

## 112 年公務人員高等考試三級考試試題

類 科：地政  
科 目：不動產估價  
考試時間：2 小時

亞綸老師

一、實價登錄上有一筆十二層住宅大樓的七樓近期交易資料，請依據地價調查估計規則與不動產估價技術規則之規定，在不知土地價值比率或建物價值比率下，分別說明如何評估該住宅大樓之基地價格。(25 分)

《考題難易》：★★

《解題關鍵》：地價調查估計規則與不動產估價技術規則之比較

《命中特區》：土地抽取法

### 【擬答】

(一)基地價格之折算，可以抽取法或分配法為原則進行評估，由於無法獲得合理之土地或建物價格比率，則應採取抽取法評估。

(二)地價調查估計規則之規定採用抽取法為原則，依照該規則第 14 條之規定，以區分所有建物其中部分層數或區分單位者，其土地正常買賣單價應如下程序計算：

1. 推估各樓層可出售面積、各樓層房地正常買賣平均單價、車位平均價格及車位數。

2. 估算全棟房地可出售總價格。

3. 計算全棟建物現值：建物現值＝建物重建價格－建物累積折舊額，該重建價格主要參考地價調查用建築改良物標準單價表推估。

4. 估算全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用。

5. 估算全棟建物買賣正常利潤。

6. 計算土地可出售總價格：土地可出售總價格＝全棟房地可出售總價格－全棟建物現值－全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用－全棟建物買賣正常利潤。

7. 計算土地正常買賣單價：土地正常買賣單價＝土地可出售總價格÷基地面積。

(三)不動產估價技術規則之規定可採抽取法或分配法進行，根據該規則第 100 條所示，當勘估標的屬於區分建物時，以其房地價格推估該區分所有建物基地單價時，得以下列方式估計：

1. 該區分所有建物基地權利價格＝該區分所有建物房地價格－該區分所有建物之建物成本價格。

2. 該區分所有建物之基地權利單價＝該區分所有建物基地權利價格／該區分所有建物之基地持分面積。

3. 基地單價＝該區分所有建物之基地權利單價×平均地價分配率／該區分所有建物之地價分配率。

二、評估公告土地現值時，需先劃設地價區段。依據地價調查估計規則的規定，地價區段的類型有那幾種，試詳細說明之。又各地區段中，如何依區段地價推估宗地地價？(25 分)

《考題難易》：★★

《解題關鍵》：地價區段於地價調查估計規則相關規範

《命中特區》：大量估價之區段價法

### 【擬答】

(一)根據地價調查估計規則第 18 條等規範，地價區段之劃分，應斟酌地價之差異、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。

(二)地價區段之界線，應以地形地貌等自然界線、道路、溝渠或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。繁榮街道路線價區段，應以裡地線為區段界線。路線價區段之界線，應以距離臨街線適當深度範圍為準。地價區段之劃分，可分為下列數種：

1. 一般地價區段

## 公職王歷屆試題 (112 高考)

2. 繁榮街道路線價區段：已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路線價區段。
  3. 一般路線價區段：繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，得於適當範圍劃設一般路線價區段。
  4. 非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。
  5. 非都市土地及都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。
  6. 公共設施保留地應單獨劃分地價區段。但其毗鄰之非公共設施保留地均屬相同區段地價之地價區段時，得併入毗鄰之非公共設施保留地劃為同一地價區段。
  7. 帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。
- (三)其中，不同區段類型以區段地價推估宗地地價之方式有所差異：
1. 繁榮街道路線價區段：由直轄市或縣(市)地政機關依繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則計算。此種地價區段多採用深度指數進行宗地地價之推估。
  2. 其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。
  3. 跨越二個以上地價區段之土地，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價。

三、何以不動產估價非常重視價格日期？請選擇一項最相符之經濟原則說明之。另請比較分析：公告土地現值、徵收補償市價、都市更新權利變換估價時，價格日期之相關規範。(25分)

《考題難易》：★★★

《解題關鍵》：價格日期之特性、跨法規比較

《命中特區》：估價經濟原則、權利變換估價、區段價法、徵收估價

### 【擬答】

- (一)根據不動產估價之經濟原則中，變動原則認為影響不動產價格的因素眾多，由於這些因素隨時都可能發生變化，價格隨時都處於變動狀態，因此不動產估價必須著重價格日期的設定，避免價格基準時間點不同造成估價報告的誤用。價格日期同時也是公平性的考量措施，當價格評估影響特定多數人時，同一價格日期的價格考量有助於協商分配基礎一致。
- (二)根據不同估價相關法令之規範，對於價格日期的規定各有不同：
1. 不動產估價技術規則：無特別規定，但應與委託人確定。
  2. 地價調查估計規則(17條)：公告地價及公告土地現值之評估，以每年9月1日估價基準日。
  3. 土地徵收補償市價查估辦法(17條)：針對土地徵收補償市價，估價基準日為每年9月1日或3月1日，估價基準日影響案例蒐集範圍為該價格基準日之前半年或得放寬為一年內。
  4. 都市更新權利變換實施辦法(13條)：權利變換之評價基準日，由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。但該辦法於中華民國九十六年十二月十八日修正施行前已核定發布實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起六個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發布實施日為準。

考公職·考證照 找 學儒×保成×志光



# 展現你的地政榮耀

<b>黃○蓁</b> 地特三等地政 基宜區	<b>李○璇</b> 地特三等地政 金門縣	<b>蘇○裕</b> 地特三等地政 花東區	<b>潘○如</b> 地特三等地政 屏東縣	<b>林○浩</b> 地特三等地政 花東區	<b>施○屏</b> 原特三等 地政	<b>陳○文</b> 地特三等地政 花東區	<b>張○期</b> 地特三等地政 雲嘉區	
<b>柯○庭</b> 原特三等 地政	<b>周○安</b> 地特三等地政 新北市	<b>張○如</b> 地特三等地政 台中市	<b>朱○謙</b> 原特四等 地政	<b>陳○宇</b> 地特四等地政 桃園市	<b>胡○蘚</b> 地特四等地政 竹苗區	<b>李○萍</b> 地特四等地政 桃園市	<b>張○期</b> 地特四等地政 雲嘉區	
<b>張○姍</b> 地特四等地政 金門縣	<b>張○棋</b> 地特四等地政 基宜區	<b>廖○宇</b> 地特四等地政 台中市	 <p>見證地 <b>1</b> 真實力 <b>狀元</b> 之位 邀你入席</p>				<b>謝○茹</b> 地特五等地政 台北市	<b>張○芬</b> 地特四等地政 花東區
<b>洪○甄</b> 原特四等 地政	<b>葉○偉</b> 地特五等地政 台中市	<b>楊○任</b> 地特五等地政 竹苗區					<b>秦○略</b> 地特五等地政 屏東縣	<b>林○華</b> 地特五等地政 花東區
<b>謝○茹</b> 地特五等地政 彰投區	<b>姚○紘</b> 經濟部國營聯招 台糖公司	<b>林○鈺</b> 地特五等地政 花東區	<b>何○彤</b> 地特五等地政 新北市	<b>林○靜</b> 地特五等地政 新北市	<b>陳○穎</b> 地特五等地政 桃園市	<b>吳○興</b> 地特五等地政 雲嘉區	<b>吳○儀</b> 經濟部國營聯招 台灣中油	

>>更多榜單 請上公職王查詢<<



跟著 學儒×保成×志光

# 非本科系

## 也能輕鬆考取!

👍 **廖○惠** 學姐 | 普考地政 土木工程系 一年考取

土地稅法、土地登記、土地法等科目，老師課本每章節均附有歷屆考題與延伸議題供深入學習及練習，於課堂上亦會教導解題技巧，另有精選申論題庫詳解對照歷屆考題，依課程章節編排，方便複習與練習，有任何問題均可於課堂上或課程前後詢問老師。

公職王歷屆試題 (112 高考)

四、何謂土地開發分析法？運用該法推估毗鄰二宗位於第三種住宅區、面積相同，但現況各為停車場（A）、七層樓住宅大廈（B）之土地，試分析 A、B 兩者之正常價格關係。（25 分）

《考題難易》：★★★

《解題關鍵》：土地開發分析法的性質

《命中特區》：價格種類、獨立估價、土地開發分析法

【擬答】

- (一)土地開發分析法，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。
- (二)採用土地開發分析法評估土地價格時，應視其最有效使用狀態決定。當 A 情況土地作為停車場使用時，因為其非屬最有效使用，應以其最有效使用狀態進行土地開發分析，而非以停車場售價作為總銷售金額。B 情形作為七層樓住宅大廈之坐落土地，雖無法立即進行開發，但考量其土地使用與周遭情況若為最有效使用時，仍可以照土地開發分析法推估新建之樓地板量體與總銷售金額，扣除相關成本後得到該土地之素地價格。
- (三)因此，土地開發分析法是一種獨立估價為原則之方式，當土地作低度利用時，不應影響其土地之正常價格水準，因此當採獨立估價評估時，A 情況與 B 情況的正常價格應相等。

公  
職  
王