

【[更新](http://www.6law.idv.tw/exload/update.htm)】2018/10/3【[編輯著作權者](../../6law/law8/23%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E4%BC%B0%E5%83%B9%E7%94%B3%E8%AB%96%E9%A1%8C%E5%BA%AB.htm)】[黃婉玲](http://www.facebook.com/anita6law)

（建議使用工具列--〉檢視--〉文件引導模式/[功能窗格](../law8/23%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E4%BC%B0%E5%83%B9%E7%94%B3%E8%AB%96%E9%A1%8C%E5%BA%AB.docx)）

（參考題庫~本文只收錄部份頁面,且部份無法超連結其他位置及檔案）

《土地估價申論題庫彙編》共63單元》》

【其他科目】**。**[S-link123總索引](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%95123.docx#土地估價申論題庫)。01[警察&海巡考試](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9501.docx)。02[司法特考&專技考試](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9502.docx)。03[公務人員考試](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9503.docx)

◆◇各年度考題◆◇

|  |
| --- |
| 。[107年](#_107年(1))(1)。[106年](#_106年(1))(2)。[105年](#_105年(1))(3)。[104年](#_104年(1))(2)。[103年](#_103年(1))(3)。[102年](#_102年(1))(3)。[101年](#_101年(00))(3) \*。[100年](#_100年)(3)。[99年](#_99年)(3)。[98年](#_98年)(4)。[97年](#_97年)(5)。[96年](#_96年)(7)。[95年](#_95年)(4)。[94年](#_94年)(8)。[93年](#_93年)(4)。[92年](#_92年)(5)。[91年](#_91年)(3) |
| （1） | 公務人員高等考試02[二級](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9503.docx#a3b1c3地政2)&03[三級](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9503.docx#a3b1c4地政)考試\*。地政 | 。[103年](#_10303。（1）103年公務人員高等考試三級考試。地政、公產管理)02。[98年](#_01‧（1）98年公務人員高等考試三級考試‧地政、公產管理)03。[97年](#_02‧（1）97年公務人員高等考試三級考試‧地政、公產管理)03。[96年](#_03‧（1）96年公務人員高等考試三級考試‧地政、公產管理)03\*。[95年](#_02‧（1）95年公務人員高等考試三級考試‧地政、公產管理)03。[94年](#_02‧（1）94年公務人員高等考試三級考試‧地政)03。[93年](#_03‧（1）93年公務人員高等考試三級考試‧地政)03。[92年](#_03‧（1）92年公務人員高等考試三級考試‧地政)03 |
| （2） | 特種考試交通事業**鐵路人員**考試~\*。高員三級考試。[地政](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9503.docx#a3b6c1地政3) | 。[105年](#_10501。（4）105年公務人員特種考試身心障礙人員三等考試。地政)。[101年](#_02‧（2）101年特種考試交通事業鐵路人員高員三級考試‧地政)。[100年](#_02‧（2）100年特種考試交通事業鐵路人員高員三級考試‧地政)。[97年](#_01‧（2）97年特種考試交通事業鐵路人員高員三級考試‧地政) |
| （3） | 特種考試**地方政府**公務人員**三等**考試\*。[地政](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9503.docx#a3b1c9地政34) | 。[99年](#_03‧（3）99年特種考試地方政府公務人員三等考試‧地政)。[98年](#_04‧（3）98年特種考試地方政府公務人員三等考試‧地政)。[97年](#_05‧（3）97年特種考試地方政府公務人員三等考試‧地政)。[96年](#_07‧（3）96年特種考試地方政府公務人員三等考試‧地政)。[95年](#_03‧（3）95年特種考試地方政府公務人員三等考試‧地政)\*。[94年](#_01‧（3）94年特種考試地方政府公務人員三等考試‧地政)-1。[94年](#_08‧（3）94年特種考試地方政府公務人員三等考試‧地政)-2。[93年](#_02‧（3）93年特種考試地方政府公務人員三等考試‧地政)。[92年](#_02‧（3）92年特種考試地方政府公務人員三等考試‧地政)。[91年](#_01‧（3）91年特種考試臺灣省及福建省基層公務人員考試‧地政)-1。[91年](#_02‧（3）91年特種考試臺北市政府基層公務人員考試‧地政)-2 |
| （4） | 公務人員特種考試**身心障礙人員**[**三等**](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9503.docx#a3b2c1地政3)考試\*。地政 | 。[106年](#_10601。（4）106年公務人員特種考試身心障礙人員三等考試。地政)。[105年](#_10501。（4）105年公務人員特種考試身心障礙人員三等考試。地政)。[103年](#_10301。（4）103年公務人員特種考試身心障礙人員三等考試。地政)。[102年](#_01‧（4）102年公務人員特種考試身心障礙人員三等考試‧地政)。[101年](#_01‧（4）101年公務人員特種考試身心障礙人員三等考試‧地政)。[100年](#_01‧（4）100年公務人員特種考試身心障礙人員考試)\*。[99年](#_01‧（4）99年公務人員特種考試身心障礙人員三等考試‧地政)。[97年](#_03‧（4）97年公務人員特種考試身心障礙人員三等考試‧地政)。[96年](#_04‧（4）96年公務人員特種考試身心障礙人員三等考試‧地政)。[95年](#_04‧（4）95年公務人員特種考試身心障礙人員三等考試‧地政)。[94年](#_06‧（4）94年公務人員特種考試身心障礙人員三等考試‧地政)。[93年](#_01‧（4）93年公務人員特種考試身心障礙人員三等考試‧地政)。[92年](#_01‧（4）92年公務人員特種考試身心障礙人員三等考試‧地政) |
| （5） | 公務人員特種考試**原住民族**[**三等**](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9503.docx#a3b2c2地政3)考試\*。地政 | 。[107年](#_10701。（5）107年公務人員特種考試原住民族三等考試。地政)。[106年](#_10602。（5）106年公務人員特種考試原住民族三等考試。地政)。[105年](#_10503。（5）105年公務人員特種考試原住民族三等考試。地政)。[104年](#_10401。（5）104年公務人員特種考試原住民族三等考試。地政)\*。[103年](#_10302。（5）103年公務人員特種考試原住民族三等考試。地政)。[102年](#_10202。（5）102年公務人員特種考試原住民族三等考試。地政)。[101年](#_03‧（5）101年公務人員特種考試原住民族三等考試‧地政)。[99年](#_02‧（5）99年公務人員特種考試原住民族三等考試‧地政)\*。[98年](#_02‧（5）98年公務人員特種考試原住民族三等考試‧地政)。[97年](#_04‧（5）97年公務人員特種考試原住民族三等考試‧地政)。[96年](#_06‧（5）96年公務人員特種考試原住民族三等考試‧地政)。[94年](#_07‧（5）94年公務人員特種考試原住民族三等考試‧地政)。[93年](#_04‧（5）93年公務人員特種考試原住民族三等考試‧地政)。[92年](#_05‧（5）92年公務人員特種考試原住民族三等考試‧地政)。[91年](#_03‧（5）92年公務人員特種考試原住民族三等考試‧地政) |
| （6） | 公務人員升官等**薦任**考試。[地政](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9503.docx#a3b1c6地政) | 。[104年](#_10401。（5）104年公務人員特種考試原住民族三等考試。地政)。[102年](#_10203。（6）102年公務人員升官等薦任考試。地政)。[100年](#_03‧（6）100年公務人員升官等薦任考試‧地政)。[98年](#_03‧（6）98年公務人員升官等薦任考試‧地政)。[96年](#_05‧（6）96年公務人員升官等薦任考試‧地政)。[94年](#_05‧（6）94年公務人員升官等薦任考試‧地政)。[92年](#_04‧（6）92年公務人員升官等薦任考試‧地政) |
| （7） | 交通事業公路人員[升資考試](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9503.docx#a3b6c4)~土地行政\*01員級晉高員級\*02佐級晉員級 | 。[96年](#_01‧（7）96年交通事業公路人員升資員級晉高員級考試)01。[96年](#_02‧（7）96年交通事業公路人員升資佐級晉員級考試‧土地行政)02。[94年](#_03‧（7）94年特種考試交通事業鐵路人員高員三級考試‧地政)01。[94年](#_04‧（7）94年交通事業升資佐級晉員級考試‧土地行政)02 |
| （8） | 公務人員特種考試**國防部**文職人員考試二等考試\*。地政〈土地法規與土地估價研究〉 | 。[95年](#_01‧（0）95年公務人員特種考試國防部文職人員二等考試‧地政) |

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回目錄(4)](#a04)〉〉[回首頁](#top)〉〉

# 103年(3)

## 10301。（4）103年公務人員特種考試身心障礙人員三等考試。地政

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30570

【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

　　一、試依[不動產估價師法](../law/%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E4%BC%B0%E5%83%B9%E5%B8%AB%E6%B3%95.docx)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](../law3/%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E4%BC%B0%E5%83%B9%E6%8A%80%E8%A1%93%E8%A6%8F%E5%89%87.docx)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](../law3/%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E4%BC%B0%E5%83%B9%E6%8A%80%E8%A1%93%E8%A6%8F%E5%89%87.docx)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 m2，以比較法估算其市價為4萬元/m2；建物面積為 330.m2，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/m2，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）

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回目錄(4)](#a04)〉〉[回首頁](#top)〉〉

# 102年(3)

## 10201。（4）102年公務人員特種考試身心障礙人員三等考試。地政

102年公務人員特種考試身心障礙人員考試試題 30570

【等別】三等考試【類科】地政【科目】土地估價【考試時間】2小時

　　一、何謂收益資本化率？依[不動產估價技術規則](../law3/%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E4%BC%B0%E5%83%B9%E6%8A%80%E8%A1%93%E8%A6%8F%E5%89%87.docx)之規定，推估收益資本化率的方法有那些？（25分）

　　二、請問進行不動產估價之三大方法為何？依[不動產估價技術規則](../law3/%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E4%BC%B0%E5%83%B9%E6%8A%80%E8%A1%93%E8%A6%8F%E5%89%87.docx)之規定，其評估後之價格分別稱為何種價格？若三種價格未趨一致時，如何調和成為正常價格？（25分）

　　三、何謂替代原則？請依替代原則說明蒐集比較標的之原則。（25分）

　　四、請說明折現現金流量分析之應用時機，並列式推導其公式。若一不動產每年淨收益100 萬元，可收益5年，第5年年末當時的價值預期為2,000 萬元，若折現率為5％，請問其收益價格為何？（25分）