

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、原位於都市計畫農業區的一宗土地，於民國 100 年依都市計畫變更為工業區，但尚未發布細部計畫，今（105 年）擬徵收該土地開發為工業區。依最有效使用，應以何種使用分區評估其補償市價？該如何評估？試詳述之。(25 分)
- 二、請依不動產估價技術規則之規定列示土地開發分析法計算公式，另依土地開發分析法進行估價時，對於相關變數的資料應留意那些事項，才能得到合理的價格推估，以免落入「垃圾進垃圾出」(garbage in, garbage out)的結果，試舉例說明之。(25 分)
- 三、因應地震引發土壤液化的課題，政府建置了土壤液化潛勢查詢系統供民眾查詢。請問土壤液化的相關課題，會對不動產價格產生那些影響？如何評估土壤液化土地的正常價格？(25 分)
- 四、請問如何評估地上有區分所有建物之基地價格？試就不動產估價技術規則與土地徵收補償市價查估辦法之規定比較分析之。(25 分)