

101年專門職業及技術人員高等考試律師、會計師、不動產估價師、  
專利師、民間之公證人考試暨第二次社會工作師考試試題

代號：90570 全一頁

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)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。  
(二)禁止使用電子計算器。

- 一、位於都市計畫住宅區之既成巷道應如何估價？又如該宗土地嗣劃入都市更新單元並予廢巷，且與鄰地合併開發為住宅大樓，請問該既成巷道又應如何估價？並請說明如何應用估價理論及何種估價方法來估價。(25分)
- 二、路線價法係以路線價配合深度指數表來查估宗地地價，請說明為何有的深度指數表呈現遞增現象，有的卻呈現遞減現象？兩者在路線價法的應用上有無不同？試申述之。(25分)
- 三、建築改良物如為課稅目的而估價，應採用何種方法較為適宜？請說明該方法之估價要領為何？其與不動產估價原則之關係為何？試申述之。(25分)
- 四、價值、價格、成本之意義有何區別？其與成本法、比較法及收益法有何關聯？試申述之。(25分)