

# 110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、不動產估價師採用比較法對某一住宅用地估價時，應依那些原則蒐集比較實例？在區域因素調整時，應考量那些主要因素？若比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，應如何調整？（25分）
- 二、在都市地區有一棟十層電梯大樓，第六層為勘估標的，若以成本法進行估價，請分別說明如何運用樓層別效用比以及地價分配率估計勘估標的之基地權利價格與建物價格？（25分）
- 三、何謂電腦輔助大量估價？其系統組成可分成那些主要項目？現行土地估價與房地估價上，有那些可以利用電腦輔助大量估價？其可能面臨的問題為何？（25分）
- 四、110年7月1日起實施的不動產交易實價登錄2.0版，對於不動產估價有何幫助與限制？若不動產估價師欲對預售屋估價，請問與成屋估價的考量有那些不同？（25分）