

107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、比較法估價所蒐集之比較標的，應就那些事項詳予查證確認？於試算價格之調整運算過程中，對價格調整率的限制為何？經比較調整後所求得之勘估標的試算價格，應作那些檢討？（25分）
- 二、請依不動產估價技術規則之規定，說明何謂收益價格？收益法估價之程序為何？及收益法估價過程中應蒐集那些資料？（25分）
- 三、何謂實質租金？請問不動產之租金估計應考慮那些因素？並就新訂租約與續訂租約分別說明不動產租金的估計方式。（25分）
- 四、請問採權利變換方式進行都市更新之區分所有建物，權利變換前區分所有建物之基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之基地權利價值如何計算？權利變換後區分所有建物及其土地應有部分權利價值的查估應考慮那些因素？（25分）