

112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、實價登錄上有一筆十二層住宅大樓的七樓近期交易資料，請依據地價調查估計規則與不動產估價技術規則之規定，在不知土地價值比率或建物價值比率下，分別說明如何評估該住宅大樓之基地價格。(25分)
- 二、評估公告土地現值時，需先劃設地價區段。依據地價調查估計規則的規定，地價區段的類型有那幾種，試詳細說明之。又各地價區段中，如何依區段地價推估宗地地價？(25分)
- 三、何以不動產估價非常重視價格日期？請選擇一項最相符之經濟原則說明之。另請比較分析：公告土地現值、徵收補償市價、都市更新權利變換估價時，價格日期之相關規範。(25分)
- 四、何謂土地開發分析法？運用該法推估毗鄰二宗位於第三種住宅區、面積相同，但現況各為停車場(A)、七層樓住宅大廈(B)之土地，試分析A、B兩者之正常價格關係。(25分)