

【[更新](http://www.6law.idv.tw/exload/update.htm)】2018/12/5【編輯著作權者】[黃婉玲](http://www.facebook.com/anita6law)

（建議使用工具列--〉檢視--〉文件引導模式/[功能窗格](23%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E4%BC%B0%E5%83%B9%E7%9B%B8%E9%97%9C%E6%B8%AC%E9%A9%97%E9%A1%8C%E5%BA%ABa.docx)）

（參考題庫~本文只收錄部份頁面,且部份無法超連結其他位置及檔案）

《《不動產估價相關測驗題庫彙編》共18單元 &705題

〈〈[解答隱藏檔](23%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E4%BC%B0%E5%83%B9%E7%9B%B8%E9%97%9C%E6%B8%AC%E9%A9%97%E9%A1%8C%E5%BA%AB.docx)〉〉

【科目】包括‧a申論題。[不動產估價相關申論題庫](23%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E4%BC%B0%E5%83%B9%E7%9B%B8%E9%97%9C%E7%94%B3%E8%AB%96%E9%A1%8C%E5%BA%AB.docx)。

【其他科目】**。**[S-link123總索引](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%95123.docx#不動產估價相關測驗題庫)。01[警察&海巡考試](..%5CS-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9501.docx)。02[司法特考&專技考試](..%5CS-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9502.docx)。03[公務人員考試](..%5CS-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9503.docx)

(答案顯示)

|  |
| --- |
| 。[107年](#_107年(1-50))(1)。[106年](#_106年(1-50))(1)。[105年](#_105年(1-50))(1)。[104年](#_104年(1-40))(1)。[103年](#_103年(1-40)_1)(1)。[102年](#_102年(1-40))(1)。[101年](#_101年(1-40)_1)(1) \*。[100年](#_100年(1-40)_1)(1)。[99年](#_99年(1-40)_1)(1)。[98年](#_98年(1-40)_1)(1)。[97年](#_97年(2-80))(2)。[96年](#_96年(2-80))(2)。[95年](#_95年(40))(1)。[94年](#_94年(1))(1)。[93年](#_93年(1))(1)。[91年](#_91年(1))(1) |
| （1） | 專門職業及技術人員**普通**考試。[不動產經紀人](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9502.docx#a2b2不動產經紀人) | 。[107年](#_10701。a（1）107年專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)。[106年](#_10601。a（1）106年專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)。[105年](#_10501。a（1）105年專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)。[104年](#_10401。（1）104年專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)。[103年](#_10301。（1）103年專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)。[102年](#_10201。（1）102年專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)**\***。[101年](#_01‧（1）101年專門職業及技術人員普通考試‧不動產經紀人)。[100年](#_01‧$（1）100年專門職業及技術人員普通考試‧不動產經紀人)。[99年](#_01‧（1）99年專門職業及技術人員普通考試‧不動產經紀人)。[98年](#_01‧（1）98_年專門職業及技術人員普通考試‧不動產經紀人)。[97年-1](#_01‧（1）97_年第1次專門職業及技術人員普通考試‧不動產經紀人)。[97年-2](#_02‧（1）97_年第2次專門職業及技術人員普通考試‧不動產經紀人)**\***。[96年-1](#_01‧（1）96_年第1次專門職業及技術人員普通考試‧不動產經紀人)。[96年-2](#_02‧（1）96_年第2次專門職業及技術人員普通考試‧不動產經紀人)。[95年](#_01‧（1）95年專門職業及技術人員普通考試‧不動產經紀人)。[94年](#_02‧（1）94年專門職業及技術人員普通考試‧不動產經紀人)。[93年](#_02‧（1）93年專門職業及技術人員普通考試‧不動產經紀人)。[91年](#_02‧（1）91年專門職業及技術人員普通考試‧不動產經紀人) |
| （2） | 專門職業及技術人員特種考試\*。[不動產估價師](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9502.docx#a2b2不動產估價師)〈不動產估價理論〉 | 。[94年](#_01‧a（2）94_年專門職業及技術人員特種考試‧不動產估價師)。[93年](#_01‧a（2）93年專門職業及技術人員特種考試‧不動產估價師)。[91年](#_01‧a（2）91年專門職業及技術人員特種考試‧不動產估價師) |

# 94年(1-40)

## 9401。a（1）94年專門職業及技術人員特種考試。不動產估價師

94年專門職業及技術人員特種考試試題60160

【類科】不動產估價師【科目】不動產估價理論（包括高層建築物估價）【考試時間】2小時

【註】本試題共分兩部分，第一部分甲、為[申論題](23%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E4%BC%B0%E5%83%B9%E7%9B%B8%E9%97%9C%E7%94%B3%E8%AB%96%E9%A1%8C%E5%BA%AB.docx#a94b01)，第二部分乙、為單一選擇題。

乙、測驗題部分：（50分）6601

### 1.折現現金流量分析以何種估價方法為基礎，並結合財務分析以評估勘估標的之適當價格？答案顯示:【A】

（A）收益法（B）成本法（C）比較法（D）土地開發分析法

### 2.使用廻歸分析法估價時，比較標的至少需要幾件以上？答案顯示:【A】

（A）三十件（B）二十五件（C）三十五件（D）二十件

### 3.與勘估標的相同效用之建物，以現代建材標準、設計及配置，於價格日期建築所需之成本，稱為什麼成本？答案顯示:【D】

（A）重建成本（B）再造成本（C）完工成本（D）重置成本

### 4.以建築細部工程之各項目單價乘以該工程施工數量之總和，計算勘估標的之營造或施工費用的方法稱為：答案顯示:【A】

（A）單位工程法（B）工程造價比率法（C）單位面積或體積法（D）淨計法

### 5.造成不動產減價的原因有好幾種。如果減價是由於不動產設備落伍所造成，則此減價屬於何種折舊？答案顯示:【D】

（A）物理折舊（B）經濟折舊（C）環境折舊（D）功能折舊

### 6.高爾夫球場的估價，以何種方法為原則？答案顯示:【A】

（A）成本法（B）比較法（C）收益法（D）土地開發分析法

### 7.對於沒有買賣及收益實例之地價區段，應於鄰近或適當地區選取兩個以上之基準地價區段，之後進行何種修正以求得目標地價區段之區段地價？答案顯示:【C】

（A）一般因素修正（B）個別因素修正（C）區域因素修正（D）交易日期修正

### 8.推算勘估標的之總費用時，對於重大修繕費用應如何處理？答案顯示:【A】

（A）按有效使用年期分年攤提（B）集中一次攤提（C）分二到三次攤提（D）沒有特別規定

### 9.下列有關權利估價之陳述，何者不正確？答案顯示:【D】

（A）必須考慮契約內容（B）必須確認權利登記狀況（C）必須考量民間習俗（D）不必考慮權利存續期間

### 10.就路線價估價法的精神而言，一宗土地中接近街道部分的價值較接近裏地部分價值為：答案顯示:【C】

（A）一樣（B）低（C）高（D）不一定

### 11.地政單位調查地價時，應以何種資料為主？答案顯示:【B】

（A）成本資料（B）買賣資料（C）收益資料（D）無特別優先順序

### 12.評估建物以及附著於土地之工事及水利土壤之改良時，原則上採用何種方法？答案顯示:【A】

（A）成本法（B）土地開發分析法（C）比較法（D）收益法

### 13.各樓層高度不同往往導致方便性、視野或寧適性之差異，而此差異也將反映在各樓層不同的單價上。這種各樓層間單價的比例關係稱為：答案顯示:【B】

（A）高度價格比（B）樓層別效用比（C）地價分配比（D）建築物效用比

### 14.土地開發分析法中，土地建築開發之間接成本不包括下列何者？答案顯示:【C】

（A）規劃設計費（B）管理費（C）營造費（D）廣告費

### 15.使用收益法估價時，蒐集相關勘估標的及比較標的之總收入、總費用與收益資本化率資料，應該涵蓋最近多久時期？答案顯示:【A】

（A）三年（B）一年（C）半年（D）兩年

### 16.不動產估價，應切合何種日期當時之價格？答案顯示:【A】

（A）價格日期（B）勘察日期（C）交易日期（D）約定日期

### 17.考慮淨收益及收益資本化率所求得的價格稱為何種價格？答案顯示:【B】

（A）比較價格（B）收益價格（C）最終價格（D）成本價格

### 18.具有市場性之不動產，在正常情況下形成之合理價格稱為：答案顯示:【A】

（A）正常價格（B）特定價格（C）限定價格（D）平均價格

### 19.計算五層樓公寓之樓層別效用比時，如果以價格最低的四樓為基礎，則二樓的效用比較不可能為：答案顯示:【A】

（A）90%（B）110%（C）115%（D）107%

### 20.確認勘估標的狀態時，[不動產估價技術規則](../law3/%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E4%BC%B0%E5%83%B9%E6%8A%80%E8%A1%93%E8%A6%8F%E5%89%87.docx)並未規定應至現場勘察下列那個事項？答案顯示:【B】

（A）勘估標的權利狀態（B）比較標的權利狀態（C）勘估標的使用現況（D）比較標的使用現況

### 21.勘估標的價格可以透過比較標的價格之調整而求得。這樣的邏輯主要建立於下列何種原則上？答案顯示:【B】

（A）收益遞減原則（B）替代原則（C）貢獻原則（D）預測原則

### 22.有許多方法可以求得收益資本化率，其中考量自有資金及貸款比例加權計算資本化率之方法稱為：答案顯示:【B】

（A）平均加權土地建物還原率法（B）平均加權資金還原率法（C）市場比較法（D）風險溢酬法

### 23.以下何種價格，並非法令規定估價師可以估計之價格種類？答案顯示:【A】

（A）期望價格（B）限定價格（C）特定價格（D）正常價格

### 24.對於估價過程中難以確定之事項，應該如何處理？答案顯示:【B】

（A）不允許存在任何不確定事項（B）於報告書中說明可能的影響

（C）估價師自行決定處理方式（D）逕行略去不必處理

### 25.不動產估價作業程序中，下列那一個步驟，應該是在確認勘估標的狀況之前的步驟？答案顯示:【D】

（A）整理、比較、分析資料（B）推估勘估標的價格（C）製作估價報告書（D）擬定估價計畫

### 26.內政部公布之都市地區地價指數，可以用來調整勘估標的與比較標的間之何種差異？答案顯示:【C】

（A）公共設施水準差異（B）樓層差異（C）價格日期差異（D）建築物結構差異

### 27.被徵收土地之補償地價必要時得加成補償，其加成補償之成數應比照何者決定？答案顯示:【B】

（A）近鄰地區內土地之平均公告土地現值（B）一般正常交易價格

（C）相鄰土地公告土地現值最高者（D）相鄰土地公告土地現值最低者

### 28.假設勘估標的為五層樓公寓，在採用何種貢獻原則時，各樓層的建物價格將會相同？答案顯示:【D】

（A）最高貢獻原則（B）聯合貢獻原則（C）建物貢獻原則（D）土地貢獻原則

### 29.假設三宗土地合併後整體利用，其合併後價格為900萬，而合併前價格分別為300萬、200萬及100萬。則對於原來300萬之土地，其合併後價格應該為：答案顯示:【A】

（A）450萬（B）300萬（C）600萬（D）500萬

### 30.對於屋齡很輕之建築物以定率法計算其折舊時，其折舊額將比依定額法所得之折舊額為：答案顯示:【A】

（A）高（B）低（C）一樣（D）不一定

### 31.使用收益法評估辦公大樓價格，在計算淨收益時，對於其中不屬於該不動產所產生之淨收益，應該如何處理？答案顯示:【A】

（A）扣除（B）保留（C）保留50%（D）視辦公大樓之等級保留不同百分比

### 32.採用風險溢酬法決定收益資本化率時，如果市場中最具一般性財貨之投資報酬率為3%，而勘估標的之風險性較此一般性財貨為高，也不具明顯的未來增值。則在估算收益價格時，所採用的收益資本化率較可能為何者？答案顯示:【B】

（A）3%（B）5%（C）1%（D）2%

### 33.採用比較法估價時，如果某比較標的在其試算價格運算過程中總調整率為百分之三十五，應該如何處理該比較標的？答案顯示:【B】

（A）不用特別處理（B）應該排除該比較標的之適用

（C）仍然應該視為可適用之比較標的，並在決定比較價格時給予較大權重

（D）仍然應該視為可適用之比較標的，但在決定比較價格時給予較小權重

### 34.以進行合併開發為目的而購買相鄰土地時，此相鄰土地之價格屬於何種價格？答案顯示:【B】

（A）特定價格（B）限定價格（C）正常價格（D）異常價格

### 35.對於因為抵押貸款目的所為之不動產估價，應該評估的價格為：答案顯示:【B】

（A）銀行希望的價格（B）市場中最可能成交的價格

（C）勘估標的鄰居認為的價格（D）借款者希望的價格

### 36.下列那個因素屬於影響不動產價格之個別因素？答案顯示:【D】

（A）政黨衝突（B）土地增值稅減半（C）設置焚化爐（D）地形不方整

### 37.公寓單價（萬元）=15+0.2×房屋建坪－0.3×房屋屋齡－0.01×捷運站距離（公尺）。以上為某地區公寓單價之廻歸模式，依據此模式估算，距離捷運站500.公尺10.年屋齡之45.坪公寓總價應該是多少？答案顯示:【B】

（A）600萬（B）720萬（C）750萬（D）650萬

### 38.不動產估價比率指不動產課稅價格（稅基）除以不動產市場價格的百分比。許多國家都以此估價比率之分配情形來評估課稅估價的成效。各不動產間的估價比率變異程度愈大，代表不動產課稅估價成效如何？答案顯示:【B】

（A）愈沒效率（B）愈不公平（C）愈有效率（D）愈公平

### 39.大量估價乃是在短時間完成估算眾多不動產在特定時間點價格的方法。最重視的往往不是個別不動產價格的正確程度，而是各不動產間價格的相對關係。就上述定義來看，以下那種情況最適合採用大量估價法？答案顯示:【C】

（A）不動產證券化估價（B）土地徵收補償估價（C）財產稅估價（D）污染土地估價

### 40.在選取比較標的時，可否採用法院拍賣之案件？答案顯示:【C】

（A）法拍案件並非正常交易，因此絕對不可以採用（B）法拍案件與一般案件並無差異，因此可以直接採用

（C）若可量化法拍對於交易價格影響，可於修正後採用（D）可否採用端視不動產市場景氣而定