

# 110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、近來受 COVID-19 的影響，居家辦公成為新的趨向，請問此對不動產住宅價格有何影響？另請列出四項最為相關之經濟原則，說明不動產估價時應掌握之價格判斷。(25分)
- 二、由不動產價格分離土地價格之方法，可採抽取法 (extraction method) 或分配法 (allocation method)。試說明兩者之意義？其經濟意涵與估價結果有何差異？於公告地價之查估中宜採何種方法？試說明之。(25分)
- 三、何謂公共設施保留地？辦理土地徵收時，公共設施保留地地價查估方式與公共設施用地有何異同？(25分)
- 四、將收益資本化為價格之收益法可採直接資本化法和折現現金流量分析法，請列示其計算公式並說明兩者的差異。同一估價案件中如果分別採用兩者試算，兩者採用的資本化率有何關係？(25分)