

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、請問影響不動產價格的因素有那些？請列舉五項並詳細說明其與不動產價格之變動關係。(25 分)
- 二、請問基準地價格與公告土地現值評估所依循之法令依據各為何？其評估方法有何異同？(25 分)
- 三、現有一 300 坪的辦公用不動產，預期其未來每年淨收益 (Net revenue) 維持為 600 萬元不變。在折現率與出售時之資本化率均為 3% 的情況下，請依直接資本化法求算該資產之收益價格。若該資產持有 10 年後出售，請問依折現現金流量分析，該收益價格又為何？(25 分)
- 四、請依不動產估價技術規則之規定，分別以透天住宅與第四層公寓住宅為例，說明如何由其房地交易價格中扣除建築物價格，以分離出所坐落之土地價格。(25 分)