

105 年公務人員特種考試關務人員考試、105 公務人員特種考試身心障礙人員考試及 105 年國軍上校以上軍官轉任公務人員考試試題

考試別：身心障礙人員考試

等 別：三等考試

類 科：地政

科 目：土地估價

一、政府辦理區段徵收時，應如何辦理補償地價之查估作業？民眾常以徵收範圍內實價登錄之市場價格資料質疑補償地價偏低，是否合理？試詳述之。（25 分）

【擬答】：

(一)補償地價之查估作業

直轄市或縣（市）主管機關依本辦法規定辦理土地徵收補償市價查估時，得將查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理，委託費用由需用土地人負擔。不動產估價師受託查估土地徵收補償市價者，應依本辦法辦理。

依土地徵收補償市價查估辦法第 4 條規定土地徵收補償市價查估之辦理程序如下如下：

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)以徵收範圍內實價登錄之市場價格資料質疑補償地價偏低不合理

民眾所找資料多為徵收範圍內價格偏高者，應考量土地徵收補償市價查估辦法第 7 條情況，即買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益法調查估價表。但該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：

1. 急買急賣或急出租急承租。
2. 期待因素影響之交易。
3. 受債權債務關係影響之交易。
4. 親友關係人間之交易。
5. 畸零地或有合併使用之交易。
6. 地上物處理有糾紛之交易。
7. 拍賣。
8. 公有土地標售、讓售。
9. 受迷信影響之交易。
10. 包含公共設施用地之交易。
11. 人為哄抬之交易。
12. 與法定用途不符之交易。
13. 其他特殊交易。

二、何謂最有效使用原則？有一棟位於交易熱絡商業區 100 坪土地上的不動產，目前樓地板面積為 1,000 坪（法定建蔽率為 60%、容積率為 560%），此利用狀態是否為「最有效使用」？請詳述判定之理由。（25 分）

公職王歷屆試題(105 身心障礙特考)

【擬答】：

(一)最有效使用原則意義

因不動產具有用途多樣性，不同估價師對同一宗土地估價將會產生多重價格。最有效使用指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所作得以獲致最高利益之使用（技術規則§2）。最有效使用原則判定標準：

1. 合法使用：其興建、開發或使用須符合現行法令規定。
2. 技術可能性：在工程、施工、規劃等技術性上須達到可能才可建築開發。
3. 財務可行性：在既定風險性下，可獲得相對應之報酬。
4. 產品具市場性：產品最終須具市場性方能被認可及成功銷售。
5. 非特殊使用及連接性使用

(二)判定是否達最有效使用

商業區 100 坪土地且容積率為 560%情況下，基準樓地板面積為 560 坪，目前樓地板面積 1,000 坪已超過基準樓地板面積，判定就建築量體使用而言已達最有效使用。

三、依不動產估價技術規則之規定，建物累積折舊額之計算，有那些折舊路徑可供選擇？對於一般住宅之估價，可選擇那些折舊路徑？可分別採取那些適合之折舊方法？（25 分）

【擬答】：

(一)折舊路徑選擇

建物累積折舊額之計算，應視建物特性及市場動態，選擇屬於等速折舊、初期加速折舊或初期減速折舊路徑之折舊方法（技術規則§68 I）。

(二)一般住宅之估價可選擇等速折舊路徑

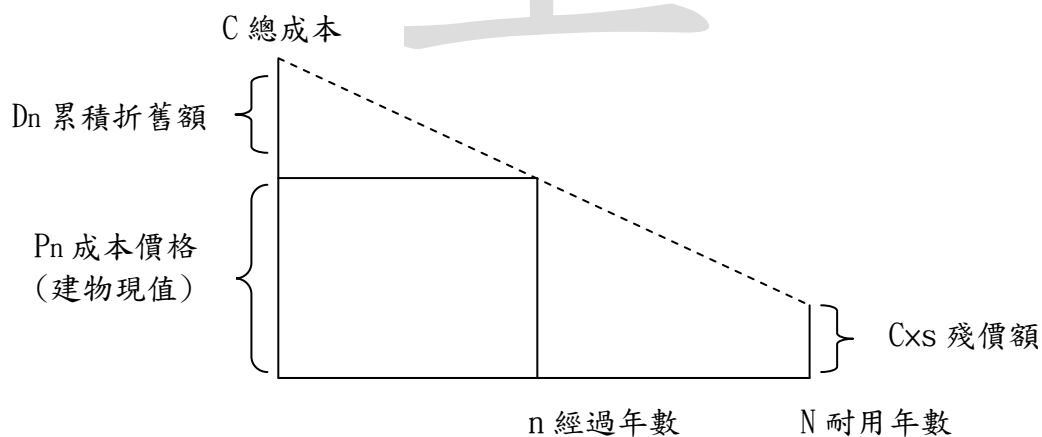
在耐用年數內，平均分攤折舊總額之方法，亦即折舊額每年固定。公式如下：

$$D_n = C \times [(1-s) / N] \times n$$

其中：

- D_n ：累積折舊額。
- C ：建物總成本。
- s ：殘餘價格率。
- n ：已經歷年數。
- N ：耐用年數。

➤圖示



公職王歷屆試題(105 身心障礙特考)

(三)除經濟耐用年數法外仍可用觀察法

建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。

四、試依不動產估價技術規則第 47 條規定，列示一定期間收益價格之計算式，並說明此計算式如何導出？(25 分)

【擬答】：

(一)一定收益期間計算式

一定期間之收益價格，依下列計算式求取（技術規則§47）：

$$P = a \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^{n'}}}{r}$$

其中：

P：收益價格

a：平均一年期間折舊前淨收益

r：收益資本化率

n'：可收益之年數

收益價格已知者，適用該公式反推平均一年期間折舊前淨收益。

一定期間終止後，有期末價值者，收益價格得加計該期末價值之現值，期末價值並得扣除處分不動產所需之相關費用。

(二)公式推導

第一年年末淨收益為 a，折現為現值(PV)為 $\frac{a}{(1+r)}$

第二年年末淨收益為 a，折現為現值(PV)為 $\frac{a}{(1+r)^2}$

第三年年末淨收益為 a，折現為現值(PV)為 $\frac{a}{(1+r)^3}$

.....

第 n 年年末淨收益為 a，折現為現值(PV)為 $\frac{a}{(1+r)^n}$

全數相加並按等比級數公式依據等比級數之公式：

首項×【(1-公比的 n 次方) / (1-公比)】得出收益價格 $P = \frac{a \times (1 - \frac{1}{(1+r)^n})}{r}$