

研訓院書籍更新

不動產估價理論方法與案例分析

頁次	內 容	修 正 為
封面	99 年 11 月增修訂三版	104 年 5 月增修訂四版
	增修訂三版例言 第二段及第三段	增修訂四版例言 本次配合多項法規修正，蒐錄至 104 年 5 月止 編輯委員會 謹識 民國 104 年 5 月
6	四、訂定不動產估價技術規則 之法源 依據不動產…發布全文 134 條，並自發布日施行。	四、訂定不動產估價技術規則之法源 依據不動產…發布全文 134 條，復於民國 102 年 12 月 20 日台內地字第 1020367113 號令修 正，並自發布日施行。
7	截至民國 99 年 2 月底止，不 動產估價師總計 441 人。	截至民國 104 年 3 月底止，不動產估價師總計 考取約六百人。
9	專門職業及技術人員高等考 試不動產估價師考試規則	加入：民國 102 年 8 月 6 日考試院考臺組壹一 字第 10200066911 號令修正發布第一條、第四 條、第五條、第十一條及第十五條條文
15	辦理不動產估價師專業訓練 機關（構）學校團體及專業訓 練或與其相當之證明文件認 可辦法	加入：民國一百零一年八月二十九日內政部台 內地字第 1010286048 號令修正發布第 2、6 條條文
19	截至民國 96 年 10 月底止，不 動產估價師總計 377 人，其中 開業者計 224 人。	截至民國 104 年 3 月底止，不動產估價師總計 已領取估價師證書 472 人，其中 365 人已開業。
72	33.修訂不動產租金估計之規 定（修正條文第 129 條至第 133 條）。	33.修訂不動產租金估計之規定（修正條文第 129 條至第 133 條）。 民國 102 年 12 月 20 日台內地字第 1020367113 號令修正再次大幅修正，將於後面補充修正重 點。
77	其以特定價格或限定價格估 價者，應敘明其估價條件，並 同時估計其正常價格。（第 6 條）。	其以特定價格估價者，應敘明其估價條件，並 同時估計其正常價格。（第 6 條）。
85	不動產證券化條例	民國 104 年 2 月 4 日總統華總一義字第 10400012411 號令修正公布第 3 條條文，行 政院金融監督管理委員會改為金融監督管理

		委員會
126	13. 其他與估價相關之必要事項及依本規則規定須敘明之情況；14.不動產估價師姓名及其證照字號。	13.依本規則規定須敘明之情況。14.其他與估價相關之必要事項。15.不動產估價師姓名及其證照字號。
126	限定及	三字刪除
127	土地成本價格之求取如有困難，得以比較價格或收益價格替代之，並於估價報告書中敘明。	土地價格之求取有困難者，得以比較法或收益法計算之，並於估價報告書中敘明。
165	(含土地開發分析)	4. 土地開發分析法(按：土地開發分析已另列1法，以下同)
169	情況調整	新增：急出租急承租、公有不動產標售讓售、與法定用途不符之交易。
174	總調整率大於百分之三十	情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十
176	折現現金流量分析	折現現金流量分析已改稱「折現現金流量分析法」(以下同)
184	(2) 折舊提存方式	<p>新增：c.建物折舊提存費，得依下列方式計算：</p> <p>一、等速折舊型：$C \times (1-s) \times \frac{1}{N}$。</p> <p>二、償債基金型：$C \times (1-s) \times \frac{i}{(1+i)^N - 1}$</p> <p>其中：</p> <p>C：建物總成本。 s：殘餘價格率。 i：自有資金之計息利率。 N：建物經濟耐用年數。 前項建物總成本、殘餘價格率、自有資金之計息利率及建物經濟耐用年數依成本法相關規定估計之。</p>
185	建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率	<p>建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率，依下列方式計算：</p> <p>一、等速折舊型：$d = \frac{(1-s)/N}{1 - (1-s)/N}$</p> <p>二、償債基金型：$d = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$</p> <p>其中：</p> <p>d：建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率。</p>

		$(1-s)\frac{1}{N}$ ：折舊率。 n：已經歷年數。 n'：剩餘可收益之年數。 i：自有資金之計息利率。 前項折舊率，依成本法相關規定估計之。
185	收益資本化率或折現率應依下列方式擇一決定：	收益資本化率或折現率應於下列各款方法中，綜合評估最適宜之方法決定：
186	(二) 比較方式：	(二)市場萃取法：
215	4. 廣告費、銷售費、管理費及稅捐等之計算方式	4. 廣告費、銷售費、管理費及稅捐等之計算方式 廣告費、銷售費、管理費及稅捐，應按總成本乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。
221	建物之殘餘價格率應由全聯會公告，未公告前得視該建物之狀況及社會習慣判定之，但不得超過百分之十。	建物之殘餘價格率應由全聯會公告之，並以不超過百分之十為原則。
221	以定額法為原則，	以往多用定額法，
	前項累積折舊額有採取定率法、償債基金法或其他經中央主管機關認定之方法計算之必要者，應於估價報告書中敘明。(第 68 條第 1、2 項)	累積折舊額視加速折舊或減速折舊性質，亦可採取定率法或償債基金法。
227	前項土地成本價格之求取如有困難者，得以比較價格或收益價格替代之，並於估價報告書中敘明。(第 69 條)	前項土地價格之求取有困難者，得以比較法或收益法計算之，並於估價報告書中敘明。以比較法或收益法計算土地價格者，並需考量土地部分之廣告費、銷售費、管理費、稅捐、資本利息及利潤之合理性。 依第一項規定計算土地價格，得考量已投入土地開發改良因時間經過造成之減損，並於土地總成本中扣除。(第 69 條)
230	土地開發分析	土地開發分析法(以下同)
233	攝製必要照片	攝製必要照片或影像檔
236	廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率，應由全聯會定期公告，未公告前應依下列規定推估之。但因情況特殊並於估價報告書中敘明者，不在此限：	廣告費、銷售費、管理費及稅捐，應按總銷售金額乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。

258	三、附有建物之宗地估價	末句加「但以素地估價為前提並於估價報告書敘明者，不在此限。」
273	1.被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價。 2. 前項徵收補償地價，必要時得加成補償；其加成補償成數，由直轄市或縣(市)主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之。	1.被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。 2.前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。
278	(第 101 條)	後面加入：「勘估標的之土地價值比率及建物價值比率已知者，以勘估標的之房地價格推估其建物價格時，得以房地價格乘以建物價值比率計算之。(第 101-1 條)」
296	(6) 第十五點規定之簡陋房屋經納稅義務人提出申請(7) 第十七點規定之專供農業生產用之房屋 6. 房屋總層數超過「房屋構造標準單價表」內所列之總層數者，其	(6)第 16 點規定之簡陋房屋。 (7)第 18 點規定之專供農業生產用之房屋。 6.臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表內未列者，
297	符合第十五項及第十七項規定	符合第十六及第十八點規定
297-298	14.總樓地板面積達 200 平方公尺以上之獨院式或雙拼式房屋，其空地面積為第一層建築面積達 1.5 倍以下，下，以下列情形達二項者，按所應適用之標準單價加計 120%，具有三項者，加計 150%，具有四項以上者，加計 180%。 (1)宅外設置假山、池閣、花園、草坪之一者。	14.總樓地板面積達 200 平方公尺以上之獨院式或雙拼式房屋，其空地面積為第 1 層建築面積達 1.5 倍以上，有下列情形達 1 項者，按所適用之標準單價加價 150%，具有 2 項者，加價 200%： (一)設置假山、池閣、花園、草坪之一者。 (二)游泳池。 14-1.房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，用途為住宅，經按戶認定房地總價在 8,000 萬元以上，且建物所有權登記總面積達 80 坪以上或每坪單價 100 萬元(不含車位價)以上者，得酌

	<p>(2)車庫。</p> <p>(3)游泳池。</p> <p>(4)琉璃瓦。</p> <p>(5)酒吧台。</p> <p>(6)進口衛生設備。</p>	<p>參下列特徵，認定為高級住宅：</p> <p>(一)獨棟建築 (二)外觀豪華 (三)地段絕佳 (四)景觀甚好 (五)每層戶少 (六)戶戶車位 (七)保全嚴密 (八)管理週全</p> <p>依前項認定為高級住宅者，其房屋構造標準單價按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計。</p> <p>第一項之價格，依市場行情定之；如查無市場行情者，得參考相同路段或臨近區域之高級住宅市場行情。</p> <p>第一項認定標準，除已依第十四點規定加成課徵之房屋外，自 103 年 7 月 1 日起實施。</p>
302	所謂「權利估價」，包括地上權、典權、永佃權、地役權、耕作權、抵押權、租賃權、容積移轉及都市更新權利變換之估價。(第 114 條)	所謂「權利估價」，包括地上權、典權、永佃權、農育權、不動產役權、耕作權、抵押權、租賃權、市地重劃、容積移轉及都市更新權利變換之估價。(第 114 條)
305	三、永佃權估價	末句加：「農育權估價，應考慮設定目的、約定方法、權利存續期間、支付地租之有無及高低、權利讓與之限制、民間習俗、得為增加土地生產力或使用便利之特別改良等因素估計之。(第 118-1 條)」
305	四、地役權估價 依民法第 851 條…。地役權估價，應考慮需役地與供役地之使用情況、權利存續期間、地役權使用性質、民間習俗等因素估計之。(第 119 條)	四、不動產權估價 依民法第 851 條…。不動產役權估價，應考慮需役不動產與供役不動產之使用情況、權利存續期間、不動產役權使用性質、民間習俗等因素估計之。(第 119 條)
313	權利變換前為區分所有建物者，得以全棟建物之土地價值比率及建物價值比率，分算各區分所有建物房地總價之土地權利價值及建物權利價值，公式如下：	權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值；區分所有建物情況特殊致依第一項計算之基地權利價值顯失公平者，得依第 126-2 條計算之基地權利價值予以調整。公式如下：
313	「基地使用容積未達法定容積，且其」	刪除
314	(第 126 條)	插入以下文字： 第 126-1 條 權利變換前為非屬區分所有之建物者，應以該建物之房地總價乘以基地價值

		<p>比率計算基地權利價值。但基地權利價值低於素地價值者，以素地價值為準。</p> <p>第 126-2 條 權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值計算方式如下：</p> <p>一、該基地所有權人持有之土地持分可確認其對應之區分所有建物者，依第 125 條或第 126 條計算其對應區分所有建物之基地權利價值，再扣除該合法區分所有建物權利價值。</p> <p>二、該基地所有權人持有之土地持分無法確認其對應之區分所有建物者，依下列方式計算：</p> <p>(一) 依第 125 條或第 126 條計算同一建築基地平均單價。</p> <p>(二) 前目平均單價乘以無持分建物權屬之基地持分面積。</p> <p>(三) 計算地上建物全棟之權利價值。</p> <p>(四) 前目乘以無持分建物權屬之基地持分比例。</p> <p>(五) 第 2 目扣除前目之餘額。</p> <p>前項無持分建物權屬之基地所有權人與其地上建物所有權人自行協議者，依其協議辦理。</p>
315	末段插入	<p>十、市地重劃估價</p> <p>市地重劃估價，其重劃前、後地價評估項目應依平均地權條例及其施行細則、市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等相關法令規定辦理。(第 122-1 條)</p>
316	第六節 租金估價	第六節 租金估計