

不動產估價理論與實務

許文昌博士◎編著



歐亞不動產估價師
聯合事務所
[Http://www.euroasia.com.tw](http://www.euroasia.com.tw)

發行

不動產估價理論與實務

許文昌 編著

文笙書局總經銷

不動產估價理論與實務 / 許文昌編著. ——初版.

——臺北市：文笙，民94

面；公分

ISBN 986-7227-00-X (平裝)

1. 不動產 2. 房地產業

554.89

94005740

不動產估價理論與實務

版權所有 翻印必究

發行人：歐亞不動產估價師聯合事務所

電話：台北 (02) 25793722 中壢 (03) 4953555
新竹 (03) 5263280 台中 (04) 23717095
嘉義 (05) 2779430 台南 (06) 2954558
高雄 (07) 7160752 屏東 (08) 7558503

著作人：許文昌

總經銷：文笙書局股份有限公司

地址：台北市忠孝西路一段233號

電話：(02)2381-4280 (代表號)

傳真：(02)2314-6035

網址：<http://www.winsoon.com.tw>

E-mail：winsoon@winsoon.com.tw

登記證：局版台業字第1263號

定價：新台幣360元

中華民國九十四年四月初版

自序

民國八十九年十月四日「不動產估價師法」誕生，開啓不動產估價新里程碑，對估價業界的影響頗大。其中最重要的影響有三，其一、優秀人才的投入。所謂優秀人才，包括地政系及非地政系，原鑑定業及非鑑定業；尤其非地政系及非鑑定業背景之估價師的投入，將其他領域的知識導入估價學科，形成科際整合，更屬難得。其二、優質報告書的提出。傳統報告書不重視估價方法與過程，漸漸被市場所淘汰，取而代之的是強調估價方法與過程，甚至建構估價理論基礎，每一件報告書就像一本論文，值得珍藏。其三、社會地位的提升。估價人員提升至「師」級地位，就能與律師、會計師等專業人士等同，受到社會大眾的信賴與尊敬。總之，不動產估價師證照的建立對提升估價業界水準，有正面、積極的貢獻。筆者也一直對估價業界的發展，抱持著樂觀的期待。

本書是以財務管理觀點，重新詮釋估價理論，並融合我國、日本、美國等國估價方法，提供一本實用的估價參考書。又爲了使理論與實務結合，書中大量列舉實例，俾增進瞭解，並學以致用。

本書完成承蒙高啓原先生協助審稿及莊婷妃小姐協助校對，特此致謝。最後，個人所學畢竟有限，疏漏錯誤之處知所難免，尙祈先進，不吝指正是幸。

許文昌

民國九十四年三月十六日

法規簡稱對照表

簡 稱	法 規 名 稱
估 師	不動產估價師法
估 技	不動產估價技術規則
地 查	地價調查估計規則

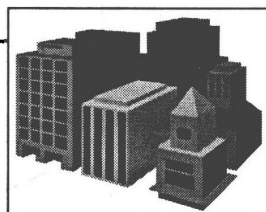
目 錄

第一章 緒 論	1
第二章 成本法	41
第三章 比較法	75
第四章 收益法	99
第五章 土地開發分析法	159
第六章 大量土地估價法	181
第七章 估價各論	201
附 錄 一 不動產估價師法	251
附 錄 二 不動產估價技術規則	259
附 錄 三 地價調查估計規則	277
附 錄 四 證券化不動產估價報告書範本	285
附 錄 五 利率因子表	313
參考書目	333

第一章

緒 論

- 1.1 不動產估價之涵義
- 1.2 價值、價格與成本
- 1.3 影響不動產價格之因素
- 1.4 區域分析與個別分析
- 1.5 不動產估價之目的
- 1.6 不動產估價師之條件
- 1.7 不動產估價原則
- 1.8 不動產估價方法
- 1.9 不動產估價程序
- 1.10 不動產估價報告書
- 1.11 基本名詞解釋
- 1.12 面積與地價之換算
- 1.13 財務基本數學



1.1 不動產估價之涵義

一、不動產估價之意義

不動產估價，指對不動產價值予以客觀、獨立、公正之評估。

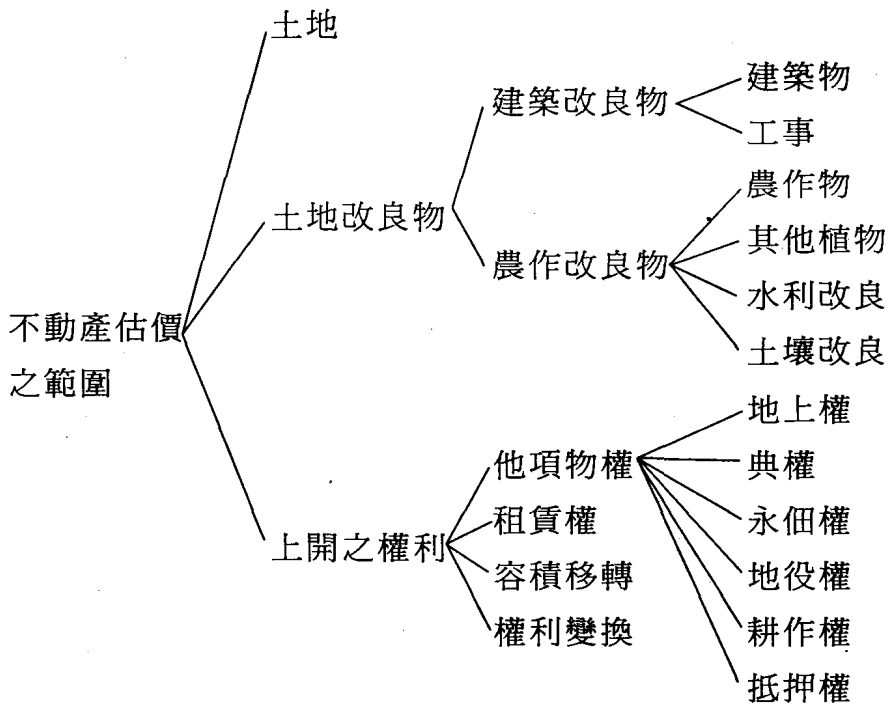
(一)客觀估價：每人對不動產價格之主觀認定不一，因而由估價師站在客觀立場予以估價。

(二)獨立估價：估價師應秉持著「威武不能屈，貧賤不能移，富貴不能淫」之素養，獨立估價。

(三)公正估價：估價師從事估價不偏袒當事人的任何一方，應以公正第三人立場進行估價。

二、不動產估價之範圍

不動產估價所稱不動產之範圍，依據不動產估價師法第十四條第一項規定，不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。又據不動產估價技術規則第一〇四條，權利估價指地上權、典權、永佃權、地役權、耕作權、抵押權、租賃權及容積移轉與權利變換之估價。茲整理如下表：



1.2 價值、價格與成本

一、價值、價格與成本之意義

(一)價值：指使用財貨所得之效用或效益。價值與用益活動有關。

(二)價格：指交換財貨所決定貨幣水準。價格與交換活動有關。

(三)成本：指生產財貨所付出之代價。成本與生產活動有關。

二、價值、價格、成本與三大估價方法

不動產三種基本估價方法，即收益法、比較法及成本法。

(一)收益法是從不動產未來淨收益，以收益資本化率加以折現之方法。因此，收益法著重不動產之未來使用效益及獲利能力，故屬於「價值」層面。

(二)比較法是蒐集市場上同一供需圈內之買賣實例，並以買賣實例

之價格為基礎，經過修正調整，以推算勘估標的價格之方法。因此，比較法著重不動產之成交價格，以實例價格推求標的價格，故屬於「價格」層面。

(三)成本法是就重新建造成本，扣減折舊，求得勘估標的價格之方法。因此，成本法著重不動產之營建成本或開發成本，故屬於「成本」層面。

三、價值與價格之關係

價值，意指使用價值；價格，意指交換價值。

(一)當使用價值 > 交換價值，則價值 > 價格。

(二)當使用價值 = 交換價值，則價值 = 價格。

(三)當使用價值 < 交換價值，則價值 < 價格。

由價值途徑，可以得到「收益價格」；由價格途徑，可以得到「市場價格」。二者關係如下：

收益價格 + 期待價格 = 市場價格

(一)期待價格 > 0，市場價格 > 收益價格。

(二)期待價格 = 0，市場價格 = 收益價格。

(三)期待價格 < 0，市場價格 < 收益價格。

四、價格與成本之關係

(一)價格與成本之差距，稱為利潤（指超額利潤）。利潤有可能大於零、等於零或小於零。

(二)成本 = 工資 + 地租 + 利息 + 正常利潤

∴ 價格 - 成本 = 利潤

∴ 價格 - (工資 + 地租 + 利息 + 正常利潤) = 利潤

(三)成本 + 利潤 = 價格

1. 利潤 > 0，價格 > 成本

2. 利潤 = 0，價格 = 成本

3. 利潤 <0 ，價格 $<$ 成本

1.3 影響不動產價格之因素

影響不動產價格之因素，分為一般因素、區域因素、個別因素三個層面。

一、一般因素

影響台灣地區不動產之普通、共同因素。凡是在台灣地區之每一筆土地，皆受到一般因素之影響。這些土地與台灣形成「生命共同體」。

(一)自然因素：如土壤、地質、地形、地勢、氣候、雨量、災害等。

(二)經濟因素：如所得、就業、利率、匯率、物價、儲蓄、消費、投資、進出口等。

(三)政治因素：如政黨、選舉、外交、國防、憲政、兩岸關係等。

(四)社會因素：如人口、家庭、教育、文化、習慣、生活方式、社會福利等。

(五)行政因素：如財稅、金融、住宅、地政、都市計畫等政府施政或措施。

二、區域因素

即地區因素，勘估標的不動產所位之地區，而影響該不動產之價格。區域之範圍，視實際情形而定。在商業用地大致與商圈符合（如台北信義計畫商圈），在住宅用地大致與社區符合（如台北萬芳社區），在工業用地大致與工業區符合（如台北內湖科技園區）。

(一)住宅區之區域因素：

1. 交通設施配置：如臨路狀況、道路系統、車站距離等。

2. 居住環境水準：如景觀、視野、綠地、公園、兒童遊戲場、附近居民職業、生活水準等。

3. 公共設施配置：如市場、學校、郵局、銀行，甚至自來水、瓦斯、電力等供給設施有否充足。

4. 嫌惡設施有無：如廟宇、殯葬設施、變電所、污水處理場、垃圾處理場等是否遠離。

5. 災害污染程度：山崩、水災、地層下陷等天然災害，噪音、震動、空氣污染等環境污染。

6. 天氣氣候狀態：如日照、雨量、氣溫、風向等氣候條件。

7. 土地管制情形：如使用分區、使用性質、使用強度、禁限建等。

8. 其他影響住宅區之因素：如未來重大建設計畫等。

(二)商業區之區域因素：

1. 商業腹地之大小及人口聚集程度。

2. 消費者之質與量。

3. 營業類別之集聚與競爭情形。

4. 商業設施配置狀態。

5. 購物及進貨之交通便利性。

6. 停車之方便性。

7. 商業榮枯盛衰程度。

8. 其他影響商業區之因素：如未來商機、經濟轉型等。

(三)工業區之區域因素：

1. 原料供應方便：就近供應原料，運輸原料方便。

2. 勞工來源充裕：勞力來源充足，勞動不虞匱乏。

3. 交通運輸便捷：道路、資訊網路完善，交通運輸便捷。

4. 公共設施充足：電力、給水、污水處理等公共設施齊全，設廠基本條件。

5. 土地價格低廉：土地便宜，投資設廠減輕成本。

6. 有擴展餘地：附近有可供擴展土地，利於未來發展。

7. 距離市場近便：距離市場不遠，運輸產品方便。

8. 關聯工業聚集：關聯工業聚集，發揮集聚效果。

9. 其他影響工業區之因素：如工業區開發、工商綜合區設置等。

(四) 農業區之區域因素：

1. 氣候條件：如日照、雨量、溫度、濕度、風力等。

2. 土壤條件：如土質、耕層深度、下層土、腐植質含量等。

3. 地形條件：如高程、坡度、面向等。

4. 水利條件：如灌溉系統、排水系統等。

5. 交通條件：如農路、離集貨場距離、離村落之距離等。

6. 災害現象：如水災、旱災、風災、地層下陷、海水倒灌等。

7. 污染程度：如重金屬污染、水污染、空氣污染等。

8. 公法上之管制：如非都市土地使用分區與編定、鼓勵休耕措施、輔導轉作等。

9. 其他影響農業區之因素：如農地釋出計畫、休閒農場盛行、加入世貿組織等。

三、個別因素

勘估標的不動產本身之特徵，而影響該不動產之價格。由於不動產之異質性，因而每一件不動產均有其個別性。個別因素不同，價格自當不同。

(一) 土地之個別因素：

1. 位置：標的不動產離市場、學校、車站等之距離。亦即標的不動產之可及性。

2. 面積：標的不動產面積是否適中。衡量面積是否適中與用途（如住宅、商業、工業、農業等）有關。

3. 形狀：標的不動產形狀以長方形最佳。面積愈大，形狀影響程度愈小。

4. 寬度：標的不動產臨路之路寬及臨路長度。
5. 深度：標的不動產深淺有否適中。深度應與寬度成比例。
6. 坡度：標的不動產地勢高低、地形變化、傾斜度大小等。
7. 其他：如標的不動產之地上物（如高壓線、墳墓）或地下情況（如礦坑）、標的不動產之視野等。

(二)建築物之個別因素：

1. 結構：建築物所採用之結構，如鋼骨造（SC）、鋼骨鋼筋混凝土造（SRC）、鋼筋混凝土造（RC）等，關係建築物之安全，亦影響建築物之造價。
2. 建材：建築物所採用之建材等級。等級高，建物價值提高。
3. 設計：建築物的外觀設計與內部規劃。外觀設計美侖美奐，內部規劃動線良好，建築物價值自然提升。
4. 機能：建築物配置之設備，所發揮之機能。如自動化、網路等不同機能。
5. 高度：建築物高度影響建物結構，亦影響造價成本。
6. 面積：建築物每戶規劃坪數，如小套房或大坪數規劃。
7. 施工品質：建築物的施工品質，粗糙或細緻，價值感自然不同。
8. 所屬公共設施：建築物所規劃具備的公共設施項目，如籃球場、游泳池、乒乓室……等。
9. 耐用年數與經過年數：耐用年數與建築物採用之結構有關，經過年數則與時間經歷有關。
10. 管理保養情形：建築物管理保養良好，建築物折舊緩慢。
11. 其他：如建築物之面向、視野等。

1.4 區域分析與個別分析

影響不動產價格有三項因素：一般因素、區域因素及個別因素。

從一般因素進行分析，稱為一般分析；從區域因素進行分析，稱為區域分析；從個別因素進行分析，稱為個別分析。實務上，估價人員只從事區域分析與個別分析，至於一般分析，因涉及政治、經濟、社會等，非一般估價人員專業能力所及。

一、區域分析（註①）

(一)意義：指分析勘估標的所處地區之特性，及這些特性對不動產價格之影響。

(二)要領：區域分析應掌握下列重點：

1. 先分析勘估標的所處地區之用途，如住宅區、商業區、工業區等。
2. 再分析該用途之特性（如生活機能、交通設施等）對不動產價格之影響。
3. 由近鄰地區分析，擴大至類似地區分析。亦即類似地區替代近鄰地區之可能性。

二、個別分析（註②）

(一)意義：指分析勘估標的之個別條件（如臨路狀態、基地寬深等），以判斷其最有效使用。

(二)要領：判斷勘估標的之最有效使用應掌握下列重點：

1. 公法管制：勘估標的之建築率、容積率、建物高度比等管制規定。
2. 宗地本身：宗地寬深、宗地面積、宗地形狀、宗地地勢等。
3. 街道狀態：臨路路寬、臨路長度、街道動線等。
4. 附近環境：附近有否綠地設施，如公園、兒童遊戲場等；附近有否嫌惡設施，如變電所、焚化爐、殯儀館等。
5. 附近設施：附近有否公車、捷運、市場、學校、郵局、銀行等。
6. 附近建築情形：附近建築物之型式、高度、密度、附近居民之

生活水準等。

7. 其他因素：未來重大建設計畫等。

1.5 不動產估價之目的

一、民間方面

(一)買賣交易參考：買賣不動產之價格偏高或偏低，均會造成一方受損，另一方受益。尤其股票上市公司之不動產買賣及所屬不動產價值變化，更影響多數股東權益，因此需要由估價師公平客觀估價。

(二)貸款融資參考：銀行放款在確保債權安全，放款安全與否與擔保品價值有關，因此擔保品如為不動產，須由估價師公平客觀估價。

(三)資產價值參考：辦理國外移民需要資產證明，公司進行合併或重整須先重估資產，均須委由估價師公平客觀估價。

(四)投資利用參考：不動產投資決策或不動產利用規劃，均須有不動產價值以為參考。因此，在投資前或開發前，為降低風險，委由估價師公平客觀估價。

(五)交換合作參考：不動產交換、分割、合併或不動產合作開發，均須有不動產價值以為找貼或分配之依據，因此委由估價師公平合理估價。

(六)保險理賠參考：建物投保火險時，理賠上限與建物價值有關，因此須由估價師公平合理估價。

(七)其他：如捷運聯合開發估價、都市更新權利變換估價、不動產證券化估價等。

二、政府方面

(一)課徵賦稅依據：政府課徵地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅、遺產稅、贈與稅等，有關土地、建物價值，均須詳實評估，以為課稅依據。