

行政院農業委員會農田水利署

111年度農田水利署各管理處財務業務人員講習(II)

不動產估價查估實務

講師：楊祥銘 不動產估價師

民國 111 年 11 月

講師簡介

姓名	楊 祥 銘	
事務所名稱	卓越不動產估價師事務所 /卓越資產鑑定有限公司	
開業地址	臺中市南屯區惠中路三段69號3樓C室	
電子郵件	jhuoyue@jyapa.com.tw	
聯絡電話	04-2371-1719、04-2258-3111	
傳真號碼	04-2255-1363	
學歷	逢甲大學土地管理學系研究所碩士	
現職	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 卓越不動產估價師事務所所長 ➤ 卓越資產鑑定有限公司負責人 ➤ 瑞恩開發建設股份有限公司常務董事 ➤ 台中市不動產聯盟協會理事長 ➤ 台中市不動產估價師公會榮譽理事長 ➤ 英國皇家特許測量師(MRICS)學會會員 ➤ 逢甲大學土地管理學系兼任助理教授 ➤ 苗栗縣都市更新及爭議處理審議委員會委員 ➤ 苗栗縣都市計畫委員會委員 ➤ 行政院農業委員會農田水利署委員及顧問 	
證照	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 不動產估價師高等考試及格證書(93)專高估字第000046號。 ◇ 不動產估價師證書(93)台內估字第180號。 ◇ 台中市不動產估價師開業證書(101)中市地估字第40號。 ◇ 高雄市不動產鑑定公會『資深不動產鑑定師』證書89053號。 ◇ 中華企業評價學會企業評價師-中企照(97)字第BVA019號。 ◇ 內政部營建署『九二一震災都市更新重建種子』證書九十營署都字第902288-047號。 ◇ 英國皇家特許測量師(MRICS)證書字號：1286585 	

講師簡介

著作
及
學術
研討

- 2007年 長榮大學21世紀都市更新的挑戰學術研討會
【開發商參與都市更新關鍵因素之探討】
- 2007年 行政院農業委員會財務業務人員講習
【地上權價值之探討】
- 2011年 逢甲大學碩士論文
【台中市體二用地都市更新招商影響因素之研究】
- 2012年 臺中市不動產高峰論壇
【實施奢侈稅與實現居住正義】
- 2013年 土地問題研究季刊
【權利變換他項權利處理之研究】
- 2013年 海峽兩岸第八屆不動產估價學術研討會
【不動產估價師法第14條規定解釋之疑義】
- 2014年 臺中市地政士公會會刊
【地政士法第51條之1之應有認知】
- 2014年 土地問題研究季刊
【地政士法實價登錄客觀不能】
- 2017年 大臺中不動產高峰論壇
【探討市地重劃估價之影響因素】
- 2018年~迄今 逢甲大學建設學院土地管理學系學士及碩士班專題課程
【共有物合併分割估價案例解析】
【瑕疵不動產(凶宅)估價案例解析】
【瑕疵不動產(建築物結構強度不足)估價案例解析】
【設定地上權權利金估價案例解析】
【飯店投資價值案例解析】
【不動產投資估價(後門法)案例解析】
【徵收及協購估價案例解析】
【市地重劃估價解析】
【權利變換估價解析】
【容積移轉估價解析】
【建築基地土地開發分析價格解析】

經歷

- 榮獲中華民國第十五屆地政貢獻獎
- 榮獲台中市優良不動產估價師
- 台中市不動產估價師公會 第二屆理事長
- 台中市基準地選定及查估專案小組 委員
- 台中市地價及標準地價評議委員會 委員
- 台中縣地價及標準地價評議委員會 委員
- 臺中市不動產糾紛調處委員會 委員
- 中華民國不動產估價師公會全國聯合會 常務理事
- 中華民國土地估價學會 副祕書長
- 逢甲大學土地管理學系系友會 理事長
- 台中市政府地政局教育訓練「土地估價」講師
- 交通部高鐵局教育訓練「捷運場站土地聯合開發估價」講師
- 內政部地政司教育訓練「都市更新權利變換估價」講師
- 台灣省農田水利會全國聯合會教育訓練「地上權估價」講師
- 逢甲大學土地管理學系演講都市更新實務講師
- 長榮大學不動產估價師教育訓練暨學分班講師
- 辦理二十二個都市更新社區事業計畫及權利變換計畫之規劃顧問案
- 辦理六十六個都市更新社區權利變換權利價值查估作業
- 國泰世華銀行、台中二信、花旗銀行、匯豐銀行、渣打銀行、南山人壽、安泰人壽、三商人壽等金融保險機構教育訓練「不動產估價」講師
- 不動產估價年資29年，承辦有形及無形資產價值鑑定案、共有物分割價金找補案、法院爭訟案、區段徵收前後市價查估案、市地重劃前後地價查估案等超過20,000件。

不動產估價之意義及職業素養

➤ 所謂不動產估價，指在社會上之一連串價格秩序中，指摘估價對象不動產之價格或租金之行為。詳言之，估價人員藉有組織、有系統之科學方式，依據影響不動產價值之各種資料，判定對象不動產之經濟價值，並以貨幣額表示之過程，屬科學與藝術之結晶。

➤ 職業素養：

(一)專業知識：估價人員在從事估價工作之前，應對構成不動產價格之因素及影響價格成立、變動之原因有充分認識與瞭解。

(二)調查才能：估價人員需有收集資料並加以整理、組織及分析之能力。

(三)推理判斷之能力：估價對象之情況非千篇一律，欲得到正確之估價，則需依靠估價人員敏銳的推理判斷能力。因此估價人員應有充分的技能，從理論過程中經過比較、分析後，更進一步加以歸納或演繹。

不動產估價之意義及職業素養

- (四)熟練之經驗：具豐富經驗且富觀察力之估價員，有時只要一看標的物，即能立即判定其正確價格，此乃常年經驗累積之成果。然直覺判斷終究不可靠，仍需以科學方法加以印證。
- (五)圓滿之常識：雖有豐富之專門知識，並不見得一定有圓滿之常識。因估價是一種活的工作，不能太信賴一些統計數字，應視情況而發揮圓滿之常識。
- (六)遵守秘密：估價人員因業務關係而得知秘密，不得向他人洩漏。

影響不動產價格之因素(1/5)

➤ 一般因素：

指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素。(技術規則2)

自然因素

- ✓ 地質、地盤等狀態
- ✓ 土壤及土層之狀態
- ✓ 地勢之狀態
- ✓ 地理上之位置關係
- ✓ 氣象因素



政治因素

- ✓ 如外交、國防、選舉、重大經建政策等



社會因素

- ✓ 人口狀態
- ✓ 家族構成及世代分離狀態
- ✓ 都市之形成及公共設施建設狀態
- ✓ 教育及社會福利之狀態
- ✓ 不動產交易及使用收益習慣
- ✓ 建築式樣等狀態
- ✓ 資訊化之進展狀態
- ✓ 生活方式等狀態



經濟因素

- ✓ 儲蓄、消費及投資水準與國際收支狀態
- ✓ 技術革新及產業結構之變化
- ✓ 國際化狀態
- ✓ 物價、工資及就業水準
- ✓ 交通體系狀態
- ✓ 租稅負擔狀態
- ✓ 財政金融狀態及利率水準



影響不動產價格之因素(2/5)

➤ 區域因素：

指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。(技術規則2) 詳言之，指不動產所屬地區之自然、政治、社會、經濟等因素結合，構成該地區之特性，進而影響該地不動產價格水準。

住宅區應重視之區域因素

1. 日照、溫度、濕度、方向等氣象因素
2. 街道之寬度、構造等狀態
3. 離市中心之距離及交通設施狀態
4. 商店街之配置狀態
5. 上下水道、瓦斯等供給處理設施狀態
6. 公共設施、公益設施等之配置狀態
7. 變電所、污水處理場等危險或嫌惡設施之有無
8. 洪水、地滑等災害發生之危險性
9. 噪音、空氣污染等公害發現之程度
10. 各宗地之面積、配置及利用狀態
11. 住宅、生籬、街景等街道條件
12. 眺望、景觀等自然環境之良否
13. 公法上關於土地利用之管制程度

商業區應重視之區域因素

除住宅區所列項目外，尚包括下列各項：

1. 商業設施或業務設施之種類、規模、聚集程度等狀態
2. 商業腹地之大小及顧客之質與量
3. 顧客及從業人員之交通手段及交通狀態
4. 營業種別及競爭狀態
5. 該地區之經營者創意與資力
6. 繁榮之程度及盛衰狀況
7. 街道之回遊性、走廊等之狀態
8. 商品搬入及搬出之便利性
9. 公法上關於土地利用之管制程度

影響不動產價格之因素(3/5)

工業區應重視之區域因素

除住宅區所列項目外，尚包括下列各項：

1. 確保勞動力之難易
2. 動力資源及用水排水費用
3. 水質之污濁、空氣之污染等公害發生之危險性
4. 與關聯產業之關係位置
5. 與產品販賣市場及原料採購市場之位置關係
6. 幹線道路、港灣、鐵路等輸送設施之建設狀況
7. 行政上之輔導與管制程度

農業區應重視之區域因素

1. 日照、溫度、濕度、方向等氣象因素
2. 起伏、高低等地勢狀態
3. 土壤及土層之狀態
4. 水利及水質之狀態
5. 離消費地之距離及運輸設施狀態
6. 與集貨地或產地市場之關係位置
7. 洪水、地滑等災害發生之危險性
8. 與村落之關係位置
9. 道路等之設施狀態
10. 行政上之輔導及管制程度

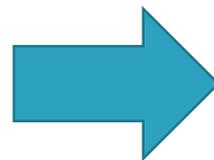
影響不動產價格之因素(4/5)

➤ 個別因素：

指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素。(技術規則2)

土地

1. 位置、面積、地勢、地質、地盤等
2. 寬度、深度、形狀等
3. 日照、通風、乾濕等
4. 與道路之高低關係、其他臨接街道之關係
5. 臨接街道之系統、結構等
6. 與公共設施、商業設施等之接近程度
7. 上下水道等供給、處理設施之有無及利用之難易
8. 與變電所、污水處理等危險設施或嫌惡設施之接近程度
9. 公法上及私法上之管制



土地個別條件

1. 坐落位置
2. 土地面積
3. 權利範圍
4. 不動產所有權人
5. 面前道路寬度
6. 土地臨路寬度與平均深度
7. 地形
8. 地勢
9. 土地使用分區
10. 土地利用程度

影響不動產價格之因素(5/5)

➤ 個別因素

建築物

1. 面積、構造、材料等
2. 設計、設備等是否良好
3. 施工之質與量
4. 公法上及私法上之管制
5. 建築物與其環境之適合狀態



建築物個別條件

1. 面積
2. 使用型態
3. 建築型態：透天厝、透天店面、透天社區、公寓、華廈、大樓…等
4. 建築樓層
5. 格局：近方形、近長方形、不規則形…等
6. 屋齡
7. 隔間：房/廳/衛
8. 座向：大門朝(東/西/南/北)向；
落地窗朝(東/西/南/北)向
9. 通風採光：(良好/普通/不佳/差)
10. 使用權屬
11. 空屋率
12. 外牆建材
13. 天花板
14. 地板
15. 門窗
16. 衛浴
17. 室內設備
18. 公設比(不含車位)：%
[(建物面積 - 專有部分面積 - 車位面積) ÷ 建物總面積]
19. 電梯設備
20. 自動化設備
21. 勘估標的室內維護保養與使用情況
22. 建物管理現況分析
23. 使用現況
24. 改建、增建、加建或違建面積
25. 車位是否有分管協議及圖說
26. 建物是否有漏水
27. 建物是否做過輻射屋檢測海砂屋檢測
28. 建物是否曾發生兇殺或自殺致死事件
29. 屋內自來水及排水系統是否正常
30. 建物是否出租、佔用…等情形

不動產估價之重要名詞及概念(1/2)

➤ 價格種類

- 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價值，並以貨幣金額表示者。(技術規則2)
- 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(技術規則2)

- 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。(技術規則2)
- 四. 特殊價格：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。(技術規則2)

➤ 日期種類

- 一. 價格日期(又稱為估價期日)：指表示不動產價格之基準日期。(技術規則2)
- 二. 勘察日期(又稱為估價日期)：指赴勘估標的現場從事調查分析之日期。(技術規則2)

不動產估價之重要名詞及概念(2/2)

➤ 標的種類

- 一. 勘估標的：指不動產估價師接受委託所估價之土地、建築改良物(以下簡稱建物)、農作改良物及其權利。(技術規則2)
- 二. 比較標的：指可供與勘估標的間，按情況、價格日期、區域因素及個別因素之差異進行比較之標的。(技術規則2)

➤ 影響價格之範圍(或地區)

- 一. 同一供需圈：指比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互相影響之最適範圍。(技術規則2)
- 二. 近鄰地區：指勘估標的或比較標的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。(技術規則2)
- 三. 類似地區：指同一供需圈內，近鄰地區以外而與勘估標的使用性質相近之其他地區。(技術規則2)

➤ 影響價格之因素

- 一. 一般因素：只對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素。(技術規則2)
- 二. 區域因素：指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。(技術規則2)
- 三. 個別因素：指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素。(技術規則2)

➤ 最有效使用

指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，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。(技術規則2)

不動產估價之三大基本方法-比較法(1/4)

➤ 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。(技術規則18)

調整項目

情況調整

比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。(技術規則19)

技術規則23

比較標的有下列情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：

- 一、急買急賣或急出租急承租。
- 二、期待因素影響之交易。
- 三、受債權債務關係影響之交易。
- 四、親友關係人間之交易。
- 五、畸零地或有合併使用之交易。
- 六、地上物處理有糾紛之交易。
- 七、拍賣。
- 八、公有土地標售、讓售。
- 九、受迷信影響之交易。
- 十、包含公共設施用地之交易。
- 十一、人為哄抬之交易。
- 十二、與法定用途不符之交易。
- 十三、其他特殊交易。

價格日期調整

比較標的之交易日期與勘估標的之價格日期因時間差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。(技術規則19)

不動產估價之三大基本方法-比較法(2/4)

➤ 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。(技術規則18)

調整項目

區域因素調整

所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。(技術規則19)

個別因素調整

以比較標之價格為基礎，就比較標的與勘估標的因個別因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。(技術規則19)

不動產估價之三大基本方法-比較法(3/4)

➤ 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。(技術規則18)

調整方法

百分率法

將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差異百分率進行價格調整之方法。(技術規則19)

差額法

指將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差額進行價格調整之方法。(技術規則19)

計量模型分析法

蒐集相當數量具代表性之比較標的，透過計量模型分析，求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之關係式，以推算個主要影響價格因素之調整率及調整額之方法。(技術規則19)

不動產估價之三大基本方法-比較法(4/4)

□ 技術規則25

試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十時，判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。

□ 技術規則26

1. 經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。
2. 前項所稱百分之二十以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之二十以上者。

□ 技術規則27

不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之勘估標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。

不動產估價之三大基本方法-收益法

➤ 收益法得採直接資本化法、折現現金流量分析法等方法。依前項方法所求得價格為收益價格。(技術規則28)

□ 直接資本化法

指勘估標的未來平均期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。(技術規則29)

□ 直接資本化法之計算公式如下：

收益價格 = 勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益 ÷ 收益資本化率

(技術規則30)

□ 折現現金流量分析法

指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價格，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。

前項折現現金流量分析法，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。(技術規則31)

□ 折現現金流量分析法之計算公式如下：

$$P = \sum_{k=1}^{n'} CF_k / (1 + Y)^k + P_{n'} / (1 + Y)^{n'}$$

其中：

P : 收益價格 n' : 折現現金流量分析期間

CF_k : 各期淨收益 k : 各年期

Y : 折現率 P_{n'} : 期末價值(技術規則12)

不動產估價之三大基本方法-成本法(針對建物)(1/4)

➤ 指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，減扣其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。(技術規則48)

□ 成本類別

建物估價以求取重建成本為原則。但建物使用之材料目前已無生產或施工方法已改變者，得採重置成本替代之。

重建成本

指使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需成本。(技術規則48)

重置成本

指與勘估標的相同效用之建物，以現代建材標準、設計及配置，於價格日期建築所需之成本。(技術規則48)

不動產估價之三大基本方法-成本法(針對建物) (2/4)

□ 重新建造原價(營造或施工費)求取方法

直接法

- 指就勘估標的之構成部分或全體，調查其使用材料之種別、品級、數量及所需勞力種別、時間等，並以勘估標的所在地區於價格日期之各種單價為基礎，計算其營造或施工費。(技術規則54)
又分為：



淨計法

指就勘估標的所需各種建築材料及人工之數量，逐一乘以價格日期當時該建築材料之單價及人工工資，並加計管理費、稅捐、資本利息及利潤。(技術規則55)



單位工程法

係以建築細部工程之各項目單價乘以該工程施工數量，並合計之。(技術規則55)

不動產估價之三大基本方法-成本法(針對建物)(3/4)

間 接 法

- 指就同一供需圈內近鄰地區或類似地區中選擇與勘估標的類似之比較標的或標準建物，經比較與勘估標的營造或施工費之條件差異並作價格調整，以求取勘估標的營造或施工費。(技術規則54)
- 又分為：



工程造價比較法

指按工程概算項目逐項比較勘估標的與比較標的或標準建物之差異，並依工程價格及工程數量比率進行調整，以求取勘估標的營造或施工費。(技術規則56)



單位面積(或體積)比較法

指以類似勘估標的之比較標的或標準建物之單位面積(或體積)營造或施工費單價為基礎，經比較並調整價格後，乘以勘估標的之面積(或體積)總數，以求取勘估標的營造或施工費。(技術規則56)

不動產估價之三大基本方法-成本法(針對建物)(4/4)

□耐用年數

1. 經濟耐用年數：指建物因功能或效益衰退至不值得使用之所經歷之年數。(技術規則65)
2. 物理耐用年數：指建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數。(技術規則65)

□殘價率

指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所剩餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比例。(技術規則67)

□折舊(額)估計方法

折舊，指建築物因時間經歷所造成之價值減損。將每期折舊以貨幣型態表示者，稱之為折舊額。建物累積折舊額之計算，應視建物特性及市場動態，選擇屬於等速折舊、初期加速折舊或初期折減折舊路徑之折舊方法。(技術規則68I)

1. 等速折舊(直線型折舊路徑)，例如：定額法。
2. 初期加速折舊(凸型折舊路徑)，例如：定率法、年數合計法。
3. 初期減速折舊(凹型折舊路徑)，例如：償債基金法、逆年數合計法。

不動產估價之三大基本方法-成本法(土地開發分析法)

➤ 土地開發分析法，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。(技術規則70)

□ 土地開發分析價格之計算公式

$$V = [S \div (1 + R) \div (1 + I) - (C + M)]$$

V：土地開發分析價格

S：為開發或建築後預期總銷售金額

R：為適當之利潤率

C：為開發或建築所需之直接成本

M：為開發或建築所需之間接成本

i：為開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率

不動產權利金與租金估價(1/6)

□ 權利估價

權利估價，包括地上權、典權、永佃權、農育權、不動產役權、耕作權、抵押權、租賃權、市地重劃、容積移轉及都市更新權利變換之估價。(技術規則114)

地上權估價

市價比較法

蒐集與勘估標的同一供需圈之地上權讓與實例，經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後，求得勘估標的之地上權比較價格。

價格比率法

先求取勘估標的之素地地價，再考慮其用途、權利存續期間、支付地租之有無、權利讓與之限制及地上權設定之空間位置等因素導致地上權價格占所有權價格之比率，二者相乘之積，即為勘估標的之地上權價格。

不動產權利金與租金估價(2/6)

□ 權利估價

✎ 地上權估價

設定實例比較法

先求取勘估標的之素地地價，再蒐集與勘估標的同一供需圈之地上權設定實例，以該實例中地上權價格占該素地地價之比率為基礎，經與勘估標的之用途、權利存續期間、支付地租之有無、權利讓與之限制及地上權設定之空間位置等因素比較後，決定勘估標的之地上權價格占素地地價之比率。將此比率乘上勘估標的素地地價，即為其地上權價格。

差額租金還原法

先推算勘估標的之每年淨收益，扣除地上權設定每年所需支付之地租後，以適當之收益資本化率還原，即為勘估標的之地上權價格。

不動產權利金與租金估價(3/6)

□ 權利估價

✍ 租賃權估價

市價比較法

蒐集與勘估標的同一供需圈之租賃權讓與實例，經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後，求得勘估標的之租賃權比較價格。

價格比率法

先求取勘估標的之素地地價，再考慮其契約內容、用途、租期、租金支付方式、使用目的及使用情形等因素導致租賃權價格占所有權價格之比率，二者相乘之積，即為勘估標的之租賃權價格。

不動產權利金與租金估價(4/6)

□ 權利估價

✍ 租賃權估價

設定實例比較法

先求取勘估標的之素地地價，再蒐集與勘估標的同一供需圈之租賃權設定實例，以該實例中租賃權價格占該素地地價之比率為基礎，經與勘估標的之契約內容、用途、租期、租金支付方式、使用目的及使用情形等因素比較後，決定勘估標的之租賃權價格占素地地價之比率。將此比率乘上勘估標的素地地價，即為其租賃權價格。

差額租金還原法

將經濟租金與支付租金之差額，以適當之收益資本化率還原，即為勘估標的之租賃權價格。其原理蓋經濟租金與支付租金二者之差額，係屬承租人之利益，將此利益以收益法還原，即為其租賃權價格。

不動產權利金與租金估價(5/6)

□ 租金估價

✍ 租金種類

1. 正常租金：

指具有市場性之不動產，於有意願之租賃雙方，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租賃條件形成之合理租賃價值，並以貨幣金額表示者。(技術規則2)

2. 限定租金：

指基於續訂租約或不動產合併為目的形成之租賃價值，並以貨幣金額表示者。(技術規則2)

3. 支付租金：

指承租人依契約實際支付予出租人之租金。

4. 實質租金：

指承租人每期支付予出租人之租金，加計押金或保證金、權利金或其他相關運用收益之總數。(技術規則130II)

5. 純租金：

指實質租金扣除租稅公課、減價折舊費、維持管理費、保險費、租賃損失準備金、閒置準備金等必要經費，即所謂純租金。

6. 經濟租金：

指能真正反映租賃不動產經濟價值之適當支付租金或實質租金。

7. 差額租金

指經濟租金與支付租金之差額。

不動產權利金與租金估價(6/6)

□ 租金估價

✍ 新訂租金之估價

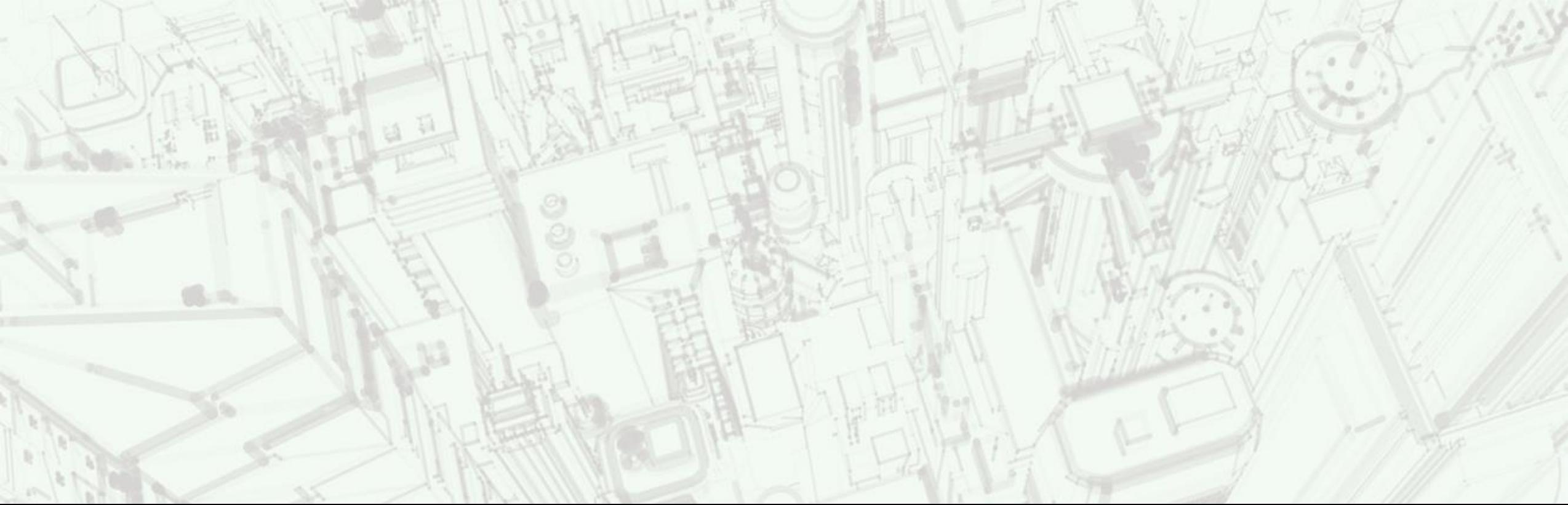
新訂租約之租金估計，得採下列方式為之(技術規則132)：

1. 租賃實例比較法：以新訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。
2. 積算法：以勘估標的價格乘以租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。
3. 收益分析法：分析企業經營之總收入，據以估計勘估標的在一定期間內之淨收益，再加計必要費用。

✍ 續訂租金之估價

續訂租約之租金估計，得採下列方式為之(技術規則133)：

1. 租賃實例比較法：以續訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。
2. 積算法：以勘估標的價格日期當時之正常價格為基礎，乘以續租之租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。
3. 推算法：以勘估標的原契約租金之淨收益，就其租金變動趨勢調整後，再加計必要費用。
4. 差額分配法：分析勘估標的原契約租金與市場經濟租金之差額中，應歸屬於出租人之適當部分，加計契約租金。



問題與討論



簡報完畢



卓越不動產估價師事務所

地址：臺中市南屯區惠中路三段69號3樓C室

電話：04-2258-3111 / 傳真：04-2255-1363

mail：jhuoyue@jyapa.com.tw

網址：www.jyapa.com