

等 別：三等考試

類 科：地政

科 目：不動產估價

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)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

- 一、依不動產估價技術規則之規定，有那些價格種類？試各舉一例說明之。另以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時所採用的租金種類為何，試分析說明之。(25 分)
- 二、請問不動產估價的作業程序為何？試就各程序說明其對不動產估價結果可能的影響。(25 分)
- 三、造成折舊的原因有那些？因過度或不足所造成的價值減損，請問歸屬於那一種折舊？該如何推估該等折舊？(25 分)
- 四、依不動產估價技術規則之規定，一定期間之收益價格的計算式為何？某一宗土地擬設定 50 年地上權，在預期淨收益 100 萬元、折現率 5% 的情況下，請問其權利價值為多少（計算至萬元）？如果將地上權年期改為 70 年，該權利價值為何？承續，如果預期淨收益在第 20 年起調漲 10%，請問其權利價值又如何？折現率 5% 的相關利率因子如下：(25 分)

年期	複利 終值率	複利 現值率	複利年金 終值率	複利年金 現值率
20 年	2.653	0.377	33.066	12.462
30 年	4.322	0.231	66.439	15.372
40 年	7.040	0.142	120.800	17.159
50 年	11.467	0.087	209.348	18.256
60 年	18.679	0.054	353.584	18.929
70 年	30.426	0.033	588.529	19.343