

# 不動產估價 理論與方法

講座：台南市不動產估價師公會  
榮譽理事長 陳善翔

113.03.27

# 講座簡歷

## ➤ 現任：

臺南市不動產估價師公會 榮譽理事長  
臺南市不動產經紀人公會 榮譽理事長  
臺南市租賃住宅服務公會 常務監事  
臺南市政府地價評議委員會 委員  
翰基不動產估價師事務所 所長  
品業國際資產評價(股)公司 董事長  
首字數位文化 執行長  
南區保時捷車主高爾夫球隊 榮譽會長

## ➤ 科考：

土地行政公職高考三級 榜眼  
不動產估價師專技高考 及格  
不動產經紀人專技普考 榜首  
土地登記專業代理人特考 及格

## ➤ 經歷：

高雄市政府地政處 科員  
台南市安南地政事務所 課員  
實踐大學/崑山科大 兼任講師  
財團法人成大研究發展基金會 副研究員  
高點/保成/學廬/志光/大東海 地政講師  
上市(櫃)公司薪酬評議委員會 委員  
台南市不動產糾紛調處委員會 委員

## ➤ 編著：

土地法規經典  
土地登記理論與實務  
土地稅法規  
不動產估價理論與實務  
土地政策與利用

# 首字數位文化

Electronic Expert Express Easily



## 陳翰基老師\_首字數位文化

@showing4e · 1.68萬位訂閱者 · 117 部影片

陳翰基老師為知名地政大師！為造福方便各地學子在課程上之需求，老師成立了首字數位文... >

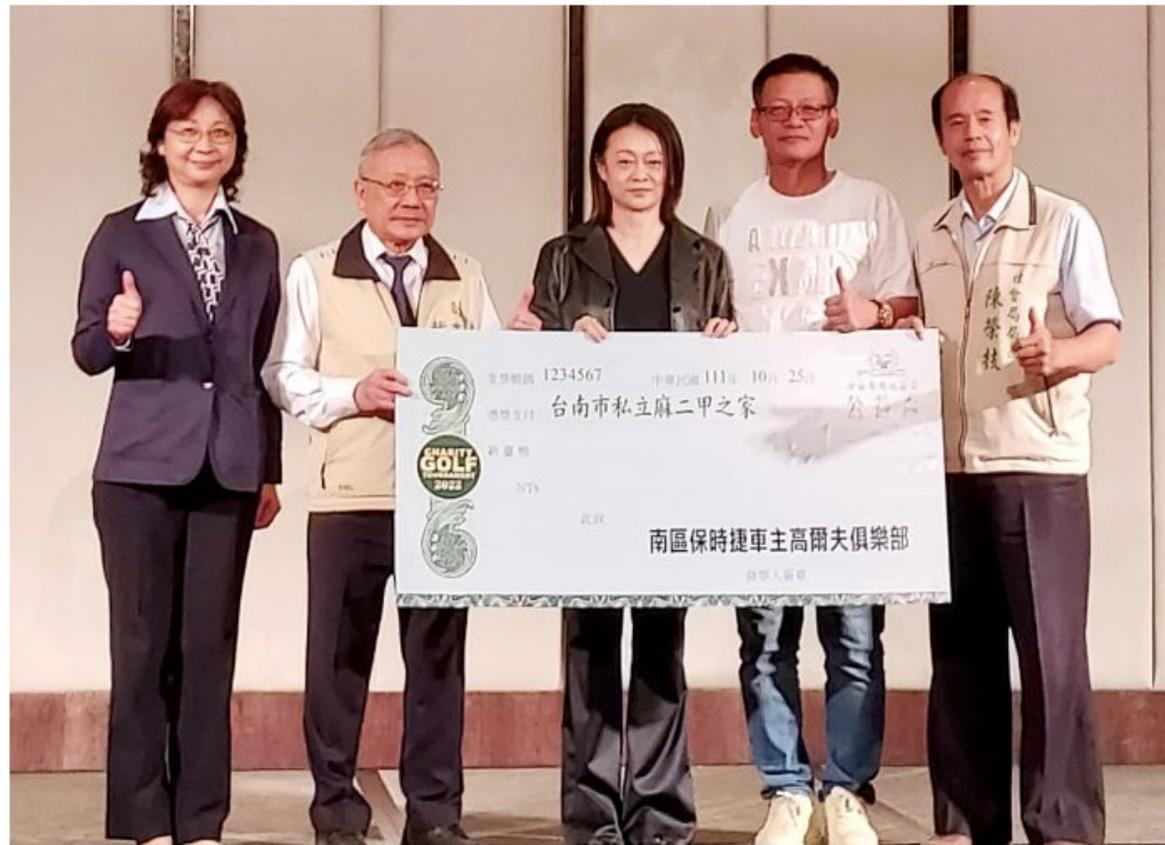
[facebook.com/showing4e.teacherG](https://facebook.com/showing4e.teacherG) 和另外 2 個連結

已訂閱



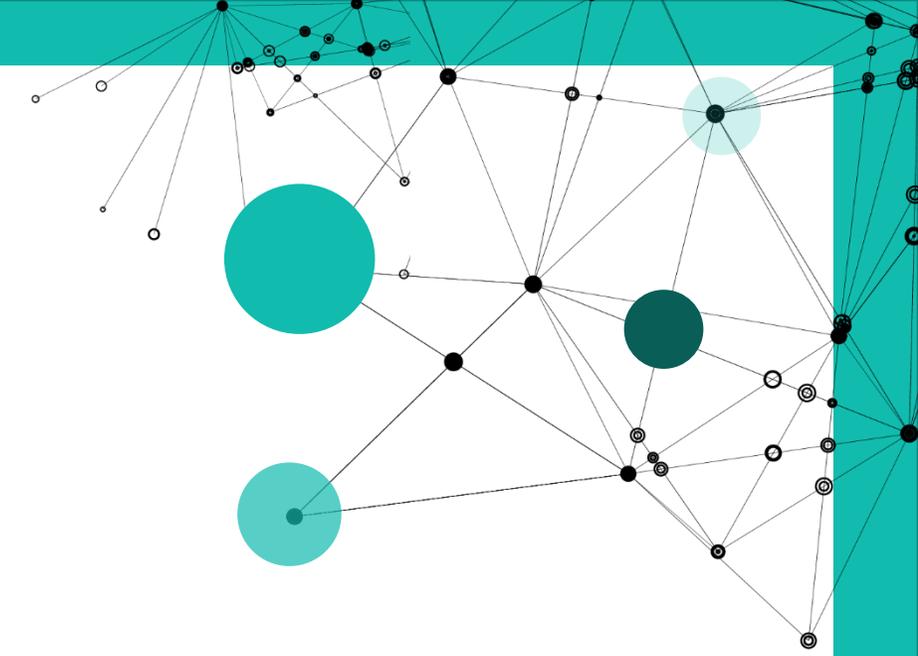
南區保時捷車主高爾夫俱樂部25日舉辦「2022南區菁英高爾夫公益賽」落幕，晚間在台南晶英酒店進行慈善公益晚會，約有200人共襄盛舉。有感疫情造成各界捐款減少，會長陳善翔號召球友慷慨募集共150萬元公益基金給台南市麻二甲之家、瑞復益智中心及臺灣雷特氏症病友關懷協會等3個社福機構，每個機構可獲得50萬元公益基金挹注。

台南市副市長戴謙代表台南市長黃偉哲，在台南市社會局長陳榮枝陪同下代表受贈並致贈感謝狀給南區保時捷車主球隊陳善



南區保時捷高爾夫球隊捐贈一百五十萬元公益基金助台南市麻二甲之家等三社福單位。(社會局提供)

女子職業高爾夫球選手葉欣寧、曾雅妮、郭艾榛、江語葳、藝人李佩甄、本土劇女王鄭仲茵、歌手民雄、高球教練張誌家、秘魯公主EVA、知名體育主播邱薇而及林志隆擔任公益球星協助宣傳，共同響應本次公益活動。



# 不動產估價概念指引

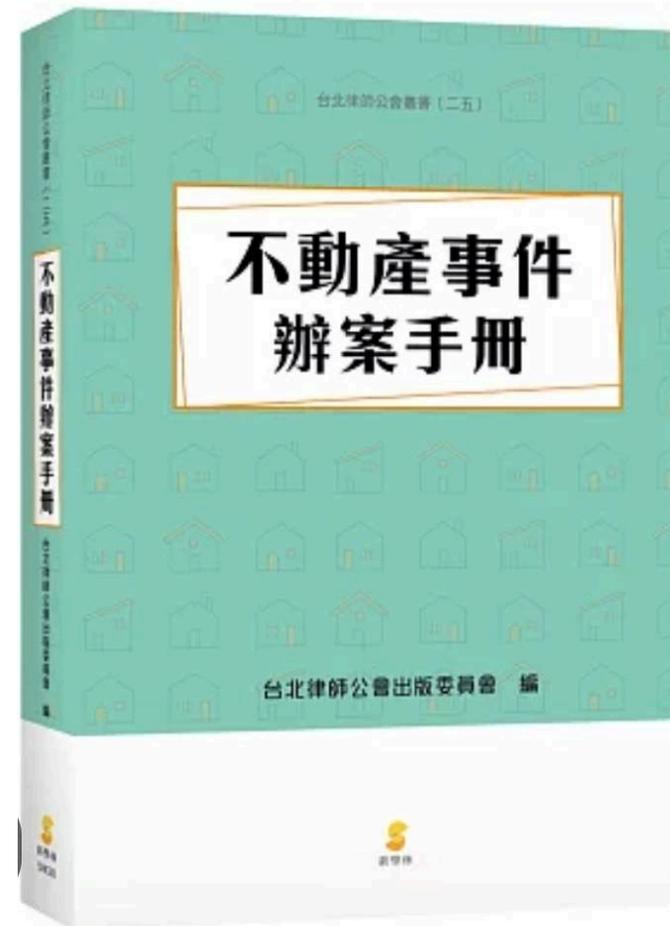
# 1

## 不動產事件辦案手冊（援引本人編著部分/北律出版）

### 前言

筆者來嘗試引導幾個面向供讀者思考：假設某人在2020年自地自建一屋，實際購地與營建成本共花費1億元，則此房地在市場上讓與移轉之價格是否一定會大於、等於或小於1億元？這無疑是個大哉問，但也能直觀地令讀者快速領略到「價格」一詞有多麼的難以捉摸。

- 如果是急買急賣或任一方資訊不對稱呢？
- 如果適逢近二年疫情封控與國際政經局勢遽變導致市場的資金行情呢？
- 如果鄰房（地）正好是人緣極佳的知名影歌星呢？
- 如果是居住型或收益型產品定位之不同呢？
- 如果是瑕疵不動產呢？（例如：輻射鋼筋、海砂屋、混凝土含爐渣、凶宅、受污染土地...等）
- 如果有包含違建呢？
- 如果屬非自願性的拍賣、徵收或政府協議價購呢？
- 又或問此房地在地價稅、房屋稅、增值稅、契稅、遺產及贈與稅課徵上，主管稽徵機關認定之價值（稅基）又為何呢？



# 1

## 不動產事件辦案手冊（援引本人編著部分/北律出版）

再設甲乙二人共有空地一筆，應有部分相同，如分割後二人面積完全相同，在此分割方案下，共有人應不需找補？那如果甲之地右臨20米寬道路，而乙之地左臨4米窄巷的話呢？

凡上事實或設例，我們可知「價格」一詞，在同一標的上就可能有許多不同方式之演繹，不同立場者持有不同的主觀堅持或懷疑，誠屬自然。故估價教科書上常說「今日的價格不等於昨日的價格」、而實務上「甲估價師的價格報導也不會完全等同於乙估價師的見解」，道理在此。

基上淺析，其實這就是不動產具多面向價格秩序之特性 -- 「價格」沒有對錯，端視在不同的估價目的、條件、期日、法令框架下能否合理合規地被價格使用者所接受。因此「估價是主觀還是客觀？」，常是地政科系研究所入學口試的題目，坦白說，一言實難蔽之矣。

## 1

# 不動產事件辦案手冊（援引本人編著部分/北律出版）

至本文截稿日  
 (2023.4)止，統計  
 國內不動產估價師  
 (以下簡稱估價師)  
 開業人數，共計約  
 479位，目前共有六  
 都組成七個職業公會，  
 並於2005年3月經內  
 政部核准成立全國聯  
 合會在案。概況如下：

公會	中華民國不動產估價師公會全國聯合會	電話	02-25592801
信箱	<a href="mailto:rocreaa@gmail.com">rocreaa@gmail.com</a>	會員	7個地方公會
公會	台北市不動產估價師公會	電話	02-25522593
信箱	<a href="mailto:treaa.taipei@msa.hinet.net">treaa.taipei@msa.hinet.net</a>	會員	162名會員
公會	新北市不動產估價師公會	電話	02-29267036
信箱	<a href="mailto:tcmail@tcarea.url.tw">tcmail@tcarea.url.tw</a>	會員	62名會員
公會	桃園市不動產估價師公會	電話	03-3170175
信箱	<a href="mailto:treaa2010@gmail.com">treaa2010@gmail.com</a>	會員	49名會員
公會	臺中市不動產估價師公會	電話	04-23720012
信箱	<a href="mailto:service@creaa.org.tw">service@creaa.org.tw</a>	會員	78名會員
公會	臺中市台灣不動產估價師公會	電話	04-24621102
信箱	<a href="mailto:ctreaa@gmail.com">ctreaa@gmail.com</a>	會員	17名會員
公會	臺南市不動產估價師公會	電話	06-2082797
信箱	<a href="mailto:tnrea1031227@gmail.com">tnrea1031227@gmail.com</a>	會員	43名會員
公會	高雄市不動產估價師公會	電話	07-7276120
信箱	<a href="mailto:karea.kh@msa.hinet.net">karea.kh@msa.hinet.net</a>	會員	68名會員

# 1

## 不動產事件辦案手冊（援引本人編著部分/北律出版）

### 估價委託需求

不動產估價師法於民國89年10月4日制定公布後，在有關不動產價格認定之爭訟上，估價師便經常扮演專業意見之協力角色，參不動產估價師公會全國聯合會（以下簡稱：估價師全聯會）官網介紹，估價師之業務範圍不限但包括下列各項：

- 金融機構不動產抵押擔保物之估價。
- 公開發行公司不動產買賣交易之估價。
- 法院民事執行處拍賣不動產之估價。
- 法院民事糾紛有關土地分割、合併等之估價。
- 都市更新權利變換前後不動產價值之估價。
- 聯合開發有關政府、地主、投資者之權益價值估價。
- 土地開發合建分配之權益價值估價。
- 土地重劃前後地主權益價值估價。
- 區段徵收地主分配抵價地估價。
- 政府公共工程徵收地上改良物之估價。
- 政府公共工程徵收農作改良物之估價。
- 政府公共工程土地徵收之估價。
- 不動產證券化之不動產開發價值之估價。
- 各項工程造價或鄰房損害之不動產價值減損之估價。
- 土地使用分區變更前後之價值差異估價。
- 會計作業對不動產以最近日期重新估價。
- 企業購併對不動產價值之估價。
- 企業投資以不動產作價入股之估價。
- 各級政府公有不動產標售、買賣之估價。
- 移民國外有關之不動產價值之估價。
- 不動產權利（地上權、抵押權等）之估價。
- 其他土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價。

# 1

## 不動產事件辦案手冊（援引本人編著部分/北律出版）

由於不動產爭訟事件非常多元，有時某些事件當事人或律師可能很難快速辨明究應尋求「土木技師」、「結構技師」、「建築師」、或「估價師」之專業協力？例如建物傾斜或鄰損、土壤或建物污染...等類此價值爭議事件。

在此提供一基本原則之辨識，「技師或建築師」通常與不動產生產（包含修復或拆除）之設計、工法、技術及其所需支付成本有關；「估價師」則與不動產在經濟市場上可能呈現價值高低之價格秩序有關。以美國「專業估價實務通用規範」中對瑕疵不動產之估價指引有段話為例：

受污染不動產之價值，有可能不能簡單地由未受污染不動產價值，扣除補救或遵守成本來評定。

此理安在？蓋瑕疵不動產所生之價值減損，除了修復費用外，有時也會伴隨有「污名效果造成之價值減損」。舉例而言，建商交屋後漏水頻傳且履修未果，則買方應如何主張價格減損？由於此種建物漏水修復後即便外觀上已無漏水殘漬，然價格市場參與者多會有漏水問題果真已完全修復或不無復發可能之隱患，則此種心理因素造成之減價效果，學說上稱為「污名價值減損」。故估價師對於類此案件，通常除列舉「修復費用」外（視情況自行或另委託相關技師、建築師協力評定），有時亦會併同評估污名價值減損。

# 1

## 不動產事件辦案手冊（援引本人編著部分/北律出版）

簡言之，所謂「估價」，指估價師根據估價目的及條件，綜合考量運用不同科學方法，指摘標的不動產於價格日期在市場上最可能成立之價格（或區間），並以估價報告書詳實報導之。然吾人若在全國法規資料庫/綜合查詢/法條內容，搜尋「估價」一詞，目前共列示有208條法條內容含「估價」一詞之查詢結果，這些「估價」用詞之意涵，與不動產估價師法及不動產估價技術規則之「估價」意涵則未盡相同。例如建築師法第16、17條及所得稅法第44、50、59條等「估價」用詞，多僅以各項構築成本積算之基礎為出發，屬不動產「生產面或供給面」單方之價格考量；而不動產估價師之「估價」則需辨明不動產在市場上價格秩序之多樣性、衡酌運用不同估價方法之適宜性、估價報告書撰寫體例之合規性等制約，屬不動產「供需雙方」市場之綜合考量，二者在邏輯上可謂全然不同，順此併予指明。

# 1

## 不動產事件辦案手冊（援引本人編著部分/北律出版）

### 估價業務之委任

#### 一、個別估價師之委任

通常在訴訟中有估價委託需求時，多由兩造當事人或律師提供2~3名估價師建議名單供審判長選定。名單上除需載明估價師姓名與所屬事務所之聯絡電話、收文住址外，有時亦須一併提供服務費報價建議。故於名單上呈前，需與估價師先行聯繫，估價師則會就案情至少詢問「標的坐落」、「估價目的」、「估價條件」、「價格日期」、「辦理時限」等情狀後，提供服務費報價建議。

依不動產估價師法第9條及第22條等規定，個別估價師係「一處開業，全國執業」，其執業區域並無限制，惟不得設立分事務所（釋字809參照）。故估價師執行業務，非受有所屬公會所轄縣市區域之限制。

# 1

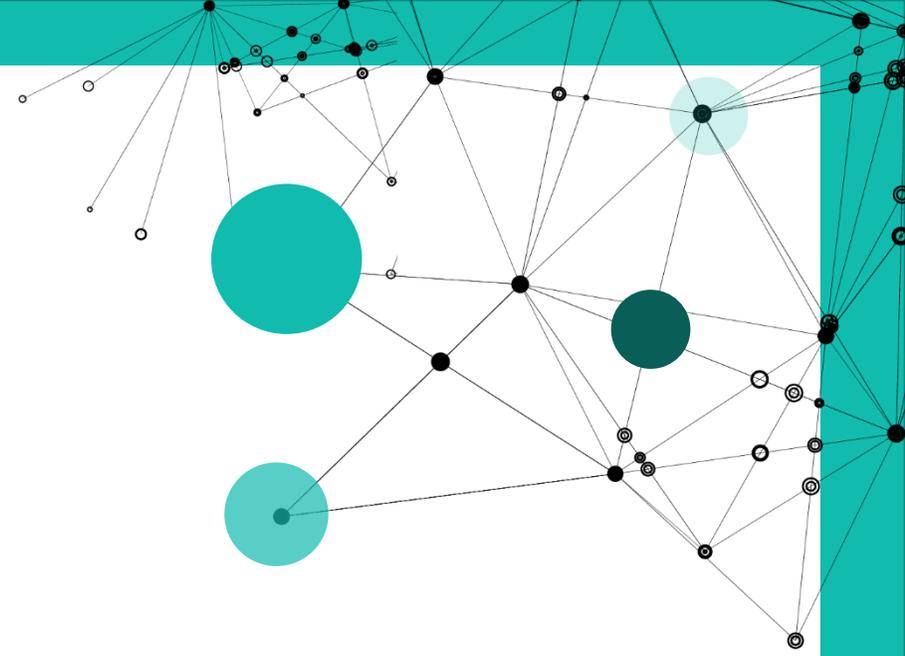
## 不動產事件辦案手冊（援引本人編著部分/北律出版）

### 二、估價師公會之委任

估價師公會經手各界估價案件之委辦大致有二大型態。第一種型態是公會純粹性地扮演輪案及派案之平台 -- 此係於符合委託人要求具備某特定資格（如果有的話）為前提下，以公平並經會員共識之輪案機制派案。例如民事執行處之拍賣價格鑑定、各級法院（或其他政府機關）發函囑託估價師公會推薦會員估價師辦理特定不動產估價或不動產價值爭訟事件。

第二種型態是委託公會出具經公會專業審查後之不動產估價報告書或對特定具價格衡量之涉訟文件提供專業意見。此種委辦方式，亦是在符合委託人要求須具備特定資格之會員中公平輪案，並經公會專案委員初勘、報價、收費、襄閱、依據專業意見修改通過後之價格報導。目前各地方不動產估價師公會均有幾乎相同的專業審查機制（如圖例），此類報告文件由於係反覆經歷多位、多次專業意見逐章逐字審查之磨合成果，報告書品質自是更具公正與權威，然費時較長及收費較高，是其無可避免之外部性。





# 估價諸原則

# 2

## 價值、價格與成本的本質

財貨在市場供需所  
決定的貨幣水準。

指財貨在吾人心中  
具備之效用，取決  
於效用、稀少性、  
有效需求及可移轉  
性。

價值

價格

成本

包括土地地租、勞  
動工資、資本利息  
及企業家正常利潤。

以貨幣金額表示

不動產估價（鑑價）

# 2

## 估價原則

### 一、供需原則：

不動產有其自然與人文特性，雖不能單獨依供需法則決定其價格，但仍深受該法則之影響，例如供給弱、需求強，則不動產價格通常上揚，反之亦然。故進行不動產估價時，應觀察不動產供需情形，並考量景氣過熱或投機嚴重之回跌修正。

### 二、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。

### 三、替代原則：

人類之經濟行為，對於具同等效用之一種以上財貨加以選擇時，必定選擇價格便宜者；價格相同時，必定選擇效用較大者。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，應瞭解購買者為取得某一不動產，其所支付之價格通常不會超過另一相同不動產之價格。

### 四、最有效使用原則：

不動產價格，是以能使該不動產之效用作最高發揮之使用方法為前提所能把握之價格為準。故進行不動產估價時，應以該不動產在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為估價原則下，所求取之價格。

# 2

## 估價原則

### 五、均衡原則：

均衡原則指當對立、相反或交互作用之各因素間處於均衡之狀態下，可創造與維持不動產價值。故從事不動產估價時，應注意不動產組成因素間及重建成本與不動產生產力間之關係，以判定不動產之效用是否高度發揮，藉以正確估計不動產價格。

### 六、收益遞增遞減原則：

所謂收益遞增遞減原則，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，並得以構成要素之各個數量逐次增減，以發現收益之邊際點。

### 七、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，將不動產收益，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，如某個開發模式使此部分為最大者，則該開發模式可認使該不動產為最有效使用。

### 八、貢獻原則：

貢獻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，亦屬部分之收益遞增遞減原則之適用。

# 2

## 估價原則

### 九、適合原則：

適合原則認為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，藉以判定該不動產之產品定位能否高度發揮。

### 十、競爭原則：

競爭係自由競爭市場企業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，應瞭解競爭效率與利潤水準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。

### 十一、預測原則：

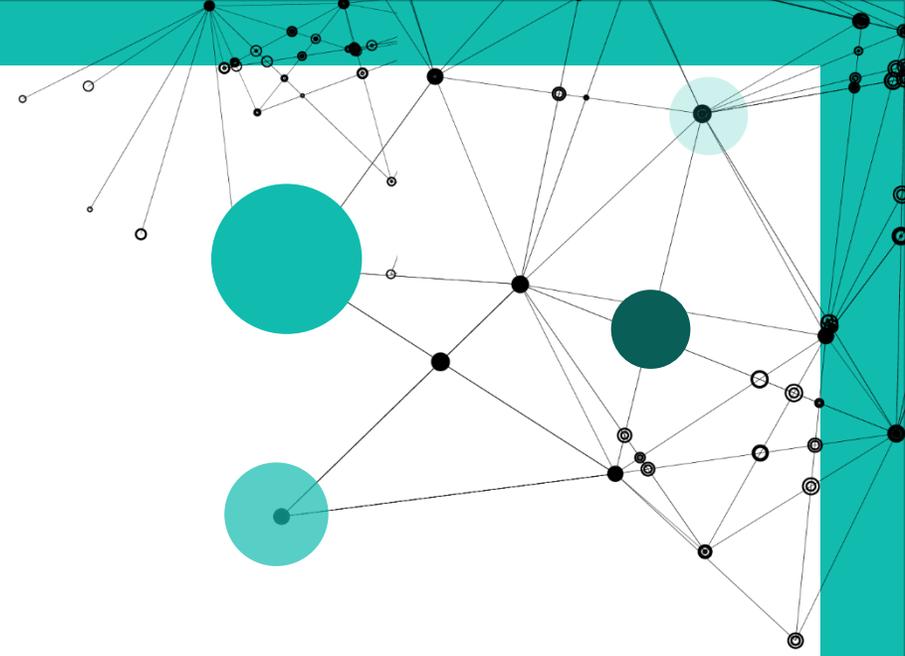
不動產價值非僅依據其歷史價格或生產成本而定，而係決定於市場參與者對未來利益之預期。此原則不僅適用於收益性不動產對其未來收益加以預期，對於自住型不動產未來預期利益、寧適性等，亦有適用。故從事不動產估價時，應瞭解購買者與出售者對於不動產趨勢之認知與未來期望，以客觀估定其價額。

### 十二、外部性原則：

外部性原則說明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；反之則不動產價值將因其便利、舒適而有正面提昇。

### 十三、機會成本原則

機會成本係選擇一項投資方案之投資者，放棄其他可投資之機會。一般而言，投資者會選擇最符合其投資期望之投資，故如有相似風險水準之替代投資方案，比已選擇之投資方案表現更好者，該投資即有潛在之機會成本，從而得經由分析與比較替代投資機會之報酬率估計出勘估標的之報酬率。



# 估價技術規則

# 3

## 不動產估價技術規則重點指引

### 一、價格種類：

- (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。（技術規則2）
- (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：
  - 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。（技術規則2）
- (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，並以貨幣金額表示者。（技術規則2）
- (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。（技術規則2）

# 3

## 不動產估價技術規則重點指引

### 二、日期種類：

- (一) 價格日期（又稱為估價期日）：指表示不動產價格之基準日期。（技術規則2）
- (二) 勘察日期（又稱為估價日期）：指赴勘估標的現場從事調查分析之日期。（技術規則2）

### 三、影響價格之因素：

- (一) 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。（技術規則2）
- (二) 區域因素：指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。（技術規則2）
- (三) 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。（技術規則2）

# 3

## 不動產估價技術規則重點指引

### 四、估價三大方法之一→比較法

指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。（技術規則18）

#### (一) 調整項目：

包含「情況調整」、「價格日期調整」、「區域因素調整」及「個別因素調整」等（各意義參技術規則19）

#### (二) 調整方法：

包含百分率法、差額法、計量模型分析法等（各意義參技術規則19）。

#### (三) 檢核與限制：

- 1、試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素總調整率大於百分之三十時，判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。（技術規則25）

# 3

## 不動產估價技術規則重點指引

- 2、經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。  
前項百分之二十以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之二十以上者。（技術規則26）
- 3、不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之勘估標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。（技術規則27）

## 3

## 不動產估價技術規則重點指引

18

A	B	C
63	64.5	68.5
↓	↓	↓
45	50	57.5

$\frac{45-63}{63}$	$\frac{50-64.5}{64.5}$	$\frac{57.5-68.5}{68.5}$
= 28.57%	= 22.48%	= 16.06%

$$\text{BA} \quad \frac{50-45}{\left(\frac{45+50}{2}\right)} = 10.53\%$$

$$\text{CA} \quad \frac{57.5-45}{\left(\frac{57.5+45}{2}\right)} = 24.39\%$$

$$\text{CB} \quad \frac{57.5-50}{\left(\frac{57.5+50}{2}\right)} = 13.95\%$$

## 3

## 不動產估價技術規則重點指引

科目：不動產估價 / 第 篇第 章

教材頁數： 筆記本頁數：

比較法

$$P_A(20萬) \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{104}{100} \times \frac{106}{100} = 22.05$$

$$P_B(21萬) \times \frac{100}{100} \times \frac{99}{100} \times \frac{101}{100} \times \frac{104}{100} = 21.84$$

$$P_C(22萬) \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{98}{100} \times \frac{97}{100} = 20.91$$

30%

30%

40%

21.53

收益法

$$P = \frac{a}{r} \text{ --- if --- } \rightarrow 19.60$$

估  
標  
的

# 3

## 不動產估價技術規則重點指引

### 五、估價三大方法之二→收益法

收益法得採直接資本化法、折現現金流量分析法等方法。依前項方法所求得之價格為收益價格。(技術規則28)

#### (一) 直接資本化法：

指勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。(技術規則29) 計算公式如下：

收益價格 = 勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益 ÷ 收益資本化率 (技術規則30)

#### (二) 折現現金流量分析法：

指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。

前項折現現金流量分析法，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。(技術規則31)

## 3

## 不動產估價技術規則重點指引

科目：不動產估價 / 第二篇第二章 (收益法)

教材頁數：

筆記本頁數：

直接資本化法 ( $n \rightarrow \infty, r$ : 收益資本化率) 收益法 獲利資本化法 ( $n$  定期,  $y$  → 獲利率折現率)

↓  
原 型

$$P = \frac{a_1}{(1+r)} + \frac{a_2}{(1+r)^2} + \frac{a_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{a_n}{(1+r)^n}$$

# 3

## 不動產估價技術規則重點指引

科目：不動產估價 / 第二篇第二章 (收益法)

教材頁數：

筆記本頁數：

變型

直接資本化法

$(a_1 = a_2 = a_3 = \dots = a)$   
 $n \rightarrow \infty$



$$P = \frac{a}{(1+r)} + \frac{a}{(1+r)^2} + \frac{a}{(1+r)^3} + \dots + \frac{a}{(1+r)^n}$$

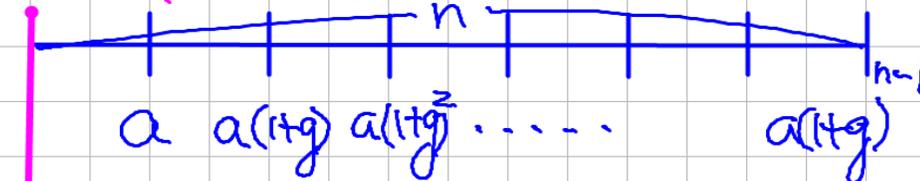
$$= a \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{r}$$

if  $n \rightarrow \infty$ ,  $\frac{1}{(1+r)^n} \rightarrow 0$

$$\therefore p = \frac{a}{r}$$

戈登定律

$(a \text{ 呈一定比率成長, 成長率 } g)$   
 $n \rightarrow \infty, r > g$



$$P = \frac{a}{(1+r)} + \frac{a(1+g)}{(1+r)^2} + \frac{a(1+g)^2}{(1+r)^3} + \dots + \frac{a(1+g)^{n-1}}{(1+r)^n}$$

$$= \frac{a}{r-g} \times \left[ 1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right]$$

if  $n \rightarrow \infty, r > g$

$$\therefore p = \frac{a}{r-g}$$

## 3

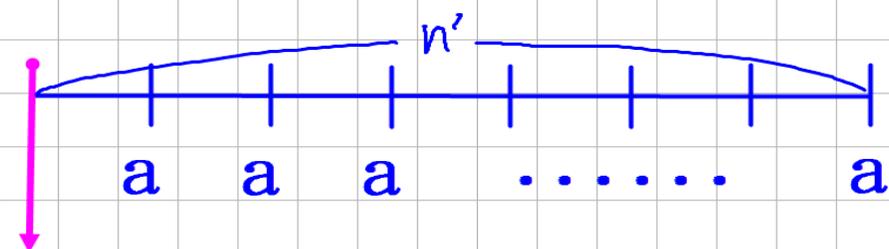
# 不動產估價技術規則重點指引

科目：不動產估價 / 第二篇第二章 (收益法)

教材頁數：

筆記本頁數：

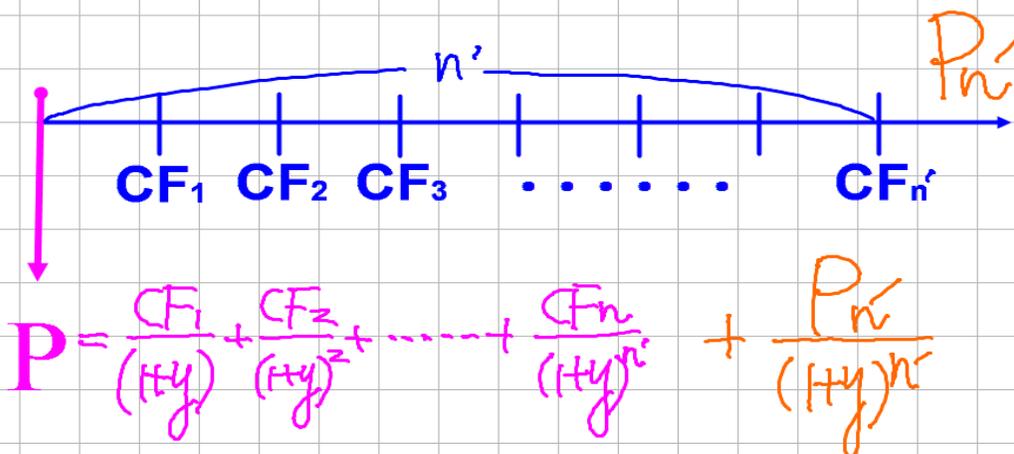
英伍德(Inwood)法



$$P = \frac{a}{(1+r)} + \frac{a}{(1+r)^2} + \frac{a}{(1+r)^3} + \dots + \frac{a}{(1+r)^{n'}}$$

$$= a \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^{n'}}}{r}$$

折現現金流量分析法



$$P = \frac{CF_1}{(1+y)} + \frac{CF_2}{(1+y)^2} + \dots + \frac{CF_{n'}}{(1+y)^{n'}} + \frac{P_{n'}}{(1+y)^{n'}}$$

# 3

## 不動產估價技術規則重點指引

科目：不動產估價 / 第二篇第二章 (收益法)

教材頁數：

筆記本頁數：

◎ 各種收益類型

可能毛收入 (PGI)

- 閒置損失 (VCL)

有效總收入 (EGI)

- 總費用 (OE)

淨收益 (NOI)

貸款本利和 (DS)

稅捐 (tax)

稅後現金流量 (ATCF)

不動產價格

不動產投資真評估

# 3

## 不動產估價技術規則重點指引

### ◆ 第 35 條

收益法估價應蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料。

前項蒐集最近三年間之資料有困難時，應於估價報告書中敘明。

蒐集第一項資料時，應就其合理性進行綜合研判，以確定資料之可用性，並得依其持續性、穩定性及成長情形加以調整。

前條蒐集總收入資料，得就其不動產之租金估計之，以確認總收入資料之合理性。

### ◆ 第 36 條

勘估標的之有效總收入計算方式如下：

- 一、分析並推算勘估標的之總收入。
- 二、推算閒置及其他原因所造成之收入損失。
- 三、第一款總收入扣除前款收入損失後之餘額為勘估標的之有效總收入。

前項第一款所稱總收入，指價格日期當時勘估標的按法定用途出租或營運，在正常情況下所獲得之租金或收入之數額。

### ◆ 第 37 條

推算總收入及有效總收入時，應與下列相關資料校核比較：

- 一、勘估標的往年之總收入及有效總收入。
- 二、相同產業或具替代性比較標的總收入及有效總收入。
- 三、目前或未來可能之計畫收入。

# 3

## 不動產估價技術規則重點指引

### ◆ 第 38 條

勘估標的總費用之推算，應根據相同或相似不動產所支出之費用資料或會計報表所載資料加以推算，其項目包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費及維修費等。其為營運性不動產者，並應加計營運費用。

以不動產證券化為估價目的者，其折現現金流量分析法之總費用應依信託計畫資料加以推算。

### ◆ 第 39 條

勘估標的總費用之推算，應推估不動產構成項目中，於耐用年數內需重置部分之重置提撥費，並按該支出之有效使用年期及耗損比率分年攤提。

### ◆ 第 40 條

勘估標的總費用之推算，除推算勘估標的之各項費用外，勘估標的包含建物者，應加計建物之折舊提存費，或於計算收益價格時，除考量建物收益資本化率或折現率外，應加計建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率。

# 3

## 不動產估價技術規則重點指引

### ◆ 第 43 條

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：

- 一、風險溢酬法：收益資本化率或折現率應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。
- 二、市場萃取法：選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。
- 三、加權平均資金成本法：依加權平均資金成本方式決定，其計算式如下：

$$\text{收益資本化率或折現率} = \sum_{i=1}^n w_i k_i$$

其中：

Wi：第 i 個資金來源占總資金成本比例  $\sum_{i=1}^n w_i = 1$

Ki：為第 i 個資金來源之利率或要求報酬率

# 3

## 不動產估價技術規則重點指引

四、債務保障比率法：依債務保障比率方式決定，其計算式如下：

收益資本化率或折現率 = 債務保障比率 × 貸款常數 × 貸款資金占不動產價格比率

五、有效總收入乘數法：考量市場上類似不動產每年淨收益占每年有效總收入之合理淨收益率，及類似不動產合理價格除以每年有效總收入之有效總收入乘數，以下列公式計算之：

收益資本化率或折現率 = 淨收益率 / 有效總收入乘數

收益資本化率或折現率之決定有採取其他方法計算之必要時，應於估價報告書中敘明。

### ◆ 第 46 條

房地綜合收益資本化率或折現率除依第四十三條決定外，亦得依下列計算式求取之。

一、淨收益已扣除折舊提存費者：

房地綜合收益資本化率 = 土地收益資本化率 × 土地價值比率 + 建物收益資本化率 × 建物價值比率

二、淨收益未扣除折舊提存費者：

房地綜合收益資本化率 = 土地收益資本化率 × 土地價值比率 + (建物收益資本化率 + 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率) × 建物價值比率

前項所稱土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算之。

# 3

## 不動產估價技術規則重點指引

### ◆ 第 44 條

土地收益價格依下列計算式求取之。

一、地上無建物者：

$$\text{土地收益價格} = \text{土地淨收益} / \text{土地收益資本化率}$$

二、地上有建物者：

$$\text{土地收益價格} = (\text{房地淨收益} - \text{建物淨收益}) / \text{土地收益資本化率}$$

建物淨收益依下列計算式求取之。

一、淨收益已扣除折舊提存費者：

$$\text{建物淨收益} = \text{建物成本價格} \times \text{建物收益資本化率}$$

二、淨收益未扣除折舊提存費者：

$$\text{建物折舊前淨收益} = \text{建物成本價格} \times (\text{建物收益資本化率或折現率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率})$$

# 3

## 不動產估價技術規則重點指引

### ◆ 第 45 條

建物收益價格依下列計算式求取之：

一、淨收益已扣除折舊提存費者：

(一) 建物收益價格 = 建物淨收益 / 建物收益資本化率

(二) 建物收益價格 = (房地淨收益 - 土地淨收益) / 建物收益資本化率

二、淨收益未扣除折舊提存費者：

(一) 建物收益價格 = 建物折舊前淨收益 / (建物收益資本化率 + 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)

(二) 建物收益價 = (房地折舊前淨收益 - 土地淨收益) / (建物收益資本化率 + 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)

前項土地淨收益，可先以比較法求取土地比較價格後，再乘以土地收益資本化率得之。

### ◆ 第 46 條

推算房地收益價格時，依下列方式計算之：

房地收益價格 = 房地淨收益 / 房地綜合收益資本化率

## 六、估價三大方法之三→成本法（針對建物）

指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。（技術規則48）

### （一）成本類別（技術規則48）：

建物估價以求取重建成本為原則。但建物使用之材料目前已無生產或施工方法已改變者，得採重置成本替代之。

- 1、重建成本：指使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本。
- 2、重置成本：指與勘估標的相同效用之建物，以現代建材標準、設計及配置，於價格日期建築所需之成本。

### （二）營造或施工費求取方法（技術規則54～56）：

- 1、直接法：指就勘估標的之構成部分或全體，調查其使用材料之種別、品級、數量及所需勞力種別、時間等，並以勘估標的所在地區於價格日期之各種單價為基礎，計算其營造或施工費。又分為淨計法及單位工程法。
- 2、間接法：指就同一供需圈內近鄰地區或類似地區中選擇與勘估標的類似之比較標的或標準建物，經比較與勘估標的營造或施工費之條件差異並作價格調整，以求取勘估標的營造或施工費。又分為工程造价比較法及單位面積（或體積）比較法。

# 3

## 不動產估價技術規則重點指引

### (三) 耐用年數：

經濟耐用年數，指建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數；物理耐用年數，指建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數。（技術規則65）

### (四) 折舊（額）估計方法：

折舊，指建築物因時間經歷所造成之價值減損。建物累積折舊額之計算，應視建物特性及市場動態，選擇屬於等速折舊（例如定額法）、初期加速折舊（例如定率法）或初期減速折舊路徑（例如償債基金法）之折舊方法。（技術規則 68 I）

### (五) 殘價率：

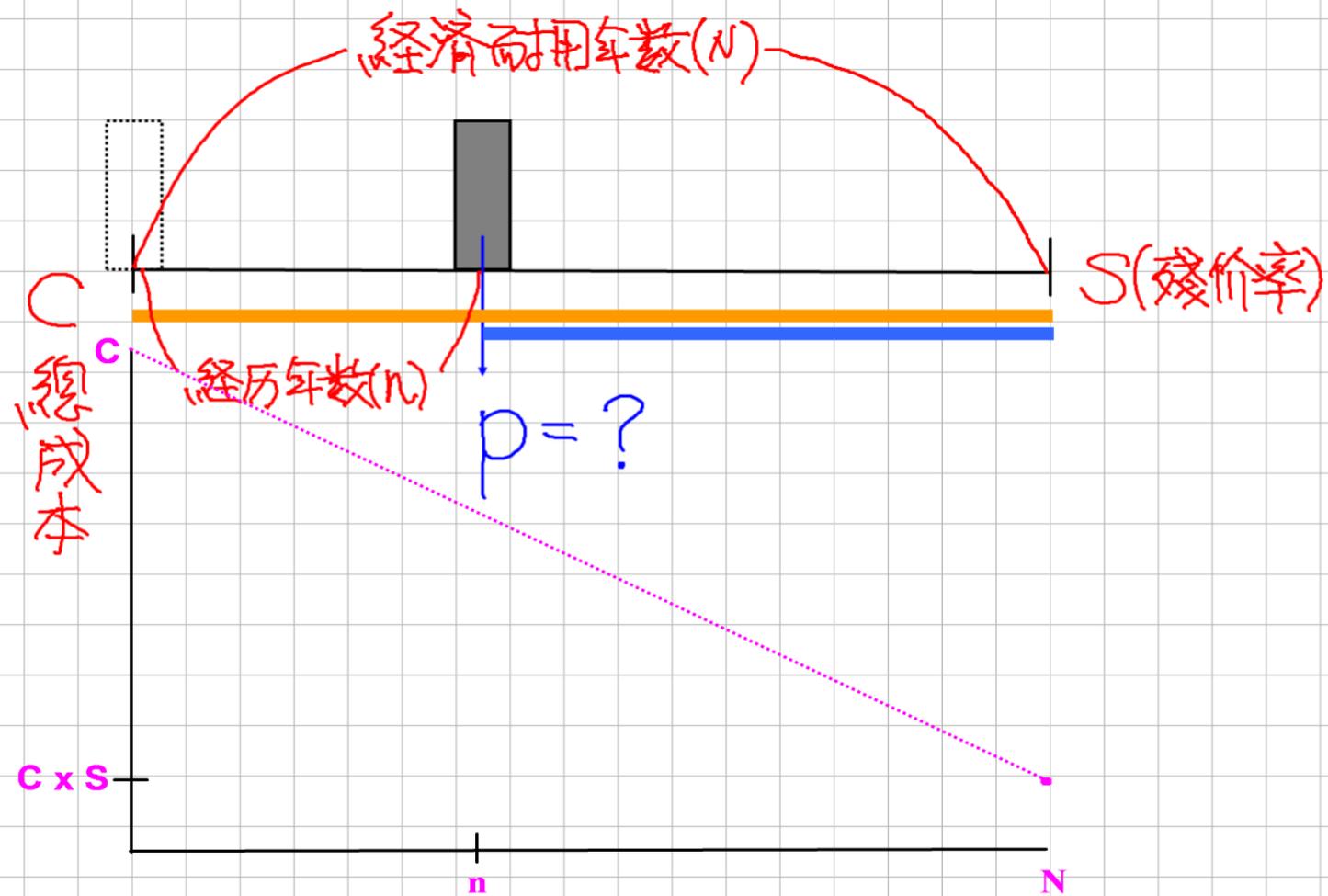
指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所剩餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比例。（技術規則 67）

# 3

## 不動產估價技術規則重點指引

科目：不動產估價 / 第二篇第三章

教材頁數：p2-36 筆記本頁數：



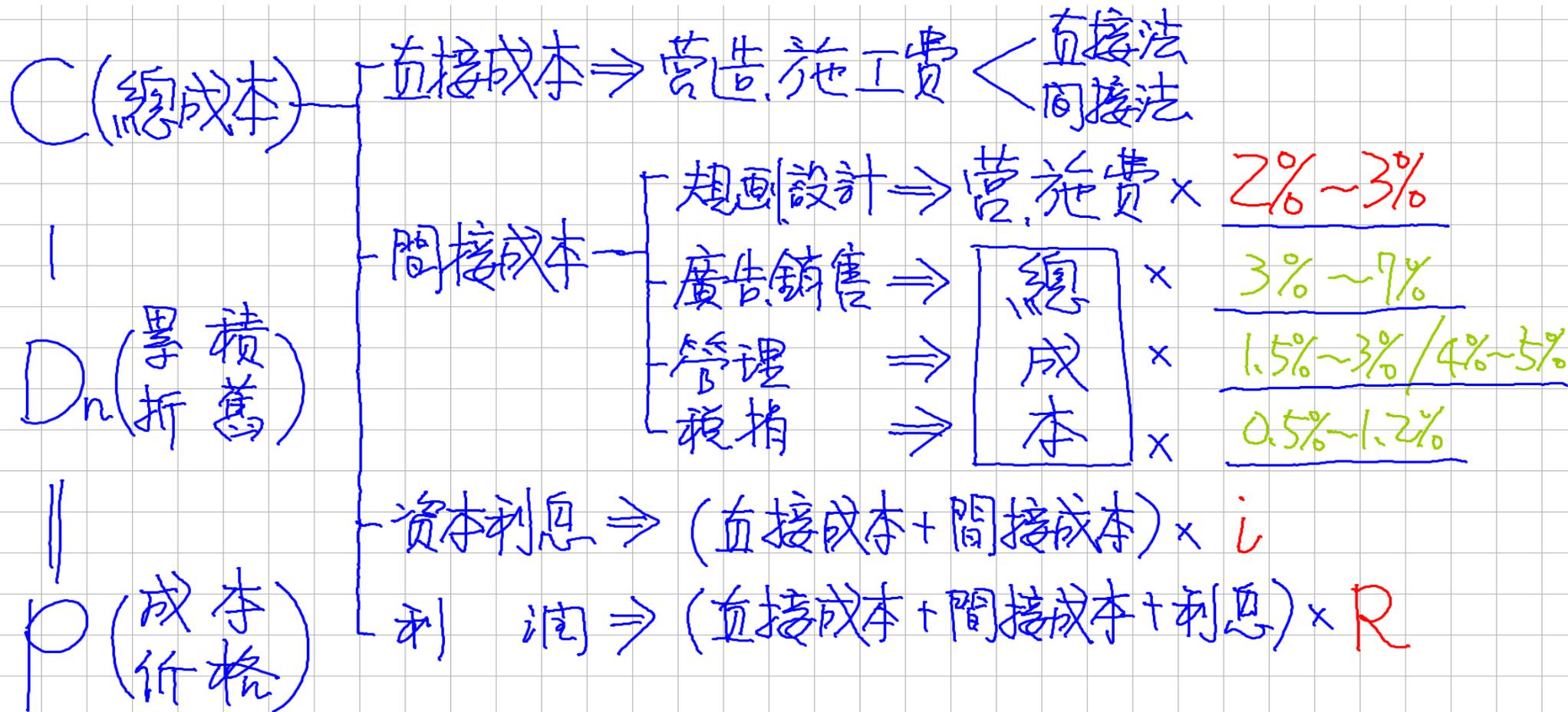
# 3

## 不動產估價技術規則重點指引

科目：不動產估價 / 第二篇第三章

教材頁數：

筆記本頁數：

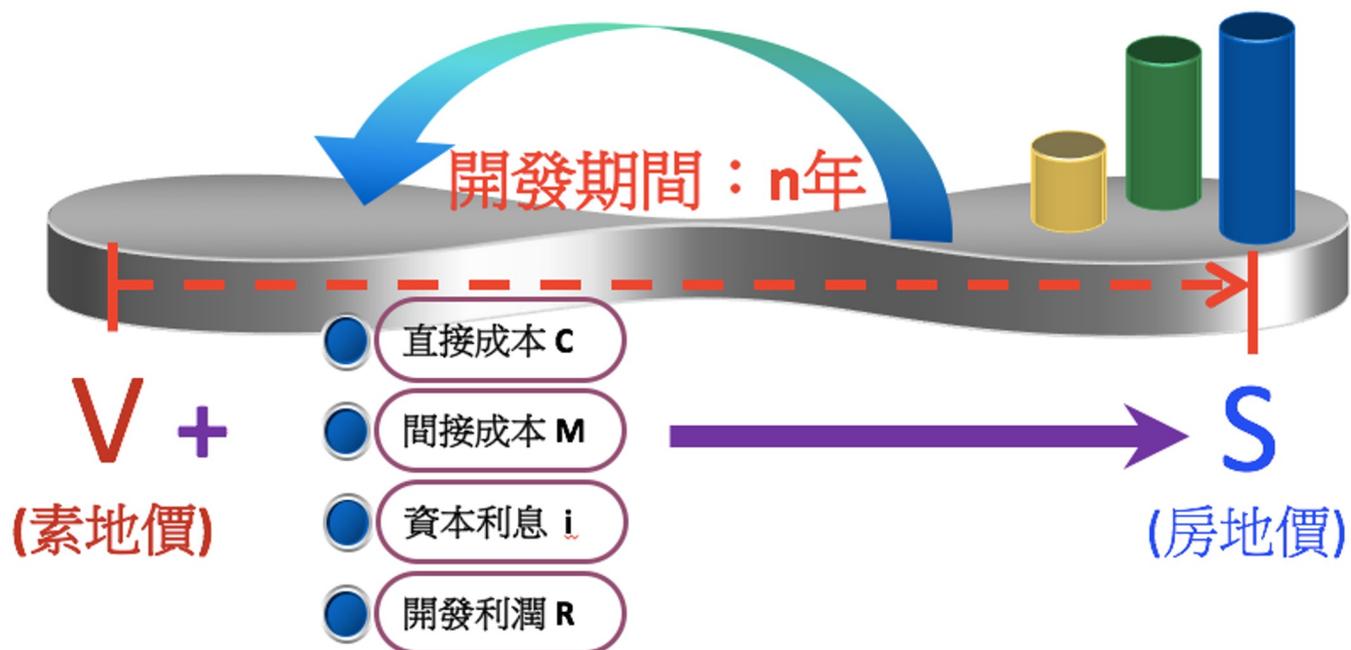


## 3

# 不動產估價技術規則重點指引

## 七、估價三大基本方法之三→成本法針對土地（土地開發分析法）

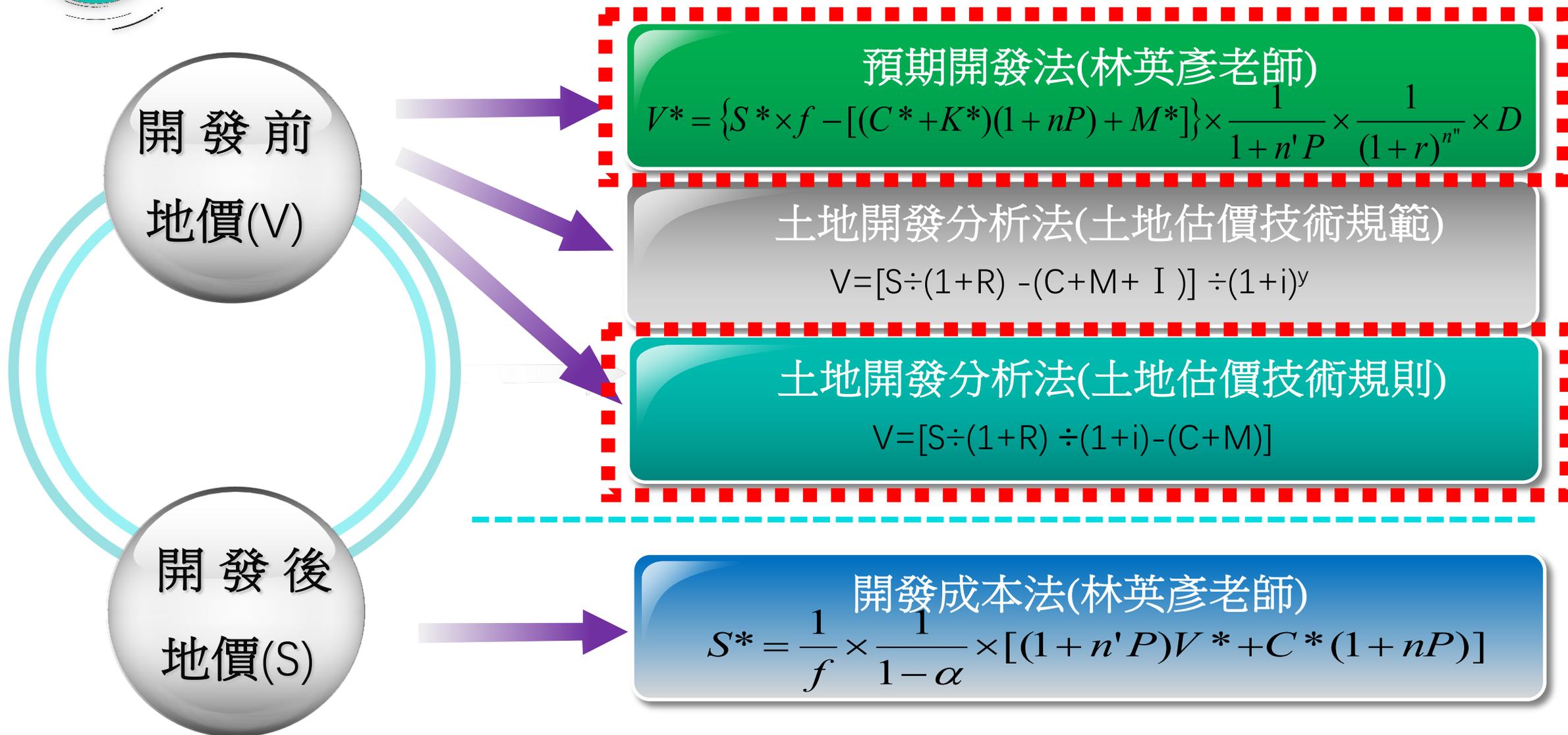
土地開發分析法，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。（技術規則70）



$$[V+(C+M)] \times (1+i) \times (1+R) = S \quad \longrightarrow \quad V = [S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)]$$

## 3

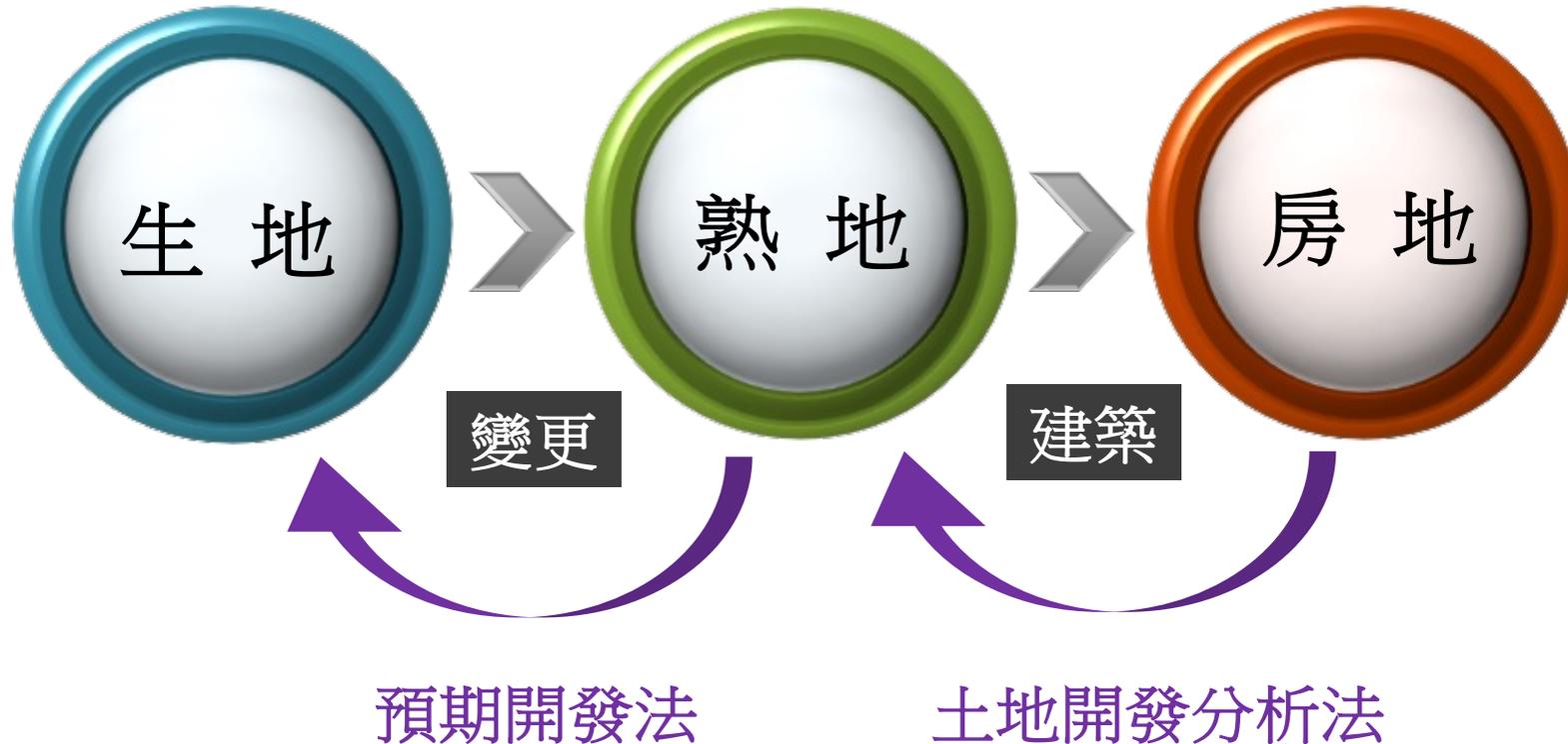
## 不動產估價技術規則重點指引



# 3

## 不動產估價技術規則重點指引

- ◆ 生地 — 未開發、未經都市計畫劃分，缺乏道路與公共設施，未能立即從事建築之土地，例如：重劃前土地。
- ◆ 熟地 — 已細分、已有公共設施、可指定建築線，有相關都市計畫規定，得立即從事建築的土地。例如：重劃後土地





# 估價報告書(敘述式)

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

## 不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：\_\_\_\_\_。

二、委託人：\_\_\_\_\_。

### 三、基本資料：

(一) 勘估標的：\_\_\_\_\_。

(二) 土地面積：\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

(三) 建物面積：\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

(四) 不動產所有權人：\_\_\_\_\_。

(五) 土地使用分區及使用編定：\_\_\_\_\_。

(六) 建物法定用途：\_\_\_\_\_。

(七) 勘估標的使用現況：\_\_\_\_\_。

(八) 產品型態：\_\_\_\_\_。

### 四、估價前提

(一) 估價目的：\_\_\_\_\_。

(二) 價格種類：\_\_\_\_\_。

(三) 價格日期：民國○○年○○月○○日。

(四) 勘察日期：民國○○年○○月○○日。

### 五、公告土地現值計算之土地增值稅與淨值

(一) 按當年度公告現值計算之土地增值稅總額：\_\_\_\_\_元。

(二) 扣除公告土地增值稅淨額：\_\_\_\_\_元。

### 六、他項權利設定紀錄：

抵押權設定本金最高限額總金額，新台幣\_\_\_\_\_元。

- 3 -

【說明】本公報未經本會之同意或授權，不得有重製(含複印、影印、印刷、筆錄或以其他方式有形之重複製作)、登載、或出租之行為，違者依法究辦。

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

### 七、評估價值結論：

勘估標的係坐落於\_\_\_\_\_（填寫不動產座落）之不動產，本報告基於估價目的為\_\_\_\_\_（填寫估價目的）之不動產價值參考，價格種類為\_\_\_\_\_（填寫正常價格、限定價格或特定價格），價格日期為民國○○年○○月○○日，考量委託者提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場條件下合理評估價值。

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及本估價師專業意見分析後，採用\_\_\_\_\_（填寫採用的估價方法）等二種或三種估價方法進行評估，各方法評估結果及最終價格決定如下。

(一) 收益價格：新臺幣\_\_\_\_\_元

(二) 比較價格：新臺幣\_\_\_\_\_元

(三) 成本價格：新臺幣\_\_\_\_\_元

(四) 成本法之土地開發分析價格：新臺幣\_\_\_\_\_元

(五) 最後決定之估價金額：新臺幣\_\_\_\_\_元

以上評估結果僅適用於勘估標的於\_\_\_\_\_（填寫估價目的）估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

另由於本報告評估價格種類為限定價格（或特定價格），依不動產估價技術規則第六條第二款規定：「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。」因此，經本所估價師評估勘估標的若在正常情況下形成之合理價格應為新台幣○○○○○○元。（若評估價格種類為正常價格則無須填寫本段）

不動產估價師：\_\_\_\_\_（簽名或蓋章）

（說明）：登載開業證書及地方公會會員證書字號於此處。

- 4 -

【說明】本公報未經本會之同意或授權，不得有重製(含複印、影印、印刷、筆錄或以其他方式有形之重複製作)、登載、或出租之行為，違者依法究辦。

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

## 目 錄

壹、序言.....	8
一、估價立場聲明.....	8
二、估價基本條件.....	8
三、估價報告書使用之限制條件.....	9
貳、估價基本事項說明.....	11
一、委託人.....	11
二、勘估標的之基本資料.....	11
(一) 勘估標的內容.....	11
(二) 勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔.....	11
三、價格日期.....	11
四、勘察日期.....	11
五、價格種類.....	11
六、估價條件.....	11
七、估價目的.....	12
八、現況勘察情況說明.....	12
(一) 領勘人.....	12
(二) 參考資料.....	12
(三) 勘察結論.....	12
九、估價資料來源說明.....	12
參、價格形成之主要因素分析.....	13
一、一般因素分析.....	13
(一) 政策面.....	13
(二) 經濟面.....	13
二、不動產市場概況分析.....	13
(一) 不動產市場發展概況.....	13
(二) 不動產市場價格水準分析.....	13
三、區域因素分析.....	13
(一) 區域描述.....	13

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

(二) 近鄰地區土地利用情形.....	13
(三) 近鄰地區建物利用情況.....	13
(四) 近鄰地區之公共設施概況.....	13
(五) 近鄰地區之交通運輸概況.....	13
(六) 區域環境內之重大公共建設.....	13
(七) 近鄰地區未來發展趨勢.....	13
四、個別因素分析.....	13
(一) 勘估標的土地個別條件.....	13
(二) 勘估標的土地法定使用管制或其他管制事項.....	13
(三) 勘估標的土地利用情況.....	13
(四) 勘估標的建物個別條件.....	14
(五) 勘估標的建物登記用途與使用現況.....	15
(六) 公共設施便利性.....	16
(七) 建物與基地及週遭環境適合性分析.....	16
五、最有效使用分析.....	16
(一) 假設勘估標的為空地狀態之最有效使用分析.....	16
(二) 勘估標的為已有建物之最有效使用分析.....	16
六、勘估標的土地增值稅預估.....	16
<b>肆、估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由</b>	
一、估價所運用之方法.....	17
二、價格評估過程.....	17
(一) 比較法評估過程.....	17
(二) 收益法之直接資本化法評估過程.....	23
(三) 收益法之折現現金流量分析評估過程.....	23
(四) 成本法評估過程.....	24
(五) 土地開發分析法評估過程.....	24
三、價格決定理由.....	25
四、價格結論.....	25
<b>伍、依不動產估價技術規則規定須敘明之情況及其他與估價相關之必要事項</b>	
一、依不動產估價技術規則規定須敘明之情況.....	26

# 4

## 不動產估價報告書

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

二、其他與估價相關之必要事項.....26

### 陸、附件

- 一、土地增值稅計算明細表
- 二、他項權利分析設定表
- 三、勘估標的出租租約
- 四、勘估標的位置圖 份( 張 )
- 五、勘估標的分區示意圖 份( 張 )
- 六、土地、建物所有權狀影本 份( 張 )
- 七、土地、建物登記簿謄本 份( 張 )
- 八、地籍圖謄本 份( 張 )
- 九、建物平面圖 份( 張 )
- 十、土地使用分區證明書 份( 張 )
- 十一、勘估標的照片 頁
- 十二、不動產估價師證明文件

#### (說明)：

- (1).以上附件資料請視實際需要加以調整。
- (2).估價報告書中所附之勘估標的登記簿謄本申請領取時間，除委託人另有要求應註明外，以不超過距報告書所載之勘察日期3個月內為原則。
- (3).不動產估價師證明文件應檢附不動產估價師證書、地方主管機關核發之開業證書及當年度之地方公會會員證書等影本資料。
- (4). 估價助理人員登錄文件。



**THANK YOU**

感谢聆听

# 4

## 不動產估價報告書