

不動產估價實務講義

第一回

406830-1



社團
法人
考
試
法
考

考
友
社

出版
發行
考
考

不動產估價實務講義 第一回 目錄

第一講 緒論.....	1
命題重點.....	1
重點整理.....	2
一、不動產之概念.....	2
二、不動產價格之概念.....	10
三、不動產估價之概念.....	19
精選試題.....	36

第一講 緒論

命題重點

- 一、不動產之概念
 - (一)不動產之意義
 - (二)不動產之分類
 - (三)不動產之特性
 - (四)不動產權利
 - (五)不動產市場
- 二、不動產價格之概念
 - (一)價值與價格
 - (二)價格與成本
 - (三)收益地價與市場地價
 - (四)公告地價與公告現值
 - (五)影響不動產價格之因素
 - (六)區域分析與個別分析
- 三、不動產估價之概念
 - (一)不動產估價之意義
 - (二)不動產估價之特性
 - (三)不動產估價之目的
 - (四)不動產估價原則
 - (五)不動產估價的重要性
 - (六)估價方法
 - (七)估價程序
 - (八)估價人員之條件與素養
 - (九)估價基本數學
 - (十)面積與地價之換算
 - (十一)估價專有名詞解釋

重點整理

一、不動產之概念

(一)不動產之意義：

- 1 民法：「稱不動產，謂土地及其定著物。不動產之出產物，尙未分離者，爲該不動產之部分。」（民法66）
 - (1)土地：係指土地本身、地上農作物、地上植物、地下礦產等。
 - (2)定著物：係指建築物、橋樑、雕堡、紀念碑等。
- 2 土地法：「本法所稱土地，謂水陸及天然富源。」（土地法1），另「本法所稱土地改良物，分爲建築改良物及農作改良物二種。附著於土地之建築物或工事，爲建築改良物。附著於土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良，爲農作改良物。」（土地法5）
 - (1)水：係指海洋、江河、水川、河流等。
 - (2)陸：係指沙漠、高山、丘陵、盆地、峻嶺等。
 - (3)天然富源：係指日照、風力、熱能、水力、空氣等一切自然力。
- 3 不動產經紀業管理條例：「一、不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。二、成屋：指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。三、預售屋：指領有建造執照尙未建造完成而以將來完成之建築物爲交易標的之物。（不動產經紀業管理條例4）
- 4 綜合：不動產之定義，應以民法爲準。土地法所稱土地改良物（包括建築改良物與農作改良物）仍屬民法「不動產」之範圍。至於不動產經紀業管理條例爲顧及交易實務需要，將預售屋納入不動產之範圍，擴大不動產之涵義。惟所謂預售屋須以領

有建造執照者為限，並應於估價報告書充分揭示。

(二)不動產之分類：

不動產可依用途、標的及方法加以分類：

1. 依用途估價分類：

(1)住宅用不動產：住宅用地提供人類居住的功能，也是一般人對土地最基本需求，良好的住宅用地應具備良好的交通便利性與生活機能、相關的服務設施或環境，例如：就學就業機會、醫療設施及相關公共設施均是構成良好住宅用地的重要項目，且要有宜人的氣候及自然環境。目前國內住宅產品可分為：

①透天厝或別墅。

②低層公寓。

③住宅大樓。

④套房。

(2)商用不動產：隨著經濟的發展、人口的成長及商業活動的增加，都市土地價格往往隨之上揚。原為住宅或農業用途之土地常被要求變更為商業用地，土地利用強度也因此提高，但隨之而來的是租金高漲、競爭激烈、商家進駐及撤出的更換頻率也因此提高。

(3)工業用不動產：依照土地使用分區規定，位於住宅區、商業區或甲、乙、丙種建築用地使用分區內之土地之建物方能做為住宅使用；若為工業區或丁種建築用地，則為「工業住宅」，工業住宅因工業用地地價較住宅用地低，且建蔽率高了10%，因此其價格較同地段的住宅產品為低，但若工業住宅社區內有工廠營運，則可能影響居民之生活品質。

(4)農業用不動產：決定土地為農地使用限制的要素為土壤、降雨量、地形、地勢及氣候等因素，因此適合農業使用的土地之要求條件也較多。一旦農地變更為他項用途土地，經開發後，將難以恢復原來農業用途。現今政策為農地農用即管地

精選試題

一、何謂替代原則？試舉例說明之。

答：(一)替代原則：不動產雖然具有異質性，但彼此間仍然存有相當程度之替代性，申言之，勘估標的價格與該標的同類型，且具有替代性的其他不動產有所關聯。市場比較法即運用該原則，是利用各項條件相近、價值相當的不動產作相互替代比較。

(二)舉例：某甲向建設公司買房子，中意其中一間面對淡水河，窗外之風景如詩如畫，惟售價每坪高達35萬元；某甲遂又在附近找到一間面對淡水河，窗外之風景雖不及前者，但亦有山有水，售價每坪只要28萬元，因此甲遂以後者替代前者。

二、何謂預測原則？試舉例說明之。

答：(一)預測原則：今日價格是昨日價格之延續，是明日價格之參考依據。預測原則係運用過去的交易資料推定未來的動向及情事，所以估價時，估價人員需要對價格的形成因素作客觀合理的預測。

(二)舉例：台北市信義計畫區有一塊土地與萬華區有一塊土地，目前之地價均在每坪50萬~60萬之間，則估價人員在決定勘估標的價格時，預測信義計畫未來發展潛力雄厚，故採從高（樂觀）估計，估得每坪60萬元；而預測萬華區未來將逐漸沒落，故採從低（保守）估計，估得每坪50萬元。

三、何謂貢獻原則？試舉例說明之。

答：(一)貢獻原則：不動產會因為某一因素，而對該不動產整體收益產生不同程度的貢獻，進而影響不動產價格。

(二)舉例：台北市陽明山有戶占地200坪之別墅，如不具備游泳池之價格為80000萬元，具備游泳池之價格為8500萬元，游泳池之興建成本100萬元，則依貢獻原則，游泳池之評估價格應為500萬元

，而非100萬元。

四、甲計劃於五年後更換建築物之電梯，預計花費20萬元，甲從現在起擬採按月提存一定金額至銀行專戶，如銀行年利率5%，則甲每月應提存多少錢？

答：運用「償債基金率」計算：

$$20 \times \frac{5\%}{(1+5\%)^5 - 1} \div 12 = 0.3 \text{萬}$$

∴甲每月應提存0.3萬元。

五、乙向華南銀行貸款購屋，貸款金額300萬元，期限20年，銀行利率8%，採本息平均攤還，則乙每月應償還多少錢？

$$\text{答：} 300 \times \frac{8\%}{1 - \frac{1}{(1+8\%)^{20}}} \div 12 = 2.55 \text{萬}$$

∴乙每月應償還2.55萬元。

六、試將下列面積或地價換算成以「坪」為單位：(一)90平方公尺。

(二)6公畝。(三)3公頃。(四)2甲。(五)5分。(六)12000元 / m²。

答：(一)90平方公尺=27.23坪

$$(90 \times 0.3025 = 27.23 \text{坪})$$

(二)6公畝=181.5坪

$$(6 \text{公畝} = 600 \text{平方公尺}, 600 \times 0.3025 = 181.5 \text{坪})$$

(三)3公頃=9075坪

$$(3 \text{公頃} = 30000 \text{平方公尺}, 30000 \times 0.3025 = 9075 \text{坪})$$

(四)2甲=5868坪

$$(2934 \text{坪} \times 2 = 5868 \text{坪})$$

(五)5分=1467坪

$$(293.4 \times 5 = 1467 \text{坪})$$

(六)12000元 / m²=39669.42元 / 坪