

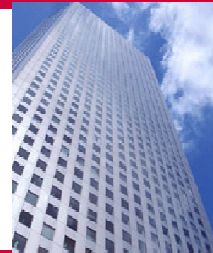


宏大不動產估價師聯合事務所
Honda Appraisers Joint Firm

宏大資產評估顧問股份有限公司
Honda Assets Valuation Consultancy

不動產估價面面觀

從豪宅與權利變換談起



主講人：卓輝華

主辦單位：中華民國建築經理商業同業公會

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

1

卓輝華 簡 歷



學歷：國立政治大學地政碩士、博士

現職：宏大不動產估價師聯合事務所所長

宏大資產評估顧問股份有限公司董事長

中國土地改革協會理事長

中華民國不動產估價師公會全國聯合會創會理事長

台北市不動產估價師公會創會理事長

中華民國消費者文教基金會房屋委員會委員

財政部國有財產估價委員會專家委員

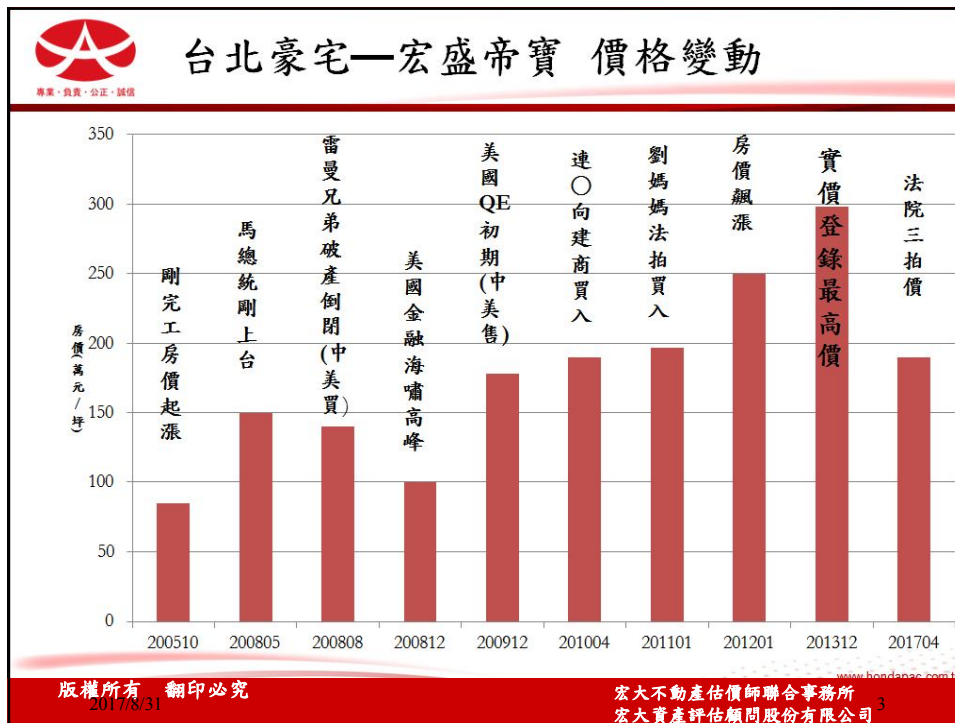
文化大學都市計畫與開發管理研究所兼任助理教授

德霖技術學院不動產經營系兼任教授

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

2



討論議題



- 豪宅的比較標的在哪裡？
- 房價是溫和穩定的變動嗎？
- 一兩戶成交價格就可以代表合理行情嗎？
- 2016/7您評估帝寶的合理價為多少？
- 2013/12-2017/4房價從298萬跌至190萬元，平均每年跌31萬元或每月平均跌2.6萬？
- 2017/8您評估帝寶的合理價為多少？

版權所有 翻印必究
2017/8/31

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

國產署 都市更新分回「千荷田」



- 中正區汀洲路一段68~76號
- 2011年預售95~115萬元
- 2012年完工
- 國產署分回32戶
- 3~10樓
- 每戶含車位
75~92坪



版權所有 翻印必究
2017/8/31

討論議題



- 2014/10到2017/7房價跌23%?
- 2017/7標脫7戶，可以代表
現在合理房價範圍在66.8-77.3萬元/坪?
- 標售24戶，標脫率29.2%
估價時應再下修，才能估出合理房價?
- 如果隔鄰基地都市更新，現在估價其更新
後合理房價為何?
- 從房價趨勢觀察，未來房價還會下跌?

版權所有 翻印必究
2017/8/31

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

6

老公寓創天價 每坪飆破103萬 2009-10-09



● 國產局標售忠孝東路二段40號，華山三期自辦都更案老舊公寓76.07坪、土地22.46坪

● 得標者以7,901萬元標下，換算建坪每坪103.87萬元，飆破老公寓新天價
● (當時合理房價60萬/坪)

● 這是何種價格種類？



版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

台北市老舊公寓價格陷阱



● 投資地價與合理房價，概念要釐清！

● 都市更新有那麼容易嗎？

● 五年鼓勵期限屆滿時，市價如何反應？

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

最貴老公寓的都市更新投資價值分析



- 2013年1月9日，媒體報導實價登錄的最貴老公寓，每坪價格**268.23萬元**
- 坐落於台北市忠孝東路四段上老舊公寓，於2012年7月交易，屋齡**43**年，是六層樓公寓的三樓，建坪約**41**坪、土地持分面積約**8.02**坪、無車位，總價達**1.1**億元，折算每建坪價格約**268.23**萬元。
- 房仲業表示，若直接折算土地單價，每坪約**1371.57**萬元，與近年來忠孝東路四段上公開交易大樓的土地折算單價比較，合乎市場行情

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

地面層交易 地價 4500萬/坪



- 經過市場調查後，發現當地一樓的行情是每坪**900**萬元，面積**40**坪的總價為**36,000**萬元
- 如果僅以地面層交易總價來折算其土地價值，則房地交易總價除以土地持份，地面層的地價將達每坪**4,500**萬元
($36000 \text{ 萬元/坪} \div 8 \text{ 坪} = 4,500 \text{ 萬元/坪}$)，
- **4,500**萬元/坪，合乎當地行情嗎？

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司



不動產合理價格 是什麼???

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

不動產合理價格???



正常價格：指具有市場性之不動產，在正常情況下形成之合理價格

限定價格：指具有市場性之不動產，在限定條件下形成之價格

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，並以貨幣額表示者。

特殊價格：指對不具市場性之不動產所估計之價值，並以貨幣額表示者。

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

價格、市場、成本與價值



◇ 價格

- ▶ 價格通常係指出售與交易價格，或是隱指交換價格
- ▶ 價格是已完成的事實
- ▶ 價格，一旦決定，代表在其交易範圍條件下，特定購買者同意支付，以及特定出售者同意接受的金額

◇ **市場** 是一系列安排，其中購買者與出售者，透過價格機能聚在一起的地方

◇ **成本** 此一名詞被估價師用於與生產有關，而非交換有關之活動

◇ **價值** 代表在特定時間，不動產、財貨或勞務對購買者與出售者的貨幣所值

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

國際評價基準委員會「市場價值」定義



- 「市場價值(Market Value)是
- 在特定之價格日期，
- 有意願的買方和有意願的賣方之間，
- 經由適當的市場行銷，
- 與正常交易情況下，
- 雙方以專業知識、謹慎行動，
- 並不受任何脅迫，
- 為了財產交換，
- 所估計的金額。」

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

正常價格（不動產估價技術規則）



指具有市場性之不動產，
於有意願的買賣雙方，
依專業知識、謹慎行動，
且不受任何脅迫，
經適當市場行銷與正常交易條件
形成之合理價值，
並以貨幣額表示者。

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

限定價格（不動產估價技術規則）



- 1、不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的者。
- 2、不動產合併為目的者。
- 3、違反經濟合理性之不動產分割為前提者。

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

特定價格 (國際評價基準)



- 1、使用價值(Value in Use)
- 2、投資價值(Investment Value or worth)
- 3、永續經營價值(Going Concern Value)
- 4、保險價值(Insurable Value)
- 5、課稅價值(Assessed, Rateable, or Taxable Value)
- 6、殘餘價值(Salvage Value)
- 7、清算價值或強制出售價值
(Liquidation or Forced Sale Value)
- 8、特殊價值(Special Value)
- 9、抵押貸款價值(Mortgage Lending Value)

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

全聯會公佈

不動產估價技術公報



- 第一號公報-不動產估價師職業道德規範
- 第二號公報-敘述式不動產估價報告書範本
- 第三號公報-不動產估價師事務所名稱登錄
- 第四號公報-營建或施工費標準表
- 第五號公報-收益法之直接資本化法
- 第六號公報-都市更新權利變換估價報告書範本

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

全聯會擬定中之公報



- 1、價格種類
- 2、比較法
- 3、成本法
- 4、資料收集
- 5、收益法之DCF
- 6、土地開發分析
- 7、估價委託契約
- 8、現場勘查
- 9、樓層效用比與地價分配率
- 10、報告書撰寫原則

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

全聯會擬定中之公報



- 11、土地、建物分離原則
- 12、權利估價
- 13、租金估價
- 14、特殊不動產估價
- 15、土地重劃估價
- 16、抵押貸款估價原則與注意事項
- 17、會計財務公報之估價原則與注意事項
- 19、不動產估價師助理登錄及管理辦法

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司



- 英國皇家特許測量師協會(The Royal Institution of Chartered Surveyors ; RICS)成立於**1868**年
- 美國不動產估價師協會成立於**1929**年;
1991年起由州政府考試發給證書
- 日本於**1963**年建立不動產鑑定士制度
- 韓國於**1974**年建立鑑定評價士制度
- 中國於**1993**年建立土地、房地產、資產估價師
- 台灣於**2000**年建立不動產估價師制度
- 亞洲:香港.新加坡.馬來西亞.菲律賓.泰國等

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

不動產估價方法



- 市場比較法
- 收益法
 - 直接資本化法
 - 折現現金流量分析
- 成本法
 - 土地開發分析法

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

比較法意義



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。
所求得之價格為比較價格
(不動產估價技術規則第十八條)

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

市價比較法之特點



- ◇市價比較法適用於有買賣實例之地區
- ◇市價比較法適用於土地或建物之估價
- ◇市價比較法以替代原則為基礎，求得之價格稱「比準價格」
- ◇市價比較法具有現實性，較有說服力
- ◇市價比較法係由價格求價格，欠缺理論基礎，但適用範圍廣

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

比較法估價程序



- 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、分析勘估標的與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
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

(估技二十一)

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

市場比較法的限制



- ◇市場交易不活絡，案例資料不足時
- ◇特殊目的之不動產估價
- ◇收益性不動產案例之出售價格
- ◇經濟環境與法令變動迅速
- ◇市場比較法之資料均落後於市場
- ◇須了解交易人動機之資料

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

定量分析



	估價標的	案例 A	案例 B	案例 C	案例 D
交易價格		95,000	110,000	88,000	96,000
交易類型	正常價格	成交價格	擬售價格	成交價格	成交價格
調整率	100%	100%	90%	100%	100%
調整價格		95,000	99,000	88,000	96,000
交易時間	2006.02	2006.01	2006.02	2005.06	2005.5
日期調整率	100%	100%	100%	106%	107%
調整後價格		95,000	99,000	93,280	102,720
標的面積	330 坪	210 坪	195 坪	200 坪	350 坪
面積調整率【AD】	100%	108.1 (102720 ÷ 95000)	108.1%	108.1%	100.0%
面積調整後價格		102,695	107,019	100,835	102,720

版權所有 翻印必究

 宏大不動產估價師聯合事務所
 宏大資產評估顧問股份有限公司

定量分析(續)



	估價標的	案例 A	案例 B	案例 C	案例 D
面前道路寬度	20M	20M	25M	25M	20M
道路調整率【AB】	100%	100%	96.0%(10269 5÷ 107019)	96.0%	100%
道路調整後價格		102,695	102,738	96,802	102,720
容積率	商一/160%	商二/200%	商二/200%	商一/160%	商二/200%
分區調整率【BC】	100%	94.2%	94.2%(96802 ÷ 102738)	100%	94.2%
分區調整後價格		96,739	96,779	96,802	96,762
調整絕對值總數		13.9%	27.9%	18.1%	12.8%
調整加減值總數		2.3%	-11.7%	10.1%	1.2%
加權數		35%	10%	20%	35%
加權後價格		33,858	9,678	19,360	33867
試算價格	96,763				

版權所有 翻印必究

 宏大不動產估價師聯合事務所
 宏大資產評估顧問股份有限公司

定性分析				
案 例	1	2	3	4
單位數量	436	58	80	236
售價	\$22,000,000	\$1,740,000	\$2,500,000	\$9,250,000
單位售價	\$50,459	\$30,000	\$31,250	\$39,195
移轉產權	出租人權益	出租人權益	出租人權益	出租人權益
融資	市場條件	市場條件	市場條件	市場條件
出售條件	公平合理	公平合理	公平合理	公平合理
市場條件	-	-	-	相似
經濟特性	+	-	相似	相似
區位	+	-	-	-
實體條件	+	-	-	+
規模	相似	+	+	+
可銷售性	+	-	-	-
整體比較性	較優(+++)	甚劣(-----)	較劣(---)	相似(0)

版權所有 翻印必究
宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

排序分析		
比較案例	單位售價	整體可比較性
1	\$50,459	較優(+++)
標的不動產		\$40,000
4	\$39,195	0
3	\$31,250	較劣(---)
2	\$30,000	甚劣(-----)

版權所有 翻印必究
宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

收益法之意義



◇ 亦稱所得方法或收益資本化法

係將不動產之總收益減總費用而得之純收益，用還原利率加以還原

亦即將不動產之未來純收益折算為現在價值之總和

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

直接資本化法



● 係以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。

(29)

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

直接資本化法之計算公式



- 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
- $V = A/R$

(30)

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

折現現金流量分析



- 係就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。
- 折現現金流量分析，得適用於以**投資為目的**之不動產投資評估。 (31)

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

土地開發分析法



- ※根據土地法定用途及使用強度
- ※進行開發及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、間接成本、資本利息及利潤後，
- ※求得開發前或建築前土地價格之方法。
- ※所求得之價格為土地開發分析價格

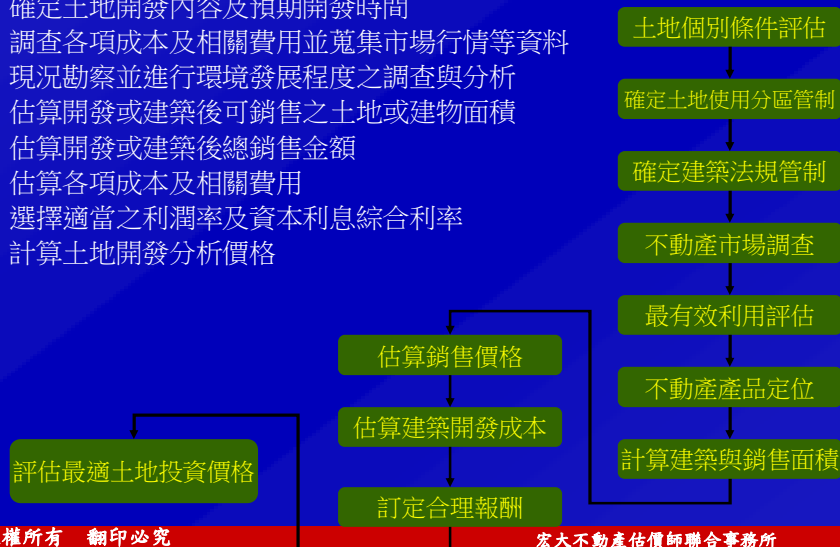
版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

土地開發分析估價程序



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



版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

土地開發分析公式



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

- V = 土地開發分析價格
- S = 開發或建築後預期總銷售金額
- R = 適當之利潤率
- C = 開發或建築所需之直接成本
- M = 開發或建築所需之間接成本
- I = 開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

成本法



● 營造施工費估算

● 中華民國不動產估價師公會全國聯合會公告版本

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

◇ 附件一之四 - 台北市

樓層別	單位面積造價(元/坪)					
	平均房價水準(萬元/坪)					
	30以下	30~45	45~60	60~75	75~90	90以上
3F以下	45,000 - 60,000	50,000 - 65,000	55,000 - 75,000	60,000 - 80,000	65,000 - 85,000	70,000 - 90,000
4-5F	55,000 - 70,000	60,000 - 75,000	65,000 - 85,000	75,000 - 100,000	80,000 - 105,000	85,000 - 110,000
6F	70,000 - 80,000	75,000 - 90,000	85,000 - 100,000	95,000 - 120,000	100,000 - 125,000	105,000 - 130,000
7F	72,000 - 82,000	78,000 - 93,000	88,000 - 103,000	98,000 - 125,000	103,000 - 130,000	108,000 - 165,000
8F	75,000 - 85,000	80,000 - 95,000	91,000 - 106,000	101,000 - 130,000	106,000 - 135,000	111,000 - 140,000
9F	77,000 - 87,000	83,000 - 98,000	93,000 - 109,000	104,000 - 135,000	109,000 - 140,000	114,000 - 145,000
10F	80,000 - 90,000	85,000 - 100,000	96,000 - 112,000	107,000 - 140,000	112,000 - 145,000	117,000 - 150,000
11F	82,000 - 92,000	88,000 - 103,000	99,000 - 115,000	110,000 - 145,000	115,000 - 150,000	120,000 - 155,000
12F	84,000 - 94,000	91,000 - 106,000	102,000 - 118,000	113,000 - 150,000	118,000 - 155,000	123,000 - 160,000
13F	87,000 - 97,000	93,000 - 108,000	105,000 - 121,000	116,000 - 155,000	121,000 - 160,000	126,000 - 165,000
14F	89,000 - 99,000	96,000 - 111,000	107,000 - 124,000	119,000 - 160,000	124,000 - 165,000	129,000 - 170,000
15F	92,000 - 102,000	98,000 - 113,000	110,000 - 127,000	122,000 - 165,000	127,000 - 170,000	132,000 - 175,000
16F		101,000 - 116,000	113,000 - 130,000	125,000 - 170,000	130,000 - 175,000	135,000 - 180,000
17F		104,000 - 119,000	116,000 - 133,000	128,000 - 175,000	133,000 - 180,000	138,000 - 185,000
18F		106,000 - 121,000	119,000 - 136,000	131,000 - 180,000	136,000 - 185,000	141,000 - 190,000
19F		109,000 - 124,000	121,000 - 139,000	134,000 - 185,000	139,000 - 190,000	144,000 - 195,000
20F		111,000 - 126,000	124,000 - 142,000	137,000 - 190,000	142,000 - 195,000	147,000 - 200,000

版權所有 翻印必究
宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司


臺北市都市更新事業建築物工程造價基準

二、建築物工程造價標準單價表(單位：平方公尺)

構造別	鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級
1~5層				21,200	24,000	30,400
6~10層	33,900	37,100	45,300	27,300	31,000	39,100
11~15層	36,700	40,200	49,100	30,600	34,700	43,900
16~20層	40,900	44,600	54,400	33,600	38,100	48,200
21~25層	44,700	49,000	59,700	36,800	41,800	52,700
26~30層	47,600	52,200	63,600			
31~35層	50,100	54,800	66,800			
36~40層	52,600	57,400	69,800			

備註：

1.本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為2014/04。




· 從
· 估價原則
· 談
· 合理房價與市場發展

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

形成不動產價格之原則



◇ 需要與供給原則	變動原則
◇ 替代原則	最有效使用原則
◇ 均衡原則	收益遞增遞減原則
◇ 收益分配原則	貢獻原則
◇ 適合原則	競爭原則
◇ 預測原則	

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

需要與供給原則



- ◇ 供給者與需求者、或出售者與購買者的交互作用，形成市場
- ◇ 需要超過供給，價格上昇；供給超過需要，價格下跌
- ◇ 需要與供給侷限於局部地
- ◇ 何處有需要與供給均不易瞭解
- ◇ **所以，供給方不知何處有需求？**
供給方亦不知供給過量或不足？
- ◇ **政府也不知供需狀態。**

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

供給與需求原則



- ◇ 商品的供給與需求，經常朝向均衡點變動，在此理論點(實際上從未發生)，市場價值、價格、與成本皆相等
- ◇ 由於新建築物需要較長的時間及大量的資本，加上政府管制，經常妨礙供給者因應市場變動的能力。

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

房地產景氣與供需原則



- 房地產景氣繁榮時
 - 供給越多的地區，越容易炒作
 - 供給越少的地區，漲幅更高
- 房地產景氣低迷期
 - 原供給大區域，交易量縮幅大，價跌多
 - 原供給小區域，價跌少
- 房地產消費定律：「追漲、不追跌」

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

變動原則



- ◆ 社會、經濟、行政與環境力量的動態本質，足以影響不動產價值的變動
- ◆ 估價師必須試圖確認
影響不動產價值之當前與預期變動

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

變動原則



變動的趨勢

短期：溫水煮蛙(經濟、法令)、瞬間影響(921地震)

長期：上下狹幅中，穩健趨高價

由於變動經常無法預測，價值之估計，只有在估價報告書勘估日期之後相當短期間內，才為有效

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

替代原則



◇ 同類型且可替代不動產之競爭，使價格趨於一致

◇ 市場比較法

- 以各項條件相近，價格相當的不動產替代比較

◇ 成本估價法

- 以各項營繕成本相同，或產生相近效用之替代比較

◇ 收益還原法

- 以各項投資或所得流量或報酬率相當之替代比較

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

替代原則



- ◇ 替代原則，顯示當若干相似或等量的商品、財貨或服務是可取得的，最低價格者將吸引最大的需求及最廣的分配
- ◇ 不動產價值，通常由取得相同且可替代不動產的價格所設定

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

最有效使用原則



指客觀上
具有良好意識及
通常之使用能力者
在合法前提下
所做得以獲致最高利益之使用
(估計二)

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

最有效使用原則



- ◇ 不動產所有人均期望獲得最高收益
- ◇ 以變動、預測原則為基礎，就過去至將來之長期考慮下加以判定
- ◇ 需同時運用考慮均衡、收益遞減、收益分配、貢獻、適合與競爭原則

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

均衡原則



- ◇ 土地、勞力、資本、企業家之均衡組合
- ◇ 係不動產內部構成要素之適當組合
- ◇ 符合經濟法則、社會法則與自然法則
- ◇ 與最有效使用原則結合

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

收益遞增遞減原則



- ◇ 投入生產因素一單位投資量，收益隨之增加(收益遞增)
- ◇ 投入生產因素一單位投資量，收益隨之減少(收益遞減)
- ◇ 收益增加至減少之轉換點，為邊際使用點
- ◇ 邊際使用點是最大收益點，亦為最有效使用點

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

收益分配原則



- ◇ 土地(地租)、資本(利息)、勞力(工資)、企業家(利潤)
- ◇ 生產因素組合而生之收益，應先扣除工資、利息、利潤後之剩餘收益，歸屬於土地，稱為地租(價)

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

剩餘生產力原則



- ◇ 剩餘生產力是已支付其他生產要素的成本後，剩餘給土地之純收益
- ◇ 古典經濟學者認為，此剩餘即為土地
地租，亦可解釋為土地價值

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

貢獻原則



- ◇ 貢獻原則係說明整體不動產中，特定因素的價值，可由對整體不動產價值的貢獻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
- ◇ 不動產之某部份，對不動產全體收益之貢獻
- ◇ 可用於土地或建築物之追加投資，對全體價格之貢獻
- ◇ 又可分為土地貢獻、建物貢獻、聯合貢獻

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

適合原則



- ◇ 適合原則認為當不動產特徵與市場需求調合時，不動產的價值才得以創造與維持
- ◇ 依據進化原則，較低價值不動產，若座落在較高價格之鄰里地區，將比在其他鄰里地區的可比較不動產更有價值
- ◇ 在退化原則之下，較高價值不動產，若座落在較低價值鄰里地區，將比在其他鄰里地區的可比較不動產更無價值

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

競爭原則



- ◇ 競爭原則是需要與供給原則之前提
- ◇ 競爭主要在需要者之間進行
- ◇ 競爭原則是自然法則、經濟法則、社會法則

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

競爭原則



- ◇ 競爭是：在自由競爭市場，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
- ◇ 利潤帶動競爭，但超額利潤則會導至毀滅性的競爭
- ◇ 競爭效率與利潤水準的市場趨勢，對以收益資本化法估價，進行收益預測的不動產估價師而言是特別重要

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

預測原則



- ◇ 價值之評價，重要的是未來，而非過去
- ◇ 收益性、投資性不動產，是在預測其未來收益而進行投資
- ◇ 預測原則與變動原則有密切關聯
- ◇ 應排除脫離現實、投機或非法使用之預測

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

預測原則



- ◇ 價值係由未來可獲得利益的預期所產生
- ◇ 價值決定於市場參與者對未來利益的預期
- ◇ 市場的歷史性資料，僅在協助解釋當前市場預期
- ◇ 未來受到變動性影響，不可預期性高

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

適法原則



- ◇ 「法」為各項活動的準則
- ◇ 台灣地區土地已全部納入土地使用計畫體系
- ◇ 估價法令含：
 - ▶ 相關不動產之法規
 - ▶ 影響不動產價值之法規
 - ▶ 不動產估價法規

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

外部性原則



不動產之外在環境之各種因素，其可能產生正面或負面的價值效應指影響標的不動產所在競爭市場的經濟條件

外部性影響可能大到國際或國家，或小到由區域、社區或鄰里地區擴散發生

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

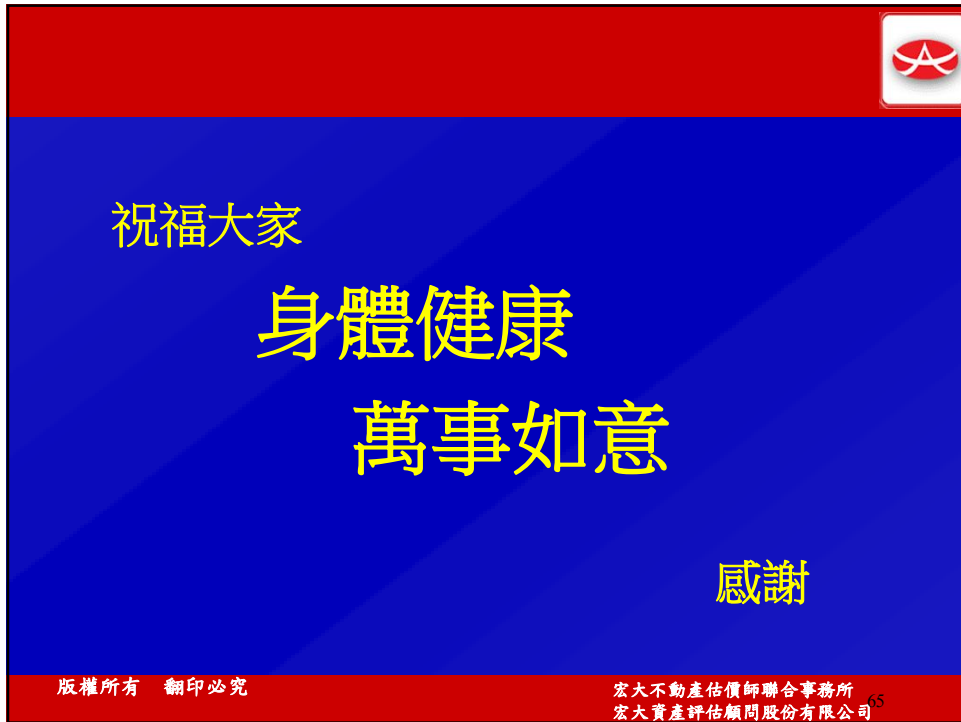
結 論



- 不動產估價---
是一門科學邏輯推論的合理價格
- 不動產成交價格---
是當事人的投資期望值
- 投資期望中，有許多不確定的假設因素
- 假設因素能否成就，為其利潤風險所繫

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司



祝福大家

身體健康

萬事如意

感謝

版權所有 翻印必究

宏大不動產估價師聯合事務所
宏大資產評估顧問股份有限公司

