

Unit 1

價值、價格與成本



重點整理

一、價值、價格與成本之意義

- (一)價值：財貨所提供之效用，稱為價值。效用愈大，價值愈高；反之，效用愈小，價值愈低。
- (二)價格：財貨由市場供需所決定之貨幣水準，稱為價格。供弱需強，則價格高；反之，供強需弱，則價格低。
- (三)成本：生產財貨所必須付出之代價或所作之犧牲，稱為成本。生產成本包括勞動工資、土地地租、資本利息與企業家正常利潤。

二、價值、價格與成本之相互關係

(一)價值與價格之關係：

1. 價值分為二種：使用價值與交換價值。前者指使用該財貨所獲得之效用；後者指該財貨與其他財貨之交換能力。一般所稱價值，如未特別註明，係指使用價值。
2. 價格分為二種：收益價格與市場價格。前者指使用價值予以貨幣化；後者指交換價值予以貨幣化。一般所稱價格，如未特別註明，係指市場價格（即土地市價）。
3. 就不動產而言，由不動產使用價值，求得「收益地價」。由不動產交換價值，求得「土地市價」或「市場地價」。前者表示價值，後者表示價格。收益地價與土地市價之關係如下：
$$\text{收益地價} + \text{期待價格} = \text{土地市價}$$

1-4 不動產估價理論

(1) 期待價格 > 0 ，土地市價 $>$ 收益地價（價格 $>$ 價值）

(2) 期待價格 $= 0$ ，土地市價 $=$ 收益地價（價格 $=$ 價值）

(3) 期待價格 < 0 ，土地市價 $<$ 收益地價（價格 $<$ 價值）

(⇒) 價格與成本之關係：

1. 價格與成本之差距，稱為利潤（指超額利潤）。利潤有可能大於零，等於零或小於零。

2. 成本 = 工資 + 地租 + 利息 + 正常利潤

∴ 價格 - 成本 = 利潤

∴ 價格 - (工資 + 地租 + 利息 + 正常利潤) = 利潤

3. 成本 + 利潤 = 價格

(1) 利潤 > 0 ，價格 $>$ 成本

(2) 利潤 $= 0$ ，價格 $=$ 成本

(3) 利潤 < 0 ，價格 $<$ 成本

【註】

正常利潤亦稱合理利潤、適當利潤，指企業家從事生產，所要求之最低報酬額。超額利潤，指超過正常利潤以上之利潤。

三、價值、價格、成本與三大估價方法

不動產三種基本估價方法，即收益法、比較法及成本法。

(⇒) 收益法是從不動產未來淨收益，以收益資本化率加以折現之方法。因此，收益法著重不動產之未來使用效益及獲利能力，故屬於「價值」途徑。

(⇒) 比較法是蒐集市場上同一供需圈內之買賣實例，並以買賣實例之價格為基礎，經過修正調整，以推算勘估標的價格之方法。因此，比較法著重不動產之成交價格，以價格推求價格，故屬於「價格」途徑。

(⇒) 成本法是就重新建造成本，扣減折舊，求得勘估標的價格之方法。因此，成本法著重不動產之營建成本或開發成本，故屬於「成本」途徑。

項目 方法	性質	活動	基礎	時間	運行
成本法	成本	製造	重置成本	過去	供給
比較法	價格	交易	成交案例	現在	供需
收益法	價值	投資	收益能力	未來	需求



一、試區分價值、價格與成本之意義。其與三大估價方法有何關聯？

【解】

(一)意義：

1. 價值：指財貨所提供之效用。亦即民眾使用財貨所得到之效益。
2. 價格：財貨之交換能力以貨幣表示。亦即財貨經過市場供需所形成之價位。
3. 成本：生產財貨所付出之代價。

(二)關聯：就不動產估價而言，從成本（生產製造）之途徑，稱為成本法；從價格（市場交易）之途徑，稱為比較法；從價值（使用效益）之途徑，稱為收益法。

二、試分析價值、價格與成本之涵義及其相互關係？

【解】

(一)價值與價格之關係：

1. 價值：不動產所提供之效用或所產生之效益。
2. 價格：不動產由市場供需所決定之價位。
3. 由價值途徑，可以得到「收益地價」；由價格途徑，可以得到「市場地價」。二者之關係如下：

收益地價 + 期待價格 = 市場地價

- (1) 期待價格 > 0，市場地價 > 收益地價
- (2) 期待價格 = 0，市場地價 = 收益地價
- (3) 期待價格 < 0，市場地價 < 收益地價

(二)價格與成本之關係：

1. 成本：營建或不動產開發所必須支付之代價。
2. 價格：不動產產品在市場上之交易金額。
3. 價格與成本之差距，就是利潤（指超額利潤）。

∴ 價格 - 成本 = 利潤

∴ 成本 + 利潤 = 價格

1-6 不動產估價理論

(1)利潤 > 0 ，價格 $>$ 成本

(2)利潤 $= 0$ ，價格 $=$ 成本

(3)利潤 < 0 ，價格 $<$ 成本

(三)在房地產市場之現象：

1.房地產景氣：

(1)期待價格 > 0 ，價格 $>$ 價值

(2)利潤 > 0 ，價格 $>$ 成本

2.完全競爭市場：

(1)期待價格 $= 0$ ，價格 $=$ 價值

(2)利潤 $= 0$ ，價格 $=$ 成本

∴ 價值 $=$ 價格 $=$ 成本

3.房地產不景氣：

(1)期待價格 < 0 ，價格 $<$ 價值

(2)利潤 < 0 ，價格 $<$ 成本



一、試區分價值、價格及成本之意義，並述其彼此之關係。

【86年基層三等特考】

二、價值、價格與成本之意義有何區別，其與三個估價基本方法各具何關聯，試分述之。

【87年監察院調查人員二等考試】

三、試區分價值、價格與成本之意義，並說明其與估價三大方法之運用有何關聯。

【90年高考二級】

四、價值、價格、成本之意義有何區別？其與成本法、比較法及收益法有何關聯？試申述之。

【101年不動產估價師高考】