

109 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：三等考試
類 科：地政
科 目：不動產估價

一、內政部刻正推動以基準地估價制度精進課稅地價查估之計畫。試就大量估價之觀點，說明我國現行課稅地價查估所採用之方法以及基準地估價制度；並請論述何以基準地估價制度可以精進課稅地價之查估。(25分)

【解題關鍵】

- | |
|---------------------------|
| 1.《考題難易》：★★★ |
| 2.《破題關鍵》：大量估價與個別估價、基準地估價。 |

【擬答】

- (一)我國現行公告地價或公告土地現值查估，係依據地價調查估計規則之規定，採區段價法，指地政機關斟酌轄區土地地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一區段（即地價區段），抽查區段內數宗土地地價，以其平均數或中位數為其代表性單價（即區段地價），再以此區段地價乘以同一區段內各宗土地面積，即可求得各宗地地價。
- (二)基準地估價：基準地可配合區段地價制度並加以改進，就近價區段選取基準地，掌握同一供需圈內比較標的，應用比較法及其他估價方法評估基準地地價，作為地價控制點，以掌握地價高低層次，作為查估個別宗地價格、編製地價指數、計算路線價及估計正常價格之參考。
- (三)基準地估價制度可以精進地價查估之論述：
- 1.節省地政機關人物力：以基準地價制度來替代公告地價、公告土地現值的查估制度，因只須在每一個近價區段設置一宗基準地，每年調查其基準地價，如此便可以使調查的工作量大為降低。
 - 2.稅基認定公平：因為基準地價採個別宗地精密估價，與市價較為接近，可以作為評估週遭地價標準的功能，故以基準地價制度來替代公告地價、公告土地現值作為計徵地價稅、土地增值稅之基礎，較能達到稅負公平之目標。
 - 3.提供市價補償依據：以基準地價制度來替代公告土地現值作為徵收補償之依據，亦較為公平也可以減少民眾的反彈。
 - 4.掌握地價層次：以基準地推估各近價區段之個別宗地地價，編制地價指數，可以比較清楚得知地價之高低層次。

志光×保成×學儒
SUCCESS 服務篇

15大環狀學習

為您快速敲開高普大門



服務架構

全國第1 輔考資源 最齊全	面授學習 親臨名師風采 學習成效加倍	數位學習 課程隨選隨看 名師任你欽點	在家學習 在家輕鬆補課 學習更不受限	WIFI補課 免排隊免預約 學習更有效率	函授學習 在家雲端上課 學習便利有效
------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------

<p>師資多元 旁聽制度 筆記借閱 隨堂班導 補課系統</p>	<p>平時測驗 申論批改 全國模考 落點分析 班級讀書會</p>	<p>考取經驗傳承 時事專題講座 考生關懷講座 考取自修教室 手機APP系統</p>
---	--	--

二、何謂獨立估價？何謂部分估價？公告地價之查估應以何者為基礎？又同一地價區段中毗鄰的二個基地，分別蓋了三樓透天住宅與四樓透天住宅，此二基地評定的公告地價是否應該相同？試詳述之。（25分）

【解題關鍵】

- 1.《考題難易》：★★★★
- 2.《破題關鍵》：獨立估價與部分估價、區段價法、房地拆分估價。

【擬答】

- (一)獨立估價：係指於土地上有建物時，不考量建物對土地價格之影響，單純視為素地進行估價，此時土地將以最有效使用進行評估，而不受限於現況使用。
- (二)部分估價：係指土地上有建物時，考量房地一體之狀態，就土地進行估價，此時即考慮建物對於土地價格之影響。
- (三)公告地價之查估，實務操作上兼採部分估價與部分估價，於案例屬於房地結合體時，則採部分估價，進行房地分離地價；於案例屬於素地案例時，則採獨立估價，屬於素地估價。地價若採附建物的土地估價，分離地價會隨地上建物利用度產生差異，較不易掌握真實價格，建物的成本價格會有屋齡折舊的扣除額問題，且房地分離地價求算過程較為複雜，不若素地地價單純，故公告地價查估應採素地地價，以法定容積估價為宜，才能反應出真實地價的高低層次。
- (四)兩棟三樓及四樓之透天建物，其所在區位產品特性相似，故其成交總價差異不大，但建坪面積有所差異，可能三樓建物未達法定容積，而四樓建物依法定容積興建，以部分估價之方式拆分房地價格，三樓基地地價因現況容積較低，拆分後之地價可能低於四樓基地地價。如採獨立估價方式，則以素地估價之法定容積為前提進行評估，兩者基地地價相同。端視政府欲採行之目的，以部分估價方式可反映於現況土地利用對於地價之影響，對於課稅稅基評定有助益，如以地價層次及易辨明而言，宜以獨立估價方式為之。

公職王歷屆試題 (109 地方特考)

三、依「不動產估價技術規則」之規定，價格種類中那些價格具市場性？另「土地徵收補償市價查估辦法」中市價的意義為何？其與「不動產估價技術規則」中的何種價格最接近？兩者有何差異？實價登錄的價格是否可為市價查估的依據？

【解題關鍵】

- 1.《考題難易》：★★★
- 2.《破題關鍵》：價格種類、正常價格、土地徵收補償市價、實價登錄

【擬答】

- (一)價格種類中正常價格、限定價格、特定價格皆具市場性。其定義如下說明：
1. 正常價格：指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。
 2. 限定價格：指具有市場性之不動產，在下列限定條件之一所形成之價值，並以貨幣金額表示者：
 - (1)以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的。如以土地租賃權與出租地合併為目的所形成之價格。
 - (2)以不動產合併為目的。如以和毗鄰土地合併為目的而評估之畸零地價格。
 - (3)以違反經濟合理性之不動產分割為前提。
 3. 特定價格：指具有市場性之不動產，基於特定條件下形成之價值，並以貨幣金額表示者。
- (二)依據土地徵收補償市價辦法之定義，其查估之市價係指市場正常交易價格，其與不動產估價技術規則之正常價格相近，皆具估價方法所評估出來之市場合理價格，具備市場性、客觀性。
- (三)實價登錄之價格可作為市價查估之依據，可見於土地徵收補償市價查估辦法查估程序中，調查買賣或收益實例，得採用當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關(構)之資訊，惟須注意實價登錄之價格資訊未必可直接採用，如有不可調整之情況因素，應排除適用。

志光×保成×學儒
SUCCESS 課程篇

考取全方位



高效學習架構

為你提供最完善的上榜課程

檢視學習盲點

盲點，就是致命點，找出學習弱點 快速強化，讓弱點變成關鍵決勝點

高普考成績分析講座

分析高普考上榜學員總分及各科落點分析，設定你的考取目標

地方特考成績分析講座

分析地方特考上榜學員總分及各科落點，幫助你修正準備方向

確認
方向

8月

設定
目標

9月

掌握
趨勢

11月

修正
弱科

4月

考取
關鍵

5月

國考準備要領講座

學習達人準備技巧，掌握正確
作答方向

大師開講經典講座

邀請名師針對授課重點補
充，掌握趨勢

命題趨勢、最新修法時事講座

提供即時命題關鍵資訊，精準預測國考命
題趨勢，讓你輕鬆學習

公職王歷屆試題 (109 地方特考)

四、於不動產估價之相關規定中，有近鄰地區、地價區段、近價區段等相似之用詞，請說明三者之法源與意義？又三者間有何異同之處？試詳述之。(25分)

【解題關鍵】

- 1.《考題難易》：★★★★
- 2.《破題關鍵》：估價基本名詞定義、區段價法、基準地估價

【擬答】

- (一)近鄰地區：依據不動產估價技術規則第 2 條規定，係指勘估標的或比較標的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。於比較法應用時，案例位於近鄰地區者，因區域條件相當，無須進行區域因素調整。
- (二)地價區段：依據地價調查估計規則第 18 條規定，劃分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。
- (三)近價區段：依據地價基準地選定及查估要點第 6 點規定，直轄市或縣（市）地政機關應依下列影響地價因素，於都市計畫地籍套繪圖或其他圖籍上，劃分近價區段：
1. 行政區劃及土地利用之公法管制程度。
 2. 地形、地質等自然條件。
 3. 交通設施、公共公用設施、商業設施等之接近狀態。
 4. 土地利用狀態。
 5. 事業種別及繁榮程度。
 6. 景觀及災害狀況。
 7. 其他明顯影響地價之因素。
- 依前項因素劃分近價區段時，應以把握地價之同質空間為原則。
- (四)三種用詞皆呈現一定範圍內，具備同質性高之區域特性，主要差異在於前述定義及適用時機不同，近鄰地區用於一般個別估價，地價區段用於大量估價區段價法，近價區段用於基準地估價。

志光保成學儒 **快速考取** 全方位智慧服務系統



線上.線下 給您 最強大的支援

手機APP系統
考情.開課.預約補課.試題輕鬆掌握

能力指標檢測系統
線上測驗同時診斷你章節強弱

線上模擬考 平時測驗
定期檢視學習成效修正學習方向

線上考前重點下載
考前大補帖，重點一點通

歷屆試題.解題典藏
最完整各類國考試題及解題題庫

國考加分學習資訊網
最新考情.時事精闢分析，即時加分

問題解惑 試題演練
實力分析 即時資訊

數位/在家補課系統
課程可重複觀看解決學習疑問

名師申論批改
授課名師批閱提升寫作能力

時事專題講座
最新修法時事彙整即時補充重點

筆記借閱
重點科目筆記借閱有效複習上課進度

落點分析
由上榜各科成績分析設定個人得分值

WIFI教室/自修教室
最舒暢的閱讀空間，亦可線上自助補課

考題剖析、考前重點等加值內容線上看

YouTube™ 公職王影音頻道