

【不動產估價概要】隨堂測驗第四回

朱智豪 老師提供

甲、申論題部分

- 一、依不動產估價技術規則之規定，建物累積折舊額之計算，有那些折舊路徑可供選擇？對於一般住宅之估價，可選擇那些折舊路徑？可分別採取那些適合之折舊方法？
- 二、試述如何應用土地開發分析法估算土地價格？政府機關辦理招商時，針對招商的土地價格要如何進行估價？請申述之。

乙、測驗題部分

- () 1. 依不動產估價技術規則規定，實際建築使用的容積率超過法定容積率時，應如何估價？
(A)以實際建築使用合法部分之現況估價
(B)以法定容積之使用方式估價，再依使用狀況調整
(C)僅能依法定容積估價
(D)實際使用部分全部均可以估價
- () 2. 某房屋受地震損害經鑑定無法居住使用，下列估價原則何者較能掌握其房地價格？
(A)先估計重建價格，再以重建後房地價格扣掉重建所花費金額
(B)以素地價格估價，並扣除拆除建物費用
(C)以比較法估計一般正常未受損價格，再以特殊情況調整
(D)無法估價
- () 3. 下列何者能反映租賃不動產經濟價值的租金？
(A)實質租金 (B)經濟租金 (C)支付租金 (D)差額租金
- () 4. 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
- () 5. T 市東區某店面於 5 年前出租經營，現到期擬續租，當年簽約契約租金每年新臺幣 250 萬元，目前市場經濟租金每年可達新臺幣 350 萬元，若分析此租金上漲應有 60% 歸功於承租經營者，在相關必要費用不增加情況下，最合理之續租租約年租金為何？
(A)新臺幣 250 萬元 (B)新臺幣 290 萬元 (C)新臺幣 310 萬元 (D)新臺幣 350 萬元

- () 6. 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
- () 7. 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%
- () 8. 林乙向王甲承租房屋，每月支付的實質租金為 10,000 元，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
- () 9. 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達 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，不應排除該比較標的之適用
(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，不應排除該比較標的之適用
(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
- () 10. 於民國 100 年評估一棟 20 年前建造、樓地板面積 200 坪之建物，該建物之建築成本於民國 80 年每坪 5 萬元、100 年每坪 10 萬元，如經濟耐用年數為 50 年、殘餘價格率為 10%。若採定額法折舊，請問該建物之成本價格為何？
(A)720 萬元 (B)1,000 萬元 (C)1,280 萬元 (D)2,000 萬元
- () 11. 下列何者屬於具有市場性之價格？①正常價格②限定價格③特殊價格④特定價格
(A)①② (B)①②③ (C)①②④ (D)①②③④
- () 12. 某甲以 1,200 萬元將其房屋移轉給弟弟，經判斷正常價格比這價格低二成；於一般不動產估價中，運用此 案例進行情況調整後之價格為多少？
(A)1,440 萬元 (B)1,400 萬元 (C)1,000 萬元 (D)960 萬元
- () 13. 進行不動產估價時，標的不動產如因捷運系統的開通，或鄰近公園的興闢，對其價格產生影響，所採行之不動產估價原則稱之為：
(A)貢獻原則 (B)外部性原則 (C)收益分配原則 (D)最有效使用原則
- () 14. 某建物於 10 年前興建，面積 50 坪，目前建材單價新臺幣 10 萬元/坪，殘餘價格率 4%、經濟耐用年數 40 年，請問該建物累積折舊額為新臺幣多少萬元？
(A)140 萬元 (B)120 萬元 (C)100 萬元 (D)80 萬元

- () 15. 下列有關計量模型分析法之敘述，何者正確？①所蒐集之比較標的需要有相當數量且具代表性 ②透過計量模型分析 ③會求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之差異④用以推算各主要影響價格 因素之調整率及調整額之方法
(A)①③④ (B)①②④ (C)①②③ (D)②③④
- () 16. 當比較標的收益價格為 500 萬元，勘估標的收益價格為 800 萬元，比較標的未來平均一年期間之客觀淨 收益為 48 萬元，勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益為 40 萬元，此時其收益資本化率為何？
(A)5% (B) 6 % (C) 9.6% (D) 8%
- () 17. 依不動產估價技術規則規定，於收益法之建物折舊提存費，得依下列何種方式計算？
①等速折舊型②初期減速折舊型③初期加速折舊型④償債基金型
(A)①④ (B)②③ (C)①②③ (D)①②③④
- () 18. 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，稱之為：
(A)近鄰地區 (B)類似地區 (C)共同生活圈 (D)同一供需圈
- () 19. 依不動產估價技術規則，有關試算價格調整率之限制，何者正確？
(A)區域因素調整之價格調整率不得大於百分之十五
(B)情況調整之價格調整率不得大於百分之十五
(C)價格日期調整之價格調整率不得大於百分之十五
(D)情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率不得大於百分之十五
- () 20. 比較、分析勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異並就其中差異進行價格調整時，其調整以那 一種方法為原則？
(A)比較法 (B)差額法 (C)百分率法 (D)計量模型分析法
- () 21. 有一棟七層建物，一層一戶，每戶面積皆相同，一樓每坪 100 萬元，七樓每坪 75 萬元，若七樓之樓層別 效用比為 150%，則一樓之樓層別效用比為何？
(A) 100% (B) 125% (C) 175% (D) 200%
- () 22. 建物估價以求取重建成本為原則，但建物使用之材料目前已無生產或施工方法已改變者，得採取下列何 種成本替代之？
(A)毛胚成本 (B)比較成本 (C)重置成本 (D)總體成本
- () 23. 甲向其好友乙承租房屋乙棟，約定每月租金為 25,000 元，此租金低於合理租金 5,000 元，押金為 2 個月 租金，押金運用收益率 2%。請問該房屋每年之支付租金為何？
(A) 361,000 元 (B) 360,000 元 (C) 301,000 元 (D) 300,000 元
- () 24. 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