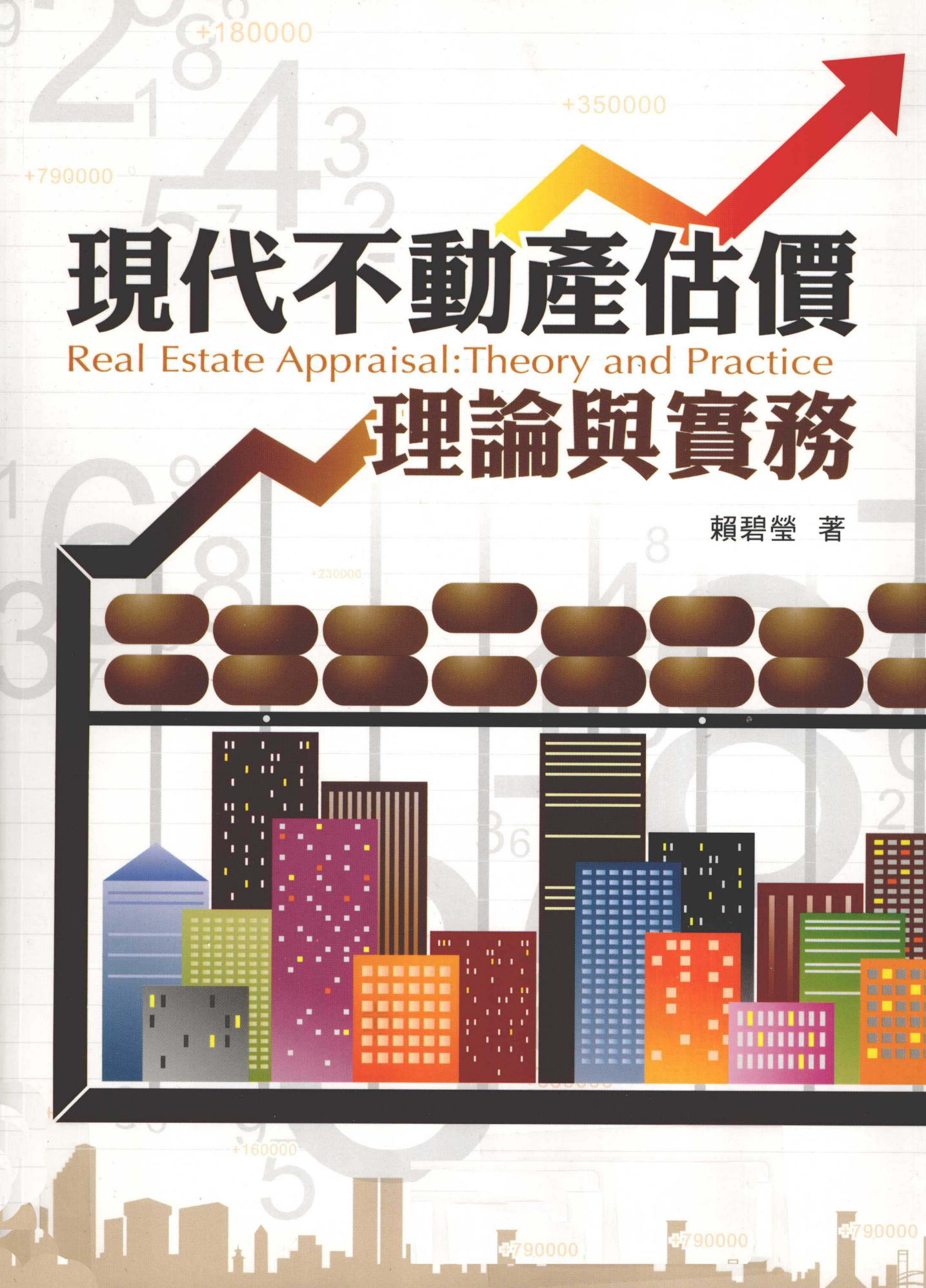




現代不動產估價

Real Estate Appraisal: Theory and Practice

理論與實務

賴碧瑩 著

現代不動產估價

理 論 與 實 務

Real Estate Appraisal

Theory and Practice

賴碧瑩 著

智勝文化

現代不動產估價理論與實務

Real Estate Appraisal: Theory and Practice

國家圖書館出版品預行編目資料

現代不動產估價：理論與實務 / 賴碧瑩著. ——

初版. —— 台北市：智勝文化，2008.09

面；公分

ISBN 978-957-729-715-0 (平裝)

1.不動產 2.不動產業

554.89

97017698

作 者/賴碧瑩

發行人/紀秋鳳

出 版/智勝文化事業有限公司

地 址/台北市 100 館前路 26 號 6 樓

電 話/(02)2388-6368

傳 真/(02)2388-0877

郵 撥/16957009 智勝文化事業有限公司

登記證/局版臺業字第 5177 號

出版日期/2011 年 9 月初版二刷

定 價/500 元

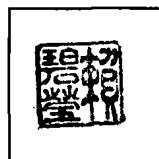
ISBN 978-957-729-715-0

Real Estate Appraisal: Theory and Practice By Pi-Ying Lai (Peddy)

Copyright 2009 by Pi-Ying Lai (Peddy)

Published by BestWise Co., Ltd.

智勝網址：www.bestwise.com.tw



本書之文字、圖形、設計均係著作權所有，若有抄襲、模仿、冒用情事，依法追究。
如有缺頁、破損、裝訂錯誤，請寄回本公司調換。

為尊重著作權及符合「合理使用」原則，若有本書 PPT 及各章授權使用需求，請與本公司版權部門洽詢。

序

本書以不動產估價為出發點的不動產經營書籍。目的是要讓讀者能夠深入瞭解不動產估價的精髓。本書除深入分析估價理論，在每一章節提供大量之不動產估價實例希望做到深入淺出，讓讀者可以輕鬆的一步一步進入估價的世界，進而完全瞭解不動產估價的理論與實務內容。

本書第一章為緒論主要在介紹不動產價格、價值與成本之基礎概念。第二章說明不動產估價原則及價格影響因素。第三章為探討各國不動產估價制度，提供美英日澳等國之估價制度。第四章為比較法，介紹比較法理論、比較法案例說明。第五章為收益法，介紹收益法理論、資本化率分析、折現現金流量分析、收益法案例說明。第六章為成本法，介紹成本法理論、改良物折舊因素、成本法案例。第七章為土地開發分析，說明土地開發分析理論、土地開發分析案例說明。一理論的有趣之處。第九章為投資估價法，介紹投資估價法理論、投資估價案例，希望讓從事開發投資者可以瞭解如何運用估價推算土地價值。第十章為高樓層建築物不動產估價方法，介紹樓層別效用比概念、樓層別效用比實例說明、土地與建物分離估價方式，此與國內建築樓層以高樓層為主有關。第十一章為土地改良物估價，介紹建築改良物估價、農作改良物估價，這部分國內主要側重在土地徵收時給予被徵收者補償費。第十二章為特殊土地估價，介紹地上權估價、鄰避設施估價、土地污染估價。第十三章為電腦輔助估價方法，介紹電腦輔助大量估價理論、電腦輔助大量估價方法、不動產自動化估價、地理資訊系統輔助電腦大量估價，一系列地說明電腦估價技術在估價的發展效益。第十四章為金融估價，介紹抵押貸款估價、不良債權抵押品價值的估價、抵押貸款估價案例說明，此部分是國內主要的估價業務項目，對於估價產業瞭解是相當必要的內容。第十五章為不動產估價與土地使用計畫，介紹土地使用計畫概論、都市土地使用管制、非都市土地使用管制，提供估價師一窺土地使用管制，以利估價師在進行土地估價之專業判斷。第十六章為都市更新權利估價，介紹都市更新理論、都市更新權利變換估價、都市更新權利估價案例，此與國內已經逐漸發展成熟都市之更新、土地活化有相當大的關連。第十七章為公部門不動產估價方法，介紹公告地價估價、公

告現值估價。第十八章為不動產估價師事務所營運，介紹不動產估價師產業現況、不動產估價師職業責任、不動產估價師事務所業務內容、不動產估價師服務酬金、不動產估價法律責任認知，讓有志從事估價人員可以瞭解如何經營一個事務所及其可能面對的業務責任、法律賠償規定。第十九章為不動產估價報告書品質，介紹估價報告書內容、各國不動產估價報告書內容、影響不動產估價報告書品質因素分析，估價最終是提供一份報告書給予委託者，因此他山之石可以供錯，我們希望經由不同國家的估價報告內容，提供國內估價業者參考依據之用。

本書適合大專院校不動產投資、不動產經營、不動產管理、不動產開發、不動產財務市場或不動產金融市場等課程使用。不動產估價師事務所、建設公司、不動產經紀人、銀行、保險公司、證券商、投信投顧業者等專業人士及一般對估價有興趣的人都可以將本書做為不動產估價自習參考。本書的目標是希望使用者延續後能夠了解各種不動產估價操作方法並培養出獨立的估價作業能力。

一本書的完成需要很多人的投入與協助，在撰寫此書的這幾年間，不論是大學部專題研究學生、研究所研究生、以及許許多多演講與研究計畫過程中的參與者，作者要對於這一路上曾經幫助過我的學生、助理、與朋友，因為要謝的人太多，就讓我們謝天吧。

賴碧瑩

國立屏東商業技術學院不動產經營系

2008 年 12 月

搜尋  智勝關鍵的知識.

www.bestwise.com.tw

財務金融（一）

編 號	作 者	書 名	年 份	版 次	定 價
52MFF00110	李榮謙	貨幣銀行學	2008.09	十版	680 元
52MFF00304	李榮謙	國際金融學	210009.10	四版	600 元
52MFF00401	林左裕	衍生性金融商品	2009.06	初版	480 元
52MFF00502	陳威光	衍生性金融商品—選擇權、期貨、交換與風險管理	2010.03	再版	580 元
52MFF00602	陳威光	選擇權—理論、實務與風險管理	2010.09	再版	680 元
52MFF00701	李榮謙	新時代的貨幣銀行學概要	2011.09	初版	550 元
52WFF00806	蕭欽篤	國際金融	2009.09	六版	600 元
52WFF00905	謝劍平	財務管理—新觀念與本土化	2009.09	五版	720 元
52WFF01104	謝劍平	財務管理原理	2011.07	四版	500 元
52MFF01201	郭敏華	行為財務學 —當財務學遇上心理學	2008.03	初版	400 元
52WFF01303	謝劍平	投資學—基本原理與實務	2009.02	三版	500 元
52WFF01505	謝劍平	現代投資學—分析與管理	2011.02	五版	720 元
52MFF01604	謝劍平	期貨與選擇權 —財務工程的入門捷徑	2010.02	四版	580 元
52MFF01703	謝劍平	當代金融市場	2009.09	三版	580 元
52MFF01901	賴碧瑩	現代不動產估價—理論與實務	2009.01	初版	500 元

◆本表所列書目定價如與書內版權頁不符，以版權頁為主

財務金融（二）

編 號	作 者	書 名	年 份	版 次	定 價
52MFF02001	沈中華	金融機構在中國的機會與挑戰 —對台灣銀行業的策略建議與提醒	2010.01	初版	350 元
52MFF02101	朱浩民	中國金融制度與市場	2010.01	初版	400 元
52WFF02201	謝劍平	國際財務管理 —跨國企業之價值創造	2011.07	初版	450 元
52MFF03103	謝劍平	現代投資銀行	2010.05	三版	650 元
52MFF03604	林傑宸	基金管理 —資產管理的入門寶典	2011.07	四版	480 元
52MFF04102	吳啓銘	企業評價—個案實證分析	2010.03	再版	480 元
52MFF04304	林左裕	不動產投資管理	2010.09	四版	680 元
52MFF04502	陳繼堯	汽車保險—理論與實務	2006.03	再版	480 元
52MFF05302	謝劍平	金融創新 —財務工程的實務奧秘	2010.06	再版	600 元
52MFF05602	陳奉瑤 章倩儀	不動產經營管理	2011.02	二版	420 元
52MFF05702	杜麗娟 許秉翔	休閒產業的財務管理	2009.03	再版	400 元
52MFF05801	陳彩稚	財產與責任保險	2006.09	初版	600 元
B2096	陳繼堯	再保險—理論與實務	2001.01	初版	600 元
B2110	陳威光	新金融商品個案集 I	2003.02	初版	400 元
B2101	陳繼堯	工程保險—理論與實務	2002.01	初版	680 元
B2107	風險管理學會 主編	人身風險管理與理財	2001.08	初版	650 元
B2140	陳繼堯	火災保險—理論與實務	2004.04	初版	480 元

✚本表所列書目定價如與書內版權頁不符，以版權頁為主

企管行銷（一）

編 號	作 者	書 名	年 份	版 次	定 價
52MMM00102	廖勇凱 楊湘怡	管理學—理論與應用	2009.05	再版	420 元
52MMM00302	于卓民	企業概論	2007.01	再版	700 元
52MMM00603	廖勇凱 楊湘怡	人力資源管理—理論與應用	2011.02	再版	420 元
52MMM00802	廖勇凱	國際人力資源管理	2009.09	再版	480 元
52MMM01001	陳龍潭 廖勇凱	企業策略管理	2011.07	初版	400 元
52MMM01302	陳明哲	動態競爭策略微探	2010.06	再版	500 元
52MMM01403	許振邦 中華採購 管理協會	採購與供應管理	2011.03	三版	680 元
52WMM01502	李易諭	品質管理	2007.05	再版	650 元
52MMM01601	廖勇凱	企業倫理學—理論與應用	2008.09	初版	350 元
52MMM01703	邱志聖	策略行銷分析 —架構與實務應用	2010.05	三版	550 元
52MMM01802	邱志聖	行銷研究—實務與理論應	2008.07	二版	480 元
52MMM01903	蕭富峰	行銷管理	2011.05	三版	620 元
52WMM02001	邱順應	廣告文案	2008.01	初版	500 元
52MMM02101	蘇雄義	供應鏈管理	2008.03	初版	580 元
52MMM02201	蕭富峰	消費者行爲	2008.02	初版	480 元

◆本表所列書目定價如與書內版權頁不符，以版權頁為主

企管行銷（二）

編 號	作 者	書 名	年 份	版 次	定 價
52MMM02301	黃鴻程 廖勇凱	商業自動化之連鎖事業經營	2008.07	初版	380 元
52WMM02401	吳筱玫	傳播科技與文明	2008.04	初版	300 元
52MMM02503	于卓民 巫立宇 蕭富峰	國際行銷學	2009.01	三版	480 元
52WMM02601	楊慕理	大學校院公關運作 —理論與實踐	2009.08	初版	280 元
52MMM02701	陳明惠	創意管理	2009.08	初版	250 元
52WMM02801	丁明勇	組織行為學	2009.01	初版	480 元
52WMM02901	陳明惠	創意領導—技巧驅動變革	2010.05	初版	400 元
52MMM03001	清大科管學院	服務科學入門 10 講	2009.08	初版	280 元
52MMM03101	屠益民 張良政 蕭富峰	系統動力學	2010.04	初版	350 元
52MMM03201	張佩娟 卓峰志	廣告學	2010.07	初版	520 元
52MMM03303	于卓民 審訂	行銷個案分析	2010.07	三版	520 元
52MMM03402	羅應浮	門市服務—乙級檢定創意 Q&A	2011.08	再版	480 元
52MMM03501	楊慕理	地方文化產業—整合行銷傳播	2011.03	初版	380 元
52MMM03601	郭小喬 楊鳳美	門市服務—丙級檢定實戰秘笈	2011.07	初版	300 元
52MMM03701	劉常勇 審訂	創業管理:策略與資源	2006.03	初版	650 元

◆本表所列書目定價如與書內版權頁不符，以版權頁為主

企管行銷（三）

編 號	作 者	書 名	年 份	版 次	定 價
52MMM03901	林芬慧 主編	網路行銷—e 網打盡無限商機	2011.08	初版	450 元
52WMM04001	趙滿鈴	網路行銷特訓教材	2011.03	初版	450 元
52MMM04201	蕭富峰	行銷管理概論	2011.06	初版	450 元
52MMM05101	吳秉恩 審訂	領導學—原理與實踐	2006.06	初版	480 元
52MMM05301	樓永堅	行銷管理	2007.01	初版	560 元
52MMM05501	于卓民 張力元 蘇瓜藤 主編	高科技產業個案集	2006.05	初版	350 元
52MMM05702	李正綱 陳基旭 張盛華	現代企業管理 —理論與實務導向	2007.02	再版	480 元
B2013	吳美連	人力資源管理—理論與實務	2005.08	四版	550 元
W2062	吳筱玫	網路傳播概論	2003.01	初版	420 元
B2100	司徒達賢	策略管理新論 —觀念架構與分析方法	2005.08	再版	680 元
B2144	劉建順	現代廣告學	2004.01	初版	520 元
B2151	于卓民 審訂	國際企業管理	2004.08	初版	620 元
B2152	于卓民 審訂	國際企業管理個案	2005.01	初版	260 元
B2153	沈永正 審訂	消費者行為個案分析	2004.08	初版	320 元
B2158	何明城 審訂	管理溝通策略	2005.02	初版	380 元
B2169	劉建順	現代公共關係學 —整合傳播與公共報導導向	2005.01	初版	500 元

◆本表所列書目定價如與書內版權頁不符，以版權頁為主

經濟國貿

編 號	作 者	書 名	年 份	版 次	定 價
52MET00104	楊雲明	個體經濟學	2007.10	四版	580 元
52MET00202	劉亞秋	經濟學原理	2007.09	再版	550 元
52WET00401	楊雲明	經濟學	2010.08	初版	680 元
52MET00501	周賓凰	計量經濟學—理論、觀念與應用	2010.10	初版	600 元
52WET00601	周賓凰 徐耀南 王絹淑	綠色經濟學—理論、政策與實務	2011.03	初版	420 元
52MET00801	陳建良 譯	賽局理論	2006.02	初版	520 元
52WET00903	徐仁輝 何宗武	公共議題經濟學	2010.09	三版	380 元
52MET01301	謝登隆	個體經濟學—生活與個案	2010.07	初版	620 元
52MET01401	謝登隆 徐繼達	總體經濟學—理論、政策與個案	2007.03	初版	500 元
52MET01503	方博亮 林祖嘉	管理經濟學	2007.06	三版	600 元
52MET02305	蔡孟佳	國際貿易實務	2011.09	五版	620 元
52MET02503	黃瑪莉	現代商用英文	2007.03	三版	560 元
52MET02603	黃瑪莉	現代商用英文會話	2007.03	三版	480 元
52MET02702	蔡孟佳	國際貿易實務題庫	2009.04	再版	350 元
B2005	楊雲明	總體經濟學	2005.01	三版	580 元
B2073	黃瑪莉	現代商用英文會話（光碟）	2002.08	初版	480 元
B2087	莊奕琦	個體經濟學	2005.07	再版	500 元
B2089	莊奕琦	總體經濟學	2000.11	初版	500 元

◆本表所列書目定價如與書內版權頁不符，以版權頁為主

目錄

序

Chapter 1 緒論 1

第一節 價格、價值與成本 2

第二節 不動產價值的種類 8

Chapter 2 不動產估價原則及影響因素 17

第一節 不動產估價原則 18

第二節 不動產估價影響因素 24

Chapter 3 各國不動產估價制度 31

第一節 美國不動產估價制度 32

第二節 英國不動產估價制度 36

第三節 日本不動產估價制度 39

第四節 大陸不動產估價制度 40

第五節 澳洲不動產估價制度 43

第六節 國際評價準則委員會 48

Chapter 4 比較法 55

第一節 比較法理論 56

第二節 比較法案例說明 62

Chapter 5 收益法 69

- 第一節 收益法理論 70
- 第二節 資本化率分析 74
- 第三節 折現現金流量分析 79
- 第四節 收益法案例說明 89

Chapter 6 成本法 95

- 第一節 成本法理論 96
- 第二節 建築改良物折舊分析 99
- 第三節 成本法案例說明 108

Chapter 7 土地開發分析 111

- 第一節 土地開發分析理論 112
- 第二節 土地開發分析案例說明 121

Chapter 8 特徵估價法 129

- 第一節 特徵估價法理論 130
- 第二節 特徵估價法案例說明 136

Chapter 9 投資估價 143

- 第一節 投資估價理論 144
- 第二節 投資估價案例說明 144

Chapter 10 高樓層建物不動產估價 147

- 第一節 樓層別效用比概念 148
- 第二節 樓層別效用比實例說明 150
- 第三節 土地與建物分離估價 156

Chapter 11 土地改良物估價 163

第一節 建築改良物估價 164

第二節 農作改良物估價 179

Chapter 12 特殊土地估價 197

第一節 地上權估價 198

第二節 鄰避設施估價 207

第三節 土地污染估價 211

Chapter 13 電腦輔助估價方法 215

第一節 電腦輔助大量估價理論 216

第二節 電腦輔助大量估價方法 220

第三節 不動產自動化估價 230

第四節 地理資訊系統輔助電腦大量估價 234

Chapter 14 金融估價 239

第一節 抵押貸款估價 240

第二節 不良債權抵押品價值的估價 249

第三節 抵押貸款估價案例說明 263

Chapter 15 不動產估價與土地使用計畫 269

第一節 土地使用計畫概論 270

第二節 都市土地使用管制 273

第三節 非都市土地使用管制 281

Chapter 16 都市更新權利估價 289

第一節 都市更新理論 290

第二節 都市更新權利變換估價 293

第三節 都市更新權利估價案例說明 304

Chapter 17 公部門不動產估價方法 309

第一節 公告地價估價 310

第二節 公告現值估價 313

第三節 路線價估價 319

Chapter 18 不動產估價師事務所營運 323

第一節 不動產估價師產業現況 324

第二節 不動產估價師事務所業務內容 326

第三節 不動產估價師服務酬金 327

第四節 不動產估價師職業責任 336

Chapter 19 不動產估價報告書品質 345

第一節 估價報告書內容 346

第二節 各國不動產估價報告書內容 347

第三節 影響不動產估價報告書品質因素分析 360

附 錄 373

1.不動產估價技術規則 374

2.地價調查估計規則 399

3.不動產估價師法 406

4.不動產估價師法施行細則 413

附 表 複利率表 417

Real Estate Appraisal
Theory and Practice

Chapter

緒論

第一節 價格、價值與成本

第二節 不動產價值的種類

第一節 價格、價值與成本

在二百多年前，經濟學之父——亞當·史密斯(Adam Smith)就提出這樣一個謎題(Paradox)：水是人們生存之所需，對人貢獻良多；價值和效用應該很高，但是為何市場價格反而不高？相對來說，鑽石不是民生必需品，價值和效用不應太高，但是為何市場價格反倒很高？價格和效用之間的關係究竟如何？

每一種財貨都有「價值」(Value)，但因為每一個人的偏好不同，因此同樣一個財貨對不同的人可能就有不同的價值。以 7-ELEVEN 便利商店發行的 Hello Kitty 卡來說，對於喜歡蒐集的人而言可能具有價值；但對不喜歡 Hello Kitty 的人來說，Hello Kitty 卡可能一文不值。即使是同一個人，相同的商品具有的價值也可能因時因地而不同。此外，當一個人口渴的時候，一杯白開水可能十分有價值；當他喝完第一杯以後，再給他第二、第三杯，價值就小得多。簡單來說，財貨的價值會因人、因時、因地而異。決定財貨價值大小的主觀因素在於：個人對此財貨的偏好及該財貨所能帶來效用的大小。一般而言，偏好愈高或效用愈大，該財貨的價值就愈高。

另一方面，由於供給有限，財貨在市場上都有「價格」(Price)，我們稱為「經濟財」(Economic Goods)；不必花費任何費用就可取得的財貨，就稱為「自由財」(Free Goods)，此種財貨通常因為供給太高，即使價格降為零，一般也沒有廠商會願意生產。例如空氣和陽光都是用之不盡、取之不竭的財貨，由於供給太多而使價格市場不存在。除了自由財外，所有的財貨都有價格，在市場經濟體制中，此一價格的高低由市場供需來決定。當供不應求時，價格就會上升；當供過於求時，價格就會下降。

在經濟學的觀念裡，價值與價格是截然不同的兩個觀念。「價格」高低是由市場決定的，每個人必須面臨相同的市場價格；但是「價值」誠如前已述及，價值可以因人、因時、因地而不同。由於價格的高低與其價值大小可能沒有任何關係。例如：空氣對人有很高的價值，但由於供給太多，使得其市場價格為零；另一方面，鑽石的使用價值除了一些特殊用途以外，一般的用途很少，但由於供給有限，其市場價格卻變得很高。