不動產估價--課後習題--CH1

CH1

1. 市場價值是什麼?

IVSC對市場價值的說明大致如下。

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 knowledgably prudently and without compulsion.

1. 價格是什麼?成本是什麼?

價格指的是公允價值。

成本指的取得某物所要付出的代價。

1. 公平價值是什麼?

IFRS 13 定義公平價值 price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liabiality in an orderly transaction between market participants at measurement date.

一般來說，物的成本和該物的價格呈正比關係。

1. 不動產估價技術規則第2條提到價格種類有：

第2條

本規則用詞定義如下：

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合理價值，並以貨幣金額表示者。

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：

（一）以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的。

（二）以不動產合併為目的。

（三）以違反經濟合理性之不動產分割為前提。

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。

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。

例子：

正常價格：

我在7-11裡買了一個35元的御飯糰。

該御飯糰的正常價格為35元。

限定價格：

甲在今日把甲所擁有的A地和B地合併成C地，花了三百萬的拆遷費。

可以視為取得成本為三百萬。

特定價格：

甲在2008年金融風暴時買入十口股票。

特殊價格：

甲請工人把冷氣機安裝在甲所擁有的A房屋，安裝費三萬元。

1. 不動產價格是一個區間，為何?

因為它不具有即時性。

1. 不動產估價技術規則，價格種類有哪些?採用折現現金流量分析法時所採用的租金種類為哪些?

不動產估價技術第2條提到價格種類和租金種類。

價格種類於第四題答案回答過了。

租金種類如下：

第2條

五、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。

六、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。

採用折現現金流量分析法時所採用的租金種類為

限定租金。

1. 解釋下面名詞。

價值：

第一題已經回答。

特定價格：

第四題已經回答。

限定價格：

第四題已經回答。

市場價值：

第四題已經回答。

使用價值：

因使用該物所帶來的淨現金流。

投資價值：

因投資該物所帶來的淨現金流。

1. 解釋近鄰地區、地價區段、近價區段等相似的差異。

不動產估價技術規則第2條。

十二、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。

十三、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。

根據不動產估價課本CH1 page 14。

地價區段

劃分地價區段時，應以鄉(鎮、市、區)為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地規劃為同一地價區段。

...。

近價區段：

依地價基準地選定及查估要點規定，為建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，地政 機關得視地價變動情形，於一定範圍之地區內選定及查估基準地。本要點所稱基準地，係 指經地政機關選定，並估計其價格日期之正常價格，由地政機關定期公布之土地。 申言之，所謂基準地查估作業首先需將各地區地價相近範圍劃出，再由每個近價區段內 選出一塊具有代表性的基準地，該基準地價格每年依據不動產估價技術規則之規定查估 地價，可由政府委託民間估價師辦理或由公部門之地價查估人員自行估價，往後其他各 筆土地之地價，將依其深度、寬度、面積、形狀等特性，與基準地比較修正後，求出各 筆價格。

參考資料：

[104薦任升等考-土地估價.pdf (public.tw)](https://www.public.tw/prog/dannyer/exam_papers130130/Uploads/104%e8%96%a6%e4%bb%bb%e5%8d%87%e7%ad%89%e8%80%83-%e5%9c%9f%e5%9c%b0%e4%bc%b0%e5%83%b9.pdf)

9.跟第六題一樣。