

111 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、影響不動產價格水準之因素有那些？依繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則，計算位於繁榮街道路線價區段之宗地單位地價而為之修正，屬於那一種因素調整？又臨街深度為該計算原則之基礎，請問依臨街深度指數表修正之宗地地價是否適當？(25 分)
- 二、收益法係將收益資本化為現在價值的方法，依「不動產估價技術規則」之規定，用於資本化率主要有那些？其運用時機有何差異？又其間之數額高低關係如何？(25 分)
- 三、成本法係以重新取得成本進行折舊減價修正，以推估勘估標的價格的方法。建築物累積折舊額之計算可採取那些路徑之計算公式？「地價調查估計規則」第十二條所規定之計算公式屬於何者？其適宜性如何，試加以說明。(25 分)
- 四、依地價調查估計規則第七條的規定，蒐集之買賣實例有何種情形導致價格明顯偏高或偏低，應先做適當之調整？如果在實價登錄上蒐集到一筆交易資料，備註欄記載項目之一為兄弟間之交易。請問該交易案例是否可以採用？試說明之。(25 分)