

高
點

高普考商科分眾課

為好名次而來

打造高分力



海量解題力

提升寫作力

① 一堆例題見解，怎麼寫才高分？

申論寫作班 ▶ 論正技巧 **立即上課**
緊扣命題趨勢，個人化批改指導，厚植寫作力！

高分實證

李○儀 **應屆考取** 112高考財稅行政【探花】

推薦大家可報名高普考申論題寫作班，對於民法申論題搶分非常有幫助，老師會帶大家作一些經典範例，詳細地講解並分享許多作答技巧，每週還會提供題目讓大家帶回去練習。

※【面授/VOD】3,500 起/科；【雲端】7折 起

① 寫不完或寫太少，時間難拿捏？

題庫班 ▶ 弱科強化 **立即上課**
專業師資嚴選經典考古題，精析關鍵考點！

高分實證

薛○勻 **在職考取** 112高考經建行政、普考經建行政

建議務必參加班內題庫班或總複習班，網院課程都獨自念書，會有盲點而不自知，藉由題庫練習由老師批改可以更有信心和確認作答方式，最後一個月考古題總複習才不會慌亂。

※【面授/VOD】3,000 起/科；【雲端】7折 起

① 寫得頭頭是道，但切中核心嗎？

狂作題班 ▶ 速效提分

名師親領搭配助教輔導，仿真模測有效提分！

高分實證

黃○瑜 **連續考取**：112高考會計、普考會計、111記帳士

狂作題班我只有報鄭泓老師的中會，每次小考完都會有助教檢討，助教會整理一些比較容易犯錯的地方及一些陷阱題供大家注意，讓我覺得狂作題班是很值得報名的！

※【面授限定】6,000 起/科

李○鳳 **應屆考取** 112高考經建行政【探花】、普考經建行政、

111地特四等新北市經建行政【探花】

我有報名經濟學的狂作題班跟題庫班，主要目的是在經濟學題庫班下課後提問，然後在狂作題班問老師銀根跟國經的問題，老師們也都很有耐心且清楚地回答學員的問題。

112/12/9-15 考場最禮遇！

- 持112地方特考准考證報名，並加入生活圈索取優惠券，最高再優1000元！
- 最新優惠詳洽 **各分班櫃檯** 或 **高點高上國考生活圈**



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	本次試題較靈活，尤其第四題。
考點命中	第一題：《不動產估價（財務分析）（第14版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁6-14~6-16。 第二題：《不動產估價（財務分析）（第14版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁6-21~6-22、6-28。 第三題：《不動產估價（財務分析）（第14版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁7-25。

一、依據特徵價格法，請問影響土地價格之主要特徵有那些？請依據其影響程度高低說明其如何影響土地價格？（25分）

答：

(一)特徵價格法之意義：蒐集相當數量具代表性之比較標的，透過迴歸分析模型，求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之關係式，以推算勘估標的價格之方法。例如：

$$P = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + \dots + b_nX_n + \varepsilon$$

其中：

P：地價。

a：常數項（即縱軸截距）。

b_1 、 b_2 …… b_n ：迴歸係數。

X_1 、 X_2 …… X_n ：影響地價之特徵。

ε ：殘差項。

(二)影響土地價格之主要特徵：

- 1.位置：亦稱地段、區位。如以離市中心距離來描述位置之優劣，則離捷運站距離愈短，地價愈高。因此，離市中心距離之長短與地價高低成反比。
- 2.分區種類：土地使用分區種類與地價高低密切相關。商業區之地價最高，住宅區之地價次之，工業區之地價再次之，農業區之地價更次之，保護區之地價最低。
- 3.容積率：容積率代表土地使用強度。容積率愈高，地價愈高。因此，容積率之大小與地價高低成正比。
- 4.臨路之路寬：宗地臨接道路之道路寬度愈寬，地價愈高。因此，臨路路寬之寬窄與地價高低成正比。
- 5.土地面積：土地面積愈大，地價愈高。因此，土地面積之大小與地價高低成正比。
- 6.其他：如土地形狀、宗地寬深、附近有否嫌棄設施等。

二、請說明公告現值與公告地價之估價作業程序有何異同？又為何兩者估計出之價格差異大？（25分）

答：

(一)公告現值與公告地價之估價作業程序：

1.相同點：

兩者之辦理程序皆如下：

- (1)蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。
- (2)調查買賣或收益實例、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段地價之因素。
- (3)估計實例土地正常單價。
- (4)劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。
- (5)估計區段地價。
- (6)計算宗地單位地價。

2.相異點：

- (1)公告現值每年辦理。公告地價每二年辦理一次，必要時得延長之。
- (2)公告現值查估完成，無須土地所有權人申報。公告地價查估完成，尚須土地所有權人於百分之二十範圍內申報。土地所有權人申報後之地價，稱為申報地價。

(3)公告現值直接於土地登記簿登載。公告地價於土地登記簿未登載，土地登記簿所登載者為申報地價。

(二)公告現值與公告地價差異大之原因：

- 1.公告現值係課徵土地增值稅之用。土地增值稅為移轉稅。為了實現漲價歸公，去除地主不勞而獲，因此公告現值應趨近市場地價。
- 2.公告地價係課徵地價稅之用。地價稅為持有稅。為了考量地主之負稅能力，因此公告地價應趨近收益地價。

基上，一宗土地之公告現值大於公告地價。

三、請問區分地上權估價之主要方法有那些？各有何優劣點？（25分）

答：

(一)區分地上權估價之主要方法：

- 1.市價比較法：蒐集附近區分地上權之設定實例，然後就情況、價格日期、區域因素及個別因素加以比較修正而得。
- 2.設定實例比較法：先求取標的土地素地地價，然後蒐集設定區分地上權案例中，區分地上權價格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區分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，即得出區分地上權價格。
- 3.地價分配率法：先求取標的土地素地地價，再求取標的土地之地價分配率，然後求取妨礙空間部分之立體地價，即為區分地上權之價格。
- 4.樓層別效用比率法：先求取標的土地素地地價，再乘以經判定後之地上權價格占所有權價格比率，求出地上權價格。將地上權價格乘以妨礙空間之樓層別效用比率占總效用之比率，即得區分地上權價格。
- 5.立體利用阻礙率法：先求取標的土地素地地價，再與平面阻礙率、立體阻礙率三者之積而得。

區分地上權價格 = 素地地價 × 平面阻礙率 × 立體阻礙率

(1)平面阻礙率：指區分地上權設定範圍在土地上之水平投影面積占土地總面積之比率。

(2)立體阻礙率：指區分地上權設定之立體妨礙空間比率。立體阻礙率之計算公式如下：

$$\text{立體阻礙率} = a\alpha + b\beta + c\gamma$$

$$\alpha + \beta + \gamma = 1$$

其中：

α ：地上建物在土地空間之使用效能比率

β ：地下建物（地下室）在土地空間之使用效能比率

γ ：地上建物以上及地下建物以下在土地空間之使用效能比率

a：妨礙地上建物部分之比率

b：妨礙地下建物（地下室）部分之比率

c：妨礙地上建物以上及地下建物以下部分之比率

(二)各方法之優劣點：

- 1.市價比較法：
 - (1)優點：符合市場行情。
 - (2)劣點：難以蒐集相似之區分地上權設定實例。
- 2.設定實例比較法：
 - (1)優點：符合市場行情，並可剔除非屬區分地上權價格之影響因素。
 - (2)劣點：難以蒐集相似之區分地上權設定實例。
- 3.地價分配率法：
 - (1)優點：理論基礎佳。
 - (2)劣點：難以求得可以信賴之地價分配率。
- 4.樓層別效用比率法：
 - (1)優點：理論基礎佳。
 - (2)劣點：難以求得可以信賴之樓層別效用比。
- 5.立體利用阻礙率法：
 - (1)優點：理論基礎佳。

(2)劣點：難以求得可以信賴之立體阻礙率。

四、以107年3月31日為基期，在112年3月31日臺北市、新北市地價指數分別為107.86、110.95，同期間不同單位所發布的房價指數如下表，請問為何房價漲幅會明顯大於地價漲幅？在進行土地估價時，直接以地價指數進行調整是否合理？（25分）

時間/地區	內政部地價指數		A房價指數		B房地產指數		內政部住宅價格指數	
	臺北市	新北市	臺北市	新北市	臺北市	新北市	臺北市	新北市
107Q1	100	100	101.82	103.09	82.89	90.23	99.46	101.48
112Q1	107.86	110.95	122.47	136.64	119.41	132.13	113.05	123.36
變動率(%)	7.86	10.95	20.28	32.54	44.06	46.44	13.66	21.56

答：

(一)房價漲幅大於地價漲幅之理由：

1.內政部地價指數係以查估公告現值之區段地價求取。因此，地價指數所採用之區段地價屬於政策地價，常較市場行情偏低。

A房價指數及B房地產指數係以買賣交易價格求取，較符合市場行情。

2.地價係以地坪為計價單元，房價係以建坪為計價單元。前者價格遠高於後者。準此，計算地價指數之基礎（即分母）較高，因而地價漲幅小，地價指數低。計算房價指數之基礎（即分母）較低，因而房價漲幅大，房價指數高。

(二)以地價指數調整之合理性：土地估價之價格日期調整，不宜採內政部地價指數。其理由如下：

1.內政部地價指數係以查估公告現值之區段地價求取。公告現值屬於政策地價，常隨政府之政策指示而忽高忽低。因此，所編製之地價指數亦隨之不正常波動。

2.土地現值查估由於每年所蒐集之實例不同，因而以實例土地正常單價之中位數決定區段地價，再以此區段地價編製指數，難免產生抽樣誤差。

【版權所有，重製必究！】