

97年特種考試交通事業鐵路人員考試及  
97年特種考試交通事業公路人員考試試題

代號：10380 全一頁

資位別：高員三級

類科：鐵路—地政

科目：土地估價

考試時間：2小時

座號：\_\_\_\_\_

※注意：(一)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。  
(二)禁止使用電子計算器。

- 一、不動產估價師於進行土地估價時，必須於平時有效蒐集與建立各種土地交易案例資料，請說明如何運用各項資料求證管道，以達資料正確性？假設於進行現場確認勘估標的狀態時，發現土地受有土壤污染之情形，請說明進行宗地估價時應注意之估價程序？（25分）
- 二、請解釋下列名詞：（每小題5分，共25分）
  - (一)正常價格
  - (二)限定價格
  - (三)限定租金
  - (四)同一供需圈
  - (五)類似地區
- 三、請說明使用收益法之估價程序？若以不動產證券化為估價目的，而契約中並未約定契約租金時，應如何辦理？（25分）
- 四、請說明影響農地收益價格與市場價格之因素？若依據農業用地興建農舍辦法集村興建農舍，請嘗試分析影響該類農地價格之因素？（25分）