

## 105 年公務人員特種考試原住民族考試試題

考試別：原住民族特考

等別：三等考試

類科組：地政

科目：土地估價

一、何謂市場價值 (market value)？何謂公告地價？請問政府機關評估公告地價的程序為何？公告地價與市場價值有何不同？請申述之。(25 分)

### 【擬答】

#### (一)市場價值

市場價值即正常價格，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（技術規則§2）。正常價格即為國外通說之市場價值，我國現行土地徵收即以此觀點估算作為市價補償。正常價格其應具備條件如下：

1. 該產品需具有市場性。
2. 需在合理公開市場下所形成之價格。
3. 該價格需經買賣雙方討價還價所形成之價格。
4. 需在正常情況下形成的價格。
5. 產品已於公開市場上陳列一定時間。
6. 價格形成需無特殊附帶條件或負擔者。
7. 交易雙方均充分了解市場資訊。

#### (二)公告地價

政府公告一地價作為土地所有權人申報地價之參考，政府依據土地所有權人所申報之地價課徵地價稅，公告地價每 3 年公告 1 次，必要時會延長。

平均地權條例第 16 條規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一百二十為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價。

#### (三)政府機關評估公告地價的程序

地價調查估計之辦理程序如下：(地價調查估計規則§3)

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、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段地價之因素。
3. 估計實例土地正常單價。
4. 劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。
5. 估計區段地價。
6. 計算宗地單位地價。

#### (四)公告地價與市場價值差異

市場價值係市場正常交易價格，與公告地價係作為土地所有權人申報地價課徵地價稅依據，據內政部統計資料目前全國公告地價約占市價 20%。

## 公職王歷屆試題(105 原住民特考)

二、近日有關房屋稅問題討論多時，房地稅基合理評估是國家重要政策，試問如何由房地產價格推估基地價格？如果勘估標的是區分所有建物時，其推估方式又有何不同？估價時常採用之貢獻原則，其主要的概念為何？請申述之。(25 分)

### 【擬答】

(一)原則（非區分所有建物時）（技術規則§99）

以勘估標的之房地價格推估其基地單價時，得以下列方式估計之：

1. 勘估標的之基地價格＝勘估標的之房地價格－勘估標的之建物成本價格。

2. 勘估標的之基地單價＝勘估標的之基地價格／勘估標的之基地面積。

勘估標的之土地價值比率及建物價值比率已知者，以勘估標的之房地價格推估其基地單價時，亦得以下列方式估計之：

1. 勘估標的之基地價格＝勘估標的之房地價格×土地價值比率。

2. 勘估標的之基地單價＝勘估標的之基地價格／勘估標的之基地面積。

所稱土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算之。

(二)區分所有建物時

勘估標的屬區分所有建物時，以其房地價格推估該區分所有建物基地單價時，得以下列方式估計之（技術規則§100）：

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。

該區分所有建物之地價分配率公式如下：

該區分所有建物之地價分配率＝該區分所有建物之樓層別效用比－平均樓層別效用比×全棟建物成本價格占全棟房地總價格比率。

(三)區分所有建物且價值比率已知時

勘估標的之土地價值比率及建物價值比率已知者，前條以房地價格推估該區分所有建物基地單價，亦得以下列方式估計之（技術規則§101）：

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×土地價值比率。

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. 該區分所有建物之基地單價＝該區分所有建物之基地權利單價×平均樓層別效用比／該區分所有建物之樓層別效用比。

所稱土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算之。

(四)估價時常採用的貢獻原則

1. 土地貢獻說

在分別計算不動產價值時，土地貢獻說認為房地整體價值之超額利潤是因土地區位特性所貢獻，其樓層價差乃因土地之立體效用，亦即超額利潤應歸屬於土地，故主張計算土地價值時，以建物成本價格（僅含建物正常利潤，未含房地結合利潤）由不動產總額中扣除之，求得土地價值（房地結合之超額利潤歸土地）。土地殘餘法、抽取法即採此說。

土地貢獻說乃古典學派之主張，古典學派認為地租是一種剩餘，依循該論點，求算房地結合體之土地價值時，以土地貢獻說為主。

2. 聯合貢獻說

主張房地整體價值係由土地及建物共同貢獻，故將房地總價以土地及建物價值比例分算土地及建物價值（房地結合之超額利潤歸土地及建物）。分配法即採此學說，土地

## 公職王歷屆試題(105 原住民特考)

在非獨占之情況下，係由各生產要素所能提供之效用分別決定其價值，此為聯合貢獻說之精神。

三、試述如何應用土地開發分析法估算土地價格？政府機關辦理招商時，針對招商的土地價格要如何進行估價？請申述之。（25 分）

### 【擬答】

#### (一)應用土地開發分析法估算土地價格

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（技術規則§70）。

$$V = [ S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M) ]$$

V：土地開發分析價格。

S：開發或建築後預期總銷售金額。

R：適當之利潤率。

C：開發或建築所需之直接成本。

M：開發或建築所需之間接成本。

i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。

土地開發分析法之估價程序如下：（技術規則§71）

1. 確定土地開發內容及預期開發時間。
2. 調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。
3. 現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。
4. 估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。
5. 估算開發或建築後總銷售金額。
6. 估算各項成本及相關費用。
7. 選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。
8. 計算土地開發分析價格。

#### (二)政府招商時土地價格估價方式

一般而言，標售底價之訂定，得委託不動產估價師估價。

對以進行開發為前提之宗地，得採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法或收益法之評估結果決定其估價額。（技術規則§87）

四、因應健全租屋市場，不動產估價時對於不動產租金可以如何估計？租賃權估價時應該注意那些事項？請申述之。（25 分）

### 【擬答】

#### (一)不動產租金估計方式

新訂租約之租金估計，得採下列方式為之（技術規則§132）：

##### 1. 租賃實例比較法

以新訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。

##### 2. 積算法

以勘估標的價格乘以租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。其要領係先求取勘估標的價格日期當時之基礎價格，再乘上期待之租金收益率，兩者所得之積再加計必要費用，由此求得勘估標的之試算租金，依此種方法求得之試算租金為積算租金。

##### 3. 收益分析法

分析企業經營之總收入，據以估計勘估標的在一定期間內之淨收益，再加計必要費

## 公職王歷屆試題(105 原住民特考)

用。此係收益方式中，求取不動產租金之方法，本法須先分析企業經營之總收入（即營運總收入），據以估計勘估標的不動產在一定期間內之期待淨收益，加計必要費用。續訂租約之租金估計，得採下列方式為之（技術規則§133）：

### 1. 租賃實例比較法

以續訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。

### 2. 利率法

以勘估標的於價格日期當時之正常價格為基礎，乘以續租之租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。

### 3. 推算法

以勘估標的原契約租金之淨收益，就其租金變動趨勢調整後，再加計必要費用。

### 4. 差額租金分配法

分析勘估標的原契約租金與市場經濟租金之差額中，應歸屬於出租人之適當部分，加計契約租金。所謂差額租金分配法，即就目前能確實反映勘估標的之經濟租金與實際簽約租金間所產生之差額，斟酌契約內容、契約訂定經過等綜合考量後，判定該差額中應歸屬於出租人之適當部分，再加計實際簽約租金。

## (二) 租賃權估價時應該注意事項

稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。前項租金，得以金錢或租賃物之孳息充之。（民法§421）租賃權估價，應考慮契約內容、用途、租期、租金支付方式、使用目的及使用情形等因素估計之（技術規則§122）。

公職王