

113年公務人員特種考試外交領事人員及外交行政人員、
國際經濟商務人員、民航人員及原住民族考試試題

考試別：原住民族考試

等別：三等考試

類科組別：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、何謂正常價格？何謂限定價格？一塊位於原住民區種植高麗菜的土地要出售，應評估其正常價格或限定價格？試分析之。(25 分)
- 二、依地價調查估計規則規定，計算宗地單位地價前需先調查買賣或收益實例以估計實例土地正常單價，再據以估計區段地價。該規則又規定，地價調查應以買賣實例為主，無買賣實例者，得調查收益實例。試問在交易案例稀少下，如何評估原住民區土地宗地地價？(25 分)
- 三、請問影響不動產價格的因素有那三大類？原住民區的不動產價格與是否潛藏土石流危機、是否有水源、是否有門牌關係很大，試問此等因素應歸屬於那一類因素？(25 分)
- 四、依地價調查估計規則之規定，如何劃分地價區段？假設在道路兩側有兩個農業使用條件相似之 A 區與 B 區，其區段地價是否宜相近？又，假設 A 區位於原住民保留區、B 區位於非原住民保留區，其農業使用條件依然相似，請問兩區段之區段地價是否應該相近？試詳細說明之。(25 分)