

112年公務、關務人員升官等考試、112年  
交通事業鐵路、港務人員升資考試試題

等 級：薦任  
類科(別)：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。

(三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

- 一、適用比較法時，比較標的查證之重點為何？當比較標的有那些特殊情況應不予採用？請詳述並說明理由。(25分)
- 二、收益資本化率或折現率之決定，應考慮那些因素？勘估標的為住宅或商用不動產有何不同？(25分)
- 三、依不動產估價技術規則之規範，不動產估價師應經常蒐集土地規劃與管制等必要資料，主要目的為何？請以國土計畫為例，說明不動產價格之因素分析應特別考量的項目。(25分)
- 四、內政部研議推動電腦大量估價制度，以精進公部門地價查估技術。請問現行公部門地價查估方式及可能的缺失為何？因應電腦大量估價趨勢，公部門監管機制應如何調整？(25分)