

「完整版PPT」版權聲明及使用說明

- 本PPT為《現代不動產估價：理論與實務》第三版「教師版完整課件」，係元照出版有限公司版權所有，商標為智勝商管系列並具有正式電子書ISBN：9789575114831。

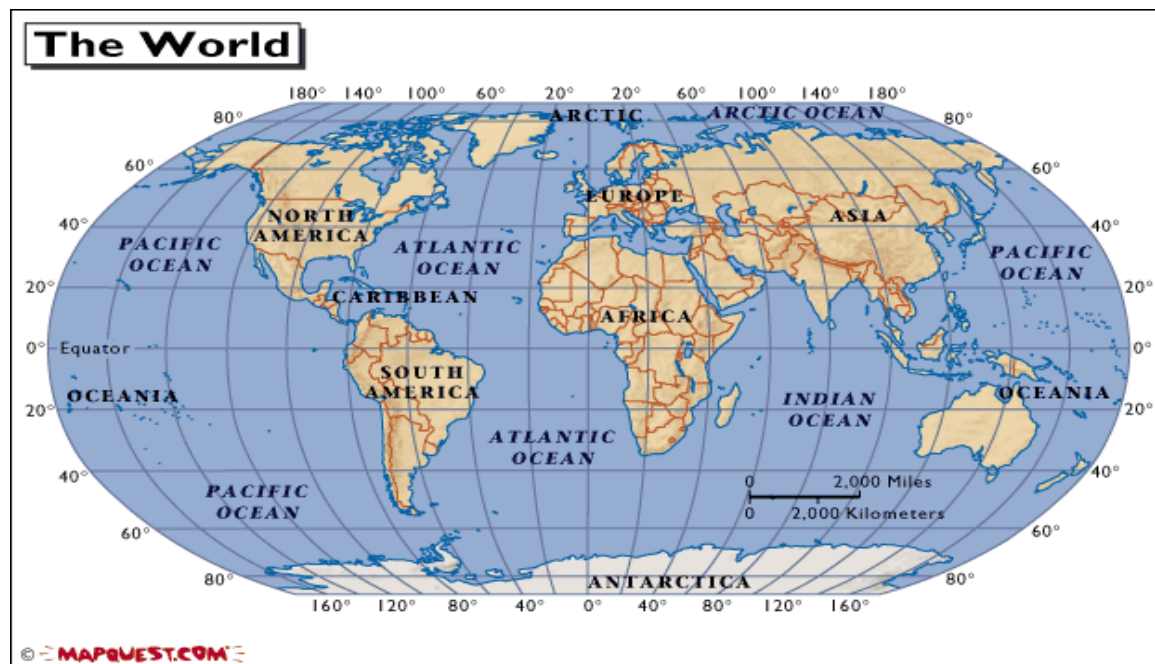
本PPT之授權範圍僅限智勝文化官網之教師資源專區及指定購買本書之教師使用，任何未經本公司授權之重製、意圖銷售、出租、散佈重製物之行為、或擅自以公開口述、公開傳輸、公開展示、改作、編輯、出租等方法利用本課件內容之全部或其中任一部分皆禁止，前述行為皆屬違反著作權法，須負刑事責任及民事損害賠償責任，請尊重本課件之智慧財產權。



CH 01 緒 論



不動產估價之全球性思維



不動產估價之全球性思維(2/2)

- 行政院挑戰2008國家發展重點計畫之觀光客倍增計畫中，有關：
 - 整備現有套裝旅遊路線之恆春半島旅遊線，以及
 - 開發新興套裝旅遊路線及新景點：
 - 高屏山麓旅遊線
 - 雲嘉南濱海旅遊線
 - 等三大建設項目，均於高雄市串連交集。而高雄市擁有國際海、空港，國外旅客可由高雄市直接進入台灣旅遊，並銜接各旅遊線。是故高雄市及毗鄰高雄港之河、海、港、山等天然獨特資源和景點，若經妥適整合規劃整體潛力，我國觀光旅遊之環境將更臻於國際水準。除將吸引國際旅客外，亦可讓國人願意留在國內旅遊度假，促進國內觀光產業的發展。
 - 是故高雄如此優越且現成的觀光旅遊資源，若適時納入觀光客倍增計畫，以增加整體國際競爭優勢，將是刻不容緩的課題。



不動產估價方法

□ 私部門估價方法

- 比較法
- 成本法
- 收益法
- 土地開發分析法
- 迴歸分析法
- 特徵價格法
- (CAMA) (電腦輔助估價)
- 類神經網路估價法、人工智慧、克利金法

□ 公部門估價方法

- (CAMA) (電腦輔助估價)
(大量估價)
- 比較法
- 收益法
- 基準地估價
- 路線估價法



本章大綱

- 1.1 價格、價值與成本
- 1.2 不動產價值的種類



1.1 價格、價值與成本(1/3)

□ 1.1.1 不動產價值

1.價值的意義

「價值」乃指某種財貨被人重視的程度；或指握有某種財貨而能交換其它財貨的能力。前者或可稱為使用價值，後者財系指交換價值。

2.產生不動產價值的原因

- (1)不動產之效用
- (2)不動產之稀少性
- (3)不動產之需求
- (4)不動產之可移轉性



1.1 價格、價值與成本(2/3)

□ 1.1.2 不動產價格

1. 不動產價格之意義

不動產價格，即指以貨幣或其它財貨表現的不動產交換價值，當不動產經由使用而產生使用價值時，我們通常將此種價值稱為不動產的收益價格

2. 不動產價格產生的原因

- 「價格」（**Price**）指以貨幣或其他財貨表現的交換價值。
- 價格產生係因某一財貨具備價值後，吾人以貨幣予以交換；而價值之產生，係因某一財貨在吾人心中具備之效用。因此，效用之高低影響價值之高低，若以貨幣表示，則價值越高，所支付之價格就越高。在經濟理論的完全競爭市場，效用等於價值等於價格。效用是產生價值的原因，而價格則是以貨幣反映價值的一種結果



1.1 價格、價值與成本(3/3)

□ 1.1.3 不動產成本

- 生產而產生之各種支出成本係指經濟學係指廠商為從事，此種支出主要為生產過程中各項投入要素之花費
- 經濟學上的成本其實就是生產成本
- 探討不動產估價時，往往必須針對機會成本有所瞭解，才能在使用「成本法」、「土地開發分析法」時，妥善地運用



1.2 不動產價值的種類(1/3)

□ 1.2.1 市場價值（market value）

- 1. 國際評價協會(IVS)對於市場價值定義
- 2. 美國(USA)對於市場價值定義
- 3. 澳洲(Australia)對於市場價值定義
- 4. 國際估價官協會(IAAO)對於市場價值定義



國際評價協會對於市場價值定義

- 根據國際評價協會(International Valuation Standards Committee)對於市場價值的定義：市場價值是指有意願之買方與有意願之賣方，在價格日期，經由正常的市場行銷所達成之公平交易後，其資產應交換的估計金額。其中，當事人雙方表現均具有專業知識、謹慎行動，且不受任何脅迫。
- The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion.



1.2 不動產價值的種類(2/3)

- 1.2.2 公平價值
- 1.2.3 使用價值
- 1.2.4 投資價值（investment value）
- 1.2.5 營運價值
- 1.2.6 保險價值（insurable value）
- 1.2.7 其他價值種類
 - 1.清算價值（Liquidation Value）
 - 2.估定價值（Assessed Value）
 - 3.帳面價值（Book Value）



1.2 不動產價值的種類(3/3)

- 1.2.8 法律常用之價格名詞種類說明
 - 1.申報地價
 - 2.法定地價
 - 3.區段地價
 - 4.地價區段
 - 5.標準地價
 - 6.規定地價
 - 7.路線價
 - 8.最可能出售價格
 - 9.交易價格
 - 10.正常價格
 - 11.限定價格
 - 12.特定價格
 - 13.特殊價格



本章習題(1/2)

- ❑ 何謂市場價值？國際評價準則內容架構包括有哪些？
- ❑ 何謂市場價值？何謂價格？何謂成本？
- ❑ 何謂市場價值、公平價值？而價格及成本之意義及其彼此之間的關係為何？
- ❑ 依不動產估價技術規則之規定，價格種類有那些？試分別舉例詳細說明之。另就可繼續經營使用的廠房、設備連同土地一併出售時，應以何價格種類評估，試論述之。（106估價師）
- ❑ 不動產價格是一個區間而不是一個定值，因此不動產估價往往帶有人為判斷的空間，這是不是代表不動產估價不是科學？為什麼？（106高）



本章習題(2/2)

- 依不動產估價技術規則之規定，有那些價格種類？試各舉一例說明之。另以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時所採用的租金種類為何，試分析說明之。（106特3）
- 解釋名詞：
 - (1)價值
 - (2)特定價格
 - (3)限定價格
 - (4)市場價值
 - (5)使用價值
 - (6)投資價值

