不動產估價--課後習題--CH4

CH4

1. 蒐集標的物資料應注意事項及理由為何?估價人員可以針對實例哪些條件進行蒐集呢?

比較法：

注意事項，標的物應該和觀察物應該只要盡可能讓這兩個的不同因素只有一個，不然這樣會違反統計學的控制變因原則。

估價人員可以針對例如台北車站對面的房屋和台北車站附近的正右方的房屋。

1. 以下估價程序：

比較法：

蒐集觀察物的相關資料。

蒐集標的物的相關資料。

確認條件適不適用。

用前面的資料、用簡單公式計算出結果。

驗證結果。

收益法：

推定標的物在未來所帶來的收益。

計算資本化率。

計算折現的現值。

根據上一項所計算出的結果來計算總收益。

1. 若採用比較法進行區域因素及個別因素修正，則針對比較調整價格，其定性分析與定量分析法的內容與價格調整方法有哪些?
2. 收益法中收益資本化或折現率對於價格的決定有哪些顯著性影響?則應該針對收益資本化率或折現率的風險因素與選擇為比較基準?
3. 比較法中，其估價程序為何?估價人員可以針對哪些條件進行蒐集?

比較法需要找到數筆類似的資料(變因越少結果越精確)來比較。

1. 比較法中，需要蒐集哪些資料?

至少需要這些資訊。

房屋基本資訊

* 不動產的地點
* 該容積率
* 該建坪率

周邊環境

* 該附近的近鄰設施
* 該附近的險惡設施

1. 不動產估價的程序?

採用比較法估價的程序。

蒐集比較標的的相關資料。

查證之。

篩選條件相同或相似的比較標的

勘估之。

對比較價格進行情況調整及價格日期調整。

計算勘估標的價格。

決定勘估標的的價格。

比較法蒐集應就哪些事項詳予查證確認?於試算價格之調整運算過程中，對價格調整率的限制為何?經比較調整後試算價格應作哪些檢討?

* 交易價格
* 各項費用的負擔方式
* 交易條件
* 標的物的狀況、相關資訊
* 交易日期

1. 使用用途或使用所認列的項目。
2. 不動產所在地的經濟狀況(繁榮嗎?)。
3. 氣候環境。
4. 房屋和土地的基本資訊。

* 基地大小。
* 房屋面積。
* 經比較調整後試算價格應作哪些檢討?
* 分析和比較勘估標的和比較實例的特性差異。

建築物價格個別因比較調整分析：

至少包括

* 構造別
* 建築物規模
* 建築物設備
* 建築物機能
* 建築設計(如：綠建築)
* 其他

等

土地價格個別因素比較調整分析：

至少包括

* 總價和單價關係
* 長度、寬度、深度
* 形狀
* 地勢
* 其他

等

1. 試述評估比較價格的要領，並說明不動產估價技術規則，由透天住宅價格分離價格之方法。依該方法取得比較標的的求得知比較價格和直接以土地為比較標的求得的比較價格，是否相近?為何?

參考，不動產估價技術規則第6條。

[第 6 條](https://law.moj.gov.tw/lawclass/LawSingle.aspx?pcode=D0060077&flno=6)

不動產估價，應切合價格日期當時之價值。其估計價格種類包括正常價格、限定價格、特定價格及特殊價格；估計租金種類包括正常租金及限定租金。

不動產估價，應註明其價格種類；其以特定價格估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。

1. 不相近。影響房屋估計價格的因素比影響土地估計價格的因素多很多。
2. 參考，不動產估價技術規則第11條、第12條。

[第 11 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060077&flno=11)

不動產估價應蒐集之資料如下：

一、勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料。

二、影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素。

三、勘估標的相關交易、收益及成本資料。

[第 12 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060077&flno=12)

不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：

一、實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。

二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。

三、與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。

四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

1. 參考，不動產估價技術規則第8條。

[第 8 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060077&flno=8)

不動產估價作業程序如下：

一、確定估價基本事項。

二、擬定估價計畫。

三、蒐集資料。

四、確認勘估標的狀態。

五、整理、比較、分析資料。

六、運用估價方法推算勘估標的價格。

七、決定勘估標的價格。

八、製作估價報告書。

(a) 不動產估價技術規則第13條。

(b) 不動產估價技術規則第13條第2項。

[第 13 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060077&flno=13)

確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：

一、確認勘估標的之基本資料及權利狀態。

二、調查勘估標的及比較標的之使用現況。

三、確認影響價格之各項資料。

四、作成紀錄及攝製必要之照片或影像檔。

委託人未領勘，無法確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書敘明。

1. 不動產估價技術規則第14條、第15條。

[第 14 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060077&flno=14)

不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。

[第 15 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060077&flno=15)

不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。

以契約約定租金作為不動產證券化受益證券信託利益分配基礎者，折現現金流量分析法之收益價格應視前項情形賦予相對較大之權重。但不動產證券化標的進行清算時，不在此限。

14.

情況一：

若為市場性不動產，則可能存在在市場的估值偏差。

全部：

房屋移轉棟數。房屋移轉棟數跟流動性有高度相關。流動性跟借貸額度有高度正相關。

借貸額度跟買房意願有高度正相關，買房意願和房價有高度正相關。

比較法使用有何啟示?

不知道，沒想法。

15.直接資本化法和折現現金流量分析法。同一種估價案件中如果分別採用兩者試算，兩者採用的資本化率有何關係?

ROA = 周轉率 \* 保障率 \* 權重

16. 同一個標的物若坐落於近鄰地區或類似地區其估算價格有何差異?

若台北市的房價飆漲，則其他五都或六都縣市的房價飆漲，可以因此事件發生，說明台北市和其附近的地區為同一個供需區嗎?

17. 採用比較進行估價，若因為當地素地交易案例不足而採用房地分離方式取得土地比較標的時，會有甚麼偏誤或誤差?

樣本誤差。

課稅方式不同。

18.