

104年公務人員升官等考試、104年關務人員升官等考試
104年交通事業公路、港務人員升資考試試題

代號：23660

全一頁

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。

- 一、政府辦理地價查估時，常需劃分「地價區段」或「近價區段」，兩者有無不同？其適用之時機為何？又應如何進行劃分？(25分)
- 二、公寓大廈各樓層之住宅單元，雖位置相同，格局面積也一樣，但因樓層不同而有不同的價格，實務上常用「樓層別效用比」及「地價分配率」來推算。請說明此二者之意義及其理論依據。(25分)
- 三、有一筆農業區土地，現況違法興建一般住宅使用，請問該筆土地應如何估價？其價格種類為何？又該筆土地之所有權人要求以住宅區用地來估計其地價，則應該如何進行估價？此時查估之價格種類又為何？請分析說明之。(25分)
- 四、不動產估價師蒐集比較實例時，應依循之原則為何？有關比較標的之件數，不動產估價技術規則之規定為何？請分析說明之。(25分)