

111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、A 不動產證券化基金擬投資購買整棟商辦大樓，以該大樓出租收益做為基金之配息來源。請問應選用何種估價方法評估該棟大樓價格最為適當？並請詳述選用該估價方法之理由及依據。此估價方法應依循之估價原則為何？請至少列舉三種估價原則並詳細說明其與該估價方法之關係。(25分)
- 二、一般購買都市計畫區內之公共設施保留地應如何評估？其與土地徵收公共設施保留地前應先與所有權人協議價購之估價有無不同？又應如何查估？請詳述之。(25分)
- 三、路線價係指設在面臨街道之標準宗地的單位地價，此標準宗地與目前政府單位查估之基準地有無不同？基準地制度建立完善後對我國公告土地現值查估有何影響？請詳述之。(25分)
- 四、依不動產估價技術規則之規定，建築物累積折舊額之計算可選擇那些途徑之折舊方法？每種途徑請各列舉一種方法說明並比較其優缺點。請詳述之。(25分)