臺南市不動產估價師公會
The Real Estate Appraisers Association of Tainan City

# 不動產估價技術規則
## 概　述

講座：理事長 陳善翔

2020/03/09

# 講師簡歷

- 學歷：
  成功大學都市計劃學系博士研究
- 現任：
  臺南市不動產估價師公會 理事長
  臺南市地價評議委員會 委員
  嘉義縣不動產評價委員會 委員
  翰基國際不動產估價師聯合事務所 所長
  品業國際資產評價(股)公司 董事長
  首宇開發有限公司 董事長
- 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：
  上欽不動產鑑定顧問(股)公司 協理
  高雄市政府地政處 科員
  台南市安南地政事務所 課員
  實踐大學會計系/資產評價 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
- 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

# 簡報大綱

1 估價緒論

2 估價基本方法

3 估價應用

# 簡報大綱

1 估價緒論

2 估價基本方法

3 估價應用

# 重要名詞定義

**一、價格種類：技術規則§2**

（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。

（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。

（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。

（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。

# 重要名詞定義

**二、日期種類：技術規則§2**

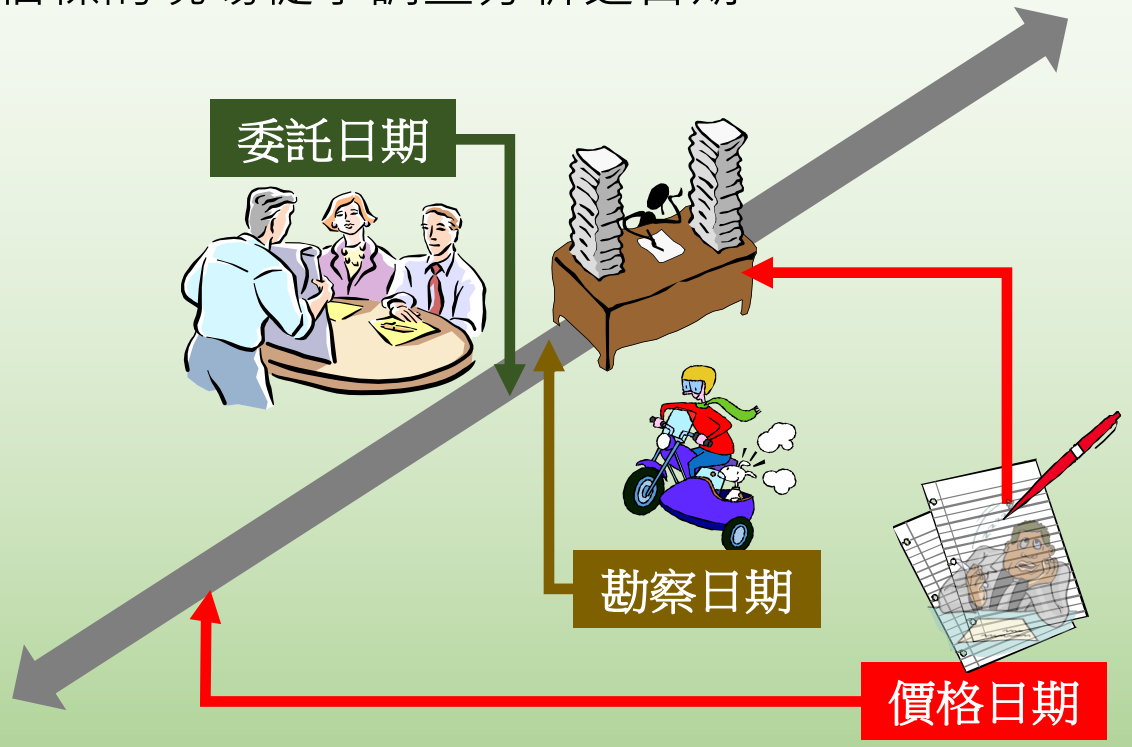
（一）價格日期（又稱為估價期日）：指表示不動產價格之基準日期。

（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。

**三、價格種類的定性：技術規則§6**

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；估計租金種類包括正常租金及限定租金。

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。



# 重要名詞定義

**四、標的種類：技術規則§2**

（一）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。

（二）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、影響價格之範圍（或地區）：技術規則§2**

（一）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。

（二）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。

（三）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。

# 重要名詞定義

**六、影響價格之因素：技術規則§2**

（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。

（二）區域因素：指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。

（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。

**七、最有效使用：技術規則§2**

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。

# 估價作業－估價程序(§8)

- 確定估價基本事項
- 擬定估價計畫
- 蒐集資料
- 確認勘估標的狀態
- 整理、比較、分析資料
- 運用估價方法推算勘估標的價格
- 決定勘估標的價格
- 製作估價報告書

不動產
估價程序

# 估價作業－估價報告書

**估價報告書，應載明事項如下：技術規則§16**

1、委託人。　2、勘估標的之基本資料。　3、價格日期及勘察日期。

4、價格種類。　5、估價條件。　6、估價目的。　7、估價金額。

8、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔。　9、勘估標的使用現況。

10、勘估標的法定使用管制或其他管制事項。

11、價格形成之主要因素分析。

12、估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由。

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。

前項估價報告書應檢附必要之圖說資料。

因行政執行或強制執行委託估價案件，其報告書格式及應附必要之圖說資料，依其相關規定辦理，不受前二項之限制。

# 簡報大綱

1 估價緒論

2 估價基本方法

3 估價應用

# 估價基本方法－比較法

**一、比較法之意義：技術規則§18**

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。依前項方法所求得之價格為比較價格。又稱為「比準價格」。

**二、比較法估價之程序：技術規則§21**

比較法估價之程序如下：

（一）蒐集並查證比較標的相關資料。

（二）選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。

（三）對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。

（四）比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額。

（五）計算勘估標的之試算價格。

（六）決定勘估標的之比較價格。

前項第五款所稱之試算價格，指以比較標的價格經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後所獲得之價格。

# 估價基本方法－比較法

- **調整項目：技術規則§19**

1、情況調整：比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。

2、價格日期調整：比較標的之交易日期與勘估標的之價格日期因時間之差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。

3、區域因素調整：所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

4、個別因素調整：以比較標的之價格為基礎，就比較標的與勘估標的因個別因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

# 估價基本方法－比較法

| 主要項目 | 次要項目 | 勘估標的 | 比較標的一 | 調百 |
|---|---|---|---|---|
| 交通運輸 | 主要道路寬度 | | | |
| | 捷運之便利性 | | | |
| | 公車之便利性 | | | |
| | 鐵路運輸之便利性 | | | |
| | 接近交流道之程度 | | | |
| | 小計 | | | |
| 自然條件 | 景觀 | | | |
| | 排水之良否 | | | |
| | 地勢 | | | |
| | 災害影響 | | | |
| | 小計 | | | |
| 公共設施 | 學校 | | | |
| | 市場 | | | |
| | 公園廣場徒步區 | | | |
| | 觀光遊憩設施 | | | |
| | 服務性設施 | | | |
| | 小計 | | | |
| 發展潛力 | 區域利用成熟度 | | | |
| | 重大建設計畫 | | | |
| | 發展趨勢 | | | |
| | 小計 | | | |
| 區域因素調整百分率 | | | | |

| 主要項目 | 次要項目 | 勘估標的 | 比較標的一 | 調整百分率 | 比較標二 |
|---|---|---|---|---|---|
| 宗地個別條件 | 總價與單價關係 | | | | |
| | 寬深度比 | | | | |
| | 形狀 | | | | |
| | 地勢臨路情形 | | | | |
| | 面積與規劃潛力關係 | | | | |
| | 臨地使用 | | | | |
| | 其他 | | | | |
| | 小計 | | | | |
| 行政條件 | 使用分區與編定 | | | | |
| | 建蔽率 | | | | |
| | 可建容積率 | | | | |
| | 禁限建之有無 | | | | |
| | 小計 | | | | |
| 道路條件 | 道路寬度 | | | | |
| | 道路種別 | | | | |
| | 道路鋪裝 | | | | |
| | 小計 | | | | |
| 接近條件 | 接近車站之程度 | | | | |
| | 接近學校之程度 | | | | |
| | 接近市場之程度 | | | | |
| | 接近公園之程度 | | | | |
| | 接近停車場之程度 | | | | |
| | 小計 | | | | |
| 週邊環境條件 | 地勢 | | | | |
| | 日照 | | | | |
| | 嫌惡設施有無 | | | | |
| | 停車方便性 | | | | |
| | 小計 | | | | |
| 個別因素調整百分比率 | | | | | |

| 項目 | | 比較標的一 | 比較標的二 | 比較標的三 |
|---|---|---|---|---|
| 交易價格 | | | | |
| 價格型態 | | | | |
| 情況因素調整百分率 | | | | |
| 情況因素調整後價格 | | | | |
| 價格日期調整百分率 | | | | |
| 價格日期調整後價格 | | | | |
| 區域因素調整百分率 | | | | |
| 區域因素調整後價格 | | | | |
| 個別因素調整百分率 | | | | |
| 試算價格 | | | | |
| 比較標的加權數 | | | | |
| 加權數計算後金額 | | | | |
| 最後推定比較價格 | | | | |

# 估價基本方法－比較法

- **計算試算價格：技術規則§25**

  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。

# 估價基本方法－比較法

➢ **決定比較價格：**

（一）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）**

（二）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）**

# 估價基本方法－收益法

**一、收益法定義：技術規則§28**

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。

（一）直接資本化法：技術規則§29

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。

直接資本化法之計算公式如下：

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：技術規則§31

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。

折現現金流量分析法之計算公式如下：$P = \sum_{k=1}^{n'} \frac{CF_k}{(1+Y)^k} + \frac{P_{n'}}{(1+Y)^{n'}}$ (技術規則§32)

# 估價基本方法－收益法

**二、收益法之估價程序：技術規則§34**

收益法估價之程序如下：

（一）蒐集總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料。

（二）推算有效總收入。

（三）推算總費用。

（四）計算淨收益。

（五）決定收益資本化率或折現率。

（六）計算收益價格。

# 估價基本方法－收益法

**二、收益法之估價程序：技術規則§34**

收益法估價之程序如下：

（一）蒐集總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料。

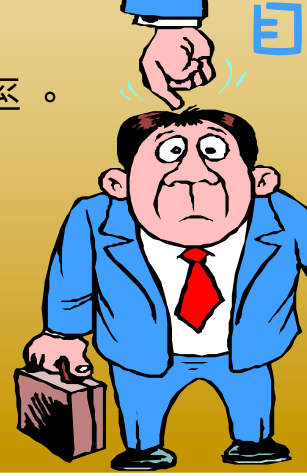
（二）推算有效總收入。

（三）推算總費用。

（四）計算淨收益。

（五）決定收益資本化率或折現率。

（六）計算收益價格。



總費用的項目

- 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。（技術規則38）
- 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。（技術規則39）
- 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。（技術規則40）

# 估價基本方法－收益法

**二、收益法之估價程序：技術規則§34**

收益法估價之程序如下：

（一）蒐集總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料。

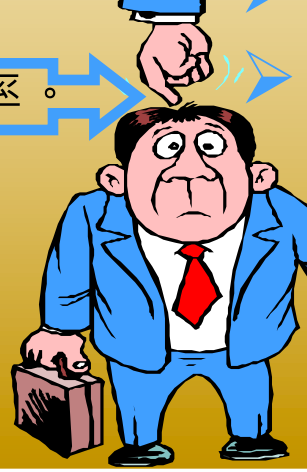
（二）推算有效總收入。

（三）推算總費用。

（四）計算淨收益。

（五）決定收益資本化率或折現率。

（六）計算收益價格。



- 風險溢酬法
- 市場萃取法
- 加權平均資金成本法
- 債務保障比率法
- 有效總收入乘數法
- 加權平均土地及建物資本化率法

# 估價基本方法－收益法

**二、收益法之估價程序：技術規則§34**

收益法估價之程序如下：

（一）蒐集總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料。

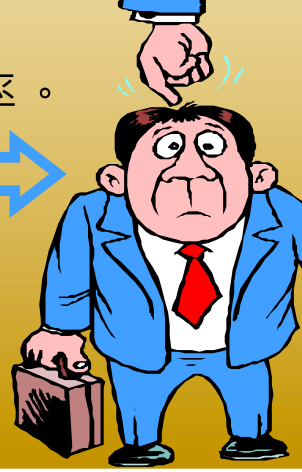
（二）推算有效總收入。

（三）推算總費用。

（四）計算淨收益。

（五）決定收益資本化率或折現率。

（六）計算收益價格。



- 收益無限期
  - 求取土地價格(技術規則§44)
  - 求取建物價格(技術規則§45)
  - 求取不動產價格(技術規則§46)
- 收益具一定期限
  - Inwood (技術規則§47)

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

  - DCF (技術規則§32)

$$P = \sum_{k=1}^{n'} \frac{CF_k}{(1+Y)^k} + \frac{P_{n'}}{(1+Y)^{n'}}$$

# 估價基本方法－成本法

**一、成本法定義（求取價格建物）技術規則§48**

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。

依前項方法所求得之價格為成本價格。（又稱為積算價格）

**二、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。

（一）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。

（二）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。

# 估價基本方法－成本法

**三、成本法之估價程序：技術規則§49**

成本法估價之程序如下：

（一）蒐集資料。

（二）現況勘察 。

（三）調查、整理、比較及分析各項成本及相關費用等資料 。

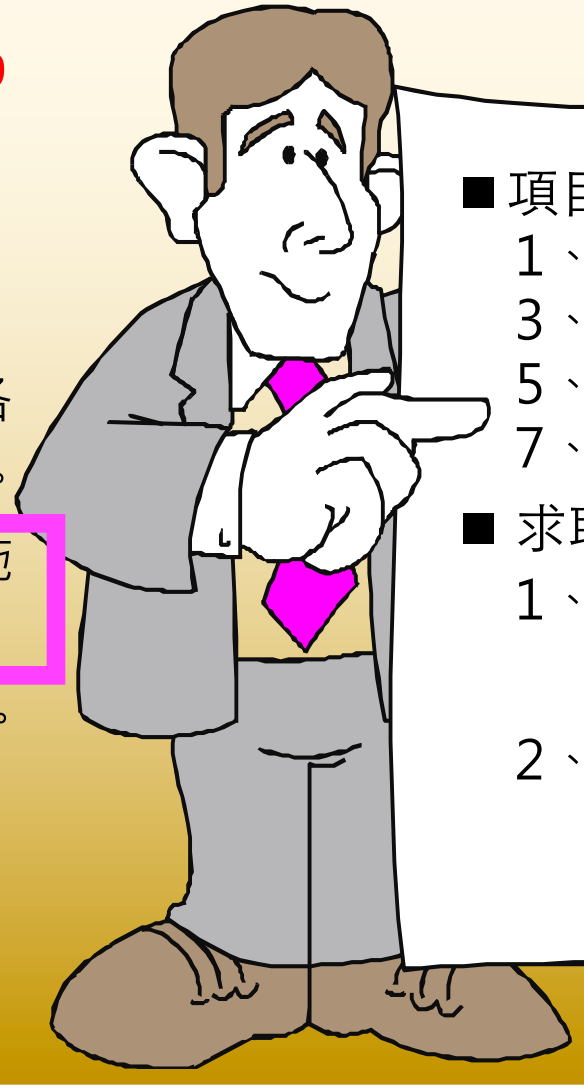
（四）選擇適當方法推算營造或施工費 。

（五）推算其他各項費用及利潤 。

（六）計算總成本。

（七）計算建物累積折舊額 。

（八）計算成本價格



■ 項目：**技術規則§53**

1、直接材料費。2、直接人工費。
3、間接材料費。4、間接人工費。
5、管理費。 6、稅捐。
7、資本利息。8、營造或施工利潤。

■ 求取方式：**技術規則§54**

1、直接法：

(1)淨計法 (2)單位工程法

2、間接法：

(1)工程造價比較法

(2)單位面積(或體積)比較法

# 估價基本方法－成本法

**三、成本法之估價程序：技術規則§49**

成本法估價之程序如下：

（一）蒐集資料。

（二）現況勘察 。

（三）調查、整理、比較及分析各項成本及相關費用等資料 。

（四）選擇適當方法推算營造或施工費 。

（五）推算其他各項費用及利潤 。

（六）計算總成本。

（七）計算建物累積折舊額 。

（八）計算成本價格

■各項費用及利潤：

1、規劃設計費。**(技術規則§57)**

2、廣告費、銷售費、管理費、稅捐及其他負擔 。**(技術規則§61)**

3、資本利息。**(技術規則§58、59)**

4、開發或建築利潤。**(技術規則§60)**

# 估價基本方法－成本法

**三、成本法之估價程序：技術規則§49**

成本法估價之程序如下：

（一）蒐集資料。

（二）現況勘察 。

（三）調查、整理、比較及分析各項成本及相關費用等資料 。

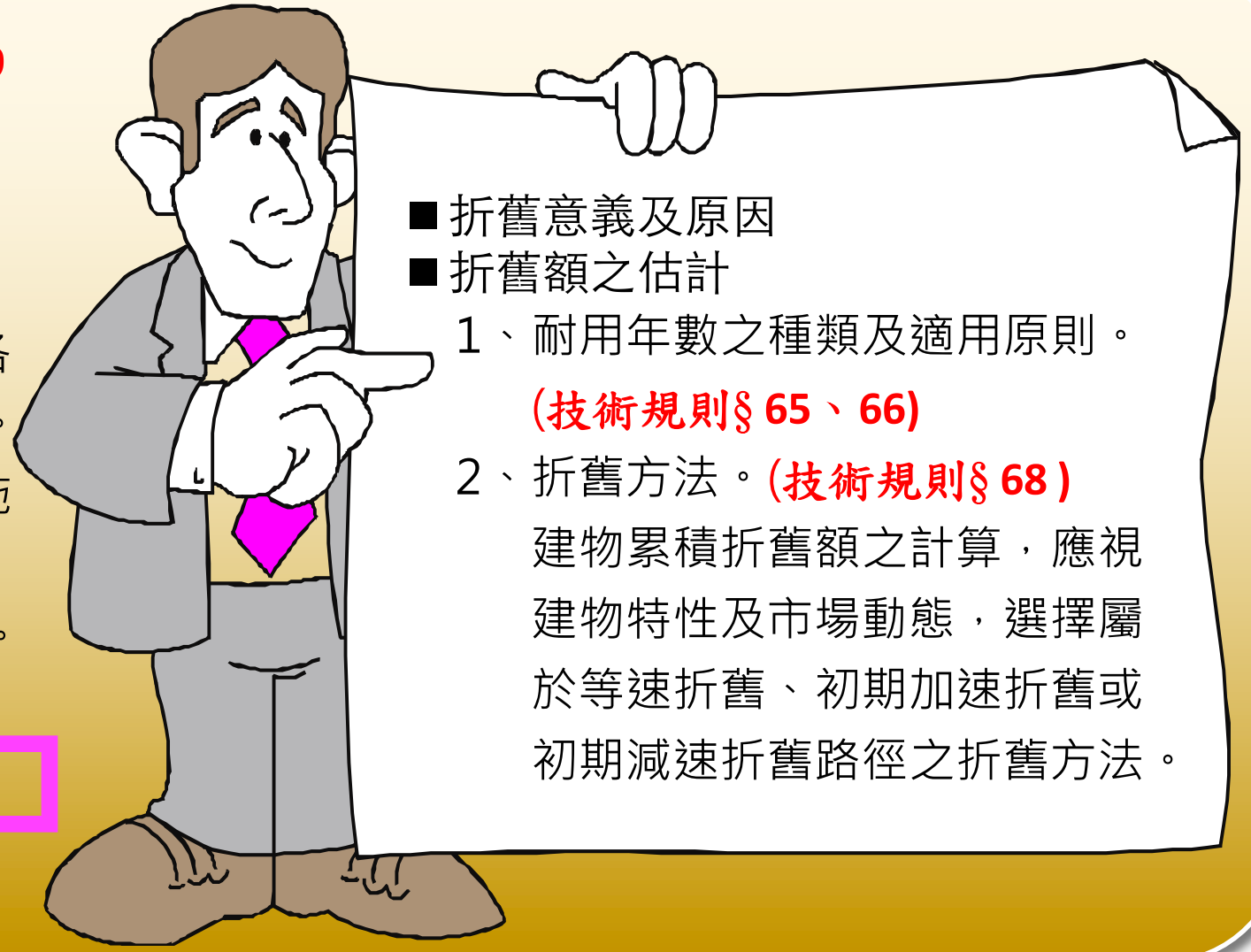
（四）選擇適當方法推算營造或施工費 。

（五）推算其他各項費用及利潤 。

（六）計算總成本。

（七）計算建物累積折舊額 。

（八）計算成本價格



- 折舊意義及原因
- 折舊額之估計

1、耐用年數之種類及適用原則。**(技術規則§65、66)**

2、折舊方法。**(技術規則§68)**

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、初期加速折舊或初期減速折舊路徑之折舊方法。

# 估價基本方法－成本法

**三、成本法之估價程序：技術規則§49**

成本法估價之程序如下：

（一）蒐集資料。

（二）現況勘察 。

（三）調查、整理、比較及分析各項成本及相關費用等資料 。

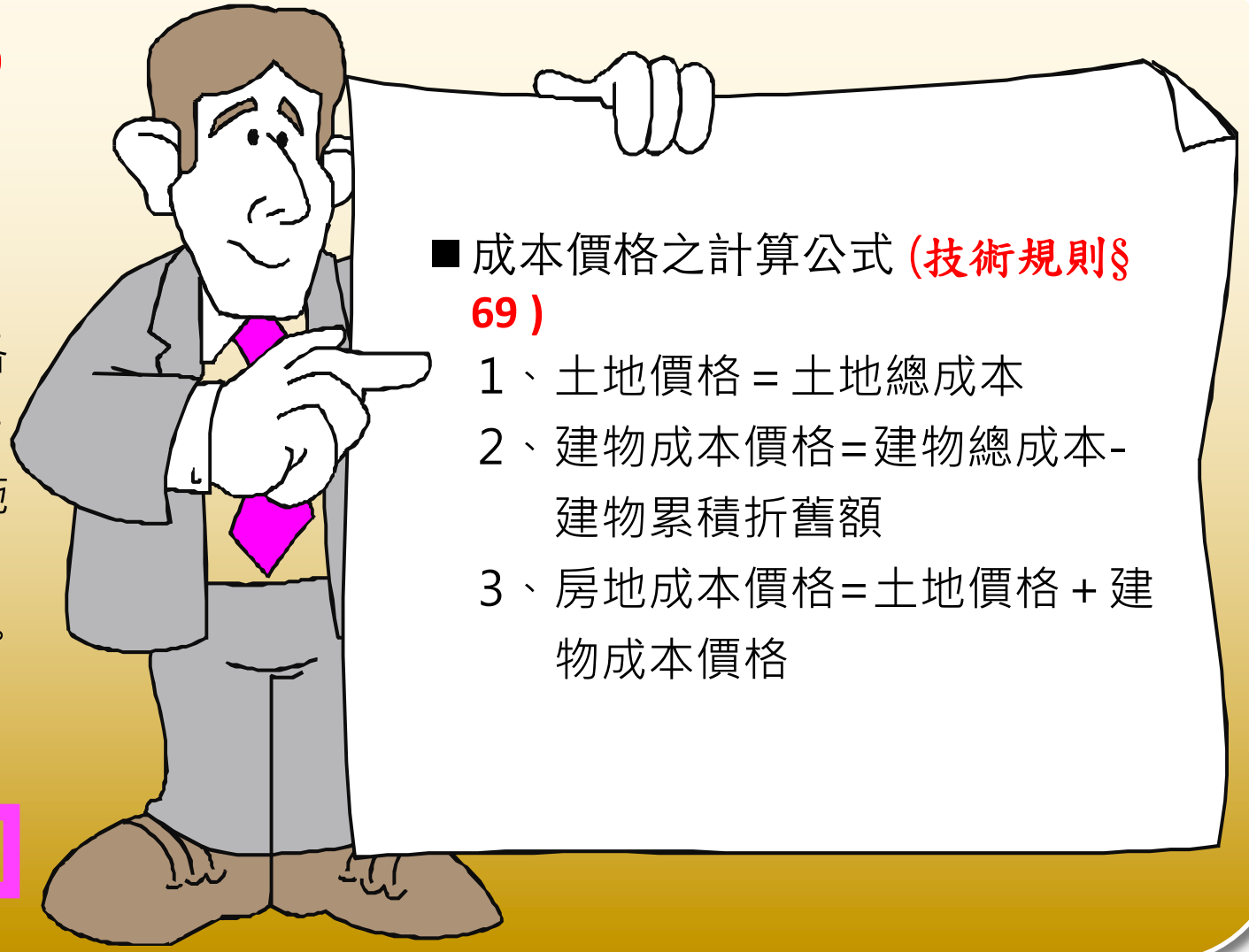
（四）選擇適當方法推算營造或施工費 。

（五）推算其他各項費用及利潤 。

（六）計算總成本。

（七）計算建物累積折舊額 。

（八）計算成本價格



■成本價格之計算公式（技術規則§69）

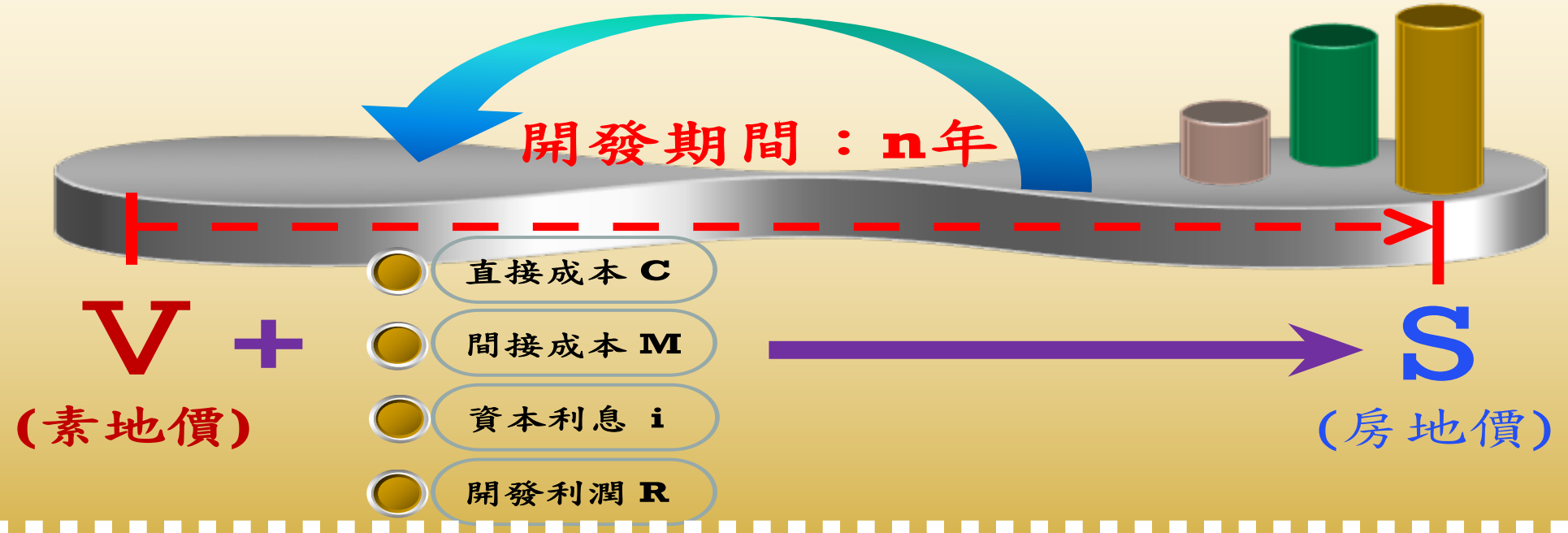
1、土地價格＝土地總成本

2、建物成本價格=建物總成本-建物累積折舊額

3、房地成本價格=土地價格＋建物成本價格

# 估價基本方法－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)**




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

# 估價基本方法－土地開發分析法

■ 估價程序：技術規則§71

- 確定土地開發內容及預期開發時間
- 調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料
- 現況勘察並進行環境發展程度之調查與分析
- 估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積
- 估算開發或建築後總銷售金額
- 估算各項成本及相關費用
- 選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率
- 計算土地開發分析價格

開發或建築後可銷售之土地或建物面積應依下列原則估算之：

1、依建造執照及建築設計圖說或土地開發許可文件及規劃配置圖計算之面積。

2、如未取得建造執照或土地開發許可文件時應按相關法令規定下最有效使用之狀況，根據土地之地形、地勢並參酌當地市場狀況等因素估算其可銷售面積。(技術74)

開發或建築後預期總銷售金額應按開發或建築後可銷售之土地或建物面積乘以推定之銷售單價計算之。

可銷售面積中之各部分銷售單價不同時，應詳列各部分面積及適用之單價。

前項銷售單價應考量價格日期當時銷售可實現之價值，以比較法或收益法求取之。（技術75）

本規定隱含開發後即刻銷售完畢之樂觀情形；然一旦房地產市場景氣欠佳或開發規模較大，開發個案於價格日期未必能悉數銷售完竣，故修訂第三項，以免高估土地開發分析價格。可實現之價值，其計算得先預估未來銷售金額，再乘以複利現價率求取價格日期當時之現值為之。

# 估價基本方法－土地開發分析法

## 直接成本

- **營造或施工費**

  得採直接法(淨計法、單位工程法)或間接法（工程造價比較法、單位面積或體積比較法）

## 間接成本

- **規劃設計費**

  勘估標的為建物時，規劃設計費按內政部所定建築師酬金標準表及直轄市或縣（市）政府發布之建造執照工程造價表計算之，或按實際營造施工費之2%至3%推估之。

- **廣告、銷售、管理、稅捐**

  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。

## 費用率

中華民國不動產估價師公會全國聯合會(以下簡稱本會)依不動產估價技術規則第六十一條及七十七條研訂廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率「標準建物」、「營造或施工費標準表」

一、廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率，本會規定如下。但因情況特殊並於估價報告書中敘明者，其費率之推估，不在此限：

二、廣告費、銷售費按總成本之3%至7%推估。

三、管理費

(一)不含公寓大廈管理條例規定設立公共基金，按總成本之1.5%至3%推估。

(二)包含公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，得提高管理費用率為4%至5%。或依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定推算之。

四、稅捐按總成本之0.5%至1.2%推估，或就勘估標的之地價稅、營業稅等稅捐，按實際情形估算之。

五、本公報經本會理事會通過後公佈實施，修正時亦同。(不動產估價技術第4號公報)

# 估價基本方法－土地開發分析法

## 資本利息

資本利息綜合利率，應依第58條及第59條規定計算資本利息年利率，並參考下列公式計算之：

一、估標的之資本利息應依分期投入資本數額及資本使用年數，按自有資金與借貸資金分別計息，其自有資金與借貸資金之比例，應依銀行一般放款成數定之。
前項資本利息之計算，應按營造施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐及其他負擔之合計額乘以利率計算。（技術規則58）

二、資金中自有資金之計息利率應不高於一年期定存利率且不低於活存利率；如為借款則以銀行短期放款利率計息；預售收入之資金應不計息。（技術規則59）

三、資本利息綜合利率=資本利息年利率 x (土地價值比率+建物價值比率 x (1/2)) x 開發年數

四、勘估標的資本利息負擔特殊，或土地取得未立即營造施工者，資本利息綜合利率得再就前項規定之二分之一部分調整計算，並於估價報告書中敘明。

五、第一項建物價值比率之建物價值，得以營造施工費加計規劃設計費計算之。（技術規則79）

## 開發或建築利潤

勘估標的之開發或建築利潤應視工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，按營造或施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、資本利息、稅捐及其他負擔之合計額乘以適當利潤率計算之。

前項利潤率應由全聯會定期公告；未公告前依營造或建築同業之平均經營利潤率為準，並得依開發或建物形態之不同，考量經營風險及開發或建築工期之長短酌予調整之。

前項建築工期指自申請建造執照開始至建築完成達到可交屋使用為止無間斷所需之時間。

第一項勘估標的為土地或包含土地者，合計額應另加計土地價格。（技術規則60）

## 綜合利率計算範例

某開發案購地資金為自備款60%，土地融資40%；建築資金為自備款30%，建築融資70%，其中自有資金利率為2%，土融利率為6%，建融利率為8%。假設土地價格比為65%，開發年數為三年，則該案之資本利息綜合利率為 10.28%

{65% × 〔(60% × 2%)+ (40% × 6%)〕+35% × 〔(30% x20%)+(70% × 8%)〕 × 1/2 } × 3 ＝ 10.28%

# 簡報大綱

1 估價緒論

2 估價基本方法

3 估價應用

# 估價應用－通則

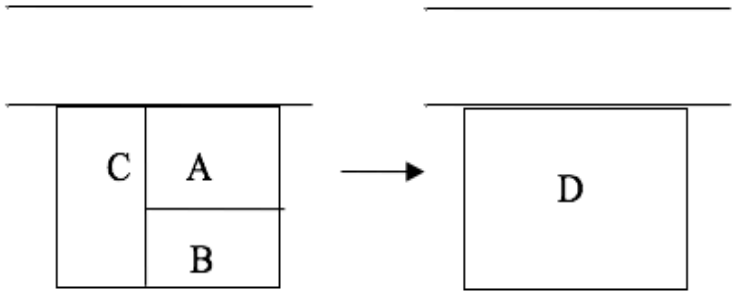
**一、以合併或分割為前提之估價：**

（一）以合併或分割為前提之宗地估價，應考慮合併或分割前後之價格變動情形，而予酌量增減。（技術規則§83）

（二）數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格。非以合併一宗進行土地利用為目的之數筆相連土地，其屬同一土地所有權人所有者，比照前項規定計算。（技術規則§84）

假設 A、B、C 三筆土地合併為 D 地與建商合建，合併前之土地形狀與位置關係如下圖所示，求 A、B、C 三筆土地合建前各筆土地之權利價值？

| 土地 | 單價 | 面積 | 總價 | 權利價值 |
|---|---|---|---|---|
| A | 10 萬 | 10 坪 | 100 萬 | ？萬 |
| B | 6 萬 | 20 坪 | 120 萬 | ？萬 |
| C | 8 萬 | 10 坪 | 80 萬 | ？萬 |
| D | 12 萬 | 40 坪 | 480 萬 | — |




/解答/

一、合併前宗地總價：

100 萬＋120 萬＋80 萬＝300 萬

二、合併後宗地增值率：

480 萬÷300 萬＝160%

三、各宗地權利價值：

A 地：100 萬×160%＝160 萬

B 地：120 萬×160%＝192 萬

C 地：80 萬×160%＝128 萬

# 估價應用－通則

**二、不同法定用途併存之估價：**（技術規則§85）

一宗土地內有數種不同法定用途時，應考量其最有效使用及各種用途之相關性及分割之難易度後，決定分別估價或依主要用途估價。

**三、附有建物之宗地估價：**

（一）獨立估價：

不動產如係土地與建物之結合體，於估價時，忽略建物之存在（即將基地視為素地），僅單獨就土地為估價對象，謂之獨立估價。

（二）部分估價：

估價技術規則第86條規定：「附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成之影響。但以素地估價為前提並於估價報告書敘明者，不在此限。」

# 估價應用－通則

**四、擬進行開發宗地之估價：**（技術規則§87）

對以進行開發為前提之宗地，可採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法或收益法之評估結果決定其估價額。

**五、立體利用受限宗地之估價：**（技術規則§88）

土地之上下因有其他設施通過，致使用受限制之宗地，應先估算其正常價格，再考量該設施通過造成土地利用之影響，並計算其地價減損額後，從正常價格中扣除之，以其餘額為該宗地之價格。

**六、受有污染土地之估價**（技術規則§89）

受有土壤或地下水污染之土地，應先估算其未受污染之正常價格，再依據委託人提供之土壤污染檢測資料，考量該土壤或地下水污染之影響，並計算其地價減損額後，從正常價格中扣除之，以其餘額為該宗地之價格。

# 估價應用－通則

**七、高樓層估價：**

（一）土地及建物價值析離：

土地貢獻說、建物貢獻說、聯合貢獻說

（二）樓層別效用比：

指一幢建物各樓層效用之百分比。蓋一幢建物由於各樓層高度不同，故可及性、視野景觀及防災避難等各方面之效用亦隨之不同，造成各樓層之價格或租金亦有差別。故以某一層樓售價（或實質租金）為基準，計算各樓層售價（或實質租金）對此基準之差別程度並以百分率表示，即為樓層別效用比，聯合貢獻說採用。

（三）地價分配率：

指土地立體空間效用分配之百分比。地價分配率乃認定各樓層單價之差距，係由於樓層所占土地之立體空間位置不同所造成，與建築物本身無關，故樓房價差應反映於地價方面，土地貢獻說採用。

# 估價應用－樓房估價

**一、以透天厝之房地價格推估基地單價：**（技術規則§99）

以勘估標的之房地價格推估其基地單價時，得以下列方式估計之：

（一）勘估標的之基地價格＝勘估標的之房地價格－勘估標的之建物成本價格。

（二）勘估標的之基地單價＝勘估標的之基地價格／勘估標的之基地面積。

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基地單價時，亦得以下列方式估計之：

（一）勘估標的之基地價格=勘估標的之房地價格×土地價值比率

（二）勘估標的之基地單價＝勘估標的之基地價格／勘估標的之基地面積。

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。

# 估價應用－樓房估價

**二、以房地價格推估區分所有建物基地單價：**

（一）以地價分配率求取：（技術規則§100）

勘估標的屬區分所有建物時，以其房地價格推估該區分所有建物基地單價時，得以下列方式估計之：

1、該區分所有建物基地權利價格＝該區分所有建物房地價格－該區分所有建物之建物成本價格。

2、該區分所有建物之基地權利單價＝該區分所有建物基地權利價格／該區分所有建物之基地持分面積。

3、基地單價＝該區分所有建物之基地權利單價×平均地價分配率／該區分所有建物之地價分配率。

前項第三款該區分所有建物之地價分配率公式如下：

該區分所有建物之地價分配率＝該區分所有建物之樓層別效用比－平均樓層別效用比×全棟建物成本價格佔全棟房地總價格比率。

# 估價應用－樓房估價

**二、以房地價格推估區分所有建物基地單價：**

（二）以樓層別效用比求取：（技術規則§101）

勘估標的為區分所有建物，且其土地價值比率及建物價值比率已知者，以房地價格推估該區分所有建物基地單價，亦得以下列方式估計之：

1、該區分所有建物基地權利價格＝該區分所有建物房地價格×土地價值比率

2、該區分所有建物之基地權利單價＝該區分所有建物基地權利價格／該區分所有建物之基地持分面積。

3、該區分所有建物之基地單價＝該區分所有建物之基地權利單價×平均樓層別效用比／該區分所有建物之樓層別效用比

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。

# 估價應用－權利估價

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。（技術規則§114）

**一、地上權估價：**

（一）市價比較法

（二）價格比率法

（三）設定實例比較法

（四）差額租金還原法

**二、抵押權估價：**（技術規則§121）

抵押權估價，應估計價格日期當時勘估標的正常價格，以實際債權額為基礎，考慮其他順位抵押權設定狀況、流通性、風險性、增值性及執行上之難易程度等因素調整估計之。

# 估價應用－權利估價

三、都市更新權利變換估價：

（一）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，公式如下：

各區分所有建物之基地權利價值 = 各區分所有建物房地總價 ×基地價值比率

前項基地價值比率之計算公式如下：

基地價值比率 =（素地單價 ×基地總面積）/{ 素地單價 ×基地總面積 + [營造或施工費單價×（1 - 累計折舊率）×全棟建物面積] }

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，得依第一百二十六條之二計算之基地權利價值予以調整。（技術規則§125）

（二）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。（技術規則§126-1）

（三）權利變換前之基地未建築使用者，以素地價值推估其土地權利價值。（技術規則§127）

（四）權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。（技術規則§128）

# 估價應用－租金估價

**一、租金種類**

正常租金、限定租金、支付租金、實質租金(技術規則§ 130) 、純租金、差額租金。

**二、新訂租金之估價：**（技術規則§ 133）

（一）以新訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。

（二）以勘估標的價格乘以租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。

（三）分析企業經營之總收入，據以估計勘估標的在一定期間內之淨收益，再加計必要費用。

**三、續訂租金之估價：**（技術規則§ 132）

（一）以續訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。

（二）以勘估標的於價格日期當時之正常價格為基礎，乘以續租之租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。

（三）以勘估標的原契約租金之淨收益，就其租金變動趨勢調整後，再加計必要費用。

（四）分析勘估標的原契約租金與市場經濟租金之差額中，應歸屬於出租人之適當部分，加計契約租金。

臺南市不動產估價師公會
The Real Estate Appraisers Association of Tainan City

台南市東區崇善路316號2樓
(06) 267-5109