

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、兩種效用相同的商品，於市場上皆可取得，購買者取得商品的價格不會超過取得另一效用相同商品之價格，是依據何種估價原則？請說明該原則之意義，並請說明其與不動產估價三大方法的關係。（25 分）

二、請依不動產估價技術規則之規定，利用以下資訊計算土地開發分析價格。（25 分）

總營建面積 80 坪，營建施工費 3.5 萬/坪，開發年期為 1 年。

銷售資訊

樓層	用途	可銷售面積（坪）	銷售單價（萬元/坪）
1F	住宅	19	18
2F 以上	住宅	56	16
RF	共同使用	5	16.5

建物價格及土地價格比為 3：7

資金比例為自有資金：借貸資金 = 4：6

自有資金年利率 2%，借貸資金年利率 4%

規劃設計費為營建施工費之 2.5%，廣告銷售費為總銷售金額之 4%，管理費為總銷售金額之 3.5%，稅捐及其它負擔為總銷售金額之 1%

利潤率為 17%

三、何謂樓層別效用比？何謂地價分配率？有一幢樓房共計五層，如每一層均只有一個單位，且每單位之面積相等，各樓層每坪之單位售價分別為：一樓 100 萬元，二樓 75 萬元，三樓 60 萬元，四樓 50 萬元，五樓 70 萬元。已知建築物成本價格每坪 25 萬元，假設四樓之樓層別效用比為 100%。試問該樓房各樓層之樓層效用比及地價分配率各為若干？（25 分）

四、何謂路線價估價法？目前各縣市有關路線價估價之規定有何問題？請詳述之。（25 分）