

【[更新](http://www.6law.idv.tw/exload/update.htm)】2019/1/7【[編輯著作權者](../../6law/law8/23%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E4%BC%B0%E5%83%B9%E7%9B%B8%E9%97%9C%E7%94%B3%E8%AB%96%E9%A1%8C%E5%BA%AB.htm)】[黃婉玲](http://www.facebook.com/anita6law)

（建議使用工具列--〉檢視--〉文件引導模式/[功能窗格](../law8/23%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E4%BC%B0%E5%83%B9%E7%9B%B8%E9%97%9C%E7%94%B3%E8%AB%96%E9%A1%8C%E5%BA%AB.docx)）

（參考題庫~本文只收錄部份頁面,且部份無法超連結其他位置及檔案）

《《不動產估價相關申論題庫彙編》共76單元》》

【其他科目】**。**[S-link123總索引](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%95123.docx#不動產估價相關申論題庫)。01[警察&海巡考試](..%5CS-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9501.docx)。02[司法特考&專技考試](..%5CS-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9502.docx)。03[公務人員考試](..%5CS-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9503.docx)

◆◇各年度考題◆◇

|  |
| --- |
| 。[107年](#_107年(1))(5)。[106年](#_106年(1))(5)。[105年](#_105年(1))(5)。[104年](#_104年(1))(5)。[103年](#_103年(2))(5)。[102年](#_102年(1))(5)。[101年](#_101年(1))(5) \*。[100年](#_100年(4))(5)。[99年](#_99年(3))(4)。[98年](#_98年(2))(3)。[97年](#_97年(2))(4)。[96年](#_96年(2))(4)。[95年](#_95年(2))(3)。[94年](#_94年(4))(5)。[93年](#_93年(4))(5)。[92年](#_92年(1))(3)。[91年](#_91年(2-40))(5) |
| （1） | 專門職業及技術人員特種考試**\***。[不動產估價師](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9502.docx#a2b2不動產估價師)〈不動產估價理論〉  | 。[107年](#_10702。（1）107年專門職業及技術人員動產估價師高等考試。不動產)。[106年](#_10602。（1）106年專門職業及技術人員動產估價師高等考試。不動產)。[105年](#_10502。（1）105年專門職業及技術人員動產估價師高等考試。不動產)。[104年](#_10402。（1）104年專門職業及技術人員動產估價師高等考試。不動產)。[103年](#_10302。（1）103年專門職業及技術人員動產估價師高等考試。不動產)**\***。[102年](#_10203。（1）102年專門職業及技術人員動產估價師高等考試。不動產)。[101年](#_02‧（1）101年專門職業及技術人員動產估價師高等考試‧不動產估價理)。[100年](#_01‧（1）100年專門職業及技術人員動產估價師高等考試‧不動產估價理)。[99年](#_03‧（1）99年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產估)。[98年](#_02‧（1）98年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產估)。[97年](#_01‧（1）97年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產估)。[96年](#_02‧（1）96年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產估)。[95年](#_01‧（1）95年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產估)**\***。[94年](#_01‧（1）94年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產估)-1。[94年](#_04‧（1）94年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產估)-2。[93年](#_01‧a（1）93年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產)-1。[93年](#_03‧（1）93年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產估)-2。[92年](#_01‧（1）92年專門職業及技術人員普通考試‧不動產經紀人)。[91年](#_01‧a（1）91年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產)-1。[91年](#_03‧（1）91年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產估)-2 |
| （2） | 專門職業及技術人員特種考試**\***。[不動產估價師](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9502.docx#a2b2不動產估價師)〈不動產估價實務〉 | 。[107年](#_10703。（2）107年專門職業及技術人員動產估價師高等考試。不動產)。[106年](#_10603。（2）106年專門職業及技術人員動產估價師高等考試。不動產)。[105年](#_10503。（2）105年專門職業及技術人員動產估價師高等考試。不動產)。[104年](#_10403。（2）104年專門職業及技術人員動產估價師高等考試。不動產)。[103年](#_10303。（2）103年專門職業及技術人員動產估價師高等考試。不動產)**\***。[102年](#_10202。（2）102年專門職業及技術人員動產估價師高等考試。不動產)。[101年](#_03‧（2）101年專門職業及技術人員動產估價師高等考試‧不動產估價實)。[100年](#_01‧（2）100年專門職業及技術人員動產估價師高等考試‧不動產估價實)。[99年](#_02‧（2）99年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產估)。[98年](#_01‧（2）98年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產估)。[97年](#_01‧（2）97年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產估)。[96年](#_01‧（2）96年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產估)。[95年](#_01‧（2）95年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產估)**\***。[94年](#_02‧（2）94年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產估)-1。[94年](#_03‧（2）94年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產估)-2。[93年](#_02‧（2）93年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產估)-1。[93年](#_04‧（2）93年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產估)-2。[92年](#_02‧（2）92年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產估)。[91年](#_02‧（2）91年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產估)-1。[91年](#_04‧（2）91年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試‧不動產估)-2 |
| （3） | 公務人員高等考試**三級**考試**\***。[地政](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9503.docx#a3b1c4地政)、[公產管理](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9503.docx#a3b1c4公產管理) | 。[107年](#_10701。（3）107年公務人員高等考試三級考試。地政)。[106年](#_10601。（3）106年公務人員高等考試三級考試。地政)。[105年](#_10501。（3）105年公務人員高等考試三級考試。地政)。[104年](#_10401。（3）104年公務人員高等考試三級考試。地政)**\***。[103年](#_10301。（3）103年公務人員高等考試三級考試。地政)。[102年](#_01。（3）102年公務人員高等考試三級考試。地政、公產管理)。[101年](#_01‧（3）101年公務人員高等考試三級考試‧地政、公產管理)。[100年](#_10002。（3）100年公務人員高等考試三級考試。地政、公產管理)。[99年](#_01‧（3）99年公務人員高等考試三級考試) |
| （4） | 特種考試地方政府公務人員**三等**考試**\***。[地政](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9503.docx#a3b1c9地政34) | 。[107年](#_10705。（4）107年特種考試地方政府公務人員三等考試。地政)。[106年](#_10605。（4）106年特種考試地方政府公務人員三等考試。地政)。[105年](#_10505。（4）105年特種考試地方政府公務人員三等考試。地政)**\***。[104年](#_10405。（4）104年特種考試地方政府公務人員三等考試。地政)。[103年](#_10304。（4）103年特種考試地方政府公務人員三等考試。地政)。[102年](#_10204。（4）102年特種考試地方政府公務人員三等考試。地政)。[101年](#_04‧（4）101年特種考試地方政府公務人員三等考試‧地政)。[100年](#_01‧（4）100年特種考試地方政府公務人員三等考試‧地政) |
| （5） | 專門職業及技術人員**普通**考試**\***。[不動產經紀人](../S-link%E6%AD%B7%E5%B9%B4%E9%A1%8C%E5%BA%AB%E5%BD%99%E7%B7%A8%E7%B4%A2%E5%BC%9502.docx#a2b2不動產經紀人) | 。[107年](#_10704。a（5）107年專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)。[106年](#_10604。a（5）106年專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)。[105年](#_10504。a（5）105年專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)。[104年](#_10404。a（5）104年專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)。[103年](#_10305。a（5）103年專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)。[102年](#_10205。（5）102年專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)**\***。[101年](#_10105。（5）101年專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)。[100年](#_10001。（5）100年專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)。[99年](#_9904。（5）99年專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)。[98年](#_9803。（5）98年專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)。[97年-1](#_9703。（5）97年第1次專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)。[97年-2](#_9704。（5）97年第2次專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)**\***。[96年-1](#_9603。（5）96年第1次專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)。[96年-2](#_9604。（5）96年第2次專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)。[95年](#_9503。（5）95年專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)。[94年](#_9405。（5）94年專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)。[93年](#_9305。（5）93年專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)。[92年](#_9203。（5）92年專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人)。[91年](#_9105。（5）91年專門職業及技術人員普通考試。不動產經紀人) |

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回目錄(3)](#a03)〉〉[回首頁](#top)〉〉

# 103年(5)

## 10301。（3）103年公務人員高等考試三級考試。地政

103年公務人員高等考試三級考試試題 24080

【類科】地政【科目】不動產估價【考試時間】2小時

　　一、請問土地所有權人參與都市更新權利變換時，依[不動產估價技術規則](../law3/%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E4%BC%B0%E5%83%B9%E6%8A%80%E8%A1%93%E8%A6%8F%E5%89%87.docx)之規定，如何查估其基地權利價值？（25分）

　　二、有關建物累積折舊額之計算，不動產估價師應先視建物特性及市場動態判斷折舊之路徑，採取適合之折舊方法。試依[不動產估價技術規則](../law3/%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E4%BC%B0%E5%83%B9%E6%8A%80%E8%A1%93%E8%A6%8F%E5%89%87.docx)之規定，繪圖說明折舊路徑之類型，並分析其適用之時機與可採取之折舊方法。（25分）

　　三、何謂「土地貢獻說」？何謂「聯合貢獻說」？試依附建物土地之估價說明之。另不動產估價技術規則[第125條](../law3/%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E4%BC%B0%E5%83%B9%E6%8A%80%E8%A1%93%E8%A6%8F%E5%89%87.docx#b125)中，分算各區分所有建物之基地權利價值時，有關基地價值比率之計算公式為何？其與上述何種學說較為接近？有何差異？試分述之。（25分）

　　四、何謂最有效使用原則？假如有一住宅用地甲擬被徵收作為垃圾掩埋場使用；另有一農地乙擬被徵收作為住宅使用。請問依最有效使用原則，甲、乙應以何種用地使用評估其市價？其可採取何種估價方法評估之？（25分）

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回目錄(1)](#a01)〉〉[回首頁](#top)〉〉

## 10302。（1）103年專門職業及技術人員動產估價師高等考試。不動產估價理論

103年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試試題 90570

【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

　　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。重置提撥款改良性資本支出帳面折舊所得稅地價稅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）