材、設備，以估計勘估標的價格。

3.**收益法**：收益法，在推估勘估標的之淨收益時，可收集與勘估標的相似之租賃標的，以其租金收入推算有效總收入。在收益資本化率之決定，也可使用市場萃取法，選擇與勘估標的具替代性之比較標的，以其交易價格除以租金淨收益，得到之商數之平均以決定勘估標的之收益資本化率。

(三)不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：

觀察並掌握不動產間相互之替代性，應考慮：

1.實例價格屬於正常交易價格、正常成本或正常收益者。

2.與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。

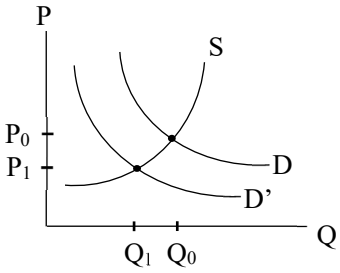
3.與勘估標的使用性質或使用分區管制相同或相近者。

4.實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

二、最近國內房地產市場呈現不景氣狀況，此一現象在不動產估價原則來說是屬於那一種原則？對於不動產估價工作來說，需要掌握那些不動產估價原則？請詳述說明之。（104年）

【擬答】

最近房地產市場呈現不景氣狀況，此一現象在不動產估價原則來說屬於供需原則。不動產價格由供給和需求決定，當不動產市場不景氣，例如近期因央行選擇性信用管制、囤房稅2.0之政策，導致房屋需求減少，需求曲線由D左移至D’，此時均衡價格由P_0下跌至P_1，交易量由Q_0減少至Q_1。



不動產估價需掌握之原則如下：

(一)供需原則：一般產品的價格決定受到供給與需求影響，不動產也可以運用供需原則加以分析。

(二)競爭原則：不動產之使用依循競租原則，由消費者彼此競價，最後由願付價格最高者獲得不動產之使用權，其所對不動產之使用也是能夠用以獲致最高效益之使用。

(三)替代原則：近似不動產之間有相當程度之價格替代性，故其價格會互相牽引。

(四)變動原則：影響不動產價值之因素隨時都在改變，顯示價格日期之時效性。

(五)預測原則：不動產價格基礎在未來價值。需有實現的可能。

(六)均衡原則：不動產單一生產因素與生產要素間，應達成均衡。

(七)適合原則：不動產與附近建築物或**外部**環境應相互協調配合。適合的不動產態樣，受地區經濟條件、居民偏好、寧適性與土地使用規劃等影響。

(八)最有效使用原則：指客觀上具有良好意識及通常使用能力者，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。

(九)貢獻原則：評估不動產某部分之價值，應以其對整體之貢獻而定。

(十)收益分配原則：地價形成遵守收益分配原則，總收益中扣除工資、利息、正常利潤後，剩餘即是地租（淨收益）。

(十一)收益遞減原則：指當生產技術一定之情形下，固定某項生產要素，而不斷增加另一項生產要素，其邊際報酬起初呈遞增現象，增加至某一點以後反呈遞減現象。

(十二)外部性原則：不動產所處的外部環境，對不動產價格可能產生正面或負面影響。

三、依不動產估價技術規則規定，估計之價格種類包括那幾類？試就其定義分別加以解釋，並舉例說明之。另外，如估價師受託辦理龜山島估價，應屬於何種價格？請敘明理由。 （97年＋111年）

【擬答】

依不動產估價技術規則規定，估價之價格種類包括以下四類：

(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，例如：土地徵收之補償價格—市場正常交易價格。

(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。

→例如：農田中央分割高壓電塔用地。

(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，例如：市地重劃範圍之土地價格、評估農地轉用為住宅區條件下之價格。

(四)特殊價格：

1.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。

→例如：龜山島、市立美術館、總統府之價格。

2.龜山島估價應屬於特殊價格，因龜山島為不具市場性之不動產，龜山島具有獨特、不可取代性，無法以正常市場價值評估。

Chapter 2

比較法

重要程度：★★
必背條文：§23、§25

比較法的概念其實相當簡單，只要曾經購物並進行比價，你就已經在運用比較法。核心概念在於選取相似的物件，並根據其差異進行價格調整。在估價過程中，比較法是常見且重要的工具，因此值得深入學習與掌握。

一、比較法之定義：

(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。

(二)依前項方法所求得之價格為比較價格。（估§18）

- 優點：以比較法估得之比較價格具市場性、可應用於各類型不動產、操作容易。
- 缺點：比較標的價格形成基礎不明、運用過去成交案例推估容易有追漲追跌效果。

二、比較法之程序：

(一)比較法估價之程序如下：

1. 蒐集並查證比較標的相關資料。
2. 選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。