

等 別：三等考試

類 科：地政

科 目：土地估價

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、依地價調查估計規則之規定，評估公告土地現值時需先劃分地價區段。請問地價區段有幾種類型？其內涵如何？又，據以計算之區段地價有何差異？（25分）
- 二、近來師大商圈議題爭論不斷，尤其住宅區 6 公尺巷道內之一樓住宅，因買方將其切割成多店面出租，而致交易價格高漲。請以最有效使用原則，評述該高漲價格的合理性。（25分）
- 三、假設由市場取得某銷售個案各層之銷售單價，一樓至五樓分別為每坪 80 萬元、60 萬元、50 萬元、40 萬元和 50 萬元，若土地與建築物之價格構成比為 5：5，且各層之土地持分與樓地板面積均相同。請試算該個案之樓層效用比與地價分配率。（25分）
- 四、土地徵收條例規定需用土地人應依市價與所有權人協議，且指明市價係指市場正常交易價格。請問應如何評估該市價？（25分）