

等 別：高等考試

類 科：不動產估價師

科 目：不動產估價理論（包括高層建築物估價）

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由左至右橫式作答，於本試題上作答者，不予計分。  
(二)禁止使用電子計算器。

- 一、成本法估價（cost approach），係藉由價格日期重新建造勘估標的建築物所需成本再減累積折舊，以求得勘估標的建築物試算價格的方法。試說明何謂「折舊」（depreciation）、折舊的發生原因及進行減價修正的方法？（25 分）
- 二、依地價調查估計規則第 18 條之規定，「……已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路線價區段。……」證明公部門大量估價仍有參採路線價估價法之精神。試申述路線價估價法之意義、基本理論及運用要領？（25 分）
- 三、運用比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整，以推算勘估不動產價格時，應就價格形成條件中非屬於一般正常情形而影響價格時之情況，進行調整。試申述有那些交易狀況屬特殊情況，需進行調整甚至不予採用？（25 分）
- 四、試說明現金流量折現法（discounted cash flow, DCF）之估價原理、應用場合及其分析時所需預測的項目有那些？（25 分）