

114 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

米琦老師解題

一、請說明國內不動產估價之價格種類，又這些價格種類與國際（例如國際評價準則 International Valuation Standards）之價格種類有何差異。（25 分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》

★★★★

2. 《破題關鍵》

「不動產估價技術規則」規定之「價格種類」為歷年常考的經典題目，應先敘明，把握基本分數。國際評價準則之價格種類對無實務經驗的同學有點吃虧，可就我國特有的徵收估價（應遵循「土地徵收補償市價查估辦法」）、稅賦估價（應遵循「土地徵收補償市價查估辦法」）作為差異之一。

3. 《使用法條》or《使用學說》

「不動產估價技術規則」第 2 條

4. 《命中特區》

課本（K4K45）P104~105、總複習講義（S1）P1

【擬答】

(一)依「不動產估價技術規則」之規定國內價格種類共有四種，茲分述如下：

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。正常價格為一般估價報告書中最常使用之價格種類。所謂正常價格即是於公開市場經集體行為所創造的客觀價值。在理性、公開市場上，買賣雙方在資訊充分、不受脅迫利誘的情況下經正常交易時間而願意成交的價格為市場價格。
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。
 - (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。
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。例如：勘估標的目前為農業區，在變更為住宅區之特定條件下所估計之價格。
4. 特殊價格：指對不具市場性之不動產所估計之價值，並以貨幣金額表示者。例如：估計總統府之價格。

(二)與（國際評價準則 International Valuation Standards，以下簡稱 IVS）價格種類之差異：

1. 國際評價協會對於市場價值之定義：

市場價值是指有意願之買方與有意願之賣方，在價格日期，經由正常的市場行銷所達成之公平交易後，其資產應交換的估計金額。其中，當事人雙方表現均具有專業知識、謹慎行動，且不受任何脅迫，亦可稱為「公平價值」與我國之「正常價格」相近。

2. 差異之比較與分析：

- (1)我國如徵收估價、稅賦估價等另應遵循「土地徵收補償市價查估辦法」、「地價調查估

計規則」等規定，不適用「不動產估價技術規則」，其規定差異甚大。而 IVS 之規定則較有一致之準則。

(2)我國市場價格多以「正常價格」表示、較少使用「公平價值」，IVS 則於財報常見「公平價值」。

(3) IVS 強調估價目的與價值種類應一致。

二、請說明土地受污染時，可能產生之價格影響效果、估價方法，及進行估價時應注意事項。
(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》

★★★★

2. 《破題關鍵》

可能產生之價格影響效果，可由 1. 污名化造成之跌價損失 2. 回復原狀之修復成本 3. 建物交易性貶值之損失 4. 淨收益減少及收益資本化率提高，等 4 點分別敘明之。估計方法可先敘明「不動產估價技術規則」第 89 條之規定，再以估價三大方法（成本法、比較法、收益法）分別敘明之。

3. 《使用法條》or《使用學說》

「不動產估價技術規則」第 89、113 條

4. 《命中特區》

課本 (K4K45) P83

【擬答】

(一)可能產生之價格影響效果：

1. 污名化造成之跌價損失：

土地受污染為瑕疵品深植人心之不良印象，因而污名化造成不動產整體（包括建物及其基地）之跌價損失。

2. 回復原狀之修復成本：

土壤及地下水污染，增加回復土地原狀之修復成本。

3. 建物交易性貶值之損失：

因地上之建物價值難與其土地價值完全割裂而獨立認定，故土壤及地下水污染之影響不僅及於土地，亦及於建物。所造成建物損壞外，亦會造成建物交易性貶值之損失。

4. 淨收益減少及收益資本化率提高：

受污染不動產將導致租金下跌、生產費用增加及空置率上升使淨收益減少，又受污染之不動產存在污染所產生之風險，投資人要求較高報酬率，導致收益資本化率提高，故所估得之收益價格下降。

(二)受土壤及地下水污染之不動產價格估計方法：

依「不動產估價技術規則」之規定，受有土壤或地下水污染之土地，應先估算其未受污染之正常價格，再依據委託人提供之土壤污染檢測資料，考量該土壤或地下水污染之影響，並計算其地價減損額後，從正常價格中扣除之，以其餘額為該宗地之價格。

1. 成本法：估算勘估標的回復原狀所需之費用（即整治成本），再估計污名化所造成之跌價損失。污名損失，指支付整治成本後，不動產仍存在之跌價損失。污名價損與潛在風險有關，其成因來自於對問題復發之恐懼、未來賠償責任之可能性、未來增加整治之隱藏成本、瑕疵品深植人心之不良印象等。因此，由勘估標的正常價格扣除整治成本，再扣除污名化

損失，即得之。

2. 比較法：在同一供需圈內之近鄰地區或類似地區，蒐集受污染之交易價格，再估算其未受污染之正常價格。二者相減，就得不動產價值減損額。再以此減損額，除以該不動產之正常價格，即得出價值減損比率。以此價值減損比率與勘估標的之個別條件加以比較，而決定勘估標的之價值減損比率。爰將勘估標的之正常價格，乘以勘估標的之價值減損比率，即得出勘估標的之價值減損額；再由勘估標的正常價格扣除勘估標的價值減損額，即得之。
3. 收益法：受污染之不動產，將導致租金下跌、生產費用增加及空置率上升；另外，受污染之不動產存在污染所產生之風險，投資人要求較高報酬率，導致收益資本化率提高。因此，受污染不動產之淨收益減少及收益資本化率提高，所估得之收益價格下降。

(三)進行估價時應注意事項：

1. 查證污染情形：政府公告、環保報告。
2. 評估修復成本：與專業技師合作。
3. 說明假設條件：是否已淨化、是否可使用。
4. 考慮法規限制與責任問題。

三、請說明國內土地徵收市價補償之估價流程與可能產生之爭議，又如何能避免爭議之產生？

(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》

★★★

2. 《破題關鍵》

土地徵收補償市價查估之辦理程序為歷年常考的經典題目，應把握基本分數、先敘明之。

3. 《使用法條》or《使用學說》

土地徵收補償市價查估辦法第 4 條

4. 《命中特區》

課本 (K4K45) P206~207、總複習講義 (S1) P52

【擬答】

(一)土地徵收市價補償之估價流程：

依「土地徵收補償市價查估辦法」之規定，土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：

1. 蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。
2. 調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。
3. 劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。
4. 估計實例土地正常單價。
5. 選取比準地及查估比準地地價。
6. 估計預定徵收土地宗地單位市價。
7. 徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。

(二)可能產生之爭議：

1. 補償金額爭議：

地主可能認為政府估價過低，未充分考量土地的實際價值，包括潛在開發價值、區位優勢等。

2. 補償標準不一：

即使是同一個區段，不同地段的地價可能因臨路條件、發展現況等因素而有所差異，這也

公職王歷屆試題 (114 高考)

可能導致補償標準不一，引發爭議。

3. 協議價購形式化：

土地徵收條例規定協議價購為優先程序，但實務上，若地主對協議價購金額不滿意，需用土地人可能直接申請徵收，導致協議價購流於形式。

(三) 如何避免爭議產生：

1. 充分協商：

地主可能認為政府在徵收前未充分與其協商，程序不夠公開透明，僅是形式上的溝通，充分協商能有助於避免爭議。

2. 提供足夠資訊：

地主可能認為政府未提供充分的徵收計畫、未來開發資訊等，導致其無法全面了解徵收對其權益的影響，提供足夠資訊能有助於避免爭議。

四、請說明不動產估價師（或估價人員）應遵循之職業倫理規範，又如何判斷其是否確實遵守上述規範？（25 分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》

★★★★

2. 《破題關鍵》

不動產估價師的職業倫理規範，於「不動產估價師法」有詳細規定，以往在「不動產估價師」的考試中偶有出現，於「高考」中出題頗為意外。同學可由不動產估價師的專業性、公正性、客觀性、保密性以及遵守法令之義務等方向敘明。

3. 《使用法條》or《使用學說》

「不動產估價師法」第 14~21 條

【擬答】

(一) 應遵循之職業倫理規範：

不動產估價師的職業倫理規範，主要體現在「不動產估價師法」及其相關規範中，強調專業性、公正性、客觀性、保密性以及遵守法令。

具體規範內容包括：

1. 專業能力與誠信：

不動產估價師應具備專業知識和技能，執行業務時應當誠實、公正、客觀，不得誇大或隱瞞事實，也不得為不實的估價報告。

2. 公正客觀：

不動產估價師應保持中立，不受任何不當影響，確保估價結果的客觀性和公正性，不得偏袒任何一方。

3. 保密義務：

對於因業務知悉的客戶資訊，不動產估價師負有保密義務，不得洩漏或利用。

4. 遵守法律法規：

不動產估價師應遵守《不動產估價師法》、相關法令以及公會章程，並遵循估價技術規則。

5. 維護職業聲譽：

不動產估價師應共同維護職業尊嚴和榮譽，不得進行不正當競爭，也不得發表損害同業聲譽的言論。

6. 持續進修：

不動產估價師應持續進修，不斷提升專業知識和技能，以適應社會發展的需要。

7. 監督助理人員：

不動產估價師對協助其執行業務的估價助理員，應善盡管理監督之責任。

總結來說，不動產估價師的職業倫理規範，就是要求他們在執行業務時，必須以專業、公正、客觀的態度，遵守法律法規，並維護職業聲譽，以確保不動產估價的準確性和可信度。

(二) 如何判斷是否確實遵守上述規範：

1. 報告是否完整、合理。
2. 是否揭露假設與限制。
3. 是否與委託人有不當關係。
4. 是否曾受懲處記錄。
5. 是否進行實地查勘與調查。



每年萬名上榜生

致勝關鍵!



志光公職 成就幸福 ☆

5 大輔考升級 x 模考業界唯一

1 申論升級

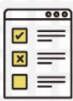
強化論述力
解鎖高分密碼!



考試不怕遇到難題
讓你的申論表達
更有力!

2 練題升級

全方位測驗
實戰力MAX!



考場如戰場，提前
適應才能發揮
最佳實力!

3 知識升級

最新重點，考前
衝刺最佳後援!



集結名師、上榜生
智慧，讓你的學習
力大開!

4 解惑升級

考生聯盟集結
考試不孤單!



找到你的考試盟友
備考更有動力!

5 情報升級

即時掌握考情
戰略制勝!



資訊就是武器，
讓你快人一步!



升級不是選項，是標配!

只有我們，做到這麼完整!

▶▶▶ 掃我看更多





志光公職
成就幸福

上榜學長姐一致推薦 上榜換你接棒

雙料金榜 高普考地政 何○齊

信任老師，善用補習班提供的許多資源

志光學儒給人的氣氛相對溫馨，這對公職考試這種長時間的馬拉松意志力戰爭非常重要，似乎永遠可以在這裡得到支持。因為需要照顧小孩，所以我選擇上課時段自由的視訊課程。補習班提供許多資源，我最常用到的就是補課教室與公職王考古題。師資方面就是信任補習班，上課聽不懂沒關係，善用補習班提供的補課系統，有些觀念聽第二遍、第三遍就可以理解了。

雙料金榜 高普考地政 許○婷

感謝地政授課老師的金言，讓我順利考取

只要堅持跟著老師的步調走，就會慢慢聽懂，由於準備不久第一次進考場，沒想到距離錄取差沒幾分！於是檢討考題，針對不會的題目重新看課程，並用自己的話寫出來，大量掃考古題，才會知道重點在哪。要切記志光授課老師說的『懂背熟』，這三個字不是口號，而是要落實，還有『只要有持續進步』有一天一定會上榜地。就是因為志光老師們的金言，讓我金榜題名。