

類 科：地政

科 目：不動產估價

考試時間：2 小時

座號：_____

※注意：(一)禁止使用電子計算器。

(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、某住宅大樓位於政府已公布的淹水潛勢區，同時，回顧過去 5 年來的災害歷史，曾出現淹水達 30 公分的紀錄，造成建物與財產損失。首先請說明樓層別效用比與地價分配率的定義，並進一步考量該地區的災害潛勢與樓層價差關係，說明符合該區現況的樓層別效用比與地價分配率的調整方式。(25 分)
- 二、請以比較法及補償基準法，評述土地之上下有其他設施通過時，地價減損額之評估方式。(25 分)
- 三、請針對自用市場、販賣用市場及投資用市場的不同特徵，建議合適的不動產估價方式，並說明其考量原因；同時，請以現金流量法公式說明總投資期程為 20 年之不動產投資標的，已知未來 10 年的預測收益，同時計入 10 年（不含）以上之不可預測收益時之計算方式。(25 分)
- 四、請說明運用成本法估價時，除了營造或施工費外，有關其他各種費用之計算基準，同時進一步說明不予計入與部分計入之處理方式。(25 分)