



堅持夢想  
全力相挺

# 公職 EXPRESS 快速通關

Pass!

地特准考證就是你的 **VIP券**

弱科健檢

加入【高點・高上生活圈】可免費預約參加 ▶▶▶



114/12/6-31 前 **商管** **會計** **資訊** **地政** 享考場獨家優惠！

## 115 高普考 衝刺

【總複習】面授/網院：特價 4,500 元起、雲端：特價 6,000 元起  
【申論寫作正解班】面授/網院：特價 3,000 元起/科、雲端：特價 7 折起/科  
【經典題庫班】面授/網院：特價 2,500 元起/科、雲端單科：特價 7 折起/科  
【狂作題班】面授：特價 5,000 元起/科

## 115 高普考 達陣

【面授/網院全修班】  
特價41,000元起，考場獨家再折2,000元+線上課程2科  
【考取班】高考：特價 65,000 元、普考：特價 55,000 元(限面授/網院)

## 115國營

【企管/政風/地政/資訊/財會】  
網院全修：特價 25,000 元起、雲端：特價 31,000 元起

## 單科 加強方案

【115年度】  
面授/網院：定價 65 折 起、雲端：定價 85 折

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準

# 《不動產估價》

試題評析	本次試題以第一題最為精彩，其餘各題皆為常出考古題。
考點命中	第一題：《不動產估價論》第1版，高點文化出版，許文昌編著，頁1-30～1-33。 第二題：《不動產估價論》第1版，高點文化出版，許文昌編著，頁3-11。 第三題：《不動產估價論》第1版，高點文化出版，許文昌編著，頁6-44～6-45。 第四題：《不動產估價論》第1版，高點文化出版，許文昌編著，頁1-69第三題。

一、何謂正常價格？何謂限定價格？限定價格偏離正常價格的現象以何項經濟原則加以論述最為適當？試說明之。(25分)

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。
- (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。
- (三)以「最有效使用原則」加以論述最為適當。茲分析如下：
- 1.以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的：
    - (1)當不動產所有權與所有權以外之其他權利分離，產權不完整，難以達致最有效使用。此種情形如屬正常價格，則正常價格較低。
    - (2)當不動產所有權與所有權以外之其他權利合併，產權完整，可以達致最有效使用，此屬於限定價格。限定價格偏離正常價格，且限定價格較正常價格為高。
  - 2.以不動產合併為目的：
    - (1)不動產合併前，土地面積或土地形狀不完整，難以達致最有效使用。此種情形如屬正常價格，則正常價格較低。
    - (2)不動產合併後，土地面積及土地形狀完整，可以達致最有效使用，此屬於限定價格。限定價格偏離正常價格，且限定價格較正常價格為高。
  - 3.以違反經濟合理性之不動產分割為前提：
    - (1)不動產未分割前，土地面積及土地形狀完整，可以達致最有效使用。此種情形如屬正常價格，則正常價格較高。
    - (2)不動產違反經濟合理性之分割後，土地面積或土地形狀不完整，難以達致最有效使用，此屬於限定價格。限定價格偏離正常價格，且限定價格較正常價格為低。

二、請依實價登錄之交易資料內容，選擇不動產估價技術規則第23條所列舉情形中的五項，說明無法有效掌握及量化調整致不予採用為比較案例之情形。(25分)

答：

茲舉下列五項情形，當影響比較案例交易價格，無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：

- (一)急買急賣之交易：買方回國定居，急著買房子，則可能買得昂貴。賣方移居國外，急著賣房子，則可能賣得便宜。上開二種情形，如該影響交易價格之情形，無法有效掌握及量化調整時，該比較案例應不予採用。
- (二)親友關係人間之交易：父母子女或兄弟姐妹間相互買賣不動產，基於親友情誼，買賣價格可能偏低。如該影響交易價格之情形，無法有效掌握及量化調整時，該比較案例應不予採用。
- (三)畸零地之交易：畸零地與鄰地合併後，鄰地可以發揮土地利用之最大效益。因此，畸零地基於對鄰地之貢獻，其交易價格可能偏高。如該影響交易價格之情形，無法有效掌握及量化調整時，該比較案例應不予採用。
- (四)拍賣：法拍屋無法入內勘察。對競標者而言，存在房屋瑕疵之風險。因此，競標者會從正常屋況價格扣除不動產瑕疵風險值，導致拍定價格偏低。如該影響交易價格之情形，無法有效掌握及量化調整時，該比較案例應不予採用。
- (五)人為哄抬之交易：人為哄抬，不動產交易價格含有投機因素，導致不動產交易價格偏高。如該影響交易

價格之情形，無法有效掌握及量化調整時，該比較案例應不予採用。

三、試比較協議價購估價與土地徵收補償估價，於適用法令依據、價格日期、估價方法、比較標的選取和價格決定上有何異同？（25分）

**答：**

協議價購估價與土地徵收補償估價之比較：

(一)相同點：

- 1.二者皆查估「市價」。所稱市價，指市場正常交易價格。
- 2.二者皆可委由不動產估價師查估。

(二)相異點：

- 1.法令依據：
  - (1)協議價購估價：依據「不動產估價技術規則」辦理。
  - (2)土地徵收補償估價：依據「土地徵收補償市價查估辦法」辦理。
- 2.價格日期：
  - (1)協議價購估價：由委託者決定價格日期。
  - (2)土地徵收補償估價：一般徵收案為每年九月一日，屬當年急迫性或重大公共建設之徵收案為三月一日。
- 3.估價方法：
  - (1)協議價購估價：可採比較法、收益法或土地開發分析法估計，並須運用二種以上之估價方法查估。
  - (2)土地徵收補償估價：可採比較法或收益法估計，並得僅運用一種估價方法查估。
- 4.比較標的選取：
  - (1)協議價購估價：運用比較法須採用三件以上之比較標的。
  - (2)土地徵收補償估價：運用比較法須採用一至三件之比較標的。
- 5.價格決定：
  - (1)協議價購估價：最後估值不必經地價評議委員會審議通過。
  - (2)土地徵收補償估價：最後估值須經地價評議委員會審議通過。

四、依不動產估價技術規則之規定，估計之價格種類包括那幾類？畸零地的估價可能以何種價格估計？試分析之。（25分）

**答：**

(一)不動產估價之價格種類分為四類：

- 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。
- 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。
- 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。

(二)畸零地估價可能以「正常價格」或「限定價格」估計：

- 1.正常價格：就畸零地本身情形單獨估價，而不考慮其與鄰地合併之情形估價。
- 2.限定價格：畸零地與鄰地合併下，估計畸零地價格。此種情形，畸零地基於貢獻原則，其限定價格會偏離正常價格，限定價格較正常價格為高。

# 從高點開始

## 加入國營世界薪生活！



✓ 每年都有數萬人報考！    ✓ 待遇、福利媲美公職！

✓ 新世代最偏好的求職選擇！

### 國營考試3好・3多・3少



準時上下班&並有週休2日！



起薪36000元，還能每年調薪。



年終獎金最高4.4個月。



每年有台電、台糖、台灣菸酒&國營聯招。



有企管、財會、法務、政風、資訊、地政、土木等類科。



111國營聯招實際錄取破千人。



僅二科專業科目能快速準備！



多數類科有過半是考選擇題。



考科少、題型簡單，適合快速求職或轉職。

### 高點・高上國營事業專攻班

#### 企管/政風/地政

網院・VOD：享准考證優惠價\$25,000(另含線上1科)

115雲端函授：考獨價\$31,000

#### 資訊

網院・VOD：享准考證優惠價\$25,000(另含線上1科)

115雲端函授：考獨價\$32,000

#### 財會

網院・VOD：享准考證優惠價\$29,000(另含線上1科)

115雲端函授：考獨價\$36,000

※以上網院・VOD課程輔限至115.10.30止    ※詳細課程內容與價格以櫃檯公告為準。



高點・公職/國營  
銀行・一試高上



全台服務據點