

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、需用土地人申請徵收都市計畫區內之公共設施保留地前，依土地徵收條例規定，應先與所有權人協議價購。而協議價購，應由需用土地人依「市價」與所有權人協議。而被徵收之土地，依同條例規定，應按照徵收當期之「市價」補償其地價。公共設施保留地於上述兩種「市價」有無不同？又應如何查估？（25 分）
- 二、都市計畫容積移轉實施辦法第 9 條之 1 規定接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之。請說明容積移入折繳代金應如何評估，其應依循之估價原則為何？請至少列舉三種估價原則並詳細說明其與容積代金估價之關係。（25 分）
- 三、請說明重建成本與重置成本之意義，不動產估價應用上係以求取那一種成本為原則？在何種情況下得採用另一種成本來替代？（25 分）
- 四、某一不動產，目前係由所有權人提供其父母居住，並無出租收益，是否可採用收益法來評估其價格？請就收益法之意義、評估程序等分析說明之。（25 分）