

107年公務人員特種考試外交領事人員及外交行政人員、  
國際經濟商務人員、民航人員及原住民族考試試題

考試別：原住民族考試

等別：三等考試

類科組：地政

科目：土地估價

考試時間：2小時

座號：\_\_\_\_\_

※注意：(一)可以使用電子計算器。

(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)請以黑色鋼筆或原子筆在申論試卷上作答。

(四)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

- 一、有一原住民所有之原住民保留地擬予出售，該土地部分為山坡地保育區農牧用地，部分為山坡地保育區林業用地，請問應如何估價？其所評估的價格種類為何？請說明理由。(25分)
- 二、何謂供需原則？何謂競爭原則？何謂替代原則？三者間之關聯性如何？請詳述之。(25分)
- 三、依不動產估價技術規則之規定，實質租金應包含那些項目？與經濟租金有何異同？依不動產估價技術規則規定，不動產租金估計是評估何種租金？(25分)
- 四、某甲擬購買都市計畫住宅區土地面積 1,000 平方公尺，該土地於最有效使用下可興建透天住宅 10 棟，預估每棟售價為 1,000 萬元。該住宅之營造施工費每棟為 250 萬元，規劃設計費為營造施工費之 3%，管理費為總銷售金額之 2%，廣告費為總銷售金額之 3%，稅捐及其他費用為總銷售金額之 1%，此開發案之利潤率為 10%。土地開發年期為 2 年，而建築開發年期為 1.5 年。某甲預計土地投資向銀行貸款 70%，建築投資貸款 60%，目前五大行庫一年期定存利率為 1%，放款利率為 3%。土地價值比率為 55%，建物價值比率 45%，若原地主開價為每坪土地 30 萬元，請問某甲如何評估此一售價是否可以購買？(25分)