

高點

堅持夢想
全力相挺

公職 EXPRESS 快速通關

Pass!

地特准考證 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 ▶▶▶



113/12/7-31 前 **商管** **會計** **資訊** **地政** 享考場獨家優惠!

114 高普考 衝刺

- 【總複習】面授/網院：特價 4,000 元起、雲端：特價 5,000 元起
- 【申論寫作正解班】面授/網院：特價 3,000 元起科、雲端：特價 7 折起/科
- 【經典題庫班】面授/網院：特價 2,500 元起/科、雲端單科：特價 7 折起
- 【狂作題班】面授：特價 5,000 元起/科

114、115 高普考 達陣

- 【面授/網院全修班】特價 34,000 元起
 - 114年度：再優 10,000 元(高考法制、公職社工師除外，輔限至114.7.31止)
 - 115年度：享 ①再折 2,000 元 + ②線上課程 1 科 + ③ 60 堂補課券 舊生再優 1,000 元
- 【考取班】高考：特價 65,000 元、普考：特價 55,000 元(限面授/網院)

114國營

- 【企管/政風/地政/資訊/財會】
網院全修：特價 25,000 元起、雲端：特價 31,000 元起

單科 加強方案

- 【114年度】面授/網院：定價 65 折起、雲端：定價 85 折
舊生贈圖禮：500 元

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準

《不動產估價》

試題評析	1. 本次試題非常靈活，考題涉及不動產經濟、不動產投資及土地政策。第一題曾於民國99年高考公產管理「不動產投資」考過。 2. 幸好有許文昌編著《不動產估價（財務分析）》可供準備，考生最好再參考許文昌編著《土地利用及土地政策論》，以準備時事題之用。
考點命中	第一題：《不動產投資分析（第23版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁C-57第三題。 第三題：《不動產估價（財務分析）（第15版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁2-1。 第四題：《不動產估價（財務分析）（第15版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁9-44，第42題。

一、不動產市場資訊透明與否，可以透過那些指標來衡量？不動產市場資訊越透明，價格可能產生如何的變動？（25分）

答：

- (一) 不動產市場透明度：指不動產市場資訊之公開程度。市場透明度愈高，交易成本愈低，投資風險愈低，愈能促進投資效率。
- (二) 衡量市場透明度之指標：
1. 供需資訊：市場運作之二大力量，需求與供給。因此，市場需求量與供給量之資訊公開程度，為衡量透明度之重要指標。
 2. 交易資訊：市場成交資料（包括成交價格、成交數量、成交種類等）為買賣雙方之決策參考。因此，交易資訊之公開程度，為衡量透明度之重要指標。
 3. 租稅資訊：交易過程所須負擔之租稅（包括稅目、稅基、稅率、減免等），為投資者不可忽視之成本。因此，租稅資訊之公開程度，為衡量透明度之重要指標。
 4. 金融資訊：投資如需財務槓桿操作，金融資訊（尤其是利率）關係重大。因此，金融資訊之公開程度，為衡量透明度之重要指標。
 5. 政府資訊：市場運作離不開政府行政支援，政府重大決策亦會影響市場機制。因此，政府資訊之公開程度，為衡量透明度之重要指標。
- (三) 不動產市場資訊透明對不動產價格之影響：不動產市場資訊越透明，坐地喊價空間愈小，不動產投機炒作愈少，則不動產價格趨於下跌而後穩定。如不動產交易實價登錄制度之實施即是一例。

二、臺灣的實價登錄查詢系統提供相同地址過去歷年的交易價格。請問這種相同地址重複交易(repeat sales)的資訊可以如何幫助不動產估價？使用重複交易資料的時候，需要特別注意什麼？（25分）

答：

- (一) 重複交易資訊對不動產估價之幫助：相同地址重複交易之資訊有助於建立不動產價格指數，可以應用於比較法之「價格日期調整」。
- (二) 使用重複交易資料應注意事項：倘重複交易資料為下列情形之一，應不予採用：
1. 為了節稅而重複交易：如不動產輾轉買賣，以節省土地增值稅。
 2. 為了漂白而重複交易：如法拍屋輾轉買賣，以去除登記簿法拍屋之記載。
 3. 為了炒作而重複交易：如建設公司將建案其中一戶輾轉買賣，以提高實價登錄之價格。
- 上開情形，承受人大多為親戚朋友、公司員工等，因此應特別注意。

三、為何透過成本概念，可以推估不動產價格？建物逐漸變老的過程，如何影響建物以及土地價格？（25分）

答：

- (一) 透過成本概念，可以推估不動產價格。茲分下列三種勘估標的說明：
1. 透過成本概念推估建物價格：

建物價格之計算公式如下：

建物成本價格 = 建物總成本 - 累積折舊額

其中：

建物總成本 = (營造或施工費 + 規劃設計費 + 廣告費與銷售費 + 管理費 + 稅捐及其他負擔) × (1 + 資本利息綜合利率) × (1 + 適當利潤率)

累積折舊額 = 建物總成本 × (1 - 殘餘價格率) × $\frac{\text{經歷年數}}{\text{經濟耐用年數}}$

2. 透過成本概念推估土地價格：

透過成本概念僅限於推估需經開發改良土地，對不需經開發改良土地不適用。

土地價格之計算公式如下：

開發後土地價格 = (開發前土地價格 + 開發所需之直接成本 + 開發所需之間接成本) × (1 + 資本利息綜合利率) × (1 + 適當利潤率)

其中：

開發所需之直接成本：指營造或施工費。

開發所需之間接成本：指廣告費、銷售費、管理費、稅捐及其他負擔。

3. 透過成本概念推估房地價格：

房地價格之計算公式如下：

(1) 土地價格 = 土地總成本。

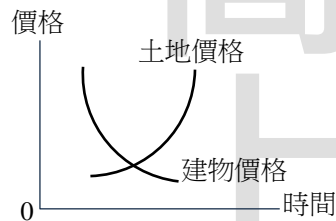
(2) 建物成本價格 = 建物總成本 - 建物累積折舊額。

(3) 房地成本價格 = 土地價格 + 建物成本價格。

上開土地價格之求取有困難者，得以比較法或收益法計算之，並於估價報告書中敘明。以比較法或收益法計算土地價格者，並需考量土地部分之廣告費、銷售費、管理費、稅捐、資本利息及利潤之合理性。

(二) 建物逐漸變老的過程對建物價格及土地價格之影響：

1. 建物逐漸變老，建物累積折舊額愈來愈多，則建物價格愈來愈低，土地價格愈來愈高。如圖所示，建物價格呈現負斜率曲線，土地價格呈現正斜率曲線。



2. 建物已不具備使用價值，建物價格趨近於零，土地價格達到最高。

四、請先說明環境永續 (environmental sustainability) 的概念，接著說明這些概念如何影響不動產估價？(25分)

答：

(一) 環境永續之概念：指消耗最少地球資源、使用最少能源及製造最少廢棄物，俾達成節能減碳、保護生態、永續發展之目標。

(二) 茲以國內推行之綠建築標章，比較綠建築估價與一般建築估價之不同，俾說明環境永續概念對不動產估價之影響：

1. 成本法：興建綠建築須採用節能之特殊建材，因此興建綠建築所需成本較一般建築為高，故重建成本較貴。又，綠建築要求使用延長建物壽命之建材，因此綠建築之耐用年數較一般建築為長。再者，綠建築須儘量使用再生能源、循環利用之建材，因此綠建築之殘餘價格率較一般建築為高。總之，綠建築重建成本較一般建築為高，年折舊額較一般建築為低，故以成本法估得之價格較一般建築為高。

2. 收益法：綠建築之維護成本（如：延長設備壽命、再生能源循環利用等）與營運成本（如多利用自然能源、增加能源利用效率等）均較一般建築為低，因此出租率較一般建築為高，租金也比一般建築為貴。另，綠建築之折舊提存率較一般建築為低，因此綠建築之收益資本化率（含折舊提存率）較一般建築為低。總之，綠建築之淨收益較一般建築為多，收益資本化率較一般建築為低，故以收益法估得之價格較一般建築為高。
3. 比較法：綠建築之配備較一般建築先進，更重要的是它能提供消費者健康、安全、節能、舒適之居住空間，因此其售價較一般建築為高。比較標的如為一般建築，勘估標的如為綠建築，則應於個別因素內加以調整（調高）。總之，以比較法估得之價格較一般建築為高。

高點 · 高上

【版權所有，重製必究！】

高點

用一套書連續成功

高普特考 打通關！

2025
最新版



7月高普考

報名：03/11~03/20 考試：07/04~07/08

12月地方特考

報名：09/09~09/18 考試：12/06~12/08

重點整理



解題完全制霸



工具書



113高普考
命中事實



好書+好課
立即嘗鮮



更多套書

歷屆高手聯合推薦，上榜必讀這套！

一般行政



一般民政



人事行政



財稅行政



會計



高點文化事業
publish.get.com.tw



113/12/10-31高普考書籍特惠中
手刀購買，快至高點網路書店