不動產估價--課後習題--CH10

CH10

1. 何謂樓層別效用比?何謂地價分配率?請說明這兩種資料在求取方法在估計樓房價格時將如何運用?

參考，我的筆記，不動產估價--高層樓建築物.docx。

1. 請問你如何運用下列案例中的資料來估計該棟樓房的基地價格?案例一和案例二的基地價格會一樣嗎?請說明之。

案例一：

現有一棟五層樓的房屋，其中第三樓在最近發生買賣。

案例二：

現有一棟五層樓的房屋，其中第一樓在最近發生買賣。

按地價分配率計算，使用我的筆記裡的某一小節基地地價裡的公式，計算之。

由該公式，看起來案例一和案例二所計算出的基地價格會不一樣，但這個論述是假了。事實上，一個房屋當下的基地地價一定唯一，這個直覺的想法是真的，簡單說明其證明，在數學上，自己本身會等於自己本身，這是恆等不變的公理。

那為何從該公式的角度，看起來"一個房屋當下的基地地價一定唯一"是假的?

答案應該不難理解，但不容易想到，其實是錯在一個細節。

該公式中，這不一定成立，當不相等時， 。

詳見，我的筆記，不動產估價--高層樓建築物.docx。

1. 何謂地價分配率?請簡單求取地價分配率的方法?

參考，我的筆記，不動產估價--高層樓建築物.docx。

1. 針對以下案例三，若以成本法進行估價，請問如何運用樓層效用比率和地價分配率來估計勘估標的之基地價格(或基地權利價格)和建物價格?

案例三：

在某都市地區有一棟十層電梯大樓，某甲勘估該棟第六層。

答案：

參考，我的筆記，不動產估價--高層樓建築物.docx。