



## 高上公職考 地政/資訊類科

# 締造連續成功勝試！

### 高普考資訊 連年資訊好成績，都是高點人！

- ★ 111年高普考資訊處理 TOP3，高點·高上學員即佔 2 名！【狀元】王○傑·【探花】孫○雅
- ★ 110年高普考資訊處理，高點·高上學員創佳績！【TOP6】曾○宸·【TOP10】陳○穎·施○昉·周○禮……
- ★ 111年普考資訊處理 TOP3，高點·高上學員即佔 2 名！【狀元】王○傑·【探花】劉○程
- ★ 110年普考資訊處理，高點·高上學員捷報頻傳！【TOP8】曾○宸·【TOP9】侯○晴·張○曦·呂○柔……

### 高普考地政 連年狀元、榜眼、探花，都是高上人！

- ★ 111年高普考地政 TOP3，高點·高上學員全包辦！【狀元】王○傳·【榜眼】周○儀·【探花】張○涵
- ★ 110年高普考地政全國錄取前10名，高上人數過半！游○姩·施○妤·曾○葵·黃○瑜·蔡○容·何○宏·楊○琦·黃○滿·張○庭……
- ★ 111年普考地政 TOP3，高點·高上學員即佔 2 名！【狀元】林○恩·【探花】周○儀
- ★ 110年普考地政狀元蔡○容，率領多位考取人數榮耀上榜！陳○婷·楊○琦·丁○惠·吳○德·范○穎·曾○琦·江○玟·陳○政……

### 不動產估價師 前三名年年都有來勝高手！

- ★ 111年不動產估價師，全台錄取 20 位，班內強佔 14 位！  
【狀元】顏○任·【榜眼】方○芸·【探花】陳○諶·陸○晶·丁○昌·吳○綸·魏○萱·黃○寬·張○凱·李○晏凱·陳○丞·陳○佑·王○業  
汪○翔……
- ★ 110年不動產估價師，來勝學員實力超群，年年好成績！  
【狀元】何○益·【探花】卓○怡·莊○媛·黃○翰·游○銓·林○宏·廖○嘉·林○青·楊○盈……

### 地政士 高手齊聚榜上，好成績不同凡響！

- ★ 111年地政士，來勝學員實力堅強，再創亮眼佳績！  
【狀元】魏○瑜·【榜眼】呂○泉·【TOP6】李○軒·【TOP10】吳○家·林○禾·張○涵·劉○伶·許○誠·李○宜·林○庭·吳○慧·陳○棋  
李○璇·李○晝·許○樺·宋○維·林○恩·王○甄·方○雅·翁○爾·張○珍·朱○璧……
- ★ 110年地政士，來勝學員前 10 佔 6，好成績不同凡響！  
【狀元】柳○佑·【榜眼】許○方·【探花】施○妤·【TOP4】鄭○聰·【TOP6】蔡○容·【TOP9】馮○思·陳○仁·顏○任·陳○葵·丁○文  
江○芃·丁○惠·陳○龍·何○宏·李○晏·黃○琬·簡○宇·周○如·楊○立·吳○生·李○成·楊○○·陸○卿·簡○葵·王○珊·崔○睿  
林○銘·洪○典·宋○皓……

### 不動產經紀人 年年成就逾百位菁英！

- ★ 110年不動產經紀人，來勝錄取人數遙遙領先！  
楊○臻·陳○龍·施○元·戴○修·謝○斐·李○○·陳○仁·王○俞·胡○琳·潘○安·許○薇·陳○玲·吳○庭·許○竹·何○欽·陳○慧
- ★ 109年不動產經紀人，來勝再創亮眼佳績！  
呂○盛·施○妤·柳○佑·張○嘉·吳○城·何○宏·沈○均·謝○庭·陳○瑜·陳○庠·簡○宇·施○宸·李○賢·劉○郎·李○晏·賴○均  
謝○玲……

# 《不動產估價》

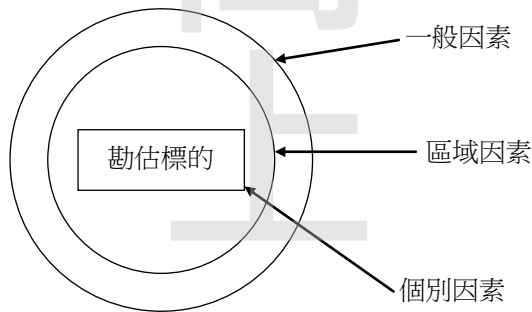
試題評析	1.本次考試屬於公務人員考試，因此出自「地價調查估計規則」較多。 2.試題分布平均。不動產估價之三大基本方法都有出題，第二題收益法，第三題成本法，第四題比較法。
考點命中	第一題：《不動產估價（財務分析）（第13版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-10～6-11。 第二題：《不動產估價（財務分析）（第13版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁9-31第31題及頁9-34第34題。 第三題：《不動產估價（財務分析）（第13版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁2-12～2-14及頁9-14第13題。 第四題：《不動產估價（財務分析）（第13版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-22～6-23。

一、影響不動產價格水準之因素有那些？依繁榮街道線價區段宗地單位地價計算原則，計算位於繁榮街道線價區段之宗地單位地價而為之修正，屬於那一種因素調整？又臨街深度為該計算原則之基礎，請問依臨街深度指數表修正之宗地地價是否適當？（25分）

**答：**

（一）不動產價格之影響因素：影響不動產價格之因素由大範圍至小範圍，分為一般因素、區域因素及個別因素三項，如圖所示。茲分述如下：

- 1.一般因素：指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素。
- 2.區域因素：指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。
- 3.個別因素：指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素。



（二）繁榮街道線價區段之宗地單位地價而為之修正，屬於個別因素調整。

（三）依臨街深度指數表修正之宗地地價尚有一些不適當之處，說明如下：

- 1.台灣標準深度定為18公尺，是否恰當，值得探討。所謂標準深度是指在當地土地利用時最合適之深度。另，商業區、住宅區、工業區之標準深度應不同。商業區較淺，住宅區次之，工業區較深。
- 2.台灣省只有五個級距，高雄市只有四個級距，過於粗略。
- 3.台灣深度指數採用平均深度百分率製作，造成深度指數呈遞減現象。在標準深度（18公尺）前，宗地之深度愈淺，單價反而愈高，造成不合理現象。
- 4.台灣在標準深度（18公尺）之後，並無指數設計。亦即標準深度之後，屬於裡地，適用區段價法，而不適用路線價法，徒增計算繁雜。
- 5.深度指數變化幅度愈深應愈小。但台灣省及台北市之深度指數愈深反而愈大。

6.在跨越深度指數表級距之前後，發生總面積愈大，總地價反而愈小之現象。

二、收益法係將收益資本化為現在價值的方法，依「不動產估價技術規則」之規定，用於資本化率主要有那些？其運用時機有何差異？又其間之數額高低關係如何？（25分）

**答：**

(一)收益資本化率或折現率之求取方法：

- 1.風險溢酬法：收益資本化率或折現率應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。
- 2.市場萃取法：選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。
- 3.加權平均資金成本法：依加權平均資金成本方式決定，其計算式如下：  
收益資本化率或折現率

$$= \sum_{i=1}^n w_i k_i$$

其中：

$w_i$ ：第*i*個資金來源占總資金成本比例，

$k_i$ ：為第*i*個資金來源之利率或要求報酬率。

- 4.債務保障比率法：依債務保障比率方式決定，其計算式如下：  
收益資本化率或折現率 = 債務保障比率 × 貸款常數 × 貸款資金占不動產價格比率
- 5.有效總收入乘數法：考量市場上類似不動產每年淨收益占每年有效總收入之合理淨收益率，及類似不動產合理價格除以每年有效總收入之有效總收入乘數，以下列公式計算之：  
收益資本化率或折現率 = 淨收益率 / 有效總收入乘數  
上開方法中，風險溢酬法、市場萃取法、債務保障比率法及有效總收入乘數法可以求取收益資本化率；風險溢酬法及加權平均資金成本法可以求取折現率。

(二)下列公式採用資本化率：

- 1.直接資本化法：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。直接資本化法之計算公式如下：

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

其中：

P：收益價格。

a：勘估標的未來平均一年期間客觀淨收益。

r：收益資本化率。

- 2.英伍德法：一定期間之收益價格，依下列計算式求取：

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

其中：

P：收益價格。

a：平均一年期間折舊前淨收益。

r：收益資本化率。

$n'$ ：可收益之年數。

(三)下列公式採用折現率：

折現現金流量分析法：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。折現現金流量分析法之計算公式如下：

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

其中：

P：收益價格。

$CF_k$ ：各期淨收益。

Y：折現率。

$n'$ ：折現現金流量分析期間。

k：各年期。

$P_n'$ ：期末價值。

(四)運用時機之差異：

- 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 (return on capital)，不考慮資本回收 (return of capital)。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。
- 基上，倘考慮資本報酬及資本回收，採收益資本化率；倘只考慮資本報酬，不考慮資本回收，採折現率。

(五)數額高低之關係：

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

三、成本法係以重新取得成本進行折舊減價修正，以推估勘估標的價格的方法。建築物累積折舊額之計算可採取那些路徑之計算公式？「地價調查估計規則」第十二條所規定之計算公式屬於何者？其適宜性如何，試加以說明。(25分)

**答：**

(一)建築物累積折舊額之計算公式：

- 1.等速折舊路徑：每年折舊額相同。其計算公式得採定額法。

$$D_n = C(1-s) \times \frac{n}{N}$$

其中：

$D_n$ ：累積折舊額。

C：建物總成本。

s：殘餘價格率。

N：經濟耐用年數。

n：已經歷年數。

- 2.初期加速折舊路徑：每年折舊額不同，初期大，後期小。其計算公式得採定率法。

$$D_n = C[1 - (1-d)^n]$$

$$d = 1 - \sqrt[n]{s}$$

其中：

$D_n$ ：累積折舊額。

C：建物總成本。

d：定率法之折舊率。

s：殘餘價格率。

N：經濟耐用年數。

n：已經歷年數。

【版權所有，重製必究！】

3. 初期減速折舊路徑：每年折舊額不同，初期小，後期大。其計算公式得採償債基金法。

$$D_n = C(1-s) \times \frac{i}{(1+i)^N - 1} \times \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

其中：

$D_n$ ：累積折舊額。

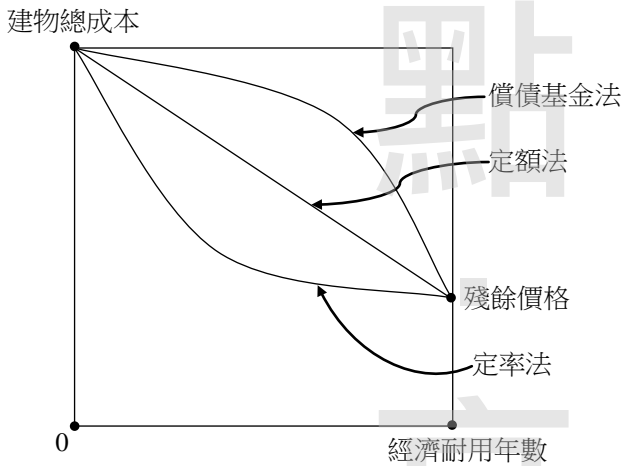
$C$ ：建物總成本。

$i$ ：儲蓄利率。

$s$ ：殘餘價格率。

$N$ ：經濟耐用年數。

$n$ ：已經歷年數



(二) 地價調查估計規則第12條規定之計算公式：

建物現值之估計程序如下：

1. 計算建物重建價格。其公式如下：

建物重建價格 = 建物單價 × 建物面積

2. 計算建物累積折舊額。其公式如下：

建物累積折舊額 = 建物重建價格 × 建物每年折舊率 × 經歷年數

3. 計算建物現值。其公式如下：

建物現值 = 建物重建價格 - 建物累積折舊額

建物現值之計算，得簡化為下列公式：

建物現值 = 建物單價 × [ 1 - (年折舊率 × 經歷年數) ] × 建物面積

年折舊率係依定額法所計算之年折舊率。即

$$\text{年折舊率} = \frac{1 - \text{殘餘價格率}}{\text{經濟耐用年數}}$$

準此，上開計算公式屬於等速折舊路徑之定額法。

(三) 適宜性分析：

1. 定額法之優點：

(1) 計算簡單容易。

(2) 定額法所計算之累積折舊額，較定率法少，較償債基金法多，符合中庸之道。

2. 定額法之缺點：

(1) 未隨建物使用保養情形而變動折舊額。

(2) 計算折舊流於僵化。

四、依地價調查估計規則第七條的規定，蒐集之買賣實例有何種情形導致價格明顯偏高或偏低，應先做適當之調整？如果在實價登錄上蒐集到一筆交易資料，備註欄記載項目之一為兄弟間之交易。請問該交易案例是否可以採用？試說明之。（25分）

**答：**

(一) 蒐集之買賣實例有下列情形導致價格明顯偏高或偏低，應先作適當之調整：

1. 急買急賣或急出租急承租：急買情況下，交易價格偏高，故應調低；急賣情況下，交易價格偏低，故應調高。
2. 期待因素影響之交易：期待未來地價將上漲之投機因素存在，交易價格偏高，故應調低。
3. 受債權債務關係影響之交易：受積欠債務影響而被迫出售，交易價格偏低，故應調高。
4. 親友關係人間之交易：親戚、朋友、公司員工等關係人之交易，交易價格偏低，故應調高。
5. 畸零地或有合併使用之交易：畸零地或有合併使用之土地交易，土地利用價值提高，交易價格偏高，故應調低。
6. 地上物處理有糾紛之交易：購買土地，如地上存在地上物待處理，由於處理費時、費力，交易價格偏低，故應調高。
7. 拍賣：法拍不動產，由於資訊不流通、不透明，交易價格偏低，故應調高。
8. 公有土地標售讓售：公有土地以標售處理，由於競標結果，得標價偏高，故應調低。如以讓售處理，讓售價偏低，故應調高。
9. 受迷信影響之交易：吉利的迷信，交易價格偏高，故應調低；不吉利的迷信、交易價格偏低，故應調高。
10. 包含公共設施用地之交易：道路、綠地等土地與建地一併出售，交易價格偏低，故應調高。
11. 人為哄抬之交易：地主炒作、人為哄抬之交易，交易價格偏高，故應調低。
12. 與法定用途不符之交易：不動產使用與法定用途不符，交易價格偏低，故應調高。
13. 其他特殊交易：如增值稅由買方負擔之交易、附有銀行低利貸款之交易、去化時間較長之交易等。

(二) 兄弟間之交易案例，如影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。

【版權所有，重製必究！】

# 高點·高上高普考地政 種類多，機會大，試通八達！

## 📍 完善課程+課輔課規劃！



### 先修班

快速建立基礎觀念，銜接正課更有效率。



#### 【修法講座、課輔讀書會】

老師及助教親帶，課業討論交流、經典題目演練。

#### 【學員專區】

提供課業諮詢、最新考情、課程相關增補資料。



### 正規班

構築理論體系，直擊關鍵考點。



#### 【IRT大會考】

全程擬真，精準施測，增加實戰經驗！

#### 【模考線上測】

蒐錄歷屆考古題，提供考生平時作答練習，預試高分！



### 總複習

考前重點整理、掌握破題、解題技巧。



#### 【高普考關懷講座】

考前猜題，考後解題，一覽菁華考點！

#### 【考前題示】

學員專屬「完整科目」「雙師資」考前猜題！



#### 【不動產全制霸專欄】

最即時的時事議題、最透徹的修法重點及最精準的考題提點！

#### 【考古題演練】

提供之各年度各類國考歷屆試題解答。

## 📍 本科系得心應手！

### 林○恩（北大地政系畢）考取 111 高考地政、普考地政【狀元】

許文昌老師及曾榮耀(蘇偉強)老師，將複雜的法規有條理地統整起來，又歸納常考重點，再把容易混淆的項目做成表格進行比對，讓我省去很多麻煩，能夠有效率找到重點。

## 📍 非本科系也能融會貫通！

### 黃○祺（台科大企管系畢）考取 111 高考地政

高點函授讓我彈性學習，還提供修法訊息及現場讀書會，減少備考時間和備考難度。除了勤做考古題練習，老師課後也會協助改題，助我金榜題名。

### 張○燕（北市大中文系畢）考取 111 普考地政

許文昌老師經驗老道，《土地法規論》採單元式編著，簡單易懂；教學簡潔有力，全程都是重點，上課的節奏把握相當好，讓我這個非本科系的初學者也能夠跟上。