

類 科：地政

科 目：不動產估價

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、不動產價格是一個區間而不是一個定值，因此不動產估價往往帶有人為判斷的空間，這是不是代表不動產估價不是科學？為什麼？（25分）
- 二、請先解釋成本法的基本精神，然後說明評估大型商用不動產建築物（例如觀光飯店、購物中心）價格的時候，使用成本法應該注意的問題。（25分）
- 三、網路商店興起之後，改變了那些決定不動產價格的基本原則，以及這些原則改變後如何影響商用不動產價格？（25分）
- 四、有兩塊緊鄰的都市土地，所有的土地條件都相同（土地使用分區、容積率、建蔽率、面積…等），然而一塊為素地（基地上面沒有建物），另外一塊土地上面已經蓋有建物。請問這兩塊土地在估價的時候，價格考量的因素有何相同以及不同的地方？又，這兩塊土地何者價格可能較高？為什麼？（25分）