

103年專門職業及技術人員高等考試會計師、
不動產估價師、專利師、民間之公證人考試試題

代號：90570 全一頁

等 別：高等考試

類 科：不動產估價師

科 目：不動產估價理論

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、請說明土地開發分析法之意義及其與最有效使用原則、均衡原則、競爭原則、預測（期）原則、外部性原則間的關聯性。（25 分）
- 二、有一宗面積狹小無法單獨建築利用的畸零地 A，其毗鄰僅有一宗大面積未開發地 B，其餘皆已建築開發利用。今 B 地所有權人擬向 A 地所有權人購買其土地，如果不動產估價師接受 A 地所有權人委託估價，宜以何種價格種類評估 A 地之價格？如何評估？（25 分）
- 三、依收益法計算總費用時，下列項目中，請列舉五項不宜列入費用之項目，並詳述其理由。(一)重置提撥款(二)改良性資本支出(三)帳面折舊(四)所得稅(五)地價稅(六)土地增值稅(七)自有資本利息(八)貸款利息(九)房屋稅。（25 分）
- 四、請依不動產估價技術規則之規定，說明農作改良物之估價對象及其於估價時應考慮之因素與估價方式。（25 分）