

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、何謂收益資本化率？依不動產估價技術規則之規定，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）