

103年公務人員特種考試關務人員考試、103年公務人員特種考試身心障礙人員考試及103年國軍上校以上軍官轉任公務人員考試試題

代號：30570 全一頁

考試別：身心障礙人員考試

等別：三等考試

類科：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。

- 一、試依不動產估價師法對不動產估價師所訂倫理道德的相關規定，及國際估價準則（International Valuation Standards）所敘估價師倫理道德四大基本要求，分析在政府部門從事土地估價者應有之倫理規範為何？（25分）
- 二、運用比較法進行不動產價值評估時，需先計算勘估標的之試算價格，再決定勘估標的之比較價格。試依不動產估價技術規則之相關規定，申述應如何對所求出之試算價格進行是否適用之判定？又應如何決定勘估標的之比較價格？（25分）
- 三、試依不動產估價技術規則之相關規定，說明都市更新權利變換估價與市地重劃估價在評估項目上有何區別？（25分）
- 四、當自有資金比例 40%、年利率 1.5%，借貸資金比例 60%、年利率 3%，試計算其年資本利息綜合利率為何？某不動產之土地面積為 100 m^2 ，以比較法估算其市價為 4 萬元/ m^2 ；建物面積為 330 m^2 ，屋齡 25 年，剩餘耐用年數 25 年，殘餘價格率 5%。若營造施工費為 2 萬元/ m^2 ，規劃設計費為營造施工費之 3%，廣告銷售費為總成本之 4%，管理費為總成本之 3%，稅捐及其他負擔為總成本之 1%，資本利息綜合利率依重建此一建物之建築工期 1.5 年計，試計算此一標的建物之重建成本、累積折舊額與標的不動產之成本價格為何？（25分）