

113年專門職業及技術人員高等考試會計師、
不動產估價師、專利師、民間之公證人考試試題

等 別：高等考試
類 科：不動產估價師
科 目：不動產估價理論
考試時間：2小時

座號：_____

※注意：(一)禁止使用電子計算器。

(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。

(三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

- 一、勘估標的之有效總收入的估計應包含那些事項？另外估價人員在估計總收入及有效總收入時，應與那些資料做核對比較？（25 分）
- 二、估價人員進行農作改良物估價時，應考慮那些因素？農作改良物之估價方式有那些？（25 分）
- 三、估價人員對某一上市保險公司之投資性不動產進行估價，請問投資性不動產的定義為何？在撰寫估價報告書時，其估價目的與價格種類應為何？在保險公司之投資性不動產中，一棟的租約在 1 年以上，另一棟的租約則在 1 年以下，請問所採用估價的方法有何不同？（25 分）
- 四、在土地徵收補償市價查估時，估價人員以買賣實例估計土地正常單價，若土地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者，以及地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價的估計程序各為何？請分別詳述之。（25 分）