

目錄

導 論	
第一章	不動產估價基本概念..... 1
第二章	估價作業程序..... 45
第三章	估價方法..... 63
第四章	宗地估價..... 161
第五章	房地估價..... 171
第六章	土地改良物估價..... 187
第七章	權利估價..... 193
第八章	租金估計..... 205
第九章	公部門相關估價(補充)..... 221
附 錄	最新試題與解析..... 237

導論

壹 前言

現行國家考試有考不動產估價或土地估價科目者，有公務人員考試之高考三級土地行政與基層特考三等考試土地行政，有專技人員考試之不動產估價師高考與不動產經紀人普考。

目前專技人員考試考選部已公布命題大綱，但公務人員考試僅有部分類科有公布命題大綱，而不動產估價或土地估價科目均尚未公布。對於不同考試其考試內容與命題趨勢均有所不同，不動產經紀人請參閱下表，準備時應有所區別，方能有效掌握命題方向；獲取高分。

● 不動產經紀人命題大綱

二	不動產估價概要	一、影響不動產價格之因素及原則 二、不動產價格、租金之評估方法及其運用要領
---	---------	--

節錄自考選部不動產經紀人命題大綱

貳 準備方向

不動產估價的操作，係以不動產估價技術規則為其基礎，該規則就是一部完整的不動產估價概要，是以本科目之研讀須以不動產估價技術規則為基礎，徹底了解各條文規定之意涵，再將重要條文熟記。換言之，須由理論部分徹底了解後，進一步結合技術規則之規定，才能掌握不動產估價的要領。

然而，不動產估價是學問、是藝術；也是一種專業技術。不動產估價技術規則既然是操作的準則，絕不能單純地以背誦方式研讀，須由理論面及操作面了解估價方法後，再反映至各相關條文內容，而直接掌握估價方法，如此即能在學習中直接熟記重要條文，而無須分別背誦每一條文。本講義的編排方式係以各估價方法的理論架構為基礎，再個別就各方法的每一程序分別深入說明，此種方式可以快速地完全掌握不動產估價的要領，再配合例題、習題、歷屆試題的說明、分析、演練，當能應付相關考試、而獲取高分。

肆 修法說明（102. 12.20 修正發布）

不動產估價技術規則（以下簡稱本規則）於九十年十月十七日以臺（九十）內地字第九〇七七六九二號令發布施行，共八章，計一百十六條，並於九十五年六月十二日以台內地字〇九五〇〇九八七九〇號令修正，現行共九章，計一百三十四條條文。在全球化經濟體系下，國際間各國經貿往來愈見密切，為切合臺灣投資市場國際化、多元化之評價需求，包括國際評價準則（IVS）、國際財務報導準則（IFRS）陸續引進國內。此外，近年包括都市更新權利變換、公開發行公司取得或處分資產、不動產證券化投資信託及資產信託、容積移轉折繳代金、法院或行政執行處拍賣、公有財產標讓售、市地重劃、金融機構對於較重大不動產擔保品等之估價，委託不動產估價師辦理已成趨勢。現行作為不動產估價師作業準則之本規則為因應實務上不動產估價作業之需及與國際接軌，有再次全盤檢討修正之需要，經內政部自一〇一〇年四月十二日起，共召開十二次會議，經彙整後共計修正四十四條、新增六條。



第 1 章

不動產估價基本概念

Land Tax

本章大綱

第一節 不動產與不動產估價

壹、不動產之意義、特性

貳、不動產之特性

參、不動產與不動產估價之意義、目的

試題演練

第二節 價格分析

壹、效用、價值、價格與估價方法

貳、價格種類與租金種類

參、影響價格因素

試題演練

第三節 不動產估價原則

壹、形成不動產價格原則之關係

貳、原則說明

參、各原則之相關性與運用

試題演練

第四節 其他重要概念

壹、同一供需圈、類似地區與近鄰地區

貳、價格日期與勘察日期

參、標的種類

試題演練

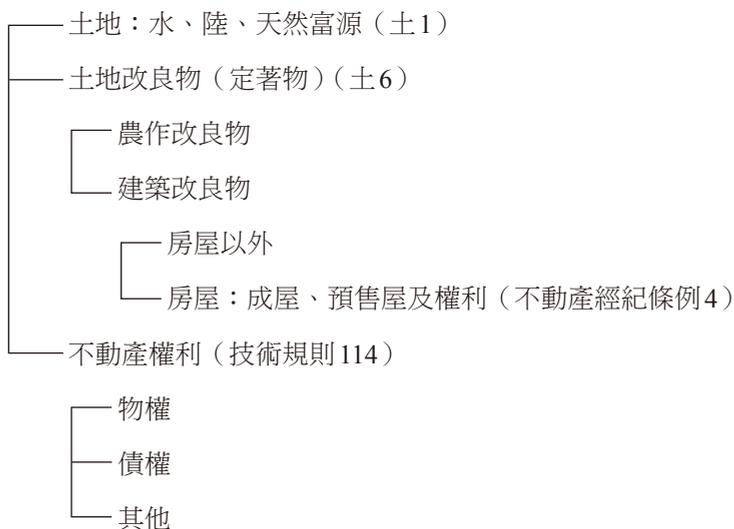
相關條文

第一節 不動產與不動產估價

壹 不動產之意義、特性

相關法律規定對不動產之定義整理如下表：

一、不動產：土地及其定著物（民法 66）（不動產經紀條例 4）



相關法令規定

條文	規定
民法第 66 條	稱不動產者，謂土地及其定著物。 不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分。
土地法第 1 條	本法所稱土地，謂水陸及天然富源。
大法官會議 釋字 93 條	輕便軌道除係臨時鋪設者外，凡繼續附著於土地而達其一定經濟上之目的者，應認為不動產。

接下頁



試題演練

◎申論題

馬上試試看

問題一

試申述不動產估價人員應有之修養。

(93 普)

擬答

(一) 職業要素

1. 專業知識

估價人員在從事估價工作之前，應對構成不動產價格之因素，及影響價格成立、變動之原因有充分認識與瞭解。

2. 調查才能

估價人員需有收集資料，並加以整理、組織及分析之能力。

3. 推理判斷之能力

估價對象之情況非千篇一律，欲得到正確之估價，則需依靠估價人員敏銳的推理判斷能力。因此估價人員應有充分的技能，從理論過程中，經過比較、分析後，更進一步加以歸納或演繹。

4. 熟練之經驗

具豐富經驗且富觀察力之估價員，有時只要一看標的物，即能立即判定其正確價格，此乃長年經驗累積之成果。然直覺判斷終究不可靠，仍需以科學方法加以印證。

5. 圓滿之常識

雖有豐富之專門知識，並不見得一定有圓滿之常識。因估價是一種活得工作，不能太信賴一些統計數字，應視情況而發揮圓滿之常識。

6. 遵守秘密

估價人員因業務關係而得知秘密，不得向他人洩漏。

接下頁

擬答

(二)倫理要素

1. 自覺責任重大

估價的結果對於他人利害關係有極大影響，故估價人員應謹慎行事。

2. 正直而誠實

估價人員應憑良心做事，不得有虛偽、隱蔽或其他不實之行為。

3. 廉潔

估價人員除應得之報酬外，如有他人提供另外的贈與恩惠而要求為不實估價報告時，應予以拒絕。

4. 公平無私

估價人員應無偏見，不受他人左右，力求公平無私。

5. 對估價結果應有自信

雖然估價結果無法保證有絕對之確實性，但對自己所作之估價，應認定是在當時當地具備所有要素下最完善之價格。

6. 不違背社會之信念

估價人員應憑良心，誠實為不動產之鑑定評價同時不得有損害專門職業者之社會信用行為。

◎測驗題

() 1. 下列何者係不動產的特性？ (88普考)

- (A) 數量無限 (B) 同質性高
(C) 經濟位置不變 (D) 用途多樣化

解析 不動產利用上乃具備用途多樣化。

() 2. 下列何者屬於不動產市場特徵？ (98普)

- (A) 完全的資訊 (B) 資源無法充分流通
(C) 產品之同質性 (D) 沒有人為干預

() 3. 下列那些項目屬於不動產估價技術規則所指之勘估標的？①果樹 ②房屋 ③智慧財產權 ④地上權 ⑤租賃權 (101普)

(A) ③④⑤

(B) ②③④⑤

(C) ①②④⑤

(D) ①②③④⑤

() 4. 下列有關不動產市場與一般商品市場比較的敘述，何者正確？

(104普)

(A) 一般商品市場交易成本低，不動產市場交易成本高

(B) 一般商品市場資訊不完全，不動產市場資訊極為完全

(C) 一般商品市場經常有人為干預，不動產市場完全沒有人為干預

(D) 一般商品市場為不完全競爭市場，不動產市場為完全競爭市場

第二節 價格分析

壹 效用、價值、價格與估價方法

一、效用、價值、價格之意義

項目	意義
效用	消費財貨產生心理上的滿足程度；某種財貨具備滿足吾人慾望的能力，將因人、因時、因地而異。
價值	指某種財貨被人重視的程度；或指握有某種財貨而能交換到其他財貨的能力。前者為使用價值，後者為交換價值。
價格	1. 所謂不動產價格，一般是由吾人對該不動產所認識的效用、該不動產的相對稀少性，以及對該不動產之有效需要（有購買力所支持之需要）存在等三方面互相結合，產生該不動產之經濟價值（交換價值）而以貨幣額表示者。 2. 不動產之價值以貨幣表示時，即成為不動產之價格。一般而言，價值等於價格，但在某些情況下，價值可能大於或小於其價格。 即價值的貨幣化
成本	當消費或取得某種財貨或勞務時，所支付的費用；某種財貨在特定交易範圍條件下，特定購買者願意支付，特定出售者同意接受之金額。即由市場供需所決定之貨幣水準。



附錄

最新試題與解析

甲 / 申論題部分

- 一、最近國內房地產市場呈現不景氣狀況，此一現象在不動產估價原則來說是屬於那一種原則？對於不動產估價工作來說，需要掌握那些不動產估價原則？請詳述說明之。(25分)

解答

- (一) 針對最近房地產市場呈現不景氣狀況，此一現象在不動產估價原則是屬於「供需原則」。近一年來房地產市場因過於熱絡，交易價格明顯過於樂觀，因此在經濟環境趨於保守及新政策實施等相關因素影響下，導致對於不動產需求（尤其是投資性或投機性需求）大幅降低，購買意願偏低，且買賣雙方對於價格認知不一致，不動產持有者也不願降價求售，故最終導致房地交易量連帶減少，房地產價格逐步下跌修正。
- (二) 對於不動產估價工作來說，需要掌握的不動產估價原則總共有十二種，分述如下：
1. 供需原則
在進行不動產估價工作時，應考量該個價格日期時點之同一供需圈內之不動產供需狀況。特別是在房地產景氣過熱、投機炒作甚多之時期與區域，更應採審估價，以避免過度樂觀看待合理價格。
 2. 競爭原則
競爭是在自由競爭市場行為人追求利潤極大化的動態經濟體系中，供給與需求的基礎。故從事不動產估價時，應了解競爭效率對不動產價格之影響，而替代性愈低之不動產愈易引起競爭，競爭性愈強，其價格愈高。
 3. 替代原則
不動產間雖具異質性，但其價格仍深受與其相同效用且具替代可能

之其他不動產價格影響。故從事不動產估價時，應了解購買者為取得某一不動產，其所支付之價格不會超過另一相同不動產之價格。

4. 適合原則

係指不動產特徵與市場需求調和時，其價值方得以創造與維持。蓋不動產需與其所處地區保持協調一致之利用，才能發揮最大效用。故從事不動產估價時，應評估該不動產是否適合其環境，使之判定該不動產之收益性或舒適性是否能高度發揮，並依據進化原則或退化原則對個別不動產以價格方式建立調和標準。

5. 均衡原則

指不動產內部之構成要素保持均衡，以達成最有效使用。如地價較高地區，勞資相對便宜，則少用土地，多用勞資，以達成內部生產成本均衡，高樓大廈因此產生。

6. 最有效使用原則

所謂「最有效使用」指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所作得以獲致最高利益之使用。不動產價格應是以最有效使用下所求得之價格。而均衡原則加上適合原則，則為最高度最有效使用狀態。

7. 貢獻原則

此原則係說明整體不動產中，特定因素之價值，可由其對整體不動產價值之貢獻方式來衡量，或假設無此因素時，自整體不動產價值中可扣減之數額。故從事不動產某部分之估價時，應以其對整體不動產之貢獻而定，屬部分與全體之關係。

8. 收益分配原則

指將生產所得之收益分配於勞力、資本、企業經營等三種生產因素之中，最後再分配給土地。故從事不動產估價時，不動產收益，扣除已支付其他生產要素之成本（如：勞動工資、資本利息、經營報酬）後，所剩下之收益即為土地之純收益，此可解釋為土地之價值，如此部分為最大者，則可認該不動產為最有效使用，又稱為剩餘生產力原則。

9. 收益遞增遞減原則

此原則係指增加諸生產因素之一單位投資量時，收益隨之增加；但

當到達某一點後，如再追加投資，則收益不會與追加投資比例增加謂之。故從事不動產估價時，即是將此經濟原則適用於不動產，並以構成要素之一各數量逐次增加或減少，以發現收益之邊際點。

10. 外部性原則

係指不動產之外在環境因素，對其整體價值可能產生正面或負面之效應。故從事不動產估價時，應注意不動產之外在環境，外在環境不經濟，則對不動產價值有明顯之負效益，例如：攤販流竄、違章林立等不好設施；反之外在環境經濟，例如：地、文教設施、捷運系統等，則不動產價值將因其便利、舒適而有正面提昇。

11. 變動原則

形成不動產價格之因素眾多，由於該形成因素經常變動，會影響不動產之需求與供給，從而影響個別不動產之價值。故進行不動產估價時，必須分析造成該不動產效用、稀少性及有效需要變動之各項因素，以正確掌握不動產價格日期之估價。

12. 預測原則

不動產價值非僅依據其歷史價格或生產成本而定，而係決定於市場參與者對未來利益之預期。此原則不僅適用於收益性不動產對其未來收益加以預期，對於自住型不動產未來期利益、寧適性等，亦有適用。故從事不動產估價時，應了解購買者與出售者對於不動產走勢之認知與未來期望，以客觀估定其價額。

二、論是收益法或是成本法在房地產收益價格估計時都扮演著重要的角色，當估價時，勘估標的如果包含建物應加計建物之折舊提存費，請問要如何計算建物的折舊提存費？又勘估標的在估價時，對於其營造或施工費要如何估計？請分別論述之。 (25分)

解答

(一) 建物的折舊提存費之計算依照不動產估價技術規則第四十條之一規定，說明如下：

1. 等速折舊型：

$$C \times (1-s) \times \frac{1}{N}$$