

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、何謂計量模型分析法？依不動產估價技術規則之規定，應用該法應符合那些條件？另不動產交易價格採實價登錄後，對比較法的應用有何影響？（25分）
- 二、因應土地徵收條例第 30 條之修正，內政部已發布「土地徵收補償市價查估辦法」，作為查估土地市價的依據。試述該辦法之查估作業程序。其與評估公告土地現值所依據之地價調查估計規則的規範，有何差異？其是否可以實現以合理市價補償的目標？請詳述之。（25分）
- 三、依不動產估價技術規則之規定，透天住宅如何由房地價格推估其基地單價？某些市場性欠佳之地區，依前述規定推估之基地單價呈現負值，請分析其可能原因。（25分）
- 四、請問不動產估價技術規則第 125 條與第 126 條有關區分所有建物權利變換估價之規定為何？試闡明上述規定是否足以保障土地所有權人及相關權利人之權益。（25分）