

# 來勝・知識達 高普考地政雲端課程

功能強大  
看課最順暢

配套完整  
正課+總複習

不限次數收看  
反覆複習

課程與面授同步，年年重新錄製

操作介面易上手，觀看課程穩定順暢



## 播放倍速

最高2.0倍播放速度，影音完美同步快轉/倒轉功能。

## 線上諮詢

課業問題即拍即問，掌握疑難考點！

## 時間記錄與隨堂筆記

從時間記錄點繼續播放，看課同時直接記下重點！

## 標記複習

「完成、不懂、重要」聰明標記好複習！

## 仿真模測

蒐錄歷屆考古題，隨時驗收學習成效！

## 提醒通知

資料更新、諮詢回應等，從通知專區看到提醒。

## 增補資料下載

進入「課程列表」，下載相關增補資料。

課程完整配套，只須專心備考

【正規課程】全套影音 + 上課用書 + 課後、社團答疑



- 內容年年跟進最新修法、時事案例
- 含：基礎先修、正規精修及補充課程
- 老師親撰上課講義、高點出版上課指定用書
- 學員專區登入即時知：考情、法規、考古題...
- 知識達課業諮詢服務
- 學員社團答疑服務
- 學員獨享精準考前提示（上述服務僅提供輔導期限內學員）

※線上購課及課程詳情，  
請洽：知識達購課館  
ec.ibrain.com.tw或  
知識達生活圈



【加強課程】另有總複習、申論寫作正解班，透析考點提升應試力

2024/7/5-14考場獨家

114高考地政全修班：高考特價 49,000 元、普考特價 44,000 元

陳○純（政大地政系畢）

雙榜考取 112高考地政 普考地政

選擇函授是因為白天有正職工作，不太能配合面授時間，在家上課可自由調整播放速度，以最舒適的方式輕鬆學習。

邵○芸（東海社工系畢）

跨系考取 112高考地政

我不是本科系，加上前幾年自修未果，決定購買函授課程，給自己最後一次機會。高點師資很強，瀏覽考古題時，便發現其解題比較精闢，讓我更快抓住重點。

# 《不動產估價》

<b>試題評析</b>	本次試題簡單容易，無偏僻刁鑽題目。
<b>考點命中</b>	第一題：《不動產估價(財務分析)(第14版)》，高點文化出版，許文昌編著，頁1-7～1-8。 第二題：《不動產估價(財務分析)(第14版)》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-29～7-30。 第三題：《不動產估價(財務分析)(第14版)》，高點文化出版，許文昌編著，頁2-9。 第四題：《不動產估價(財務分析)(第14版)》，高點文化出版，許文昌編著，頁4-39，頁9-75第74題。

一、在現行法規基礎下，估價時正常價格與限定價格各自使用的時機為何？這幾年房地產價格居高不下，請問不動產估價的變動原則、預測原則、競爭原則各自為何？是否能解釋臺灣目前的房價？請說明之。（25分）

**答：**

(一)正常價格：

- 1.意義：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.使用時機：當勘估標的同時符合下列條件，則價格種類使用「正常價格」：
  - (1)具有市場性之不動產。
  - (2)有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動。
  - (3)不受任何脅迫。
  - (4)經適當市場行銷。
  - (5)正常交易條件。

(二)限定價格：

- 1.意義：指具有市場性之不動產，在限定條件下所形成之價值，並以貨幣金額表示者。
- 2.使用時機：當勘估標的符合下列條件之一，則價格種類使用「限定價格」：
  - (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)不動產估價之原則：

- 1.變動原則：影響不動產價格之因素（即一般因素、區域因素及個別因素）每天在變動，因此不動產價格每天在變動。
- 2.預測原則：不動產之未來看多，不動產價格上漲；不動產未來看空，不動產價格下跌。
- 3.競爭原則：民眾競相爭取不動產，不動產價格走高。民眾競相脫手不動產，不動產價格走跌。

(四)以上開三項原則解釋台灣目前房價：

- 1.變動原則：臺灣現階段經濟繁榮、股市樂觀、臺商回流及資金充裕等因素，導致不動產市場看好。依變動原則，臺灣目前房價上漲。
- 2.預測原則：臺灣半導體及人工智慧未來競爭能力超強，臺灣經濟未來看好。依預測原則，將未來收益反映在現在，臺灣目前房價上漲。
- 3.競爭原則：現階段民眾認為今天不買，明天會更貴，競相購買房子，臺灣目前房價上漲。

二、地震發生後建築物大樓發生毀損，如果此建築物要進行都市更新，依據現行法令規定，何謂權利變換估價？要如何估計區分所有建物的基地權利價值？請說明之。（25分）

**答：**

(一)權利變換估價之意義：所稱權利變換，係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。就權利變換前後之不動產價值加以評估，謂之權利變換估價。

## (二)區分所有建物的基地權利價值之估計：

1. 基地總價值高於素地總價值：權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值，計算方式如下：

(1) 計算基地價值比率：

基地價值比率之計算公式如下：

$$\text{基地價值比率} = \frac{\text{素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}]}$$

(2) 各區分所有建物之基地權利價值 = 各區分所有建物房地總價 × 基地價值比率

2. 基地總價值低於素地總價值：權利變換前區分所有建物之基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之基地權利價值，計算方式如下：

(1) 依前揭規定計算基地價值比率。

(2) 各區分所有建物基地權利價值 = 各區分所有建物房地總價 × 基地價值比率。

(3) 各區分所有建物基地權利價值比率 = 各區分所有建物基地權利價值 /  $\Sigma$  (各區分所有建物基地權利價值)。

(4) 各區分所有建物調整後基地權利價值 = 區分所有建物坐落基地之素地總價值 × 各區分所有建物基地權利價值比率。

### 三、缺工與缺料導致營建成本不斷飆升，請問要如何估計營造施工費？缺工與缺料的時候是否會影響到估價？請說明之。(25分)

**答：**

#### (一)營造施工費之估計方法：

1. 淨計法：指就勘估標的所需要各種建築材料及人工之數量，逐一乘以價格日期當時該建築材料之單價及人工工資，並加計管理費、稅捐、資本利息及利潤。
2. 單位工程法：係以建築細部工程之各項目單價乘以該工程施工數量，並合計之。
3. 工程造價比較法：指按工程概算項目逐項比較勘估標的與比較標的或標準建物之差異，並依工程價格及工程數量比率進行調整，以求取勘估標的之營造或施工費。
4. 單位面積（或體積）比較法：指以類似勘估標的之比較標的或標準建物之單位面積（或體積）營造或施工費單價為基礎，經比較並調整價格後，乘以勘估標的之面積（或體積）總數，以求取勘估標的之營造或施工費。

#### (二)缺工與缺料對估價之影響：

1. 如在「價格日期」當時有缺工與缺料情形，對營建成本造成影響，因而成本法之估價結果會上漲。
  2. 如非在「價格日期」當時有缺工與缺料之情形，對營建成本無影響，因而對成本法之估價無影響。
- 總之，應視缺工與缺料是否發生在「價格日期」當時，以決定是否會影響到估價。

### 四、何謂建築物殘餘法？目前國內地上權住宅日益普遍，針對地上權住宅的土地估價方法有那些？請說明之。(25分)

**答：**

(一)建築物殘餘法之意義：建築物殘餘法在估計建築物價格，係從建築物及其基地之淨收益，扣除歸屬於土地之淨收益，求得歸屬於建築物之淨收益，再以建築物收益資本化率加以還原，即可求得建築物價格。

(二)地上權住宅之土地估價方法：先估計素地價格，再估計地上權價格，最後從素地價格扣除地上權價格，即為地上權住宅之土地價格。其估價程序如下：

1. 估計素地價格：估計素地價格之方式如下：

- (1) 比較法：蒐集比較標的，就情況、價格日期、區域因素及個別因素等項目加以調整，而求得素地價格。
- (2) 收益法：由勘估標的之淨收益，以收益資本化率加以還原，而求得素地價格。
- (3) 土地開發分析法：預估勘估標的之總銷售金額，扣除直接成本、間接成本、資本利息及適當利潤，而求得素地價格。

2. 估計地上權價格：估計地上權價格之方式如下：

- (1) 市價比較法：蒐集附近地上權設定案例，然後進行情況調整、價格日期調整、區域因素及個別因素比較而得。
- (2) 價格比率法：先求取標的土地之素地地價，再判定地上權價值占所有權價值之比率，二者相乘而得。判定比率須斟酌標的條件、合約內容、法令規定、地方習慣等而定。
- (3) 設定實例比較法：先求取標的土地素地地價，然後蒐集設定地上權案例中，地上權占該土地素地地價之比率，並與標的土地之宗地條件及合約內容等加以比較而決定標的土地地上權價格占標的土地素地地價之比率。將此一比率乘以標的土地素地地價，即得地上權價格。
- (4) 差額租金還原法：將標的土地每年淨收益，扣除設定地上權每年支付租金，以收益資本化率還原為價格之方法。

設  $a > b$

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

P：地上權價格

a：標的土地每年淨收益

b：設定地上權每年支付租金

r：收益資本化率

$n'$ ：地上權殘餘期間

3. 從素地價格扣除地上權價格，即為地上權住宅之土地價格（即設定有地上權土地之地價）。

【版權所有，重製必究！】

**高點**  
堅持夢想  
全力相挺

**公職  
快速通關**  
EXPRESS >>>  
Pass!  
高普考准考證 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 ▶▶▶



**113/7/5-14** 優惠再升級！

【面授/網院】全修課程最高折 **5,000** 元，再提供線上補課  
考取班享專案優惠價，最高折 **10,000** 元  
分眾課另享現金折扣

【雲端函授】全修課程最高折 **3,000** 元

**113/7/31** 前 **商管** **會計** **資訊** **地政** 享准考證優惠！

**113  
地方特考  
衝刺**

【總複習】網院：特價 2,000 元起、雲端：特價 3,000 元起

【申論寫作正解班】網院：特價 3,000 元起/科、雲端：特價 6 折起/科

【經典題庫班】網院：特價 2,500 元起/科、雲端：特價 6 折起/科

**114  
高普考  
達陣**

【全修課程】面授/網院：高考特價 46,000 元起、普考特價 41,000 元起  
雲端：高考特價 51,000 元、普考特價 46,000 元

【考取班】高考：特價 75,000 元、普考：特價 65,000 元 (限面授/網院)

【狂作題班】面授：特價 6,000 元/科

**單科  
加強方案**

【113年度】網院：定價 5 折起、雲端：定價 7 折起

【114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