

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、直接資本化法之收益資本化率與折現現金流量分析之折現率，兩者之意義為何？性質上有何異同？試比較分析之。另請就不動產估價技術規則中相關規定加以評述。
(25 分)
- 二、試比較說明不動產估價技術規則規定之價格種類。可抽取地下溫泉之土地，應以何價格種類估計之？(25 分)
- 三、試比較說明樓層別效用比與地價分配率之意義與理論基礎。依現行都市更新權利變換實施辦法之規定，採何種計算方式對一樓地主較為有利？理由何在？(25 分)
- 四、不動產估價師以新建高層住宅大廈逐漸取代老舊公寓住宅的市場資訊，推估穩定社區小型公寓住宅的價值。如果你是金融機構授信人員，是否接受此估價報告書？請就不動產估價相關之原則，說明接受或拒絕之理由。(25 分)