

# 112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

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、有一筆位於住宅區之素地，附近住宅大樓林立，該區域內雖不動產市場交易熱絡，惟缺乏素地交易案例，請問應選用何種方法評估該筆土地之價格最為適當？請詳述選用該方法之理由及依據。此一估價方法應遵循之估價原則為何？請列舉三項估價原則，並詳細說明其與該估價方法之關係。(30分)
- 二、何謂收益資本化率？其與報酬率有何異同？不動產估價師常使用市場萃取法決定收益資本化率，請說明市場萃取法之運用要領，及其實務運用上有何問題？(20分)
- 三、土地使用分區為住宅區之既成巷道，應如何評估其價值？其與都市計畫道路之價值評估有何不同？請詳述之。(25分)
- 四、臺灣不動產市場上大都屬房地結合體交易，但在某些場合如貸款、課稅等，會有拆分建物與土地價格之需求，請問房地價如何進行拆分，其理論依據為何？透天厝住宅之房地價拆分與區分所有建築物房地價拆分有無不同？請詳細說明之。(25分)