

【不動產估價①～⑥】講義

第一章 不動產估價

一、不動產估價專有名詞（估技 2）

- (一)價格日期：指表示不動產價格之基準日期。
- (二)勘察日期：指赴勘估標的現場從事調查分析之日期。
- (三)勘估標的：指不動產估價師接受委託所估價之土地、建築改良物（以下簡稱建物）、農作改良物及其權利。
- (四)比較標的：指可供與勘估標的間，按情況、價格日期、區域因素及個別因素之差異進行比較之標的。
- (五)同一供需圈：指比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍。
- (六)近鄰地區：指勘估標的或比較標的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。
- (七)類似地區：指同一供需圈內，近鄰地區以外而與勘估標的使用性質相近之其他地區。
- (八)一般因素：指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素。
- (九)區域因素：指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。
- (十)個別因素：指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素。
- (十一)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。

二、價格種類

不動產估價，應切合價格日期當時之價值。其估計價格種類包括**正常價格**、**限定價格**、**特定價格**及**特殊價格**；

不動產估價，應註明其價格種類；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。

(一)正常價格：指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。（估技 2）

1.市場性

(二)限定價格：指具有市場性之不動產，在下列限定條件之一所形成之價值，並以貨幣金額表示者：（估技 2）

1.以不動產所有權以外**其他權利與所有權**合併為目的。

2.以**不動產合併**為目的。

3.以違反經濟合理性之**不動產分割**為前提。

(三)特定價格：指具有市場性之不動產，基於特定條件下形成之價值，並貨幣金額表示者。（估技 2）

估價條件含有不確定性，則以特定條件敘明。所謂特定條件，舉例而言，指尚未實現，基於法令、財務、市場、規劃等可行性分析之開發營運計畫條件。

(四)特殊價格：指對不具市場性之不動產所估計之價值，並以貨幣金額表示者。（估技 2）

鼎文公職 試閱講義

第二章 影響不動產價格之因素

一、影響不動產價格之因素：一般劃分為大環境的**一般因素**、土地所在地區的**區域因素**及不動產個別特徵的**個別因素**。一般因素及區域因素是指不動產本身以外的因素，個別因素是指不動產本身所造成之因素。

二、一般因素：指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素。此種因素通常會對不動產構成地區形成全般的影響，由此確定該經濟社會之不動產價格水準，而成為各個不動產決定價格之基礎。

(一)自然條件：自然條件為自然環境條件中對不動產價值發生影響的因素。如土質地盤狀態、土壤土層狀態、地勢狀態、地理位置、氣象狀態等因素。

(二)政治條件：政治條件為政治環境條件中對不動產價值發生影響的因素。如國內政情、國防安全、國際情勢等。政治局勢不安定將使投資減少、人口外移，不動產價值將因而降低；反之，政治局勢安定將使不動產價值穩定而提高。

(三)行政條件：行政條件為政府管制措施中對不動產價值發生影響的因素。如：土地利用計畫及管制政策、公共建設與設施、建築物之結構與防災管制、不動產稅制修正、住宅政策、金融措施等。

(四)社會條件：社會條件為社會發展趨勢中對不動產價值發生影響的因素，此因素與人口特質有密切關係。如：人口流動情形、都市形成及公共建設、教育及福利制度、住宅生活方式等。

三、區域因素：指不動產所屬地區之特性影響特定範圍不動產價格之因素。進行區域因素分析時，應瞭解該地區環境特性，對不同使用類別之不動產所帶來的影響。(如：夜市對住宅及店面的影響不同)

(一)交通設施：鐵路、捷運、公車等大眾交通工具，高速公路、快速道路、地區性主要道路等交通條件，對地區不動產價格皆有影響。交通設施條件良好之地區，其不動產價值愈高。

(二)公共設施：諸如自來水、電力、天然氣、公園、廣場的設置，對區域不動產價格皆有影響。

(三)生活機能：醫院、購物中心、商圈的存在，因生活機能完備，使區域不動產價格提昇。

(四)氣候天災公害：溫度、濕度等氣候條件；洪水、地滑等災害發生之危險性；噪音、空氣污染等公害發生程度；變電所、煉油廠等危險或嫌惡設施之有無。

(五)使用管制：有無都市計畫的發布、未發布細部計畫限建區、行水區、飛航管制區、軍事禁限建地區等。都市計畫內各種使用分區間之價值亦有相當大的差異。

例：(一)商業區之區域因素

- 1.商業設施或營業型態、種類、規模、
- 2.商業區腹地大小及消費族群之質量。
- 3.營業項目競爭及聚集情形。

4.商業區附近交通設施及停車位多寡

5.商業區發展及盛衰程度。

6.營業商品進貨之便利性。

7.土地使用管制情形。

(二)工業區之區域因素

1.聯絡道路、港口等交通運輸狀況。

2.勞力來源及素質。

3.距產品銷售市場及原料採購市場之遠近程度。

4.電力、水源、資訊網路、污水處理等公共設施是否完備。

5.相關產業之聚集情形。

6.工業區之管理、行政輔導。

7.土地使用管制情形。

8.其他影響工業區的因素：是否尚有剩餘土地、未來發展性、災害污染程度等。

四、個別因素：指個別不動產特徵影響不動產價格之因素。不動產估價就個別因素之探討，尤其重視。

(一)土地

1.宗地條件：地質、臨街寬度及深度、面積、形狀、地勢、座向、臨接道路之高低、坡度等。

2.街道條件：道路等級、道路聯結情形、道路寬度、道路景觀等。

3.接近條件：公共設施接近程度。

4.環境條件：宗地所處位置條件，其寧適與否而產生對價格之影響。

5.行政條件：指單一土地之使用管制措施而產生對價格之影響。如面臨永久性空地之容積率放寬、山坡地建築管制、開發限制、高度比、建蔽率、容積率等。

(二)建築物：結構、建材、空間配置、樓層、位置、座向、景觀、管理保養…。

第三章 不動產估價原則

一、競爭原則：

當不動產有超額利潤時，將引起供給者間之競爭，導致不動產價格下降；當不動產地點優越或價格低因而有利可圖，將引起需求者間之競爭，導致不動產價格上揚。

二、變動原則：

不動產價格是由眾多價格形成因素作用所形成，而該等價格形成之因素經常在變動之中，故其價格亦是在此流動變化過程上形成。故進行不動產估價時，應分析不動產之效用、稀少性及有效需求，及使此等條件發生變動之一般因素、區域因素及個別因素，就該等因素相互影響之情形作動態分析。

三、預測原則：

不動產估價是以過去的資料來推知將來。即以對照過去的經驗來預測將來的變動。進行不動產估價時，應模擬買賣雙方對區域及整體不動產趨勢的認知與未來，並依照過去的資料來推測未來不動產可能的變化。

四、外部性原則：

不動產的外在環境因素，對其價格可能產生正面或負面效應。外部性可以大至國際或國家，小至區域或社區。進行不動產估價時，應觀察及分析外部性如何影響不動產價格因素。

五、適合原則：本原則是強調不動產與座落環境之間的關係。可以「進化原則」及「退化原則」來說明：

1.進化原則：低價值不動產座落於高價值地區，較座落其他地區被覺得有價值。

由於該地區之寧適性、便利性較其他地區佳，故不動產座落該地區之價值，會比座落於其他地區之價值高。

2.退化原則：高價值不動產座落於低價值地區，較座落其他地區被覺得無價值。如設計新穎、外觀華麗的建築座落於老舊社區，將降低該建物價值。

六、報酬遞增遞減原則：

在其他條件不變下，增加其中一種生產要素之投資時，起初報酬將隨著投資增加而遞增，即為遞增原則；但該某一生產要素之投資到達轉換點時，報酬將隨著投資增加而遞減，此為報酬遞減原則。如：一宗土地興建大樓，起初隨著樓層數的增加而報酬遞增，但蓋至某一樓層時，將因營造成本增加

七、貢獻原則：

此原則為不動產某部分對於不動產全體之收益有何貢獻，是部分與全體之間的關係。此原則可用於土地或建物之追加投資及一部份改良。以其增加不動產價值的程度來判定投資及改良是否適當。

八、均衡原則：

此原則著重內部構成要素是否為最適組合。若不動產內部構成要素能搭配均衡，則該不動產的收益性及舒適性便能高度發揮，反之，不動產內部構成要素過剩或不足，則產生不利之影響。此原則對各類型不動產均有適用。

九、剩餘生產力（收益分配）原則：

勞動工資、資本利息、企業經營利潤及土地地租為生產四項要素。當若將總收益扣除工資、利息及利潤後，剩餘者為歸屬土地之地租，而地租為地價的基礎。本原則係強調對象不動產的收益高於其他不動產之收益，常源自於不動產所在之區位不同。須注意者，營運性不動產的收益亦須明確區分何者非屬不動產所貢獻，避免將企業經營所創造出之收益計入不動產收益中，而導出錯誤之結論。

十、最高最有效使用原則：

(一)不動產價格並非以目前之使用現況來衡量，而是以客觀上所能達成之最有效使用狀態來評定其價格。因為目前之使用不一定為最有效使用，因此在進行不動產估價時，不應受限於現行之使用方法，而是必須判斷出最有效使用方式後進行估價。由於不動產經由各項主觀的使用後其顯現出的價值各不相同，因此若要估計出不動產的最有效使用價值，必須從客觀面觀察，除去主觀因素方能估出最合理之價格。

(二)最有效使用與各原則之關係：

- 1.最有效使用，應以**變動原則**、**替代原則**及**預測原則**為基礎，而就過去至將來作長期之考慮下加以判定。因為不動產價格通常是在過去至將來之長期之考慮下形成，且是處於變化過程之中。
- 2.**收益遞增遞減原則**、**貢獻原則**、**均衡原則**、**剩餘生產力原則**等四項要素是著重於內部構成要素，要判斷最有效使用，除考量勘估不動產內部要素外，尚須判定其外部環境，故還須應用**適合原則**、**競爭原則**及**外部性原則**。