

105年公務人員特種考試警察人員、一般警察人員
考試及105年特種考試交通事業鐵路人員考試試題

代號：70580

全一頁

考試別：鐵路人員考試

等別：高員三級考試

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。

- 一、何謂獨立估價？何謂部分估價？進行都市更新重建區段土地估價時，宜採前述何者作為估價基礎？請詳述之。(25分)
- 二、市場上不動產交易係以房地結合體為主，但在某些場合如課稅、合建等，會有拆分建物與土地價格之需求，試問進行房地價拆分所依據之理論學說主要有那三種？請詳述之。(25分)
- 三、有一宗土地擬由工業區變更為住宅區，依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，應自願捐贈工業區變更後一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地，但捐贈之可建築土地，經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。請說明此一代金應如何評估？其應依循之估價原則為何？請至少列舉三種估價原則並詳細說明其與此類代金估價之關係。(25分)
- 四、有一地主擬出售其所有之素地，但附近皆為已發展地區，難以蒐集可用之素地交易案例，請問該素地應如何估價？(25分)