益法
- D 15.林君將其所有不動產賣給女兒，成交價格為 2,000 萬元，經判斷此一價格較正常價格便宜 2 成。請問在其他條件不變下，該不動產之正常價格為多少？  
(A)1,600 萬元 (B)1,666 萬元 (C)2,400 萬元 (D)2,500 萬元
- C 16.依不動產估價技術規則規定，以成本法推估建物折舊前之價格時，以求取何種成本為原則？  
(A)重製成本 (B)重置成本 (C)重建成本 (D)營造成本
- D 17.因接近行動電話基地臺而引起之價值減損，屬於下列何種因素？  
(A)物理的因素 (B)功能的因素 (C)特殊的因素 (D)經濟的因素
- A 18.下列何者不屬於營造或施工費應考量之項目？  
(A)銷售費 (B)稅捐 (C)資本利息 (D)利潤
- D 19.下列有關比較法之敘述，何者正確？

- (A)經檢討後試算價格之間差距 15%以下者，應排除該試算價格之適用  
 (B)進行個別因素調整時，任一單獨項目之價格調整率大於 20%時，不應排除比較標之適用  
 (C)進行區域因素調整時，任一單獨項目之價格調整率大於 30%時，不應排除比較標之適用  
 (D)經檢討後試算價格之間差距達 20%以上者，應排除該試算價格之適用
- C 20.有一土地平均每年之淨收益為 50 萬元整，而土地的資本化率皆為年利率 5%，請問該土地之價格？  
 (A)2,100 萬元 (B)900 萬元 (C)1,000 萬元 (D)1,800 萬元
- B 21.下列那些價格不宜直接視為正常交易價格，於無法掌握調整時，應不予採用。①親友間之買賣②法院拍賣③賣方支付土地增值稅之交易④期待變更之價格  
 (A)①②③ (B)①②④ (C)②③④ (D)①②③④
- A 22.勘估標的與比較標的若因樓層之不同，而有 100 萬元的價格調整。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
- A 23.某店面每月租金 8 萬元，押金為 3 個月租金額，銀行定存年利率 3%，空置損失約占總收入之 8%，該不動產之有效總收入為：  
 (A)88.98 萬元/年 (B)96 萬元/年 (C)96.72 萬元/年 (D)120 萬元/年
- C 24.某一不動產之土地價格為 600 萬元，建築物價格為 400 萬元，已知土地之個別資本化率為 5%，建築物之個別資本化率為 8%，請問該不動產之綜合資本化率為：  
 (A)13% (B)3% (C)6.2% (D)7.2%
- B 25.下列何者不宜列入收益法中總費用之項目？  
 (A)地租 (B)貸款利息 (C)保險費 (D)維修費
- C 26.依不動產估價技術規則之規定，下列何者非以比較法估價為原則？  
 (A)公共設施保留地 (B)池沼 (C)建物 (D)墓地
- B 27.對具永續性固定收益之土地，以直接資本化法評估其價值，如於第 0 年年初評得其價值為 A、第 5 年年初評得其價值為 B，則兩者關係如何？  
 (A) $A > B$  (B) $A = B$  (C) $A < B$  (D)不一定
- ※本題如敘明收益資本化率亦不變，方可確定  $A = B$ 。
- D 28.直接資本化法之資本化率未下列何者間關係？  
 (A)自有資金與貸款額 (B)有效收益與價值  
 (C)毛收益與價值 (D)淨收益與價值
- B 29.都市更新權利變換後區分所有建物及其土地應有部分應考量之因素，應以何種價格查估之？  
 (A)估價當時之新成屋價格 (B)評價基準日當時之新成屋價格  
 (C)估價當時之預售屋價格 (D)評價基準日當時之預售屋價格
- D 30.不動產估價報告中常表明評估價格適用的有效期間，此係下列何種原則的具體考量？  
 (A)替代原則 (B)競爭原則 (C)最有效使用原則 (D)變動原則
- C 31.英用直接資本化法推算不動產淨收益時，下列哪些項目不應列入費用項？①地價稅及房屋稅②房屋貸款的利息 ③改良性資本支出 ④土地增值稅 ⑤租金收入所產生的所得稅  
 (A)②③⑤ (B)③④⑤ (C)②③④⑤ (D)①②③④⑤
- B 32.不動產估價技術規則規定：「建物已不具備使用價值，將其基地視為素地估價」，此為：  
 (A)部分估價 (B)獨立估價 (C)限制估價 (D)特殊估價
- D 33.不動產於市場上已最有效利用方式利用所能產生的收益，稱為  
 (A)支付租金 (B)實質租金 (C)差額租金 (D)經濟租金
- A 34.樓層別效用比係以何種學說為基礎？  
 (A)土地與建物聯合貢獻說 (B)土地貢獻說(C)建物貢獻說(D)最有效使用原則
- B 35.有一棟公寓其平均樓層別效用比為 124%，全棟建物成本占全棟房地總價格之 60%，1 樓之樓層別效用比為 150%1 樓之地價分配率為：  
 (A)74.4% (B)75.6% (C)159% (D)150%
- C 36.應用直接資本化法估價時，已知獲利率為 5%、收益年增率為 2%，直接資本化率應採下列何者較佳？  
 (A)7% (B)5% (C)3% (D)2%
- D 37.以差額租金還原法所得出之價格為：  
 (A)所有權價格 (B)經濟租金 (C)實質租金 (D)租賃權價格
- C 38.兩宗土地合併後整體利用，合併後價格為 1,000 萬元，其合併前價格分別為 300 萬元及 500 萬元，則對於原來 500 萬元之土地，其合併後價格應為：  
 (A)600 萬元 (B)700 萬元 (C)625 萬元 (D)425 萬元
- B 39.林乙向王甲承租房屋，每月支付的實質租金為 10,000，這棟房屋如於市場上重新出租，合理租金為 16,000 元。假設王甲、林乙對該租金增加的貢獻各半，請問於王甲考慮續約的情況下，其合理的租金應該調整為多少？  
 (A)10,000 元 (B)13,000 元 (C)16,000 元 (D)19,000 元
- C 40.依不動產估價技術規則規定，承租人每其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之總數，稱為？  
 (A)純租金 (B)支付租金 (C)實質租金 (D)經濟租金