

113 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、在現行法規基礎下，估價時正常價格與限定價格各自使用的時機為何？這幾年房地產價格居高不下，請問不動產估價的變動原則、預測原則、競爭原則各自為何？是否能解釋臺灣目前的房價？請說明之。(25 分)

1. 《考題難易》：★★
2. 《解題關鍵》：價格種類、估價原則
3. 《命中特區》：課程講義 1：P.3,7-10

【擬答】：

(一)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。正常價格用於評估一般正常估價條件狀況，例如交易、抵押、資產價值證明等，使用時機最普遍。

(二)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。
2. 以不動產合併為目的。
3. 以違反經濟合理性之不動產分割為前提。

因此限定價格是在以上三種限定條件為估價條件時使用，使用時機相對正常價格較明確。

(三)估價原則：

1. 變動原則是影響不動產價值之因素眾多，如總體經濟、社會文化、政治局勢、法律制度等變遷，皆將影響不動產價值，使不動產價值不斷變動。
2. 預測原則指不動產價值為未來獲利能力之展現，換言之，不動產價值不完全依靠過去價格或原始取得成本而定。
3. 競爭原則指不動產之最終使用型態，係決定於願意且有能支付最高租金或價格者取得，此為競租或競價理論之展現。而透過競爭之過程，將促使不動產為最有效率之使用配置。

(四)估價原則與臺灣目前房價

臺灣目前房價處於相對高漲時期，主要歸因於國內游資充分、物價居高不下所致。變動原則說明了影響不動產價格的眾多因素改變，例如 COVID-19 初期有預期房價下跌的情形，隨後國內防疫穩健，反而因產業發展蓬勃，帶動了房價上漲。預測原則基於未來收益為價格的表現，國內普遍有房價仍會不斷上漲的預期，例如基於對未來處分價值的預期提升，因此帶動了不動產價格的持續增長。競爭原則則說明不動產的最有效使用透過競價形成，由於市場參與者熱絡，促使不動產市場競爭，由支付能力較高的使用別主導市場產品發展，例如國內產業繁榮，因而帶動辦公室需求，除了帶動既有辦公室價格，也促進新開發案投入辦公產品發展。

二、地震發生後建築物大樓發生毀損，如果此建築物要進行都市更新，依據現行法令規定，何謂權利變換估價？要如何估計區分所有建物的基地權利價值？請說明之。(25 分)

1. 《考題難易》：★★★
2. 《解題關鍵》：權利變換估價
3. 《命中特區》：課程講義 2：P.27-28

【擬答】：

- (一)權利變換指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金之實施都市更新方式。權利變換估價是在權利變換機制下，由估價師依照相關法規及範本，針對更新前權利價值、更新後總銷售金額進行評估。
- (二)區分所有建物之基地權利價值
1. 一般情形：依照不動產估價技術規則第 125 條規定，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值，公式為各區分所有建物之基地權利價值=各區分所有建物房地總價×基地價值比率。前項所稱基地價值比率=(素地單價×基地總面積)/[素地單價×基地總面積+營造或施工費單價×(1-累積折舊率) ×全棟建物面積]。
 2. 素地價值高於基地權利總價值情形：依照不動產估價技術規則第 126 條規定，應依照下列方式計算。
 - (1)依前條規定計算基地價值比率。
 - (2)各區分所有建物基地權利價值=各區分所有建物房地總價×基地價值比率。
 - (3)各區分所有建物基地權利價值比率=各區分所有建物基地權利價值/Σ(各區分所有建物基地權利價值)。
 - (4)各區分所有建物調整後基地權利價值=區分所有建物坐落基地之素地總價值×各區分所有建物基地權利價值比率。

三、缺工與缺料導致營建成本不斷飆升，請問要如何估計營造施工費？缺工與缺料的時候是否會影響到估價？請說明之。(25 分)

1. 《考題難易》：★★★
2. 《解題關鍵》：營造或施工費評估方法
3. 《命中特區》：課程講義 1：P.47-48

【擬答】：

(一)營造施工費的評估方法，依照不動產估價技術規則第 54 條至第 56 條，可分為直接法及間接法，其中直接法包含淨計法及單位工程法，間接法包含工程造價比較法及單位面積(或體積)比較法。

1. 淨計法：指就勘估標的所需要各種建築材料及人工之數量，逐一乘以價格日期當時該建築材料之單價及人工工資，並加計管理費、稅捐、資本利息及利潤。
2. 單位工程法：係以建築細部工程之各項目單價乘以該工程施工數量，並合計之。
3. 工程造價比較法：指按工程概算項目逐項比較勘估標的與比較標的或標準建物之差異，並依工程價格及工程數量比率進行調整，以求取勘估標的營造或施工費。
4. 單位面積(或體積)比較法：指以類似勘估標的之比較標的或標準建物之單位面積(或體積)營造或施工費單價為基礎，經比較並調整價格後，乘以勘估標的之面積(或體積)總數，以求取勘估標的營造或施工費。

(二)國內面臨缺工缺料，導致營造成本上升，營造廠發包價格屢創新高。缺工缺料基於供需法則，外國勞工無法引進、鋼鐵等進口材料因航運壅塞而供給稀少，國內對房地產需求居高不下，因此需求過高，供給過低，導致成本推升。基於直接法，勞工與材料的價格上升，當然影響營造或施工費水準，間接法雖然未直接明顯影響，但標準建物興建成本仍然提高，同樣影響了營造或施工費決定水準。

(三)缺工缺料對估價的影響：前述缺工缺料推升了興建成本，就成本法而言，可能影響其重建或重置成本水準；於比較法則應視市場價格動態，成本提升不必然推動交易價格；收益法則應留意費用項可能提高，租金及收益資本化率的變化亦不完全由興建成本所決定。因此缺工缺料的影響，估價師應透過合理的市場分析與邏輯推演，評估該事件對於勘估標的可能造成之影響，並於方法評估過程中適當反應，以推估合理之市場正常價格。

四、何謂建築物殘餘法？目前國內地上權住宅日益普遍，針對地上權住宅的土地估價方法有那些？請說明之。(25 分)

1. 《考題難易》：★★★★
2. 《解題關鍵》：殘餘法、地上權估價
3. 《命中特區》：課程講義 1：P.85，課程講義 2：P.21

【擬答】：

(一)依照不動產估價技術規則第 45 條規定，建物殘餘法是一種透過房地淨收益推估建物淨收益後，以建物收益資本化率決定建物價格之方式，計算方式如下：

1. 淨收益已扣除折舊提存費者：
 - (1) 建物收益價格 = 建物淨收益 / 建物收益資本化率。
 - (2) 建物收益價格 = (房地淨收益 - 土地淨收益) / 建物收益資本化率。
2. 淨收益未扣除折舊提存費者：
 - (1) 建物收益價格 = 建物折舊前淨收益 / (建物收益資本化率 + 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)。
 - (2) 建物收益價格 = (房地折舊前淨收益 - 土地淨收益) / (建物收益資本化率 + 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)。

(二)地上權住宅的土地估價方法，與地上權估價方法相當，包含下述估價方法：

1. 買賣實例比較法：於同一供需圈內蒐集近期類似之地上權轉讓案例，再就轉讓價格以比較法進行情況、價格日期、區域因素及個別因素修正，以求得勘估標的地上權價格。
2. 設定實例比較法：於同一供需圈內蒐集近期類似之地上權設定案例，再就設定價格以比較法進行情況、價格日期、區域因素及個別因素修正，以求得勘估標的地上權價格。
3. 價格比率法：先以比較法或土地開發分析法求得土地所有權價格，再判定地上權佔土地所有權之價格比率，以土地所有權價格乘以前述價格比率可得地上權價格。前述價格比率之判定，須根據契約內容、地上權期間、地方習慣及法令規定綜合權衡之。
4. 折現現金流量分析法：就地上權設定期間之收入、費用進行推估，求得營運淨收益，並扣除

志光 學儒 保成 邀您成為地政大贏家

地政試務所

掌握『地政』大小試
快速上榜的方式

地政試務所

- 準備要領
- 最新考情
- 試題解答
- 考生關懷
- 考取心得



想要更多最新消息?
歡迎來到
地政試務所

- 重點提示
- 命題解析
- 考試介紹



職
王