

105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：90560 全一頁

等 別：高等考試

類 科：不動產估價師

科 目：不動產經濟學

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、請以經濟核理論 (the core of economy) 說明，何以不動產估價師往往難以準確估計擬售不動產之售價？又若市場不能完全確定價格，而是確定某個價格區間，則在確定最終價格過程中，那些因素將發揮作用，使買方與賣方達成一最終價格？試論述之。(25 分)
- 二、請以經濟圖形，就整體經濟與個別生產者角度之不同，論述地租究竟是一種剩餘或機會成本？並說明李嘉圖 (David Ricardo) 之差額地租論 (Differential Rent theory)，係屬於剩餘或機會成本之觀點？(25 分)
- 三、請說明何以土地所有權人即使可獲得更高的當期收入，仍有可能繼續持有土地，而不是自己開發或出售土地以供他人開發？亦即土地未被用於當期「最高最佳使用」之原因為何？又倘政府機關擬透過某種方式增加可供開發土地，則前揭土地所有權人對其土地管理策略與偏好之行為，對土地市場可能產生之影響為何？試輔以經濟圖形說明之。(25 分)
- 四、試就稅資本化效果 (capitalization effect)、持有成本效果 (holding-cost effect)、固定成本效果 (fixed-cost effect)、無負擔效果 (unburdening effect) 說明，何以增加土地的地價稅會導致對土地投資增加？何以減少改良物的稅負會增加改良物投資？請分別論述之。(25 分)