

102年專門職業及技術人員高等考試律師、
會計師、不動產估價師、專利師考試試題

代號：90570 全一頁

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)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。
(二)禁止使用電子計算器。

- 一、請依不動產估價技術規則第 43 條規定，說明收益資本化率或折現率求取方法。若某一不動產估價報告書同時運用直接資本化法與折現現金流量分析，請問依前述規定評估之收益資本化率與折現率之數值是否相同？試評述之。（25 分）
- 二、於運用比較法進行區域因素及個別因素修正時，有關比較調整價格之定性分析與定量分析之內容與價格調整方法為何？請詳予論述之。（25 分）
- 三、採用耐用年數估計建物折舊之主要方法有那幾種？請列舉三種，並比較其優缺點。若以已經歷年數計算折舊，可能產生之問題為何？試評述之。（25 分）
- 四、設有一棟五層樓房屋，其中第三層樓在最近發生買賣，請問如何估計該棟樓房之基地價格？又，如發生買賣的樓層不是第三層樓，而是地面層，則基地價格是否不同？其理由為何？請評述之。（25 分）