

109年公務人員高等考試三級考試試題

類 科：地政
科 目：不動產估價
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、根據比較法的基本精神，具有類似特徵（例如基地面積、基地形狀、建物構造、建物屋齡……等）的不動產，價格應該相近。如果市場上特徵類似的不動產，價格卻有明顯差異時，如何解釋這個現象？前述現象對於比較法的使用有何啟示？（25分）
- 二、農地價格的決定因素，一般包括自然生產力、農業設施、都市距離，以及相關法令制度。請以臺灣為例，說明估算農地價格時比較合適的估價方法，以及應用時應該注意的事項？（25分）
- 三、請分別說明政府執行地價稅、房屋稅、土地徵收、以及都市更新時，為什麼需要知道土地及建物的價格？又這些土地及建物價格的認定基礎為何？（25分）
- 四、何謂大量估價？大量估價在政府及民間的應用情形如何？依據目的不同，政府及民間對於估價結果檢核標準存在那些不同？（25分）