

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)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。
(二)禁止使用電子計算器。

- 一、試問不動產估價師於面對經濟發展環境與社會結構變遷充滿不確定因素，外加全球化市場的衝擊效應，當接受委託人提出某直轄市級之都市計畫區住宅用地委託估價，其估價目的為評估出售該筆用地之價格，請嘗試以五項適切的不動產估價原則，進行影響該住宅用地價格之因素分析？（25分）
- 二、不動產價值建立於財產權的範圍，因此不動產權的查證為估價的重要工作之一，請說明不動產估價師於進行查估前應確定那些基本權利資料？（25分）
- 三、何謂不動產同一供需圈？請說明同一供需圈的特徵，同時請以住宅地為例，說明進行估價時應特別留意的基本事項？（25分）
- 四、近幾年天災頻仍，水災、火災、風災及地震等天然災害的發生，不斷對於都市環境產生潛在威脅，試問當某地區經常遭遇水災侵襲（水災災害潛勢較高），如是當進行住宅用不動產估價時應如何把握各項減價因素？（25分）