

# 112 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：三等考試  
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、依據特徵價格法，請問影響土地價格之主要特徵有那些？請依據其影響程度高低說明其如何影響土地價格？（25 分）
- 二、請說明公告現值與公告地價之估價作業程序有何異同？又為何兩者估計出之價格差異大？（25 分）
- 三、請問區分地上權估價之主要方法有那些？各有何優劣點？（25 分）
- 四、以 107 年 3 月 31 日為基期，在 112 年 3 月 31 日臺北市、新北市地價指數分別為 107.86、110.95，同期間不同單位所發布的房價指數如下表，請問為何房價漲幅會明顯大於地價漲幅？在進行土地估價時，直接以地價指數進行調整是否合理？（25 分）

| 時間/地區   | 內政部地價指數 |        | A 房價指數 |        | B 房地產指數 |        | 內政部住宅價格指數 |        |
|---------|---------|--------|--------|--------|---------|--------|-----------|--------|
|         | 臺北市     | 新北市    | 臺北市    | 新北市    | 臺北市     | 新北市    | 臺北市       | 新北市    |
| 107Q1   | 100     | 100    | 101.82 | 103.09 | 82.89   | 90.23  | 99.46     | 101.48 |
| 112Q1   | 107.86  | 110.95 | 122.47 | 136.64 | 119.41  | 132.13 | 113.05    | 123.36 |
| 變動率 (%) | 7.86    | 10.95  | 20.28  | 32.54  | 44.06   | 46.44  | 13.66     | 21.56  |