

108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、請比較直接資本化法與折現現金流量分析法的差異，並說明在不動產實務應用時兩者的優先適用性。(25 分)
- 二、有關房地結合所產生之超額利潤歸屬，有那些不同的觀點，又地價調查估計規則與不動產估價技術規則採用的觀點各為何？(25 分)
- 三、若以比較法進行素地價格評估，當比較標的與勘估標的在面積與容積率等項目上有相當程度差異時（如下表一所示），請具體說明在個別因素應調整的項目、方向，以及調整率決定方式。(25 分)

表一 勘估標的與比較標的資料

項目	勘估標的	比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
形狀	長方形	長方形	長方形	長方形
面積（坪）	400 坪	1200 坪	150 坪	50 坪
容積率（%）	225%	325%	280%	120%

- 四、請問不動產交易實價登錄制度對於不動產估價的效益與限制為何？又未來實價登錄制度可能的改進方向為何？(25 分)