

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、請問土地所有權人參與都市更新權利變換時，依不動產估價技術規則之規定，如何查估其基地權利價值？（25 分）
- 二、有關建物累積折舊額之計算，不動產估價師應先視建物特性及市場動態判斷折舊之路徑，採取適合之折舊方法。試依不動產估價技術規則之規定，繪圖說明折舊路徑之類型，並分析其適用之時機與可採取之折舊方法。（25 分）
- 三、何謂「土地貢獻說」？何謂「聯合貢獻說」？試依附建物土地之估價說明之。另不動產估價技術規則第 125 條中，分算各區分所有建物之基地權利價值時，有關基地價值比率之計算公式為何？其與上述何種學說較為接近？有何差異？試分述之。（25 分）
- 四、何謂最有效使用原則？假如有一住宅用地甲擬被徵收作為垃圾掩埋場使用；另有一農地乙擬被徵收作為住宅使用。請問依最有效使用原則，甲、乙應以何種土地使用評估其市價？其可採取何種估價方法評估之？（25 分）