

# 高普考 高點名師 解題講座

連續30年人氣爆棚，  
題點超過10,000名上榜生



給你最佳的  
最精準的詳解！


## 各分班解題講座

現場抽獎學金、圖書等好禮

**台北**  
7/19(二)17:00 行政、商科、廉政 **直播**  
7/20(三)18:00 人事、財廉、會科、地政 **直播**  
7/21(四)18:00 資訊

**台中**  
7/19(二)17:00 人事 **直播**  
7/20(三)18:00 會科、行政、廉政 **直播**  
7/21(四)18:00 會科  
7/22(五)18:00 商科

**嘉義** 7/21(四)18:00 行政、廉政

**台南** 7/20(三)18:00 行政、廉政、商科

**高雄**  
7/19(二)17:00 行政、廉政  
7/20(三)18:00 商科、會科  
7/21(四)18:00 商科、會科、人事



查詢全台場次



7/23起線上影音



下載各科解答



【知識數位科技股份有限公司附設臺北市私立高上文理短期補習班】  
【高點數位科技股份有限公司附設私立高點文理短期補習班】  
【高點數位科技股份有限公司附設新竹市私立高點建國文理短期補習班】  
【高點數位科技股份有限公司附設臺中市私立高點文理短期補習班】  
【高點數位科技股份有限公司附設嘉義市私立高點建國文理短期補習班】  
【高點數位科技股份有限公司附設臺南市私立高點文理短期補習班】  
【高點數位科技股份有限公司附設高雄市私立高點文理短期補習班】

台北市開封街一段2號8樓  
桃園市中壢區中山路100號14樓  
新竹市東區民族路7號4樓  
台中市東區大智路36號2樓  
嘉義市垂楊路400號7樓  
台南市中西區中山路147號3樓之1  
高雄市新興區中山一路308號8樓

另有  
政大、淡江、三峽  
羅東、逢甲、東海  
中技、中興、彰化  
雲科、中正、成大  
中山、左營、鳳山



各分班立案核准

# 《不動產估價》

試題評析	1.本次試題難易度適中，考生可以儘量發揮。 2.第三題為時事題，考生可以想成「升息對不動產估價結果有何影響？」
考點命中	第一題：《不動產估價（財產分析）（第12版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁9-49第49題。 第二題：《不動產估價（財產分析）（第12版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁6-31至6-35，頁7-18。 第四題：《不動產估價（財產分析）（第12版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁9-72第72題。

一、計量模型分析法與比較法之主要差異為何？在國內不動產實價登錄制度不斷精進下，請問政府評估土地稅之稅基與土地徵收市價補償是否可採用計量模型分析法為之？（25分）

**答：**

(一)計量模型分析法與比較法之差異：

- 1.計量模型分析法：蒐集相當數量具代表性之比較標的，透過計量模型分析，求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之關係式，以推求勘估標的價格之方法。
- 2.比較法：以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。
- 3.兩者比較：
  - (1)計量模型分析法應用於大量估價，比較法應用於個別估價。
  - (2)計量模型分析法須蒐集應用計量模型分析關係式自變數個數五倍以上之比較標的，採大數法則。比較法須蒐集三件以上之比較標的。
  - (3)計量模型分析法透過計量模型，採用電腦運算。比較法透過情況、價格日期、區域因素及個別因素等四大項調整，採用人工計算。
  - (4)計量模型分析法須檢驗下列事項：
    - ①計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於0.7。
    - ②截距項以外其他各主要影響價格因素之係數估計值同時為零之顯著機率不得大於5%。
 比較法須檢驗下列事項：
    - ①區域因素調整或個別因素調整不得大於15%。
    - ②區域因素及個別因素內之任一單獨項目調整不得大於15%。
    - ③總調整率不得大於30%。
    - ④試算價格兩兩間不得大於20%。
  - (5)計量模型分析法，較少人為主觀判斷。比較法，較多人為主觀判斷。換言之，計量模型分析法估價較客觀，比較法估價較主觀。

(二)可否採用計量模型分析法評估土地稅之稅基與土地徵收市價補償：

- 1.在國內不動產實價登錄制度不斷精進下，政府評估土地稅之稅基與土地徵收市價補償可採用計量模型分析法為之。這是目前政府積極努力方向。
- 2.採用計量模型分析法評估土地稅之稅基與土地徵收市價補償，可以產生下列好處：
  - (1)提高準確度：藉由數學模型，運用科學方法，減少人為之主觀判斷，提高估價精確度。
  - (2)快速估價：藉由電腦輔助運算，節省時間，迅速地在短時間內完成大量估價。
  - (3)節省人力成本：藉由實價登錄所建構之不動產資料庫，減少人力支出，有效降低執行成本。

二、土地徵收補償市價查估之過程為何？又如何以買賣實例估計土地正常單價？試依土地徵收補償市價查估辦法之規定予以說明。（25分）

**答：**

(一)土地徵收補償市價查估之過程：

1.蒐集有關圖籍：所稱基本圖籍及資料，包括下列事項：

- (1)不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖、預定徵收土地地籍圖、土地使用計畫圖、河川或排水圖籍。
- (2)地籍圖檔。
- (3)地價區段略圖。
- (4)其他有關圖籍及資料。

2.調查買賣或收益實例：調查實例以蒐集市場買賣實例為主，並得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益法調查估價表。前項收益實例，指租賃權或地上權等他項權利，且具有租金或權利金等對價給付之實例。

3.劃分地價區段：劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。

4.估計實例土地正常單價：土地正常單價、收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。前項估價基準日為每年九月一日，案例蒐集期間以當年三月二日至九月一日為原則。估價基準日為三月一日，案例蒐集期間以前一年九月二日至當年三月一日為原則。前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。

5.查估比準地地價：比準地地價之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：

- (1)就估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。
- (2)將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。
- (3)考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。

6.估計預定徵收土地市價：

- (1)非公共設施保留地：預定徵收土地宗地市價應以選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。
- (2)公共設施保留地：都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價。所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。

7.提交地價評議委員會評定：徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。

(二)以買賣實例估計土地正常單價之方法：

1.判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。

2.地上無建物者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：

$$\text{土地正常買賣單價} = \text{正常買賣總價格} \div \text{土地面積}$$

3.地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

- (1)該買賣實例土地權利價格=該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格
- (2)該買賣實例土地權利單價=該買賣實例土地權利價格÷該買賣實例土地持分面積
- (3)土地正常買賣單價之估計，以前日土地權利單價為準，並考慮樓層別效用價差調整。

4.地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

- (1)該買賣實例土地價格=該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格
- (2)土地正常買賣單價=該買賣實例土地價格÷該買賣實例土地面積

【版權所有，重製必究！】

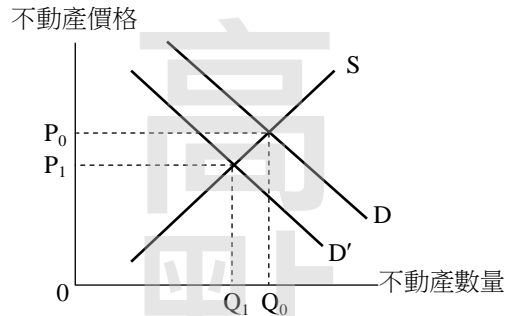
三、我國近期受到美國聯邦準備理事會（Fed）升息之影響，國內中央銀行也開始升息，請問升息對於不動產估價的影響為何？（25分）

**答：**

升息對於不動產估價之影響：

(一)比較法：

- 1.意義：指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。
- 2.升息對比較價格之影響：升息造成比較標的成交價格下跌，因而導致勘估標的評估價格下降。如圖所示，D代表不動產需求曲線，S代表不動產供給曲線。D與S之交點決定不動產市場價格 $P_0$ 。D減少為D'，不動產市場價格由 $P_0$ 下降為 $P_1$ 。



## (二)收益法：

- 1.意義：指勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。

收益法之計算公式如下：

$$P = \frac{a}{r}$$

其中：

P：收益價格。

a：淨收益。

r：收益資本化率。

- 2.升息對收益價格之影響：升息造成收益資本化率提高，因收益資本化率與收益地價成反比，導致勘估標的評估價格下降。

## (三)土地開發分析法：

- 1.意義：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。

土地開發分析法價格之計算公式如下：

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

其中：

V：土地開發分析價格。

S：預期總銷售金額。

R：適當利潤率。

C：直接成本。

M：間接成本。

i：資本利息綜合利率。

- 2.升息對土地開發分析價格之影響：升息造成資本利息綜合利率提高，因資本利息綜合利率與土地開發分析價格成反比，導致勘估標的評估價格下降。

## 四、請說明目前國內容積移轉折繳代金估價之方法為何？並說明有何檢討改進之處。（25分）

**答：**

### (一)容積移轉折繳代金估價之方法：

- 1.折繳代金金額為容積移入後之地價與容積移入前之地價的差額。即以含容積移入之接受基地價格扣除未含容積移入之接受基地價格而得。
- 2.未含容積移入之接受基地價格以土地開發分析法評估為主，參酌比較法評估之。

3.含容積移入之接受基地價格以土地開發分析法評估為主，參酌比較法評估之。

(二)檢討改進之處：

- 1.以土地開發分析法評估時，容積移入前後之規劃層數（地上層數與地下層數）及產品定位，影響售價、造價、施工時間等，均應詳細檢討及說明。
- 2.以比較法評估時，容積移入前後所蒐集比較標的之容積率，影響個別因素調整，必須詳細檢討與說明。

高  
點  
·  
高  
上

【版權所有，重製必究！】



堅持夢想  
全力相挺

# 公職 EXPRESS 快速通關

Pass!

高普考准考證 就是你的 **VIP券**

弱科健檢  了解問題再出發！

權威專家 & 考試優勝者 & 輔導顧問，共同指引備考盲點。

諮詢30分鐘，可找出與你未來考試攸關的方向與重點 ▶▶▶



7/15—24 商會 資訊 地政 考場限定

## 111 地方特考 衝刺

- 總複習：面授/VOD 特價 4,000 元起/科、雲端特價：5,000 元起/科
- 申論寫作班：面授/VOD 特價 2,500 元起/科、雲端特價：4,000 元起/科
- 題庫班：面授/VOD 特價 1,800 元起/科、雲端特價：單科 7 折

## 112 高普考 達陣

- 全修課程：面授/VOD享准考證價再優 2,000 元  
舊生報名再折 2,000 元，並加贈 15 堂補課券  
雲端享准考證價再優 1,000 元
- 考取班：高考特價 59,000 元、普考特價 49,000 元(限面授/VOD)

## 單科 加強方案

- 111年度：面授/VOD 定價 6 折起、雲端定價 7 折起
- 112年度：面授/VOD 定價 65 折起、雲端定價 85 折起

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準



【台北】台北市開封街一段2號8樓

02-2331-8268

【中壢】桃園市中壢區中山路100號14樓

03-425-6899

【台中】台中市東區大智路36號2樓

04-2229-8699

【嘉義】嘉義市垂楊路400號7樓

05-216-8787

【台南】台南市中西區中山路147號3樓之1

06-223-5868

【高雄】高雄市新興區中山一路308號8樓

07-235-8996

各分班立案核准

