

104年專門職業及技術人員高等考試
會計師、不動產估價師、專利師考試試題

代號：90570 全一頁

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。

- 一、不動產收益價格依不動產估價技術規則規定，得採直接資本化法或折現現金流量分析法求得，試就兩者之意義與關連性並請列出計算公式，予以說明。(25分)
- 二、進行不動產估價時，比較標的若與勘估標的之價格日期不同時，是否需進行價格日期調整？若需進行調整時，應如何處理？請詳述其理由。(25分)
- 三、試問需進行租賃權價值評估之情況為何？假設某出租土地面積為100坪，租期尚餘2年，目前每年支付租金為新臺幣3,500元/坪，若市場經濟租金為新臺幣5,500元/坪，則租賃權價格為多少？並請據此說明差額租金還原法之應用限制（假設折現率為10%）。(25分)
- 四、某建築商要購買一塊住宅區土地，興建大廈出售，請問如何運用土地開發分析方式，評估其正常價格？(25分)