

第二章 不動產估價原則及影響因素



本章大綱

- 第一節 不動產估價原則
- 第二節 不動產估價影響因素



第一節 不動產估價原則

- 1.1、需求與供給原則 (Principle of Demand & Supply)
- 1.2、最有效使用原則 (Principle of Highest and Best Use)
- 1.3、替代原則 (Principle of Substitutions)
- 1.4、適合原則 (Principle of Conformity)
- 1.5、均衡原則 (Principle of Balance)



圖2-1 需求曲線

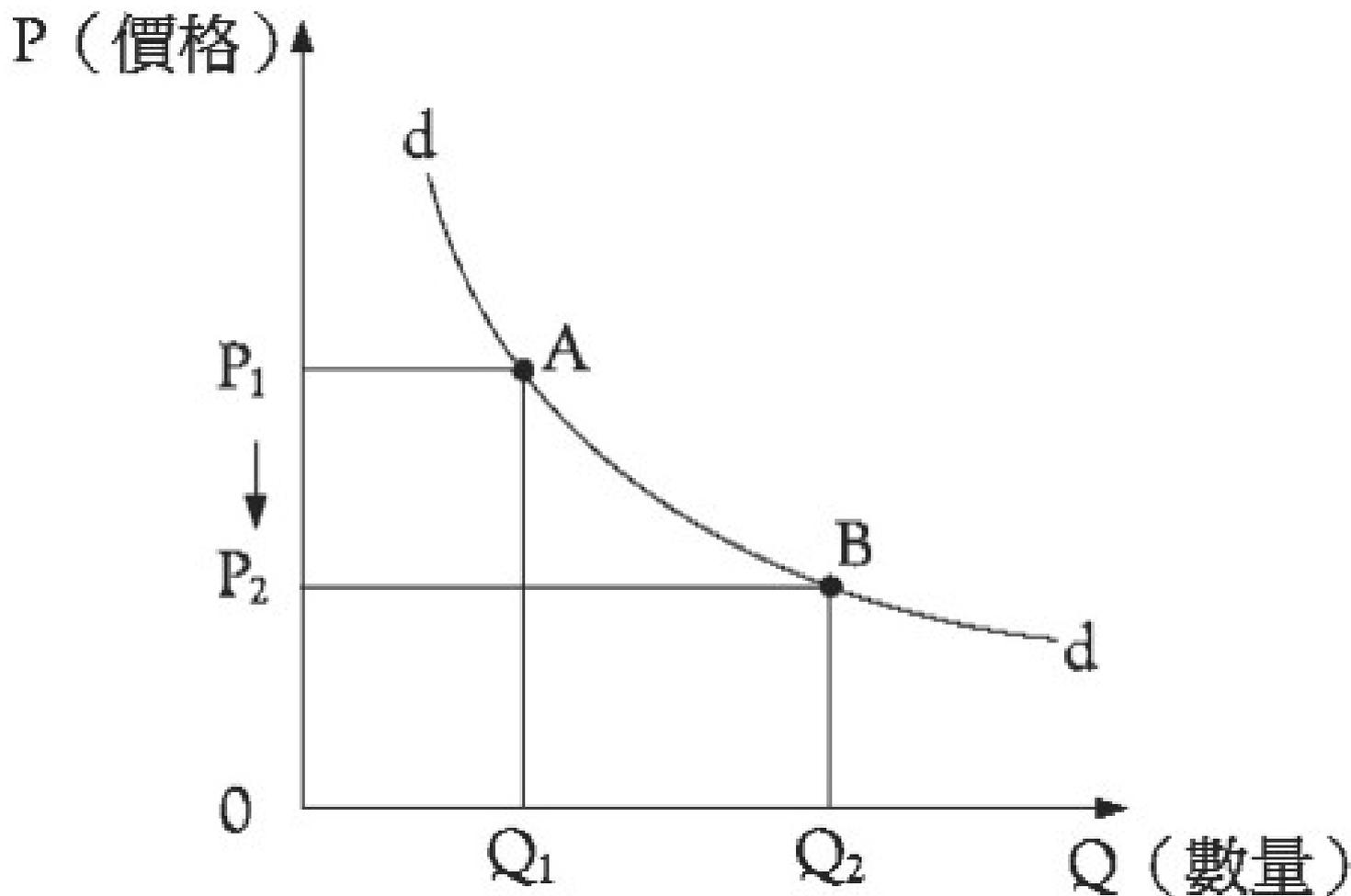


圖2-2 供給曲線

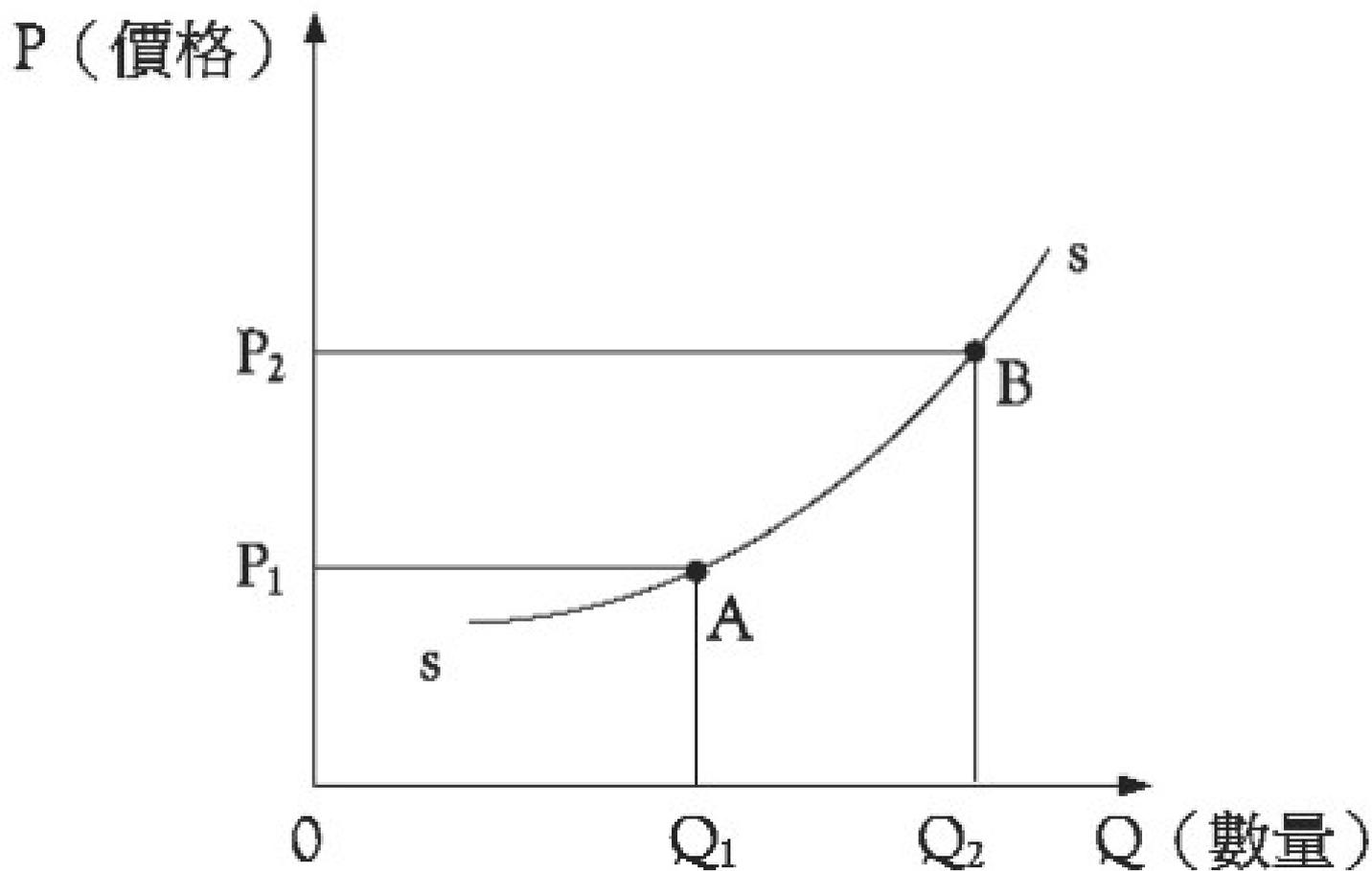
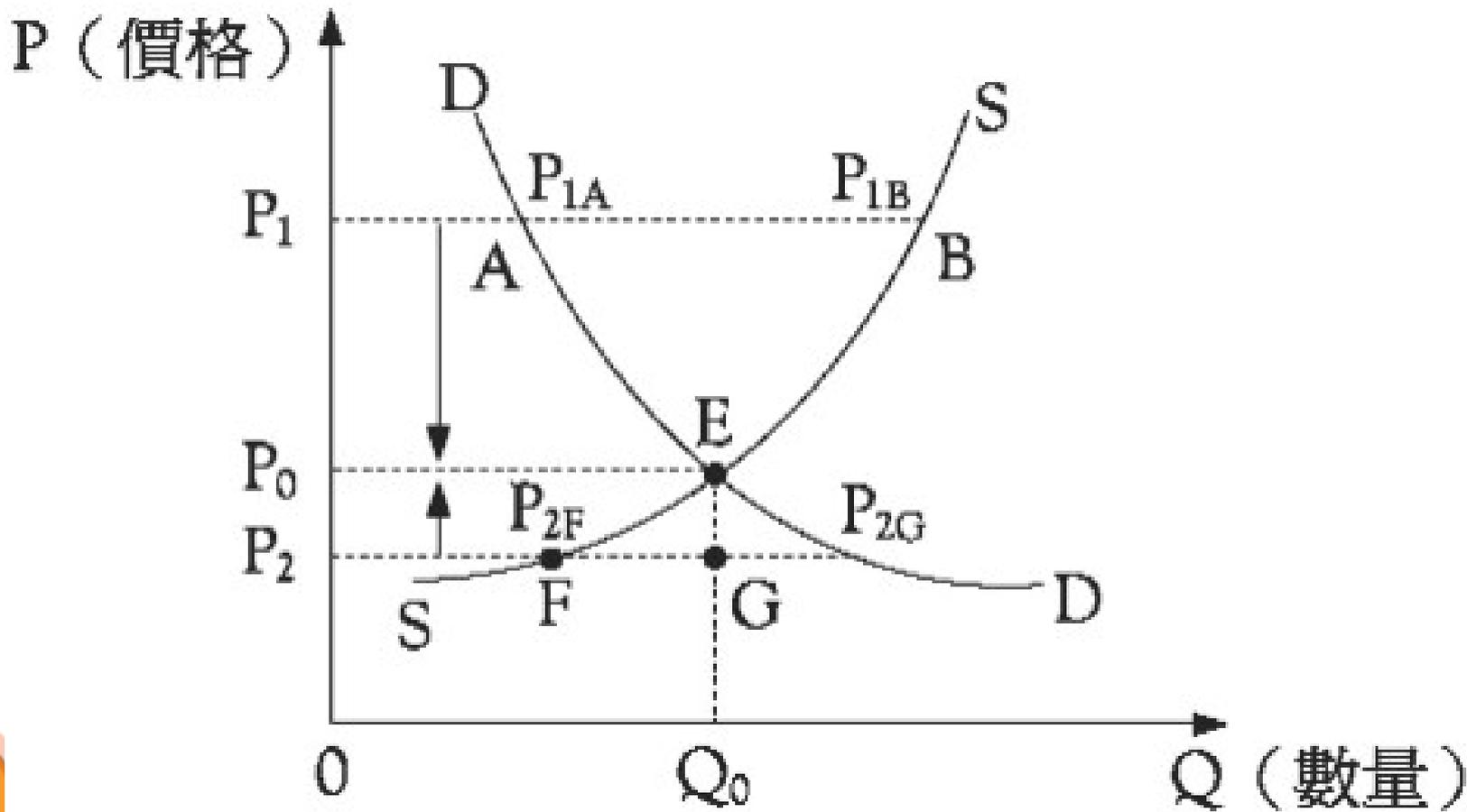


圖2-3 市場供需曲線



第一節 不動產估價原則(1/2)

- 1.6、貢獻原則 (Principle of Contribution)
 - 1.6.1 土地貢獻原則
 - 1.6.2 建物貢獻原則
 - 1.6.3 土地建物聯合貢獻原則

$$\text{土地價格} = \text{素地地價} + \text{超額利潤} \times \frac{\text{素地地價}}{\text{素地地價} + \text{建物成本}}$$

$$\text{建物價格} = \text{建物成本} + \text{超額利潤} \times \frac{\text{建物成本}}{\text{素地地價} + \text{建物成本}}$$

- 1.7、收益分配原則 (Principle of Returns Distribution)
- 1.8、收益遞增遞減原則 (Principle of Increasing and Decreasing)



第一節 不動產估價原則(2/2)

- 1.9、變動原則 (Principle of Change)
- 1.10、預測原則 (Principle of Antipiton)
- 1.11、競爭原則 (Principle of Competition)
- 1.12、外部性原則
- 1.13、機會成本原則



第二節 不動產估價影響因素(1/4)

- 2.1、一般因素
 - 2.1.1 社會因素
 - 2.1.2 經濟因素
 - 2.1.3 政策因素
 - 2.1.4 政治因素



第二節 不動產估價影響因素(2/4)

□ 2.2、區域因素

- 2.2.1 區域概述
- 2.2.2 區域內土地利用
- 2.2.3 區域內建物利用情況
- 2.2.4 區域內公共設施概況
- 2.2.5 交通運輸概況



第二節 不動產估價影響因素(3/4)

- 2.2.6 區域附近重大公共建設
- 2.2.7 不動產市場分析
 - 1.不動產市場供給
 - 2.不動產市場需求
 - 3.不動產市場產品型態
 - 4.不動產市場價格
 - 5.不動產市場未來發展趨勢



第二節 不動產估價影響因素(4/4)

□ 2.3、個別因素

● 2.3.1 土地個別條件

- 1.土地物理條件
- 2.土地使用分區管制
- 3.土地利用現況

● 2.3.2 建物個別條件

- 1.建物使用現況
- 2.建物面積



表2-1 影響不動產價格個別因素分析

土地個別因素	建物個別因素
1.使用分區	1.建築結構
2.建蔽率	2.座落方位
3.容積率	3.樓層別
4.地坪面積	4.建坪面積(含附屬建物)
5.正面路寬	5.屋齡
6.基地形狀	6.使用限制
7.地勢	7.採光
8.寬度	8.景觀
9.深度	9.附設車庫
10.道路鋪設	10.天花板高度
11.臨路狀況	11.衛廚浴設備

