

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、請問 10,000 坪的土地與 500 坪的土地，運用土地開發分析法評估其土地開發分析價格時，有何異同？(25 分)
- 二、試述評估比較價格的要領，並說明不動產估價技術規則中，由透天住宅價格分離土地價格之方法。依該方法取得比較標的求得之比較價格和直接以土地為比較標的求得之比較價格，是否相近？試詳述其理由。(25 分)
- 三、何謂經濟租金？市場上有房東將每月租金 30,000 元的公寓隔成 5 間套房出租，每間收費 10,000 元，每單位的押金為 2 個月租金。假設市場利率為 2%，請問其經濟租金為多少？(25 分)
- 四、某不動產於第 1 年年末之市場租金為每月 10,000 元，市場中相似不動產之折現率為 5%、資本化率為 4%，請問運用直接資本化法求得之收益價格為何？若每 3 年租金向上調整 5%，第 9 年之後不再變動，投資者擬於第 10 年出售。請依據下表提供之數值，運用折現現金流量分析法，評估其收益價格。(25 分)

年期	複利現價率 (5%)	複利年金現價率 (5%)	複利現價率 (4%)	複利年金現價率 (4%)
1	0.9524	0.9524	0.9615	0.9615
2	0.9070	1.8594	0.9246	1.8861
3	0.8638	2.7232	0.8890	2.7751
4	0.8227	3.5460	0.8548	3.6299
5	0.7835	4.3295	0.8219	4.4518
6	0.7462	5.0757	0.7903	5.2421
7	0.7107	5.7864	0.7599	6.0021
8	0.6768	6.4632	0.7307	6.7327
9	0.6446	7.1078	0.7026	7.4353
10	0.6139	7.7217	0.6756	8.1109