

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

不動產估價概要 (基礎篇)

不動產經紀人考試

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

不動產估價概要 (基礎篇)

不動產經紀人考試

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

來勝(License)證照考試系列

不動產估價概要（基礎篇）

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1月四版

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 300 元

著作權所有・翻印必究

51MC600504

ISBN 957-814-246-3

本版依據民國九十五年六月
十二日內政部修正發布之
「不動產估價技術規則」最
新條文修訂。

上班族 & 中南部考生大福音！

許文昌老師'在你家！

最好的不動產經紀人、地政士 & 估價師課程
現在在家就能上課！



不動產經紀人 定價 **20,000** 元

地政士 定價 **18,000** 元

不動產估價師 定價 **41,000** 元



產品介紹

- 產品內容：不動產經紀人光碟課程（共約8片）＋全套用書（共5本，價值1900）＋講義
（以上課程另加贈【95不動產經紀人測驗題庫刷班（9hrs）】&【不動產經紀人重點題庫刷班】一本）
地政士光碟課程（共約9片）＋全套用書（共5本，價值2140）＋講義
不動產估價師光碟課程（共約15片）＋全套用書（共7本，價值3000）＋講義＋95估價師解答本
- 課程時數：不動產經紀人64.5小時、地政士63小時、不動產估價師202小時
- 課程形式：老師影音授課，可重複、不限次數收看
- 播放硬體：本課程須使用電腦收看，非一般家用DVD Player。【詳細課程內容請洽櫃台】

課程特色

- 1 專為忙碌的業界人士量身定做的精修課程，課程集中、精緻，有效提升您的實力，能幫助您在考前一二個月的時間內即做好應試充分準備，輕鬆上考場！
- 2 除全套影音光碟外，尚包括了豐富完整的講義 & 全套高點出版的不動產考試用書，讓您得以取經成功者的經驗，快速成功！
- 3 本課程可重複、無限次數收看直到97/12/31，時間非常充裕！
- 4 忙碌的上班族 & 中南部考生，終於可以最便捷的方式，親炙地政大師--許文昌老師的珍貴授課，機會太珍貴！
- 5 DVD光碟課程「音質更清楚」、「畫面更清晰」，一如老師親臨現場教學，學習無障礙！
- 6 不動產估價師光碟課程特贈土地經濟學的基礎課程（價值2000元），及完整的95年估價師解答本！

LICENSE
來勝證照考試中心



知識達數位科技公司
iBrain Knowledge Lab Co., Ltd.

高點網路學院
GET Online Learning Space

台北市開封街一段2號8樓 (02) 2311-5586 www.license.com.tw

「不動產」相關考試投考組合



(表一)

(來勝證照考試中心提供)

類科	考試日期	考試科目	應考資格	資格取得
高考三級地政人員	96年7月8至10日	1. 普通科目： (1) 國文（作文、公文與測驗） (2) 法學知識與英文（中華民國憲法、法學緒論、英文） 2. 專業科目： (1) 土地政策 (2) 土地估價 (3) 土地法規與土地登記 (4) 民法（包括總則、物權、親屬與繼承） (5) 土地經濟學 (6) 土地利用（包括土地使用計畫及管制與土地重劃）	1. 年滿十八歲。 2. 公立或立案之私立專科以上學校或符合教育部採認規定之國外專科以上學校各所系科畢業得有證書者。 3. 經普通考試或相當普通考試之特種考試及格滿三年者。 4. 經高等檢定考試及格者。	1. 薦任第六職等。 2. 可晉升至薦任九職等。 3. 最高可晉升至簡任十四職等。
高考三級公產管理人員	96年7月8至10日	1. 普通科目： (1) 國文（作文、公文與測驗） (2) 法學知識與英文（中華民國憲法、法學緒論、英文） 2. 專業科目： (1) 公產管理法規（包括國有財產法規、地方公產管理法規及政府採購法） (2) 不動產投資分析 (3) 民法（包括總則、債與物權） (4) 土地法規 (5) 土地開發及利用（包括土地使用計畫及管制、不動產信託） (6) 土地估價	1. 年滿十八歲。 2. 公立或立案之私立專科以上學校或符合教育部採認規定之國外專科以上學校各所系科畢業得有證書者。 3. 經普通考試或相當普通考試之特種考試及格滿三年者。 4. 經高等檢定考試及格者。	1. 薦任第六職等。 2. 可晉升至薦任九職等。 3. 最高可晉升至簡任十四職等。

(表二)

類 科	考試 日期	考 試 科 目	應 考 資 格	資 格 取 得
普 考 地 政 人 員	96 年 7 月 6 至 7 日	1.普通科目： (1)國文（作文、公文與測驗） (2)法學知識與英文（中華民國憲法、法學緒論、英文） 2.專業科目： (1)民法物權編概要 (2)土地登記概要 (3)土地利用概要 (4)土地法規概要	1.年滿十八歲。 2.公立或立案之私立專科以上學校或符合教育部採認規定之國外專科以上學校各所系科畢業得有證書者。 3.公立或立案之私立高級中等學校畢業得有證書者。 4.經初等考試或相當初等考試之特種考試及格滿三年者。 5.經高等或普通檢定考試及格者。	1.委任第三職等。 2.可晉升至委任五職等。 3.可參加升等考試。
普 考 公 產 管 理 人 員	96 年 7 月 6 至 7 日	1.普通科目： (1)國文（作文、公文與測驗） (2)法學知識與英文（中華民國憲法、法學緒論、英文） 2.專業科目： (1)土地法規概要 (2)土地利用概要 (3)民法物權編概要 (4)公產管理法規概要	1.年滿十八歲。 2.公立或立案之私立專科以上學校或符合教育部採認規定之國外專科以上學校各所系科畢業得有證書者。 3.公立或立案之私立高級中等學校畢業得有證書者。 4.經初等考試或相當初等考試之特種考試及格滿三年者。 5.經高等或普通檢定考試及格者。	1.委任第三職等。 2.可晉升至委任五職等。 3.可參加升等考試。

(表三)

類科	考試日期	考 試 科 目	應 考 資 格	資 格 取 得
初等 地政人員	96 年 1 月 20 至 21 日	1. 專業科目： (1)土地行政大意 (2)土地法大意 2. 共同科目： (1)公民與英文 (2)國文(作文、公文與測驗)	中華民國國民，年滿十八歲以上者，得應本考試。	委任第一職等。
地方 政府三等 地政人員	96 年 12 月 22 至 24 日	1. 專業科目： (1)土地法規與土地登記 (2)土地經濟學 (3)土地政策 (4)民法(包括總則、債與物權) (5)土地利用(包括土地使用計畫及管制與土地重劃) (6)土地估價 2. 共同科目： (1)國文(作文、公文與測驗) (2)法學知識與英文(中華民國憲法、法學緒論、英文)	1. 公立或立案之私立專科以上學校或符合教育部採認規定之國外專科以上學校各所系科畢業得有證書者。 2. 經普通考試或相當普通考試之特種考試及格滿三年者。 3. 經高等檢定考試及格者。	錄取之人員按錄取分發區，依其考試成績，並參考其志願，分配台灣省各縣市政府、福建省金門縣、連江縣政府暨其所屬機關訓練。訓練期間，均不得辦理改分配。訓練期滿後，由各訓練機關(構)學校將訓練成績函送公務人員保障暨培訓委員會核定及格者，始完成考試之程序，報請考試院發給考試及格證書，並以原占訓練職缺予以分發任用。
地方 政府四等 地政人員	96 年 12 月 22 至 23 日	1. 專業科目： (1)土地法規概要 (2)土地利用概要 (3)民法物權編概要 (4)土地登記概要 2. 共同科目： (1)國文(作文、公文與測驗) (2)法學知識與英文(中華民國憲法、法學緒論、英文)	1. 公立或立案之私立專科以上學校或符合教育部採認規定之國外專科以上學校各所系科畢業得有證書者。 2. 公立或立案之私立高級中等學校畢業得有證書者。 3. 經初等考試或相當初等考試之特種考試及格滿三年者。 4. 經高等或普通檢定考試及格者。	

(表四)

類科	考試日期	考試科目	應考資格	資格取得
地方政府五等地政人員	96年12月22日	1. 專業科目： (1) 土地行政大意 (2) 土地法大意 2. 共同科目： (1) 公民與英文 (2) 國文（作文、公文與測驗）	中華民國國民，年滿十八歲以上者，得應本考試。	
專技高考不動產估價師	96年8月22至24日	1. 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） (3) 不動產投資 (4) 土地經濟學 (5) 不動產估價理論（包括高層建築物估價） (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、資產（管理）科學科、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九科，每學科至多採計三學分，合計十八學分以上，有證明文件者。（註）	1. 以總成績滿六十分及格。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。應試科目有一科為零分或專業科目平均未滿五十分不予及格。缺考之科目，以零分計算。 2. 平均六十分及格，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。

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

計畫（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。

（表五）

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	第二次： 96年6月16日至17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（包括土地法、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例、土地稅法及其施行細則、契稅條例、房屋稅條例） (4)不動產經紀相關法規概要（包括不動產經紀業管理條例及其施行細則、公平交易法、消費者保護法、公寓大廈管理條例） 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。	1.平均以六十分及格，由考試院核發不動產經紀人考試及格證書。 2.經不動產經紀人考試及格者，始得執行房屋仲介或代銷之業務。

(表六)

類 科	考試 日期	考 試 科 目	應 考 資 格	資 格 取 得
地 政 士 專 技 普 考	96 年 8 月 25 至 26 日	1. 專業科目： (1) 民法概要 (2) 土地法規（包括土地法及其施行法、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例及其施行細則、地政士法及其施行細則） (3) 土地登記實務（包括土地登記規則、地籍測量實施規則中第三編土地複丈及第四編建築改良物測量、土地登記及土地測量之申辦與作業程序） (4) 土地稅法規（包括土地稅法及其施行細則、遺產及贈與稅法及其施行細則、稅捐稽徵法及其施行細則、房屋稅條例、契稅條例） 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。	年滿二十歲，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. 中華民國七十八年十二月二十九日土地法第三十七條之一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。	1. 平均以六十分及格，由考試院核發地政士考試及格證書。 2. 經地政士考試及格者，始得執行土地代書之業務。

▲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。

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經紀人考生而言，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良師益友。

著作權／不容侵犯

下列文字為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，視為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者。
- 二 明知為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為營業之使用者。
- 六 明知為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，或明知為侵害著作財產權之物意圖散布而公開陳列或持有者。

《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、公开展示、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。

四版序

學習不動產估價，應先理解，再予熟記；切勿不加思索，而囫圇吞棗。

準備考試之道無它，多讀多益。讀第一遍有如「隙中窺月」，讀第二遍有如「庭中望月」，多讀幾遍之後，當可達到「心中玩月」之境界。

許文昌

序於96年1月

自序

學習估價，其實一點也不難

這是一本專門為初學者所寫的不動產估價入門書。內容力求簡單易懂，適合初學者在家自修之用。

就我個人教導估價多年的經驗，初學者在學習起步時，常會因估價公式而視為畏途，其實這些公式只是加減乘除的組合（國小程度），最難也只用到等比級數（國中程度），何懼之有！況且估價公式，只是估價內容的一小部分，並非全部，切勿「小學而大遺」。

不動產經紀人所考的估價是「不動產估價概要」，與不動產估價師的「不動產估價理論」及公務人員高考的「土地估價」所考的內容不同。既然稱為「概要」，就是這門學科的基本概念，而非深奧理論，適與本書編寫的內容契合。因此，考生只要好好研讀本書，就足以應付不動產經紀人考試的「不動產估價概要」一科。

總之，本書有二種用途，一為初學者入門之用，另一為不動產經紀人考試之用。最後，希望經過本書的引導，能帶領讀者走入豐富而有趣的估價領域。

許文昌

序於93年1月

不動產估價概要命題趨勢及準備之道

——只要12個小時，完全讀懂估價

不動產經紀人考試專業科目中，「民法概要」、「土地法與土地相關稅法概要」及「不動產經紀相關法規概要」等三科均考法規，因法規有明確範圍，準備較容易，唯獨「不動產估價概要」這科是考理論與方法，沒有明確範圍，較不易準備，尤其對初學者而言，更不易入門。

有鑑於此，許文昌老師每年為參加不動產經紀人考試的同學，開一班「不動產估價精修班」，只須聽四次課（每次3小時，共12小時），就可以輕鬆、快樂的走進估價領域。

本科的命題趨勢如下：

- 一、**觀念題型**：估價的基本觀念，是命題老師的最愛。如重建成本與重置成本有何不同？估價上應採用何者？
- 二、**方法題型**：不動產估價三大基本方法之概念，如成本法、比較法或收益法之意義與估價步驟？
- 三、**計算題型**：估價較常出現的計算題，不外定額法計算折舊額、樓層別效用比與地價分配率之求取方法等。如果考前多做練習，臨場就不會失常。
- 四、**專有名詞**：每一學科均有其專有名詞，不動產估價自不例外，如正常價格、限定價格、特定價格、特殊價格等。

最後，提醒考生進入考場須攜帶計算機。考選部公告國家考試電子計算器如下：

考選部公告

中華民國94年12月23日

選秘字第0941100503號

主旨：公告國家考試電子計算器，並自民國95年6月1日實施。

依據：國家考試電子計算器審查作業要點。

公告事項：

一、國家考試電子計算器：

(一)震旦行股份有限公司生產之AURORA SC500 PLUS機型電子計算器。

(二)台灣卡西歐販賣股份有限公司生產之CASIO fx-82SX機型電子計算器。

二、自民國95年6月1日起，本部舉辦之各項國家考試得使用電子計算器之應試科目，應考人必須使用國家考試電子計算器應試。

三、有關國家考試電子計算器相關資料，請至考選部全球資訊網（網址：<http://www.moex.gov.tw>）「最新消息」網頁查詢。

另外，考選部於95年6月2日核定公告震旦行股份有限公司生產之AURORA HC115A、AURORA HC184電子計算器，及久儀股份有限公司生產之E-MORE MS-112L、E-MORE SL-712、E-MORE SL-720電子計算器等為國家考試電子計算器，連同前二次核定公告之震旦行股份有限公司生產之AURORA SC500 PLUS電子計算器、台灣卡西歐販賣股份有限公司生產之CASIO fx-82SX電子計算器、久儀股份有限公司生產之E-MORE fx-127電子計算器，目前國家考試電子計算器共計有8款。應考人可以到大潤發、愛買、家樂福等大型量販店、全國電子、燦坤、泰一等3C通路，及各大書局、文具店購買。