

109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、請說明在運用比較法進行不動產估價時，比較標的坐落於「近鄰地區」或「類似地區」有何差異？（10分）若臺北市房價上漲，其後其他五都或非六都縣市房價也上漲，請問此是否意味這些縣市屬於同一供需圈？（15分）
- 二、以比較法進行土地估價時，若因當地素地交易案例不足而採用房地分離方式取得土地比較標的，請問此種作法可能產生什麼偏誤？（25分）
- 三、請說明運用收益法進行不動產估價時，收益資本化率或折現率之求取方法（10分），並比較不同求取方法的優缺點為何？（15分）
- 四、請說明現行政府在土地公告現值評估作業的主要優缺點為何？（10分）是否可透過現行累積的大量不動產實價登錄資料結合大量估價方法改善上述缺點？（15分）