

100年專門職業及技術人員高等考試律師、會計師、
社會工作師、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)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。

- 一、比較法係以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等程序，推算勘估標的價格。以統計學的觀念來看，選取之比較標的就是用來推算勘估標的價格的樣本（sample）。依循這樣的推論，勘估標的價格應該是個區間，為什麼？這個價格區間的概念，對於正常價格的應用有何影響？（25分）
- 二、採用折現現金流量分析時，如何決定勘估標的之期末價值？在決定期末價值時，有何必須注意的事項？（25分）
- 三、建築物的經濟耐用年數未必與物理耐用年數相同，這兩種耐用年數間的差異和不動產或土地之供給、需求有何關係？又這兩種耐用年數間的差異，如何影響不動產價值的決定？（25分）
- 四、近年來出現多起高氯離子建物（俗稱海砂屋）的訴訟案件，估價師也提供高氯離子建物造成不動產價值減損的估價報告，做為法院判決時的參考。請問估算高氯離子建物造成的不動產價值減損時，應該了解的法律爭論為何？如何運用不動產估價方法，估算高氯離子建物造成的不動產價值減損？（25分）