

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、我國目前對於土地徵收補償已經採取市價給予被徵收人地價補償，請問這個市價與不動產估價技術規則規定之正常價格是否相同？而正常價格與市場價值是否一樣？在辦理土地徵收時如果以買賣實例估計土地正常單價其方法為何？請分別說明之。（25 分）
- 二、因應高房價問題，政府刻正考慮推動房地稅合一，試問目前政府機關對於以課稅為目的之公告地價，其查估方法為何？此種大量估價可否運用特徵價格法？請詳述之。（25 分）
- 三、何謂地上權估價？何謂都市更新權利變換估價？前述兩種估價方式都常由土地開發分析概念進行土地價格估算，究竟在運用土地開發分析時，估價人員必須要掌握那些估價原則才能正確的估算該筆土地價格？（25 分）
- 四、張三投資一棟住宅大樓，該棟住宅大樓目前全部出租使用收益，張三投資此棟大樓預計 5 年後將該棟大樓出售，請問估價人員對於此棟大樓應該如何進行估價？而在查估此棟大樓客觀淨收益時，有無需要注意事項？請分別說明之。（25 分）