

最新修訂法規、最新命題焦點突破

精選新題庫解析、模擬演練好實力

全新編整趨勢試題、印證實戰經驗

不動產估價實務

不動產估價師考試

本書為依據考選部規劃今年考試之指導用書

高
點

許文昌博士 編著

最新修訂法規、最新命題焦點突破

精選新題庫解析、模擬演練好實力

全新編整趨勢試題、印證實戰經驗

不動產估價實務

不動產估價師考試

本書為依據考選部規劃今年考試之指導用書

高
點

博士 編著

來勝(License)證照考試系列

不動產估價實務

編著者：許文昌博士

出版者：高點文化事業有限公司

郵 撥：15834067高點文化事業有限公司

電 話：(02)2381-5766

傳 真：(02)2388-0876

網 址：www.get.com.tw

E-mail：publish@mail.get.com.tw

2007年11月七版

行政院新聞局出版事業登記證局版臺業字第4833號

建議售價480元

著作權所有・翻印必究

51MC500607  57-814-431-8

不動產估價師

考試須知

考試日期	考試科目	應考資格	取得資格
97年8月23日至25日	1. 專業科目： (1) 民法物權與不動產法規 (2) 土地利用法規 (3) 不動產投資分析 (4) 不動產經濟學 (5) 不動產估價理論 (6) 不動產估價實務 2. 普通科目： 國文（作文與測驗） ※前項應試科目之試題題型，除國文採申論式與測驗式之混合式試題外，其餘應試科目均採申論式試題。 ※不動產估價實務考試時間為4小時，其餘科目均為2小時。	1. 專科以上不動產估價、地政、土地資源、土地管理、不動產經營、建築、土地管理與開發科、系、組、所畢業，領有畢業證書者。 2. 專科以上相當科、系、組、所畢業，領有畢業證書，並曾修習不動產相關學科至少6科，每學科至多採計3學分，合計18學分以上，有證明文件者。自93年7月起，其中須包括不動產估價或土地估價。	1. 以總成績滿60分及格。前項總成績之計算，以普通科目成績加專業科目成績合併計算之。其中普通科目成績以各科目成績乘以百分之十後之總和計算之；專業科目成績以各科目成績總和除以科目數再乘以所占剩餘百分比計算之。應試科目有一科目為零分或專業科目平均未滿50分不及格。缺考之科目，以零分計算。 2. 平均60分及格，由考試院核發不動產估價師考試及格證書。 3. 經不動產估價師考試及格者，得向中央主管機關請領不動產估價師證書。 4. 領有不動產估價師證書者，得充任不動產估價師。

（來勝證照考試中心提供）

註：曾修習不動產估價（理論）或土地估價（理論）、建築（改良）物估價、農作（改良）物估價、特殊土地估價、不動產估價實務、施工（與）估價或施工計畫與估價或工程估價或土木工程估價或營建工程估價、不動產（經營）管理或土地（經營）管理或建築（經營）管理、不動產開發或土地開發（與利用）或土地利用、土地使用計畫（與管制）或土地（分區）使用

管制、都市計劃（概論）或區域及都市計畫（概論）、土地重劃或市地重劃或農地重劃、不動產投資（與管理）、不動產經濟分析或土地經濟（理論）與分析、不動產市場或不動產市場分析或不動產市場研究或不動產市場調查與分析、不動產金融或土地金融、（不動產）財務分析、（不動產）財務管理、經濟學或總體經濟學或個體經濟學、不動產經濟學或土地經濟學、農業經濟學、土地徵收、都市更新、會計學、統計學、保險學、規畫法規或都市（及區域）計畫法規或不動產開發與管理法、不動產估價法規或估價技術規則、不動產法規或土地法規、租稅法或稅務法規或不動產稅（法）或土地稅（法）、建築法（規）或營建法（規）、不動產交易法規、不動產經紀法規、民法或民法概要或民法總則或民法債編總論或民法債編各論或民法物權或民法親屬或民法繼承、土地登記（實務）、建築（學）概論或結構學、建築構造（與施工）或建築設計或建築技術或基礎工程或鋼筋混凝土（設計及施工）、土地測量或地籍測量或大地測量或工程測量或平面測量或測量學、地籍管理等學科至少六科，每學科至多採計三學分，合計十八學分以上，有證明文件者。自中華民國九十三年七月起，其中須包括不動產估價或土地估價。

註：考試院院會 96 年 10 月 18 日通過修正專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試規則部分條文，自民國 101 年起修正應考資格，以精進不動產估價師考試制度，使教考用配合。修正重點如下：

一、為強化不動產估價師的核心能力，並使應考資格修正有一適度過渡期，民國 101 年起，應考資格修正如下：

(一)公立或立案私立專科以上學校或經教育部承認的國外專科以上學校畢業，領有畢業證書，曾修習不動產估價（理論）或土地估價（理論）及不動產估價實務 2 學科，及不動產法、土地利用、不動產投資與市場、不動產經濟等 4 個領域相關課程，每領域至少 1 學科，每 1 學科至多採計 3 學分，合計至少 6 科 18 學分以上，有證明文件者。

(二)公立或立案私立專科以上學校或經教育部承認的國外專科以上學校不動產估價相當科、系、組、所、學程畢業，領有畢業證書者。所稱相當科、系、組、所、學程係指其所開設必修課程符合前款規定，且經考選部審議通過並公告者。

二、專業科目括弧內文字刪除，改列為命題大綱內容，「不動產投資」修正為「不動產投資分析」，「土地經濟學」修正為「不動產經濟學」。

三、配合外交部民國 92 年 6 月 3 日停止核發僑居證明書，改以護照加簽代替僑居證明、華僑身分證明，本次修正相關規定。

類科	考試日期	考試科目	應考資格	資格取得
不動產經紀人專技普考	第一次：96年12月8日至9日 第二次：97年12月6日至7日	1. 專業科目： (1)民法概要 (2)不動產估價概要 (3)土地法與土地相關稅法概要 (4)不動產經紀相關法規概要 2. 普通科目： 國文（作文與測驗） ※前項應試科目之試題題型，均採申論式與測驗式之混合式試題。	1. 公立或立案之私立高級中等或高級職業學校以上學校畢業，領有畢業證書者。 2. 高等或普通檢定考試及格者。	本考試及格方式，以應試科目總成績滿60分及格。前項應試科目總成績之計算，以普通科目成績加專業科目成績合併計算之。其中普通科目成績以國文成績乘以百分之十計算之；專業科目成績以各科目成績總和除以科目數再乘以所占剩餘百分比計算之。本考試應試科目有一科成績為零分或專業科目平均成績未滿50分者，均不予及格。缺考之科目，以零分計算。
地政士專技普考	97年8月21日至22日	1. 專業科目： (1)民法概要與信託法概要 (2)土地法規 (3)土地登記實務 (4)土地稅法規 2. 普通科目： 國文（作文與測驗） ※前項應試科目之試題題型，除國文採申論式與測驗式之混合式試題外，其餘應試科目均採申論式試題。	年滿20歲，具有下列資格之一者，得應本考試： 1. 公立或立案之私立高級中等或高級職業以上學校畢業，領有畢業證書者。 2. 高等或普通檢定考試及格者。 3. 中華民國78年12月29日土地法第37條之1修正公布施行前已從事土地登記專業代理業務，且於修法後仍繼續執業未取得證照，並有地政機關核發之證明文件者。	本考試及格方式，以應試科目總成績滿60分及格。前項應試科目總成績之計算，以普通科目成績加專業科目成績合併計算之。其中普通科目成績以國文成績乘以百分之十計算之；專業科目成績以各科目成績總和除以科目數再乘以所占剩餘百分比計算之。本考試應試科目有一科成績為零分或專業科目平均成績未滿50分者，均不予及格。缺考之科目，以零分計算。

▲本表資料若有異動各考試簡章為主，或至高點網站（<http://www.get.com.tw>）查詢。

90～96年不動產估價師考試錄取人數統計表

年 度	報名人數	到考人數	到考率 (%)	及格人數	及格率 (%)
九十年 (高考)	1,791	958	53	18	1.88
九十一年 (特考)	274	196	72	83	42.35
九十一年 (高考)	1,089	511	46.92	62	12.13
九十二年 (高考)	988	468	47.37	21	4.49
九十三年 (高考)	1,052	546	51.90	67	12.27
九十三年 (特考)	172	124	70.09	25	20.16
九十四年 (特考)	187	137	73.26	18	13.14
九十四年 (高考)	906	481	53.09	13	2.7
九十五年 (高考)	1,210	641	52.98	70	10.92
九十六年 (高考)	1,090	629	57.71	--	--

(來勝證照考試中心提供)

不動產估價師典試委員名單

90年高考	趙淑德	考試院考試委員	張金鶚	政治大學教授	邊泰明	政治大學教授
	林英彥	政治大學教授	楊松齡	政治大學教授	李承嘉	台北大學教授
	金家禾	台北大學教授	陳明燦	台北大學教授	韓乾	逢甲大學教授
	吳耿東	台北大學副教授	謝靜琪	逢甲大學副教授	張梅英	逢甲大學副教授
91年特考	趙淑德	考試院考試委員	陳聰安	考試院考試委員	邊泰明	政治大學教授
	楊松齡	政治大學教授	林秋瑾	政治大學教授	李承嘉	台北大學教授
	金家禾	台北大學教授	吳耿東	台北大學副教授	張梅英	逢甲大學副教授
	謝靜琪	逢甲大學副教授	鄭明安	崑山科技大學副教授	吳彩珠	長榮管理學院副教授
91年高考	趙淑德	文化大學教授	楊松齡	政治大學教授	李承嘉	台北大學教授
92年高考	趙淑德	文化大學教授	邱聰智	考試院考試委員	金家禾	台北大學教授
	李承嘉	台北大學教授	江惜美	銘傳大學教授	陳立夫	政治大學副教授
	鄭明安	崑山科技大學副教授				
93年特考	顏愛靜	政治大學地政學系教授	李承嘉	台北大學不動產與城鄉環境學系教授		
	張梅英	逢甲大學土地管理學系副教授				
93年高考	顏愛靜	政治大學地政學系教授	陳立夫	政治大學地政學系副教授		
	邊泰明	政治大學地政學系教授	林左裕	台中技術學院財政稅務學系副教授		
	楊振榮	政治大學地政學系副教授	張梅英	逢甲大學土地管理學系副教授		
	丁福致	財團法人台灣不動產資訊中心副執行長代理執行長				
94年特考	楊松齡	政治大學地政學系教授	陳明燦	台北大學不動產與城鄉環境學系教授		
	吳清輝	文化大學市政與環境規劃學系副教授				
94年高考	黃世孟	高雄大學都市發展與建築設計學研究所教授				
	林建元	台灣大學建築與城鄉研究所教授	林英彥	政治大學地政學系兼任教授		
	邊泰明	政治大學地政學系教授	韓乾	逢甲大學土地管理學系教授		
	陳立夫	政治大學地政學系副教授	張梅英	逢甲大學土地管理學系副教授		
95年高考	張梅英	逢甲大學土地管理學系副教授3年以上				
	溫豐文	東海大學法律系教授				
	陳淑美	崑山科技大學不動產經營系教授				
	賴碧瑩	屏東商業技術學院不動產經營系副教授3年以上				

(來勝證照考試中心提供)

專家的話——考試經驗談

用對方法，輕鬆上榜！

許文昌博士

高考土地行政及格

高考都市計畫及格

高考不動產估價師及格

政治大學地政研究所法學博士

歐亞不動產估價師聯合事務所所長

第一屆（民國九十年）不動產估價師高考，報名人數一七九一人，到考人數九五八人，到考率百分之五十三，平均六十分及格，共錄取十八人，錄取率百分之一・八八，錄取率超低，其難度可想而知。筆者有幸參加此次戰役，並以第五名錄取，茲提供一些感想，供考生參考。

■誰是落榜的高危險群

依我的觀察：(一)四十歲以上；(二)工作忙碌；(三)三年內未曾參加國家考試。這種人記憶力衰退，讀過馬上忘記；而且工作忙碌，無法靜下心讀書；加上考試無經驗，不知如何準備。因此，這種人是落榜的高危險群。對於這種人而言，應該針對危險因子加以克服。如記憶力衰退，則以理解力代替記憶力；工作忙碌，則暫時拋開業務；沒有考試經驗，則報名參加土地代書或不動產經紀人考試作為模擬考。

■高考的題目一定很靈活

高考的題目常常天馬行空，而且不容易讀到或猜中，因此考生總覺得「有讀跟沒讀沒有二樣」，但我要強調的是「有讀不一定

考得上，沒讀一定考不上」。何以高考的題目會很靈活，這是因為出題老師不希望考生只會死背，而不知活用。因此，考生準備估價師考試，應把基礎打好，考試時將所習得基礎知識，充分發揮在每一題目上。

■投機的人不容易考上

由於高考專業科目有六科，每一科成績應在六十分左右，如果有一科特別差，很不容易靠其他科加以補救。因此各科應均衡發展，考生應把基礎學好，向下紮根。如果只是想靠猜題、抓重點等方式投機，不容易考上。

■追隨名師效果倍增

追隨一位大家公認最會教的老師（可以向考上估價師同學打聽），配合上課進度，按部就班學習。名師指導片刻，勝讀一年書。

■精讀一本書，讀到滾瓜爛熟

選擇一本大家公認最有效的參考書（最好是請教考上估價師的同學），由「理解——體系建立——熟記」三階段，最後階段「熟記」，是將這本書讀了五遍、十遍，甚至二十遍，總之讀到滾瓜爛熟。行有餘力，再讀其他書籍。切勿「土地經濟學」買了三、四本書。「不動產投資」同樣買了三、四本書。每本書厚到可以當枕頭。每本書都有看，但都不精。最後高「枕」無憂，不治而亡。

■考前一週最重要

考前一週讀過一次，勝過以前讀過十次。因為考前瀏覽一次，在尚未忘記前進入考場，現學現賣，印象最深。對工作忙碌的人而言，考前一段時間（如一星期、一個月等）務必請假在家讀書，否則平時再怎麼努力，也是枉然矣。

■小道消息不要理會

考前小道消息特別多，諸如「誰出題」、「那位老師的講義一定要看」等等，這些小道消息，十之八九都是道聽途說，以訛傳訛。考生最好一笑置之，不予理會，按自己的計畫準備；否則亂了方寸，擾亂計畫，最後全盤皆輸。

■生活作息規律、平常心應考

準備考試這段期間，作息應正常，放鬆心情，不可應酬、不可熬夜。有的人遇到考試就緊張兮兮，生活步調大亂，不是被考題擊倒，而是被自己擊倒。放鬆心情的方法，如慢跑、爬山、聽音樂、打籃球等，因人而異。

■試卷整體及每題答案均須作佈局

考生看到題目，不要馬上作答，應先作佈局。會的題目，留多一點空間；不會的題目，留少一點空間。但無論如何，整張試卷應寫滿，不可留白。每題答案也應作布局，列點說明。題與題之間，應空一行，以示區隔。每個字不能太大，也不能太小，要讓閱卷者覺得你很用心作答，而且內容很充實。

最後要特別強調的是，估價師執照只是進入估價市場的最低資格限制。要確保擁有執業的專業知識與能力，仍有待個人的不斷學習。切勿取得執照後，不學無術，招搖撞騙，估價師的名聲將因此蒙羞。

高點從優秀的參考書開始

對於面臨競爭日益激烈的不動產估價師考生而言，多時的努力，很可能因使用了市面上內容深淺不一的參考用書，應考實力始終停滯不前；而另一部分的考生則因研讀了這本經過精心策劃、高點出版的致勝叢書，卻能夠收事半功倍之效。

正所謂「工欲善其事，必先利其器」，相信您一定了解到這本書，正是您應考準備的最佳利器，我們的誠意與信念，表現於內容完整的編纂、精華重點的提示、以及每一細節的完善，在您逐頁閱讀後絕對可以感受得到。這樣的信心，除了來自我們本身輔導的實力、追求卓越的心意，也在許多同學、讀者的佳評下得到一致的肯定。

如果您有心，只要稍加比較，您會發現這套叢書從出版構思到設計範題、解說、考題解答等皆深具用心，是您參加考試不可或缺的良師益友。



七版序



在專業分工的時代，執照代表專業，因此從事不動產相關工作，皆須擁有執照。如從事土地代書，須備具地政士執照；從事房地產仲介或代銷，須備具不動產經紀人執照；從事不動產估價，須備具估價師執照。未來，如果沒有專業執照，在不動產界發展，真是一籌莫展。

考取執照並不難，只要選對讀本，就成功一半。筆者參加不動產估價師考試，「不動產估價實務」這科就是以本書為讀本，學而時習之，果然上榜。我能，相信您也能！

許文昌

序於 96 年 11 月



不動產估價師法於民國八十九年十月四日總統公布後，將有更多優秀人才投入，更多優質報告書提出，及更多業務需要估價，發展遠景看好。然而估價師之養成頗為不易，除了專業知識與實務經驗外，品德操守亦甚重要。期望估價師均能公正評估，擇善固執，贏得社會大眾的尊敬與信賴。

本書係針對參加不動產估價師考試的需要而編寫，其特點有四：

一、估價規則表解式整理

不動產估價技術規則則是撰寫估價報告書之指導準則。本書以表解方式整理，綱舉目張，易於學習。

二、估價方法舉例計算

重要估價方法（如：成本法、比較法、收益法、土地開發分析等），舉例計算，以便考試時應用。

三、全真模擬試題及解答

準備估價實務首重「練習」。本書提供全真模擬試題數則，供讀者演練。

四、歷屆試題分類整理及完整解答

鑑往知來，溫故知新。本書將歷屆試題分類整理，並在書末附錄全套完整試題及解答。

但願這本書能傳播知識與希望，點亮學生心中的那盞燈。

許文昌

序於91年2月

著作權／不容侵犯

下列文字爲著作權法之部分條文，仁人君子敬請自重，凡侵犯著作權者，必依法究辦。

《著作權法》第六章 權利侵害之救濟

■第八十七條

有下列情形之一者，除本法另有規定外，視爲侵害著作權或製版權：

- 一 以侵害著作人名譽之方法利用其著作。
- 二 明知爲侵害製版權之物而散布或意圖散布而公開陳列或持有者。
- 三 輸入未經著作財產權人或製版權人授權重製之重製物或製版物者。
- 四 未經著作財產權人同意而輸入著作原件或其重製物者。
- 五 以侵害電腦程式著作財產權之重製物作爲營業之使用者。
- 六 明知爲侵害著作財產權之物而以移轉所有權或出租以外之方式散布者，或明知爲侵害著作財產權之物，意圖散布而公開陳列或持有者。
- 七 未經著作財產權人同意或授權，意圖供公眾透過網路公開傳輸或重製他人著作，侵害著作財產權，對公眾提供可公開傳輸或重製著作之電腦程式或其他技術，而受有利益者。

前項第七款之行爲人，採取廣告或其他積極措施，教唆、誘使、煽惑、說服公眾利用電腦程式或其他技術侵害著作財產權者，爲具備該款之意圖。

《著作權法》第七章 罰 則

■第九十一條

擅自以重製之方法侵害他人之著作財產權者，處三年以下有期徒刑、拘役，或科或併科新臺幣七十五萬元以下罰金。

意圖銷售或出租而擅自以重製之方法侵害他人之著作財產權者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣二十萬元以上二百萬元以下罰金。以重製於光碟之方法犯前項之罪者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰金。

著作僅供個人參考或合理使用者，不構成著作權侵害。

■第九十二條

擅自以公開口述、公開播送、公開上映、公開演出、公開傳輸、公開展示、改作、編輯、出租之方法侵害他人之著作財產權者，處三年以下有期徒刑、拘役，或科或併科新臺幣七十五萬元以下罰金。

「不動產估價實務」命題趨勢及準備之道

「不動產估價實務」一科考四個小時，時間最長，一般以撰寫估價報告書為主。

估價報告書之撰寫並非由考生自由發揮，而是根據試題所設定的條件，運用估價方法，按步就班評估不動產價格，並以報告書的格式呈現。

估價報告書之內容應合乎估價理論與估價規則，因此考生應熟悉估價理論（詳見：許文昌編著「不動產估價理論」）及估價規則（詳見本書第一章），始能寫出一份夠水準的估價報告書。

估價報告書的重點在估價方法之運算過程，因此三大基本估價方法（即成本法、比較法、收益法）及土地開發分析法一定要會應用。

另外，估價實務這科考試時間很長，題目也很長，答案也很長，因此時間與內容的掌握很重要。有的報告書寫的太粗略，試卷留白太多；有的報告書寫的太詳細，最後試卷不夠或時間不夠。

由於本科答案無固定格式，因此許多同學書寫潦草，且刪除塗改甚多，造成閱卷老師批改困難，因此不易得到高分。

其實，不動產估價實務這科在考計算題，將很多小的計算結果集成成試題解答，並以估價報告書格式呈現。因此，要特別強調的是，本書第六章務必熟讀，歷屆試題一定要演練。

※閱讀本書之前，請先研讀許文昌編著「不動產估價理論」（高點出版，編號 51MC500307）

目 錄

「不動產估價實務」命題趨勢及準備之道

Chapter 1	估價技術規則表解	1-1
Chapter 2	估價方法計算應用	2-1
Chapter 3	估價報告書格式	3-1
Chapter 4	估價實務模擬試題	4-1
Chapter 5	估價實務題型整理	5-1
附錄一	不動產估價技術規則	A-3
附錄二	歷屆試題	B-1