

不動產估價理論講義

第一回

406790-1



社團
法人
考
試
法
考

考
友
社

出版
發行
考
試
考

不動產估價講義第一回 目錄

第一講 緒論·····	1
⊕精選試題⊕·····	6
第二講 形成不動產價格之因素與各項原則·····	16
⊕精選試題⊕·····	22
第三講 不動產估價之程序·····	31
⊕精選試題⊕·····	38

第一講 緒論

❖ 命題重點 ❖

壹、不動產之概念

一、不動產之意義

不動產包含土地及定著於土地之物二大部分。

(一)土地：土地是以一定範圍之面積，構成一利用或交易之單位。

(二)土地之定著物：所謂土地之定著物，是指繼續定著於土地，在不容易分離之狀態下使用者。

二、不動產物權

(一)所有權。

(二)典權：是支付典價，占有他人之不動產而為使用及收益之權。

(三)抵押權：是對於債務人或第三人不移轉佔有，而供擔保之不動產，得就其實得價金受清償之權。

(四)地上權：是以在他人土地上，有建築物或其他工作物或竹木為目的，而使用其土地之權。

(五)永佃權：是支付佃租，永久在他人土地上為耕作或牧畜之權。

(六)地役權：是以他人土地供自己土地便宜使用之權。

(七)耕作權：為公有荒地承墾人自墾竣之日起無償取得所領墾地之耕作權。

三、不動產市場

(一)意義：

1. 廣義：係指各種商業活動之場所，此種市場包括全國市場，世界市場，金融市場，勞動市場等抽象市場。
2. 狹義：即指人們集中於某處進行交易之場所，例如交換所、祭市、週市、年市、商店交易所等具體市場。

(二)不動產市場之特徵：

1. 不動產市場集中生產品之固定位置於一處（即觀念上之集中而非實質上之集中）。
2. 生產物無標準化而常有不同之性質。
3. 基於當地之供需條件。
4. 大多數交易包括巨額酬金。
5. 習慣上利用信用協定。
6. 市場中普通購買者及出售者極不易預料。
7. 經紀人服務之普遍利用。

貳、不動產價格及其特徵

一、不動產價格的意義

所謂不動產價格，一般是由吾人對該不動產所認識之效用，該不動產相對之稀少性，及對該不動產之有效需要存在等三者互相結合，產生該不動產之經濟價值（交換價值）而以貨幣額表示者。

二、不動產價格之雙重性格

不動產價格，是由效用、稀少性與有效需要三者相關結合而形成者，但此三者係受社會、經濟、行政諸力互相作用而變動。如此，不動產價格是在社會、經濟及行政諸力之影響下；但在反面，不動產

⊕ 精選試題 ⊕

一、不動產價格具有何種特徵，並說明形成其特徵之原因。

答：(一)不動產價格具有以下幾點特徵：

1. 不動產價格一般是以交換代價之價格或收益代價之租金來表示。因為價格與租金具有如原本與孳息的關係，由價格可求取租金，由租金也可還原成價格，故可以價格或租金來表示不動產之價值。
2. 不動產價格是關於不動產權利利益之價格。不動產可以形成所有權及多種他項權利，其價格是這些權利利益大小的表現。
3. 不動產價格是在長期考慮下形成者。由於不動產之使用期間很長，而且使用方式會隨時間之經過而發生種種變化，今日之使用狀況雖然在最有效使用狀態，但明日可能會有所改變。因此不動產價格是在考慮過去的發展及將來可能的變化情況下決定的。
4. 不動產價格通常不具備形成市場價值之場所。因不動產具有位置之固定性、條件之個別性，故甚難形成買賣雙方匯集在一個地方進行交易的市場，也難以商標或樣品進行交易，因此不動產價格通常是依其個別條件，經買賣雙方協議才能成立的，這與一般商品以平均生產成本來訂價的情形有很大的差別。

(二)形成不動產價格特徵的原因，可以說是由於形成不動產之基礎之土地具有地理位置之固定性、收益之永續性、數量之不增性、條件之個別性等自然特性，及用途之多樣性、合併或分割之可能性、社會及經濟位置之可變性、經濟價值之地區性等人文特性所造成。

二、試就不動產市場之特性說明不動產需要估價之理由。

答：(一)不動產市場之特性，根據美國土地經濟學家 Barlowe 教授之說明具有下列幾點：

1. 不動產市場集中生產品之固定位置於一處（即觀念上之集中而非實質上之集中）。
2. 產品無標準化而經常具備不同之性質。
3. 基於當地之供需條件決定價格。
4. 大多數交易包括巨額酬金。
5. 市場中普通購買者及出售者極不易預料。
6. 經紀人服務之普遍利用。

(二)基於以上不動產市場之特性，造成不動產價格之決定需要依賴估價，其理由可歸納為以下幾點：

1. 不動產價格龐大，就賣方來說如訂價過高，不易脫售，資金週轉問題不易解決，如訂價過低，則會蒙受相當大的損失。就買方來說出價過低，得不到所要之不動產，出價過高則損失很大，所以買賣雙方都需要公正合理之價格，這必需依賴估價才能確定。
2. 不動產具個別性，無法以統一之標準來訂價，每一不動產均需經過區域分析、個別分析等程序才能判明其公正合理之價格是多少。
3. 不動產除了買賣需要訂價之外，抵押貸款、課稅、徵收補償、交換、資產評估、拍賣、合建、重劃、開發等等機會也需要評定合理之價格。
4. 不動產不可能依樣品或商標進行交易，也不可能論斤計量來決定價格，因此其價格之決定惟有依賴估價為之。