

文昌加持

◆有看有保佑!◆

高點·來勝 證照考試中心

112不動產經紀人解題講座



解題
大神

許文昌老師

神來一筆，速解難題！

11/24(五)影片上線



高點來勝不動產專班

最新考情

名師駐站

抽獎贈書

獨家優惠



高點線上影音學習

應試策略

攻榜密技

考題趨勢

精闢解題

※立即加入FB並訂閱YT，掌握最新活動資訊！

《不動產估價概要》

甲、申論題部分：(50分)

一、一棟12層大樓的第10層擬出售，該樓層在前一年於梯廳位置曾發生過凶殺致死案，請問該事件屬於影響不動產價格因素的那一類？是否會影響該層樓之價格？(25分)

試題評析	本題以一般常識作答。
考點命中	《不動產估價概要（實戰篇）（第24版）》，許文昌博士編著，高點文化出版，頁1-20。

【擬答】

一棟12層大樓的第10層擬出售，該樓層在前一年於梯廳位置曾發生過凶殺致死案。

(一)該事件屬於影響不動產價格之「個別因素」。茲說明如下：

影響不動產價格之因素有三：

1. 一般因素：指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素。
2. 區域因素：指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。
3. 個別因素：指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素。

綜上，該事件非屬於影響不動產價格之一般因素及區域因素，而是屬於個別因素。

(二)凶宅之構成條件有二：

1. 非自然死亡。
2. 陳屍於專有部分或在專有部分有求死行為。

基上，本件第10層雖非屬凶宅，然該樓層在前一年於梯廳位置曾發生過凶殺致死案，致影響其使用價值與交換價值，最後必將影響該樓層之價格。

1. 使用價值：第10層梯廳位置在前一年曾發生凶殺致死案，對於居住者之影響非物理層面，而是心理層面。居住者住在其附近，總是覺得毛毛的，產生厭惡恐懼之心理，而影響其居住品質。
2. 交換價值：第10層梯廳位置在前一年曾發生凶殺致死案，影響買方之購買意願，市場接受度低，造成價格大幅跌落。

二、有一屋齡10年的中古住宅，於建物重新建造成本800萬元、耐用年數50年、殘餘價格率5%的條件下，依不動產估價技術規則的等速折舊路徑計算，建物的現在價值是多少？另請以專業人士的觀點，分析這個價格的合理性。(25分)

試題評析	本題以定額法計算折舊，簡單容易。
考點命中	《不動產估價概要（實戰篇）（第24版）》，許文昌博士編著，高點文化出版，頁2-33。

【擬答】

(一)建物的現在價值：

$$P = C - C(1-s) \times \frac{n}{N}$$

其中：

- P：建物成本價格。
 C：建物總成本。
 s：殘餘價格率。
 N：經濟耐用年數。
 n：經歷年數。

【版權所有，重製必究！】

$$P = 800 - 800(1-5\%) \times \frac{10}{50} = 648$$

建物的現在價值為648萬元。

(二)價格之合理性：

- 1.以成本法所估得之成本價格，不具市場性。亦即成本高，價格不必然高，因為價格是由市場供需所決定。
- 2.以成本法所估得之成本價格，不具收益性。亦即成本高，收益不必然高，因為收益是由未來獲利能力所決定。

由此可知，以成本法評估，不具價格合理性。以比較法及收益法評估，較具價格合理性。

乙、測驗題部分：(50分)

- (D) 1 不動產售屋廣告中「面對公園第一排」，對不動產之影響，是屬於不動產估價影響因素中之何種因素？
(A)一般因素 (B)市場因素 (C)區域因素 (D)個別因素
- (B) 2 不動產估價師受託評估總統府價值，此屬於何種價格種類？
(A)申報價格 (B)特殊價格 (C)特定價格 (D)限定價格
- (A) 3 各直轄市、縣(市)國土計畫於110年4月30日公告實施，此為影響不動產價格之何種因素？
(A)一般因素 (B)市場因素 (C)區域因素 (D)個別因素
- (C) 4 收益性不動產價值是由現在至將來所能帶給權利人之利潤總計，估價師求取將來的收益據以評估不動產價值，應重視何種不動產估價原則？
(A)期日原則 (B)外部性原則 (C)預測原則 (D)內部性原則
- (B) 5 老舊公寓因加裝電梯設備，價格也因此提升，此為何種不動產原則？
(A)收益分配原則 (B)貢獻原則 (C)均衡原則 (D)供需原則
- (A) 6 依不動產估價技術規則規定，比較標的為父親賣給兒子之交易，應進行何種調整？
(A)情況調整 (B)價格日期調整 (C)區域因素調整 (D)個人因素調整
- (D) 7 下列之建物殘餘價格率，何者符合不動產估價技術規則之規定？
(A) 20% (B) 18% (C) 12% (D) 8%
- (C) 8 有一不動產平均每年每坪之淨收益為3,000元，若收益資本化率為5%，該不動產每坪之收益價格為：
(A) 8萬元 (B) 7萬元 (C) 6萬元 (D) 5萬元
- (C) 9 下列何者不是收益法推算勘估標的總費用之項目？
(A)地價稅 (B)房屋稅 (C)土地增值稅 (D)維修費
- (B) 10 有一幢公寓每坪平均售價為60萬元，1樓每坪售價為75萬元，4樓每坪售價為50萬元，建物價格占不動產價格之40%，若4樓之樓層別效用比為100%，則1樓之樓層別效用比為何？
(A) 175% (B) 150% (C) 120% (D) 102%
- (C) 11 目前銀行之一年期定存利率為1.57%，活存利率為0.58%，短期放款利率為7.11%，下列之敘述何者正確？
(A)資金中自有資金之計息利率為7.11% (B)資金中預售收入之計息利率為0.58%
(C)資金中自有資金之計息利率為1.52% (D)資金中借款之計息利率為1.57%
- (B) 12 就勘估標的所需要各種建築材料及人工之數量，逐一乘以價格日期當時該建築材料之單價及人工工資，並加計管理費、稅捐、資本利息及利潤，以求取勘估標的的營造施工費之方法為何？
(A)間接法 (B)淨計法 (C)工程造價比較法 (D)單位面積比較法
- (C) 13 不動產租金估計，以估計勘估標的之何種租金為原則？
(A)市場租金 (B)差額租金 (C)實質租金 (D)經濟租金
- (B) 14 決定收益資本化率之方法中，選擇數個與勘估標的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之方法為何？
(A)風險溢酬法 (B)市場萃取法 (C)債務保障比率法 (D)折現現金流量分析法
- (C) 15 依不動產估價技術規則之規定，有關特殊宗地估價之敘述，下列何者正確？
(A)高爾夫球場之估價，以比較法估價為原則
(B)溫泉水地之估價，以比較法估價為原則
(C)鹽田之估價，以比較法估價為原則
(D)林地之估價，以比較法估價為原則
- (B) 16 有關計量模型分析法之敘述，下列何者錯誤？
(A)計量模型分析法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不得大於百分之五

- (B) 計量模型分析法只能用以推算各主要影響價格因素之調整率
 (C) 計量模型分析法可求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之關係式
 (D) 計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於零點七
- (A) 17 有關不動產租金估計之敘述，下列何者正確？
 (A) 不動產租金估計，以估計勘估標之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為原則
 (B) 新訂租約之租金估計得以勘估標之預估契約租金之淨收益，估計租金未來變動趨勢調整後，再加計必要費用
 (C) 續訂租約之租金估計得以勘估標之價格乘以租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用
 (D) 不動產之租金估計不應考慮使用目的
- (B) 18 當債務保障比率要求為1.5倍，貸款常數為0.1，不動產價格為新臺幣60億元，自有資金為新臺幣15億元，不足資金則跟銀行貸款。請問在所述情況下收益資本化率（折現率）為何？
 (A) 15% (B) 11.25% (C) 5% (D) 3.75%
- (A) 19 在宗地估價中，公共設施用地及公共設施保留地之估價，以下列那一種方法估價為原則？
 (A) 比較法 (B) 收益法 (C) 成本法 (D) 土地開發分析法
- (A) 20 下列何者不屬於土地建築開發之間接成本項目？
 (A) 建築開發之施工人員施工費用 (B) 建築開發之規劃設計費
 (C) 建築開發之管理費 (D) 建築開發之銷售費
- (A) 21 有關房地成本價格之計算公式，下列何者正確？
 (A) 房地成本價格 = 土地總成本 + 建物成本價格
 (B) 房地成本價格 = 土地總成本 + 建物總成本
 (C) 房地成本價格 = 土地價格 + 建物成本價格 - 建物累積折舊額
 (D) 房地成本價格 = 土地價格 + 建物成本價格 + 建物累積折舊額
- (C) 22 下列那一種方法不屬於計算收益資本化率或折現率之方法？
 (A) 加權平均資金成本法 (B) 有效總收入乘數法
 (C) 折現現金流量分析法 (D) 風險溢酬法
- (B) 23 比較法估價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一單獨項目之價格調整率大於（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（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）為百分之十五，（乙）為百分之十五
 (B) （甲）為百分之十五，（乙）為百分之三十
 (C) （甲）為百分之三十，（乙）為百分之十五
 (D) （甲）為百分之三十，（乙）為百分之三十
- (D) 24 如果一開發案開發後預期總銷售金額為新臺幣10億元，適當之利潤率為10%，開發所需之直接成本為新臺幣6億元，開發所需之間接成本為新臺幣2億元，開發所需總成本之資本利息綜合利率為5%。請問下列何者最接近此一開發案之土地開發分析價格？
 (A) 新臺幣2億元 (B) 新臺幣1.5億元 (C) 新臺幣1.091億元 (D) 新臺幣0.658億元
- (D) 25 有關一宗土地內有數種不同法定用途時之估價敘述，下列何者錯誤？
 (A) 估價前應先考量其最有效使用再決定估價方式
 (B) 在考量宗地狀況後可以視不同法定用途採分別估價
 (C) 估價前應先考量各種用途之相關性及分割之難易度再決定估價方式
 (D) 估價時無須考量是否有數種不同法定用途，只需依其主要用途估價

【版權所有，重製必究！】



價值萬元的准考證 值得換取不動產黃金證照！

2023/12/17前，
持「2023不動產經紀人准考證」報名可享以下優惠！

非本科系勇奪雙證照！

112地政士【TOP8】、111不動產經紀人
洪○齊



強烈推薦高點！曾榮耀老師講解詳盡，看完講義就足夠應付考試；許文昌老師的教學面面俱到，還有上課風趣的民法高律老師，在他們的帶領下，讓不是本科系出身的我連續考取兩張證照！

高效學習，首選高點函授！

112高考地政、112普考地政【榜眼】
111不動產經紀人
周○瑩



許文昌老師的課程內容扎實，理論講解清楚；曾榮耀老師會自編許多有趣容易記憶的小口訣，還有民法周律老師，會把架構整理出來，讓我備考事半功倍。

考前衝刺課助我精準掌握重點！

112地政士
張○貞



特別感謝許文昌老師、曾榮耀老師、高律老師，設計清晰的邏輯架構、創造好記的口訣，對於考試重點的記憶很有幫助；高點在考前還會開歷解班及總複習班，複習考點、加深記憶，相當有效。

※ 曾榮耀(蘇偉強)、周律(周威秀)、高律(謝友仁)



現在報名面授/VOD課程， 萬元優惠省最多！

★不動產經紀人或地政士精修班(定價38,000)：
特價**24,000**

★不動產經紀人+地政士差異科目(定價58,000)：
特價**35,000**

【11/18-11/26考場獨家】
報名以上課程再優2,000元+20堂補課券，
舊生再贈高點《土地暨不動產實用小法典》！

★不動產估價師全修班(定價48,000)：特價**37,000**

★高考地政全修班(定價60,000)：特價**46,000**

★普考地政全修班(定價55,000)：特價**41,000**

★國營地政(定價38,000)：特價**23,000**

【11/18-11/26考場獨家】
報名以上課程再優2,000元+20堂補課券，
舊生再贈高點《土地暨不動產實用小法典》！

★不動產經紀人或地政士模考解析班：特價**1,000**

★不動產經紀人或地政士總複習：特價**6,500**

★不動產經紀人或地政士歷解班：特價**6,500**

★不動產經紀人或地政士考衝包(總複習+歷解班)：
特價**10,000** ※以上課程內容不包含國作文



數位函授課程，搶先購課！

★不動產經紀人或地政士全修班(定價32,000)：
特價**25,000**

★不動產估價師全修班(定價54,000)：特價**45,000**

★不動產經紀人+地政士差異科目(定價45,000)：
特價**33,000**

★不動產經紀人或地政士總複習：特價**7,500**

★不動產經紀人或地政士歷解班：特價**7,500**

★不動產經紀人或地政士考衝包(總複習+歷解班)：
特價**13,000**

【11/18-11/26考場獨家】
不動產估價師、高普考地政全修，特價再優1,000元！

※以上均為最特惠價，恕不再與其他優惠併行。詳細課程與活動辦法請以各分班權公告為準。