

類 科：地政、公產管理

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、近年來土地受污染的情事時有所聞，而都市地區有愈來愈多的工業使用土地申請再開發利用，請嘗試以土地開發分析法，說明類似可能受污染土地之估價作業程序，以及如何決定正確的宗地價格？（25 分）
- 二、國有財產的經營管理目標為「變產置產、創造永續財源」，請嘗試以「土地貢獻說」原則，說明國有區分所有建物及其基地的價格的計價方式？（25 分）
- 三、都市交通建設，大眾捷運系統已成為重要的運輸工具，然而在稠密都市地區興建捷運系統，難免會出現系統路線使用土地上空或地下之情事，請說明何謂區分地上權估價？以及假設在共有地上權權利前提下，如何利用樓層別效用比率法計算各樓層之區分地上權價格？（25 分）
- 四、有時為因應估價目的必須依據房地收益單獨求取土地或房屋價格，請列式說明何謂土地殘餘法？並分析該法之優點與運用時應注意之事項？（25 分）