

不動產估價學

理論與實務



不動產估價師・不動產經紀人
大學用書



游適銘 博士 編著

不動產估價學 / 游適銘編著，--第1版，-臺北
市：金大鼎文化，2012.01

面；公分，--（房地產叢書；A10）

ISBN 978-986-87015-3-3（平裝）

1. 不動產業 2. 不動產

554.89

100023331

房地產叢書 A10

不動產估價學

編 著／游適銘

發行人／黃萱

社長／曾文龍

編輯／編輯小組

出版者／金大鼎文化出版有限公司

台北市 106 大安區忠孝東路 4 段 60 號 10 樓

網址：<http://www.bigsun.com.tw>

出版登記：行政院新聞局局版北市業字第 159 號

郵政劃撥：18856448 號／金大鼎文化出版有限公司

電話：(02)2721-9527、(02)2777-1747

傳真：(02)2781-3202

排版／浩瀚電腦排版股份有限公司

製版印刷／松霖彩色印刷有限公司

經銷商／旭昇圖書有限公司

電話：(02)2245-1480

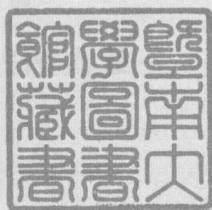
定 價／500 元

2012 年 1 月第 1 版

版權所有 翻印必究

不動產估價學

游適銘博士◎編著



不情之詩

不情之詩



目錄

再版序：如何準備不動產估價考試	7
-----------------------	---

第一章 導論	15
---------------------	----

第一節 緒論	15
第二節 用詞定義與估價原則	30
第三節 不動產價格影響因素	39

第二章 不動產估價作業程序	47
----------------------------	----

第一節 估價作業程序	47
第二節 估價報告書	57

第三章 不動產估價方法	63
--------------------------	----

第一節 比較法	63
第二節 成本法	78
第一部分 建物及土地成本價格	78
第二部分 土地開發分析	116
第三節 收益法	135

第四章 不動產估價應用	183
--------------------------	-----

第一節 宗地估價	183
第二節 房地估價	200
第三節 土地改良物估價	215
第四節 權利估價	218
第五節 租金估計	234

第五章 大量土地估價 243

第一節 地政機關區段價法 243

第二節 路線價估價 255

第三節 市地重劃及農地估價 264

附錄一 不動產估價師估價實務考題及解答 267

壹、九十年不動產估價師高考估價實務考題及解答 267

貳、九十一年不動產估價師特考估價實務考題
及解答 281

參、九十一年不動產估價師高考估價實務考題
及解答 289

肆、九十二年不動產估價師高考估價實務考題
及解答 299

伍、九十三年不動產估價師高考估價理論考題
及解答 331

陸、九十三年不動產估價師特考估價實務考題
及解答 343

柒、九十四年不動產估價師特考估價實務考題
及解答 349

捌、九十四年不動產估價師高考估價實務考題
及解答 363

玖、九十五年不動產估價師高考估價實務考題及
解答 369

拾、九十六年不動產估價師高考估價實務考題
及解答 378

拾壹、九十七年不動產估價師高考估價實務考題
及解答 396

拾貳、九十八年不動產估價師高考估價實務考題
及解答 409

拾參、九十九年不動產估價師高考估價實務考題
及解答拾壹 415

拾肆、一百年不動產估價師高考估價實務考題
及解答 421

附錄二	不動產估價技術規則	430
附錄三	地價調查估計規則	463
附錄四	估價數學六大公式	472
附錄五	不動產估價測驗題集錦	475
附錄六	不動產估價方法應用書表 (基準地估價、房地估價)	484
附錄七	不動產證券化估價報告書範本	498
附錄八	不動產估價技術規則修正方向	504
附錄九	國際評價準則 2011 年版介紹	507
參考書目		508

再版序：

如何準備不動產估價考試

本次 101 年 1 月再版，主要為配合不動產估價技術規則修正方向、收錄 100 年不動產估價師實務考題解答、100 年最新版國際評價準則（IVS）架構及價值分類、地價基準地書表、最新房地產政策等修正。

壹、前言

日前報載‘師’字備中，不動產估價師名利前程僅次於醫師，替不動產估價師遠景做了良好的宣傳，社會各界賢達紛紛探尋如何踏入此行業。當然國家專業證照制度，欲當不動產估價師，即需先考上國家考試。然而物以稀為貴，自從九十年第一次考試，以百分之一錄取率塑造了不動產估價師考試之高難度，迄今雖舉辦了十一次高考、三次特考後，僅有約 500 位考試合格之不動產估價師。因考取後尚需有二年估價經驗始得開業，故截至 100 年十月，也僅有 273 位開業。此顯示兩點訊息，其一：現階段不動產估價師供給量，難以應付除傳統房貸、買賣、法拍估價，較熱門之國際財務報導準則（IFRS）、都市更新權利變換等外，及繼之而起之各式估價新需求，可見智士能仁應儘早報考；其二：對於不動產估價師之要求高標，造成不動產估價師考試考取不易。為使讀者順利「上梁山」，即得給各位「三兩三」。因此本人就如何準備不動產估價師考試，提供幾點淺見供讀者參考。

貳、不動產估價師考試科目

不動產估價師考試科目有以下七科：

●共同科目

1. 國文（論文與閱讀測驗）

●專業科目

1. 民法物權與不動產法規（包括不動產估價師法、土地法、平均地權條例、土地稅法及其附屬法規）
2. 土地利用法規（包括區域計劃法、都市計劃法、都市更新條例、土地徵收條例及其附屬法規）
3. 不動產投資分析分析
4. 不動產經濟學
5. 不動產估價理論
6. 不動產估價實務

考選部亦體認不動產估價師考試範圍博大精深，造成考生困擾。自九十四年一月起實施命題大綱，作為典試委員會命題方向，以下即就各科說明命題大綱及準備方向。

參、各科準備方向

壹、國文（作文與測驗）

作文約佔四成，大體而言作文要考取高分，不外乎掌握起承轉合四字訣，多背一些古人至理名言之樣板文句，以及歷史典故俾伺機套入文章之中為獲取高分之不二法門。

測驗約佔六成，測驗考生對古文解讀能力，除非有心重溫中學時代品嚐中國文學之美，否則只能憑國學素養應答，即使投入效果似乎有限。

貳、民法物權與不動產法規（包括不動產估價師法、土地法、平均地權條例、土地稅法及其附屬法規）

一、民法物權（約佔 25%）

（一）民法物權編及民法物權編施行法

二、不動產法規（約佔 75%）

（一）不動產估價師法及不動產估價師法施行細則

（二）土地法及土地法施行法（第一編至第三編）

（三）平均地權條例及平均地權條例施行細則

（四）土地稅法及土地稅法施行細則

（五）不動產估價技術規則及地價調查估計規則

本科建議可於市面上多方博覽最適合自己閱讀、整理歸納易於吸收之參考書籍。由於不動產估價師考試係高考層級，重思考推理申論，就歷次考題看來，僅讀法條顯有不足，平常蒐集學者專家對相關議題發表之文章甚為重要。另既為申論題，答案即無所謂絕對，建議正反意見多方闡述，方符合「申論」本意。

參、土地利用法規（包括區域計畫法、都市計畫法、都市更新條例、土地徵收條例及其附屬法規）

一、區域計畫法、都市計畫法及其附屬法規（約佔 50%）

（一）區域計畫法及其施行細則

（二）都市計畫法

（三）非都市土地使用管制規則

二、都市更新條例、土地徵收條例及其他法規（約佔 50%）

（一）都市更新條例及其施行細則

（二）都市計畫容積移轉實施辦法

（三）土地徵收條例及土地徵收條例施行細則

（四）區段徵收實施辦法

與不動產法規相同，由於不動產估價師考試係高考層級，重思考推理申論，平常蒐集專家學者對相關議題發表之文章，閱讀做好整理歸納之參考書籍甚為重要，避免僅讀法規條文過於單薄。另重點預測方面，土地徵收條例、都市更新條例及其附屬法規中涉及估價內容條文應多加留意。

肆、不動產投資分析

一、基本理論（約佔 75%）

- （一）不動產特性與市場分析
- （二）不動產投資分析程序
- （三）不動產投資財務可行性分析
- （四）現金流量折現分析
- （五）風險分析
- （六）不動產投資與融資、稅務、通貨膨脹

二、不動產投資應用（約佔 25%）

- （一）不動產投資組合
- （二）住宅及商用不動產投資分析
- （三）不動產證券化
- （四）不動產信託

鑑於以往幾次考試命題方向，貸款本金利息計算、淨現值法、內部報酬率之應用，及市場分析絕對是重點。另隨著不動產證券化條例立法，不動產證券化亦不可輕忽。由於上述內容多需仰賴計算，本科即規定可攜帶計算機，但以基本功能（以往簡章列明： $+$ 、 $-$ 、 $\times$ 、 $\div$ 、 $\sqrt{\quad}$ 、 $\%$ 、 M 、三角函數、對數、指數功能），且不具儲存程式功能（即不能有：1.文、數字編輯功能；2.超出 MR 、 MC 、 $M+$ 、 $M-$ 之數據儲存功能；3.使用者儲存程式或內建程式功能；4.發聲、列印報表及內建振動器；5.外插擴充卡、紅外線等通訊功能；6.外接電源功能。）為限。考選部訂有「國家考試電子計算器審查作業要點」，允

許之型號可上考選部網站查詢。

因此要習慣以簡易計算機進行運算。不動產投資常用的估價數學六大公式（複利現價率、複利年金現價率、貸款常數、複利年金終價率、償債基金率）之應用，若考題未附錄附表可供查閱，硬要以簡易計算機進行運算，幾次方之運算功能只好要熟練，當然公式需熟記，估價理論及實務亦可派上用場。建議坊間相關參考書盡量參閱，讓自己應考時多點東西可以發揮。

伍、不動產經濟學

一、基本理論

- （一）不動產經濟概論
- （二）不動產市場供給
- （三）不動產市場需求
- （四）不動產租金與價格
- （五）地價理論

二、土地與不動產

- （一）土地使用與區位
- （二）土地使用規劃與管制
- （三）公共財及財產權

三、不動產經濟應用

- （一）不動產稅賦
- （二）不動產管理

準備方向建議參考歷屆相關考試考古題，地租理論、區位理論為基本命題趨勢。土地經濟學尤重經濟圖形分析，面對題目需盡量以「圖形套繪」，方能獲取高分。另時勢題型亦需留意。

陸、不動產估價理論

一、估價原理及基本概念（約佔 75%）

- （一）形成不動產價格之因素及原則
- （二）不動產估價程序
- （三）估價方法

(四) 路線價估價

(五) 大量估價

二、各種估價 (約佔 25%)

(一) 房地估價

(二) 土地改良物估價

(三) 不動產租金與權利價值之評估

(四) 宗地估價

(五) 高層建築物估價

不動產估價理論內容儘管有其深度，惟此科是用心準備回報較為顯著之一科。因此本科務請全盤瞭解估價內容，一來準備一科發揮兩科（理論及實務），二來既欲成為不動產估價師，估價能力自是專業本位。

準備上需熟悉不動產估價技術規則，因不動產估價技術規則係主管機關訂定法規，自然要奉為絕對準繩。當然估價理論博大精深，不動產估價技術規則不可能涵蓋，估價理論欲與世界接軌，國際評價基準、美國及日本估價做法介紹之參考書籍已成為近年出題主流。雖然內容多元繁雜，筆者所著「不動產估價理論與實務」已加以重點整理，值得參閱。另本科既重理論，各種計算公式之原理及推導亦須掌握。而本科既明定包括高層建築物估價，因此大樓估價所需掌握之樓層別效用比及地價分配率概念應為重點。

柒、不動產估價實務

一、總論

(一) 市場價值之評估基礎 (二) 非市場價值之評估基礎

(三) 估價報告書之製作 (四) 估價師之行為規範

二、各論

(一) 實質財產估價 (二) 租賃利益估價 (三) 廠房、機械、設施估價 (四) 無形資產估價 (五) 動產估價 (六)

企業估價（七）估價標的中有害及有毒物質之考量
（八）含文化資產之不動產估價（九）農業財產估價
（十）特殊性財產（如高爾夫球場、大飯店、遊樂場等）
估價（十一）財產稅目的之大量估價（十二）都市更新
權利變換估價（十三）土地徵收補償價估價（十四）土
地重劃估價（十五）基地持分價值評估（十六）土地分
割、合併、交換估價（十七）權利價值評估（十八）基
準地估價（十九）不動產証券化目的估價（二十）估價
報告書審查

前幾次考試都要考生製作一份估價報告書之題型已定調，因此考生於熟記不動產估價技術規則所規定不動產估價報告書應記載之十四個項目、不動產估價作業程序及各種估價方法估價程序，作為估價報告書撰寫的架構主軸，再以技術規則規定的內容於報告中充分發揮，前兩三次下來也都能獲取高分。然而，自從 92 年估價實務考題出現後，題目條件之繁雜、計算解題之冗長已甚難應付，97 年配合本科命題範圍廣遍各類型估價之修正方向，考題以都市更新權利變換型態出現，已跳脫以往一般通案估價，邁向個案專業估價。唯有熟記解題架構、解題技巧、平常多以計算機實際演練，參考本書解答練出作答速度，方為獲取高分不二法門。

最後記得要驗算，既然整份報告充滿各種計算過程，就別忘記一再反覆確認。

本科考試時間為四個小時，鈴聲一響就得長期抗戰，為避免中途想上洗手間逼自己提前交卷，因此建議當天喝水應節制。四小時時間應充分運用，視給分分配標準應答，如估價報告書格式完整程度為十分，考生寫作重點應盡量著眼於各種方法計算部分，以免報告書應記載事項第十一點價格形成之主要因素分析就將一般因素、區域因素及個別因素撰寫太多，導致第十二點估價方法沒時間寫就得不償失了。

肆、不動產經紀人估價概要考試重點

考選部對估價概要命題重點有三：1. 形成不動產價格之因素及原則。2. 不動產估價之方法及其運用要領。3. 租金評估方法。準備上搭配本書內容，瞭解不動產估價技術規則，並把握測驗題題型即可爭取高分。

伍、準備心態上之建議

最後以下四點與各位互勉：

- 一、要有計畫循序的準備：因為要準備的內容實在不在少數，若沒有一套讀書計畫確實貫徹執行，不免多落得沒唸完甚至缺考的結局，因此一定要有計畫循序的準備。
- 二、要有實事求是的精神：唯有確實了解所有考試相關法規內容才不會忘記，所讀的東西亦才會成為自己的一部份。
- 三、要有奮鬥到底的意志：如果很早就開始準備，近考試時雖不免近關情怯顯得彈性疲乏，記得務必堅持到最後一刻，考試當天每堂課之前的休息時間尤其是決勝關鍵，持續準備直到鐘響上戰場。
- 四、要有孤注一擲的決心：大部分人因為工作繁忙，無法全心準備而唸不完，心想今年試考累積讀書心得明年再來。倒不如如有破釜沉舟的決心，勉勵自己一次考上，抱持這樣的意志才能使自己於考前達到最巔峰。

以上提供個人初淺見解及心得分享，記得作答時要掌握條列分明的原則，並祝大家金榜題名！不動產估價師公會見。

游適銘 謹識 101.1

第一章 導論

第一節 緒論

壹、為何需要不動產估價

食衣住行育樂為人生六大基本需求，此六大需求以多樣化種類之商品呈現以滿足我們的需要。如欲獲得各種商品均需對價，一般商品大多有公定價格，亦即一般人認為正常合理之價格，並有標價呈現，故無特別加以估價之需要。然而為何對不動產特別有加以估價之需要？係因不動產價格與一般商品價格特性上之差異所致。先列舉其中三種特性分析如下：

一、昂貴性：價格多寡至關重要

一般商品如正常生活用品價格低廉，即便購買後發現買貴了亦不會太在意。而不動產價格動輒數百萬以上，故價格求取尤需慎重，因此更需仰賴估價技術。

二、異質性：不受一物一價法則限制

一般商品因為量產，價格受一物一價法則約束；而不動產因異質性存在，即便是同一棟大樓各住戶單元，亦存在樓層別及位置別效用差異。因為不動產不受一物一價法則限制，其價格無法輕易得知，惟有仰賴估價技術求取。