

113 年特種考試地方政府公務人員考試試題

考試別：地方政府公務人員考試

等 別：三等考試

類 科：地政

科 目：不動產估價

亞綸老師

一、不動產市場資訊透明與否，可以透過那些指標來衡量？不動產市場資訊越透明，價格可能產生如何的變動？(25分)

1. 《考題難易》★★★★困難
2. 《破題關鍵》：對不動產市況與相關政策的了解程度，需要結合土地經濟學等概念

【擬答】

(一)不動產市場資訊的透明度，可以多項指標進行衡量，總之訊息傳遞越快速正確，交易的遊戲規則越明確，就能幫助市場資訊透明度提升：

1. 交易資訊的揭露程度：歷史的交易資訊可否即時且普遍的可以獲得，且獲得成本越低越好。
2. 產權的保障程度：產權具有公示性，且法律予以相當保障，促進市場交易安全。
3. 不動產仲介的專業程度：不動產仲介專業且具職業操守的協助市場交易。
4. 協助交易安全機制是否健全：例如有無信託機制的介入，保障交易金流。
5. 市場交易的頻率：市場若交易越頻繁，與市場是否具備高度透明有關，市場參與者對交易會更加積極。
6. 市場分析報告的可信度：專業業者對於市場分析報告的提供更加即時且正確，將有助於市場參與者對資訊的判斷與了解。

(二)不動產市場資訊越透明，代表交易成本越低，買賣雙方額外的交易花費會更加減少，且交易時間變短，市場交易價格將趨於穩定，不易因交易成本而造成資源配置的不適當。

二、臺灣的實價登錄查詢系統提供相同地址過去歷年的交易價格。請問這種相同地址重複交易(repeat sales)的資訊可以如何幫助不動產估價？使用重複交易資料的時候，需要特別注意什麼？(25分)

1. 《考題難易》★★★★困難
2. 《破題關鍵》：重複交易分析法的實務應用

【擬答】

(一)使用重複交易資訊，可以將影響價格因素中的區域因素與個別因素充分控制，使價格資訊能夠充分表現僅有時間帶來的影響，因此在不動產估價中進行價格日期調整是非常有幫助的。因此重複交易資訊也能作為房價指數的編制資料來源，應用在一般估價、公部門估價、徵收估價及訴訟估價等均能夠提供對於價格日期因素的公信力提升。

(二)使用重複交易資訊應相當留意下列情形，重要的是不應僅以少數的案例就決定市場價格趨勢，因盡量透過大量數據進行統計分析，以排除個案差異：

1. 每筆交易的議價情況皆不相同：由於買賣雙方與仲介的差異，每次的買賣議價情況大不相同，也因此部分重複交易的價格差異，也可能來自於議價能力差異的表現，不宜透過單一或少數樣本逕為認定價格趨勢。
2. 特殊情況有無：由於每次交易條件可能不完全相當，例如有無附裝潢家具、交易當時是

公職王歷屆試題 (113 地方特考)

否帶有租約等等。

3. 期間內是否有個別特殊事件影響：個案或社區是否在期間內曾經發生事故或是其他事件，若使用其變動趨勢可能與一般市場不同。

三、為何透過成本概念，可以推估不動產價格？建物逐漸變老的過程，如何影響建物以及土地價格？(25分)

1. 《考題難易》★★★普通

2. 《破題關鍵》：對成本法的理解與折舊觀念

【擬答】

- (一) 成本法是基於價格日期時重新建築並考量適當累積折舊之方法，其從生產成本的觀點推算價格，符合經濟學原理中對於產品價格之詮釋。不動產亦屬於產品的一種，透過土地的使用、勞工的勞動、資金的調度、企業家的參與等，最後形成不動產進行銷售或使用。建商或賣方必然於交易時會考量合理的生產成本與利潤進行議價，因此成本法是一種可有效詮釋價格的方法之一。
- (二) 建物在衰老過程中對於建物價格一般認為會有折舊情形，惟每個不動產的折舊情形可能不同，有初期加速、等速、初期減速等折舊路徑，與建物的管理維護、使用情形有關。而建物衰老過程中對於土地價格是否產生影響，過去在會計上僅針對建物計算折舊，然而在不動產估價的觀點中，建物的衰頹可能因為功能性及經濟性的劣化，導致其坐落基地的價值下降，因為其使用可能未達成最有效使用情形。此外，建物衰老的末期可能因為都更及危老的政策引導下，產生「逆折舊」情形，有越高屋齡建物坐落的基地反而因為都更危老帶來的重建效益而提升價值。

四、請先說明環境永續 (environmental sustainability) 的概念，接著說明這些概念如何影響不動產估價？(25分)

1. 《考題難易》★★★★困難

2. 《破題關鍵》：ESG 議題對不動產估價的影響

【擬答】

- (一) 環境永續是因為人類活動對於環境產生過度的損耗與破壞，為了保護資源的利用與後代的生存，透過經濟行為的改變或政策介入，使環境能夠改善並更長期的維持發展。環境永續包含減少環境汙染、維持生物多樣性、極端氣候應變、資源再利用等重要議題。目前積極發展的 ESG 議題，即是透過對於環境、社會、治理的重視，改變企業傳統的行為模式，能夠更加落實環境永續。
- (二) 環境永續對於不動產估價可能產生下列影響：
1. 比較法：市場上可能更重視住宅或辦公室是否具備綠建築標章、是否有節能設計、是否有使用循環建材、是否使用環境友善工法等，估價師應該在個別因素特別留意相關指標對於價格之影響。
 2. 成本法：為了達成環境永續，興建建物的設計與工法可能導致重建成本的增加，例如符合綠建築指標的設計方式、循環建材的使用等等，且符合環境永續的不動產其折舊可能較緩慢，因為其更能夠適應環境變遷的衝擊，或是更能符合環境永續政策下的要求，使其功能性及經濟性折舊較為緩慢。
 3. 收益法：因為符合環境永續的指標與規格，可能使企業或租戶對於支付租金的意願提升，市場上類似產品相對稀少時，租金就有可能產生溢價，與比較法相同，應更加留意相關指標對於租金之影響。而符合環境永續的建物其維修費、重置提撥費、營運費用等

可能與一般建物不同，其收益資本化率亦有可能因為面對的市場風險較低，水準相對一般建物更低，促使其價值提升。

志光 × 學儒 × 保成 × 金榜題名 地政考取專家

超強輔考 締造佳績

狀元 榜眼 探花 全國最強菁英 見證輔考實力

狀元 蘇○裕 地特三等地政	狀元 黃○業 地特三等地政	狀元 李○璇 地特三等地政	狀元 潘○如 地特三等地政	狀元 林○浩 地特三等地政	狀元 陳○文 地特三等地政	狀元 張○期 地特三等地政	狀元 施○屏 原特三等地政
狀元 陳○宇 地特四等地政	狀元 張○棋 地特四等地政	狀元 廖○宇 地特四等地政	狀元 張○芬 地特四等地政	狀元 胡○薛 地特四等地政	狀元 李○萍 地特四等地政	狀元 朱○謙 原特四等地政	狀元 洪○甄 原特四等地政
狀元 李○丞 地特五等地政	狀元 繆○ 地特五等地政	狀元 何○彤 地特五等地政	狀元 陳○穎 地特五等地政	狀元 林○華 地特五等地政	狀元 林○靜 地特五等地政	狀元 楊○任 地特五等地政	狀元 謝○茹 地特五等地政
榜眼 蕭○瑜 地特三等地政	榜眼 羅○文 地特三等地政	榜眼 游○寧 地特三等地政	榜眼 高○翔 地特三等地政	榜眼 邱○雯 地特三等地政	榜眼 陳○蕙 地特三等地政	榜眼 歐○昇 地特四等地政	榜眼 張○綺 地特四等地政
榜眼 李○芬 地特四等地政	榜眼 黃○杰 地特四等地政	榜眼 張○勤 地特四等地政	榜眼 詹○蓉 地特五等地政	榜眼 李○宗 地特五等地政	榜眼 辛○儒 地特五等地政	榜眼 許○媚 初等考地政	榜眼 季○浩 普考地政
探花 吳○翰 地特三等地政	探花 張○文 地特三等地政	探花 吳○毅 地特三等地政	探花 許○源 地特三等地政	探花 朱○謙 原特三等地政	探花 虎○京 原特三等地政	探花 陳○萍 地特四等地政	探花 林○瑜 地特四等地政
探花 林○慈 地特四等地政	探花 林○杰 地特四等地政	探花 劉○徽 地特四等地政	探花 黃○峻 地特四等地政	探花 黃○晴 地特五等地政	探花 林○宏 地特五等地政	探花 黃○晴 初等考地政	更多榜單資訊，請至公職王網站查詢

志光 × 學儒 × 保成 × 金榜題名 公職.證照 考取專家

好的經驗傳承

最佳上榜典範



連過三榜 & 一年考取

✦ 廖○惠 ✦

高考地政/普考地政

專技普考地政士



土地稅法、土地登記、土地法等科目，老師課本每章節均附有歷屆考題與延伸議題供深入學習及練習，老師於課堂上亦會教導解題技巧，另有精選申論題庫詳解對照歷屆考題，依課程章節編排，方便複習與練習，有任何問題均可於課堂上或課程前後詢問老師。

連過兩榜 & 應屆考取

✦ 吳○殷 ✦

高考地政第八

專技普考地政士



推薦土地稅的田文(郭育良)老師，講義編排都很詳細而且易懂，在課程中也會教大家很多口訣。建議考生土地徵收條例和地政士法一定要讀得滾瓜爛熟；土地稅法這個科，我把重點放在地價稅和土地增值稅，包括稅率、免徵、減徵的條件，這是考試最常考的地方。

連過兩榜

✦ 黃○毅 ✦

專技普考地政士

專技普考不動產經紀人第九



地政類組的考試，著重法條的引用，而法條多如牛毛，如果能每日都反覆練習，會加深記憶。推薦土地法規及土地登記的薛文(薛志文)老師，老師上課會把艱深的法條拆解並用淺顯易懂的實例讓學生了解，而且上課的邏輯清楚，口條用詞都非常專業，無論是實務及學術都是經驗豐富的高手。