不動產估價--高樓層建物

高樓層建物

專有術語

樓層別效用比

說明

採用相同方式替各樓層估價，將其的差以百分率表示。

計算方式

1. 採用某方式替各樓層估價。
2. 按照第一樓層估價和比較標的物的銷售單價，估算之。
3. 針對每個樓層估價，用上個步驟，逐一估算之。
4. 針對上個步驟所計算出的結果，逐一調整之。
5. 挑選一個調整後的估價(通常挑最小值或最大值)當作基準，將該樓的樓層別效用比為100%。
6. 針對其他非基準的估價，逐一求出該樓的樓層的樓層別效用比。

詳見，我的虛擬碼，樓層別效用比.txt。

地價分配率

說明

將地價做立體分配，計算分配給各樓層的比率。

計算方式

不動產估價課本CH10 page 173，列出了三種不同計算方式。我就只針對課本第一種方式做詳細地討論，因為第一種方式只用到地價和只需要計算地價分配率，唯一要克服的難題只有估價的部分。

然而，其他方法所需的資料比較難準確地取得(在此係指，原始資料取得難度較高，且取得的資料可能有比較大的誤差。第二種方法需要按照出售價格、建設公司的利潤、建設公司的費用、建設費計算之。第三種方法需要按照實質租金、各項費用、應當歸屬於建物之報酬部分計算之。

1. 按照上節的計算方式計算各樓別的樓層別效用比率。
2. 針對上個步驟算出的結果，以算術平均數法平均之。
3. 針對步驟一所算出的結果，依照上個步驟所算出的平均值，逐一計算出其殘值。
4. 該樓層的殘值即為該樓層的地價分配率。

基地持分價格

計算方式

where

: 第i層樓的基地單價。

: 基地單價。

: 第i層樓的地價分配率。

: 地價分配律之算術平均數。

基地地價

若已經知道第i層樓的地價，可以使用下面公式。將上一小節的公式推導一下，即會推導出下面公式。

樓層別效用比 v.s. 地價分配率

樓層別效用比針對建物和地價，而地價分配率只針對地價分配。