

101年公務人員特種考試警察人員考試、
101年公務人員特種考試一般警察人員考試及
101年特種考試交通事業鐵路人員考試試題

代號：70880

全一頁

等 別：高員三級鐵路人員考試

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、何謂「最有效使用」？何以從事不動產估價時必須依循「最有效使用原則」？有一筆位於都市精華地段之商業區土地（法定建蔽率為 60%，容積率為 560%），目前做停車場使用，請詳細說明該土地之利用狀態是否已達「最有效使用」？（25 分）
- 二、鐵路車站用地擬配合周邊鐵路宿舍土地開發為一複合式大型商場，請問上述土地價格應如何評估？請詳述採用之方法及採用此方法之理由。（25 分）
- 三、比較法進行比較項目調整時可採用之方法有那些？請詳述之。又依不動產估價技術規則之規定，比較、分析勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異，並就其中差異進行價格調整時，其調整以何種方法為原則？（25 分）
- 四、何謂樓層別效用比？何謂地價分配率？並請說明如何利用地價分配率與樓層別效用比進行大樓估價。（25 分）