

等 別：三等考試

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。

- 一、政府目前正推動基準地制度，試問基準地之評估方法為何？其應以獨立估價或部分估價為前提？（25 分）
- 二、評估總樓層數十二樓之第四層不動產價值時，如何運用成本法評估該第四層之基地權利價格與建物價格？（25 分）
- 三、應用收益法評估辦公大樓之價格，於推算總費用時應提列那些費用項？那些費用項不宜提列？另運用直接資本化法與折現現金流量分析時，提列之費用項有無差異？試詳述之。（25 分）
- 四、應用比較法時，應如何選取比較標的？若 A、B 為鄰近街廓上的五樓舊公寓，A 已被劃入優先辦理都市更新地區；B 尚無辦理都市更新的需求。如欲評估 B 之正常價格，是否可選擇 A 作為比較標的？試詳述之。（25 分）