

大吉

## 總複習班 → 提升統整力

- 求勝科目** 共同科目+專業科目
- 好試解籤** 重點歸納、時事修法以及命題趨勢提醒。
- 達人推薦** 張逸仙 普考地政  
高點總複習課程不僅可以快速複習重點，命中率也很高！我特別推薦許文昌跟于俊明老師，教學認真、教材豐富，非本科系的考生也能快速上手，讀書更有效率！



三等 **5,000** 元 定價 8,000元起  
四等 **4,000** 元起

大吉

## 題庫班 → 打造高分力

- 求勝科目** 經濟學/財政學/稅法/會計/審計/政會
- 好試解籤** 名師嚴選經典考題，傳授看題能力以及教導高分答題技巧！
- 達人推薦** 柯辰穎  
高普考財稅行政雙榜  
隨著考期越來越近，我開始感到心慌，所以跑去報名會計&經濟&財政的題庫班，老師解題讓我釐清觀念，增加解題能力。



**1,800** 元起/科  
4堂/科 定價 5,000 元

# 高點 · 高上

## 高普考 衝刺

商資 · 地政 / 必勝錦囊

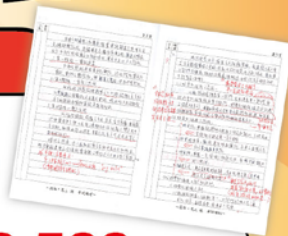
大吉

## 申論寫作班 → 論正寫題力

- 求勝科目** 審計/民法
- 好試解籤** 課前練題，高質量批改服務，建立答題架構，提高寫作高分力！
- 達人推薦** 李濤亦 高普考會計雙榜  
高點老師請申論題命中率非常高！審計公報後期時間不太凶，只抓老師重點來背，申論竟拿到32分！



**2,500** 元/科  
6堂起/科 定價 5,000 元



大吉

## 公經進階班 → 鞏固強試力

- 好試解籤** 透析考題趨勢，加強進階內容，使考生能進一步掌握艱深考題。
- 達人推薦** 陳樂庭 高普考經建行政【狀元】  
推薦張政(張家瑋)老師的公經進階課程，他用數理詳細說明觀念，讓我實力大增！



**2,500** 元

以上考場優惠 110/10/20 前有效，限面授/VOD，當期最新優惠洽各分班櫃檯或高上生活圈！



另有**行動版課程**隨時可上  
試聽&購課，請至

1

知識達購課館  
ec.ibrain.com.tw



2

高點網路書店  
publish.get.com.tw



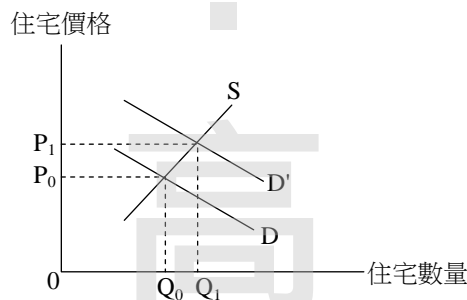
# 《不動產估價》

試題評析	(一)本次試題有利於許老師的學生，因為大都是許老師上課強調的重點。 (二)第一題從不動產估價12個原則思考，應用土地經濟學的知識作答，就可以拿到高分。
考點命中	第一題：《不動產估價（財務分析）》，高點文化出版，許文昌編著，頁1-10～1-16。 第二題：《不動產估價（財務分析）》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-2及頁7-4。 第三題：《不動產估價（財務分析）》，高點文化出版，許文昌編著，頁9-102第98題。 第四題：《不動產估價（財務分析）》，高點文化出版，許文昌編著，頁9-33～9-36第33題及第34題。

一、近來受COVID-19的影響，居家辦公成為新的趨向，請問此對不動產住宅價格有何影響？另請列出四項最為相關之經濟原則，說明不動產估價時應掌握之價格判斷。(25分)

**答：**

(一)居家辦公對不動產住宅價格之影響：近來受COVID-19的影響，居家辦公成為新的趨向，將造成不動產住宅價格上漲。如圖所示，D代表住宅需求曲線，S代表住宅供給曲線。D與S之交點，決定住宅價格 $P_0$ 及住宅交易量 $Q_0$ 。今，居家辦公成為新的趨向，住宅需求增加，D右上升移至D'，則住宅價格由 $P_0$ 上漲為 $P_1$ ，住宅交易量由 $Q_0$ 增加為 $Q_1$ 。



(二)由經濟原則說明不動產價格判斷之掌握：

1. 供需原則：依供需原理，不動產之供給與需求，影響不動產價格。在不動產需求增加或供給減少之時期或地區，不動產價格將呈上漲趨勢；在不動產需求減少或供給增加之時期或地區，不動產價格將呈下跌趨勢。因此，在進行不動產估價時，應斟酌該時期與該地區之不動產供需情形，以掌握不動產價格之變動趨勢。
2. 最小成本與最大收入原則：生產者從事生產，在收入固定下，追求最小成本；在成本固定下，追求最大收入。如在高地價地區，勞資相對低廉，則少用土地，多用勞資，以達成均衡，高樓大廈因而產生；在低地價地區，勞資相對昂貴，則多用土地，少用勞資，以達成均衡，透天房屋因而產生。因此，進行不動產估價時，應考量不動產內部組成是否達成均衡。達成均衡之不動產，不動產價格較高；未達成均衡之不動產，不動產價格較低。
3. 功能分配原則：生產的四個基本要素，土地、勞動、資本及企業家。土地的報酬，稱為地租；勞動的報酬，稱為工資；資本的報酬，稱為利息；企業家的報酬，稱為利潤。因此，不動產估價時，應明確劃分歸屬不動產報酬的地租與歸屬企業家報酬的利潤。如果將利潤劃歸為地租，則高估不動產價格；如果將地租劃歸為利潤，則低估不動產價格。
4. 邊際報酬遞減原則：在生產技術一定下，固定某項生產要素，而不斷增加另項生產要素，其邊際產量起初呈遞增現象，增加至某一點以後反呈遞減現象。收益遞增階段表示變動生產要素太少，固定生產要素相對太多，生產要素配合不適當；收益遞減階段表示變動生產要素太多，固定生產要素相對太少，生產要素配合不適當。因此，不動產估價時，應掌握生產要素配合是否適當。當生產要素配合適當時，不動產達到最有效使用，不動產價格最高。

二、由不動產格分離土地價格之方法，可採抽取法(extraction method)或分配法(allocation method)。試說明兩者之意義？其經濟意涵與估價結果有何差異？於公告地價之查估中宜採何種方法？試說明之。(25分)

**答：**

(一)抽取法之意義及經濟意涵：

- 1.意義：勘估標的房地價格，扣除建物成本價格（建物成本價格係運用成本法計算而得），即得出基地價格。
- 2.經濟意涵：
  - (1)以勘估標的之房地價格推估其基地單價時，採抽取法估計之方式如下：
    - 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
  - (2)由上開方式可知，建物只能擁有正常利潤，不動產所產生之超額利潤，全部歸屬土地貢獻，故採土地貢獻說。

(二)分配法之意義及經濟意涵：

- 1.意義：勘估標的房地價格，乘以土地價值比率（土地價值比率係參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算而得），即得出基地價格。
- 2.經濟意涵：
  - (1)勘估標的之土地價值比率及建物價值比率（土地價值比率 + 建物價值比率 = 1）已知者，以勘估標的之房地價格推估基地單價時，採分配法估計之方式如下：
    - 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
  - (2)由上開方式可知，不動產所產生之超額利潤，有一部分（即土地價值比率）歸屬土地貢獻，另一部分（即建物價值比率）歸屬建物貢獻，故採聯合貢獻說。

(三)兩者估價結果：

抽取法採土地貢獻說，分配法採聯合貢獻說。因此，抽取法所估得之土地價格較高，分配法所估得之土地價格較低。

(四)公告地價之查估：應採抽取法，理由如下：

- 1.土地可以使用至永遠，但建物只能使用至一定期限，故應將超額利潤歸屬土地。
- 2.查估公告地價應以土地之最有效使用狀況評估之，故應採土地貢獻說。

三、何謂公共設施保留地？辦理土地徵收時，公共設施保留地地價查估方式與公共設施用地有何異同？(25分)

**答：**

(一)公共設施保留地：都市計畫地區，尚未徵收且尚未闢建之公共設施用地。

(二)公共設施用地與公共設施保留地查估方式之異同：

- 1.相同點：兩者皆查估其市價，所稱市價指市場正常交易價格。
- 2.相異點：
  - (1)估價原則：公共設施用地，按其本身之市價評估之。公共設施保留地，按其毗鄰非公共設施保留地之平均市價評估之。
  - (2)估價方法：
    - ①公共設施用地：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。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。

四、將收益資本化為價格之收益法可採直接資本化法和折現現金流量分析法，請列示其計算公式並說明兩者的差異。同一估價案件中如果分別採用兩者試算，兩者採用的資本化率有何關係？(25分)

分)

答：

(一) 直接資本化法：

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。

2. 公式：

$$P = \frac{A}{R}$$

P：收益價格

A：勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益

R：收益資本化率

(二) 折現現金流量分析法：

1. 意義：指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。

2. 公式：

$$P = \sum_{k=1}^{n'} \frac{CF_k}{(1+Y)^k} + \frac{P_{n'}}{(1+Y)^{n'}}$$

P：收益價格

Y：折現率

k：各年期

CF<sub>k</sub>：各期淨收益

n'：折現現金流量分析期間

P<sub>n'</sub>：期末價值

(三) 兩者差異：

1. 性質之比較：

- (1) 直接資本化法採單一年度收益，並假設未來每年收益大致相同。折現現金流量分析法採一段持有期間之每年收益，且每年收益不一定相同。
- (2) 直接資本化法假定不動產收益直到永遠。折現現金流量分析法應估計一段適當之持有期間，期滿處分不動產。
- (3) 直接資本化法一般採用間接方法求取淨收益，折現現金流量分析法一般採用直接方法求取淨收益。
- (4) 直接資本化法採用「資本化率」(capitalization rate)，折現現金流量分析法採用「折現率」(discount rate)。前者不只考慮資本報酬(return on capital)，也考慮資本回收(return of capital)。後者只考慮資本報酬，不考慮資本回收。
- (5) 直接資本化法之估計程序較簡單，主要根據估價當時之客觀收益水準而定。折現現金流量分析法之估計程序較複雜，須對未來持有期間之每年收益詳細估計，並對期末不動產價值變動作出判斷。

2. 適用時機之比較：

- (1) 折現現金流量分析法之評估較直接資本化法更為詳細。因此，較大型、較複雜、較需精算之投資案評估採折現現金流量分析法。
- (2) 直接資本化法應用於未來各期收入皆穩定。折現現金流量分析法應用於前期收入不穩定，經過一段時間始趨穩定。
- (3) 直接資本化法適用於長期持有之資產價值評估。折現現金流量分析法適用於短期持有之資產價值評估。

(四) 直接資本化法採用收益資本化率，折現現金流量分析法採用折現率。兩者所採用之比率不同，茲說明如下：

1. 收益資本化率(capitalization rate)：指單一年度收益與不動產價格之比率。

2. 折現率(discount rate)：指將未來一系列收益及期末資產價值加以折現，所採用之比率。

3. 兩者差異：

- (1) 收益資本化率不只考慮資本報酬(return on capital)，並考慮資本回收(return of capital)。申言之，衡量收益資本化率大小，除考慮獲利能力外，仍須考慮未來收益與價值之變化。
- (2) 折現率只考慮資本報酬，不考慮資本回收。申言之，衡量折現率大小，只須考慮獲利能力，無須考慮未來收益與價值之變化。

## 4. 兩者關係：

R：收益資本化率

Y：折現率

(1) 未來每年淨收益持平，且期末資產等值：

$$R = Y$$

(2) 未來每年淨收益成長，或期末資產增值：

$$R < Y$$

(3) 未來每年淨收益衰退，或期末資產貶值：

$$R > Y$$

【版權所有，重製必究！】