

目錄

再版序

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 63

Chapter 5 收益法 71

- 第一節 收益法理論 72
- 第二節 資本化率分析 76
- 第三節 折現現金流量分析 81
- 第四節 收益法案例說明 91

Chapter 6 成本法 97

- 第一節 成本法理論 98
- 第二節 建築改良物折舊分析 101
- 第三節 成本法案例說明 111

Chapter 7 土地開發分析 115

- 第一節 土地開發分析理論 116
- 第二節 土地開發分析案例說明 125

Chapter 8 特徵估價法 133

- 第一節 特徵估價法理論 134
- 第二節 特徵估價法案例說明 140

Chapter 9 投資估價 147

- 第一節 投資估價理論 148
- 第二節 投資估價案例說明 148

Chapter 10 高樓層建物不動產估價 151

- 第一節 樓層別效用比概念 152
- 第二節 樓層別效用比實例說明 154
- 第三節 土地與建物分離估價 160

Chapter 11 土地改良物估價 167

第一節 建築改良物估價 168

第二節 農作改良物估價 183

Chapter 12 特殊土地估價 201

第一節 地上權估價 202

第二節 鄰避設施估價 211

第三節 土地污染估價 215

Chapter 13 電腦輔助估價方法 219

第一節 電腦輔助大量估價理論 220

第二節 電腦輔助大量估價方法 224

第三節 不動產自動化估價 234

第四節 地理資訊系統輔助電腦大量估價 238

Chapter 14 金融估價 243

第一節 抵押貸款估價 244

第二節 不良債權抵押品價值的估價 253

第三節 抵押貸款估價案例說明 267

Chapter 15 不動產估價與土地使用計畫 273

第一節 土地使用計畫概論 274

第二節 都市土地使用管制 277

第三節 非都市土地使用管制 285

Chapter 16 都市更新權利估價 293

第一節 都市更新理論 294

第二節 都市更新權利變換估價 297

第三節 都市更新權利估價案例說明 308

Chapter 17 公部門不動產估價方法 313

第一節 公告地價估價 314

第二節 公告現值估價 317

第三節 路線價估價 323

Chapter 18 不動產估價師事務所營運 327

第一節 不動產估價師產業現況 328

第二節 不動產估價師事務所業務內容 330

第三節 不動產估價師服務酬金 331

第四節 不動產估價師職業責任 340

Chapter 19 不動產估價報告書品質 349

第一節 估價報告書內容 350

第二節 各國不動產估價報告書內容 351

第三節 影響不動產估價報告書品質因素分析 366

Chapter 20 不動產估價的新趨勢 379

第一節 不動產實價登錄對估價的影響 380

第二節 土地徵收估價業務 396

第三節 國際財務報導準則與不動產估價 414

附 錄 419

1.不動產估價技術規則 420

2.地價調查估計規則 445

3.不動產估價師法 452

4.不動產估價師法施行細則 459

附 表 複利率表 463