不動產估價--課後習題--CH5

CH5

1. 差額分配法是什麼?如何透過該法算續租租金? 積算法是什麼?如何透過該法算續租租金?

差額分配法分析並勘估標的原契約與市場經濟租金之差額中，應該歸屬出租人之適當部分，加計契約租金。

該法先核算勘估標的經濟價值的適當實質租金與實際上支付之租金契約所訂的支付租金差額，估價師就其間差額，考量契約內容、續訂契約協商項目，並分析該差額中歸屬出租人之部分，然後予以加減在實際支付的租金中，由此求得續租之試算租金。

積算法勘估的原契約租金的淨收益，就其租金變動趨勢調整後，再加計必要費用。

台灣多數的租金調整都是按照物價指數的變動來制定，因此估價師可以根據租賃契約的淨收益，然後乘以由物價指數、房價指數等變動率，由此求得之數額，再加上勘估標的租賃期間所衍生出的必要費用(如：管理費、折舊費用、租稅等)，由此求得租金。

1. 若採用收益法估價，求取資本化比率的方法有哪幾種?請詳細敘述之。

根據不動產估價技術規則第43條規定。

可用風險溢酬法、市場萃取法、DCR法和有效總收入乘數法推定資本化比率。

詳見，我的筆記，不動產估價--收益法.docx。

1. 請說明資本化比率或折現率求取方法。若針對某一不動產估價報告書，同時運用直接資本化法與折現現金流量分析，則依前項規定評估之收益資本化比率與折現率脂數值是否相同?為何?

參考，上題所提到的筆記。我的筆記，不動產估價--收益法.docx。

理論上，應該相同。因為不動產只會經過折舊、折提、折銷等情事，而造成不動產的剩餘價值只經過折現。

1. 比較法之估價程序為什麼?收益法之估價程序為什麼?

比較法之估價程序：

請參第四章課後習題，裡面有幾題問了比較法的程序。

收益法之估價程序：

參考，我的筆記，不動產估價--收益法.docx。

1. 求取資本化比率的方法有哪些?

第二題已經回答過了。

1. 題目如課本。會跳過因為題目很長。

答案：

已知：

預期淨利(年) = 1000000

持有期間 (年) = 10

價值：後來的價值 = 原本的價值 \* 1.1

自有資金佔0.03

自有資金利息 = 0.02

借貸資金佔了0.07

借貸利息 = 0.03

借款期間 (年) = 20

每月平均攤還貸款。

試問：

採用WACC法的資本化比率為多少?請說明之。

若採用艾伍德權益法呢?

可求：

WACC法。

首先，我們需要先計算權重。

權重以各項資金佔總資金的比例。

題目已經給了這些線索。

自有資金比 = 0.3

借貸資金比 = 0.7

因此，權重分別為 0.3 , 0.7。

第二，我們需要計算樣本值。

樣本值以各項資金所衍生的利率為準。

而題目已經給了這些線索。

自有資金利息 (年)= 0.02

借貸資金利息(月) = 0.03 => 借貸資金利息(年) = 0.03 \* 12 = 0.36

因此，樣本值分別為0.02 , 0.36。

最後，我們計算加權平均數，得到。

資本化比率 (By WACC) = 0.3 \* 0.02 + 0.7 \* 0.36 = 0.258

艾伍德權益法：

首先，先計算出加權平均資金成本。

自有資金常數 = 自有資金成本

針對無限多期的貸款，其貸款常數會趨近於貸款利率。

因此，貸款常數 = 貸款利率。

我們可以計算出加權資金成本。

加權平均資金成本比率 = 貸款資金比率 \* 貸款常數 + 自有資金比率 \* 自有資金常數

=> 加權平均資金成本比率 = 0.7 \* 0.36 + 0.3 \* 0.02 = 0.258

第二，要計算資本基本比率。

償還基金率 = PVIFA(自有資金比率,1) = PVIFA(0.02,20) = 0.4859

備註：

計算PVIFA有兩種方式，一種是直接查年金現值因子表(找利率為2%的那一列，年數為20的那一行)。另一種是用公式算。

PVIFA(0.02,20) = 0.02 / ( ( 1 + 0.02 ) ^ 20 - 1 ) 約等於 0.4859 (採用四捨五入至小數點第四位)

因為題目提到

預計持有該不動產十年後，該不動產會增值10%。所以，已還貸款比例的計算方式如下。

(經過10年)已還款貸款和本金金額 = 貸款金額 \* ( 1 + 0.1 )

=> (經過1年)已還款貸款和本金金額 = 貸款金額 \* ( 1 + 0.1 / 10 )

=> (經過1年)已還款貸款和本金比例 = (經過1年)已還款貸款和本金金額 / 貸款金額

=> (經過1年)已還款貸款和本金比例 = 貸款金額 \* ( 1 + 0.1 / 10 ) / 貸款金額 = 1.01

=> (經過1年)已還款貸款比例 = (經過1年)已還款貸款和本金比例 - 1 = 1.01 - 1 = 0.01

因此，

權益變動率 = 已還貸款比例 \* 貸款資金比率 \* 償還基金率

=> 權益變動率(年) = 0.01 \* 0.07 \* 0.4859 約等於 0.0411 (採用四捨五入至小數點第四位)

因此，

資金基本比率(年) = 加權平均資金成本比率 + 權益變動率 = 0.258 + 0.0411 = 0.2991

第三，要計算平均年增值比率。

平均年增值比率 = 增值率 \* 償還基金率

=> 平均年增值比率 (年) = 0.01 \* 0.4859 = 0.004859

最後，計算資本化比率

資本化比率 (年) = 資金基本比率(年) - 平均年增值比率 (年)

=> 資本化比率 (年) = 0.2991 - 0.004859 = 0.294241

1. 提列折舊方法?

跟會計學一樣。

包含

直線法

年數合計法

餘額倍數遞減法

餘額雙倍數遞檢法

時間直線法

生產數量遞減法

已知：

在B小題中，對建築物的折舊提存金儲蓄利率 = 0.03

因此，折舊率 (年) = 0.03

可求：

若採用直線法提列折舊，則相關數據如下表。

折舊費 = 150000 \* 0.03 = 4500

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 折舊費 | 累計折舊 | 帳面價值 |
| 一年 | 150000\*0.03  = 4500 | 4500 | 150000 - 4500  = 145500 |
| 兩年 | 145500\*0.03  = 4365 | 4500 + 4365  = 8865 | 150000 - 8865  = 141135 |
| 三年 | 141135 \*0.03  = 4234.05 | 8865 + 4234.05  = 13099.05 | 150000 - 13099.05  = 13600.95 |
| 四年 | 13600.95 \*0.03  = 408.0285 | 13099.05 + 408.0285  = 13507.0785 | 150000 - 13507.0785  = 136492.9215 |

1. 採用收益法時對於房地產綜合資本化比率應如何計算?
2. 基於各種社會經濟條件的改變，某乙擬調整租金。請問某乙應該如何估計該租金?

估計租金可以根據該不動產剩餘的帳面價值。可以採收益法裡的折現現金流量分析，並採直線法提列折舊。

1. 不動產估價的過程中，如何運用收益法對於租金如何估算?何謂差額法?

參考，我的筆記，不動產租金估價--收益法.docx。

1. 比較直接資本化法與折現現金流量分析表，並說明在不動產實務應用時兩者的優先適用性?

直接資本化法：

直接將資本化後所估計的結果當成資本額並以此推算該不動產的價值。

折現現金流量分析：

對該不動產的剩餘價值進行折現動作，來推算該不動產的價值。

試著仔細想想這兩者方法的程序和其適用條件，以此分析之。

直接資本化法：

使用此方法有一個非常重要的前提。

該不動產的交易價格可以真實(或幾乎)反映資產的實際價值。

折現現金流量分析：

使用此方法有幾個非常重要的前提。否則計算量會非常龐大(以指數型成長)。

該不動產的持有期間趨近於無限大(退一步來說，或是天文數字)。

各期的CF相等。

根據不動產估價課本CH5 page 95，該頁提到折現現金流量分析在投資或具有收益性不動產估價時，相當實用。

根據不動產估價課本CH5 page 82 ~ 94，我可以推導並得知。

針對不動產，若在能得到跟該不動產交易原始的相關數據且符合上面提到的前提，則採用資本化法收益裡進行資本化率或折現率的估算時，才有可能不會有太大的誤差。

針對不動產，若在考慮該國政府公債利率、該不動產的產業或其投資的風險、該國或國際貨幣變動狀況且符合上面提到的前提，則採用資本化法收益裡進行資本化率或折現率的估算時，才有可能不會有太大的誤差。

詳見，不動產估價課本CH5 page 84裡的五個方法。

1. 何謂收益價格? 收益法的估價程序有哪些?

收益價格 = 淨收益 / 綜合資本化率

收益法的估價程序：

參考，我的筆記，不動產估價--收益法.docx。

1. 何謂實質租金?不動產之租金估計應考慮哪些因素?針對新訂租約和續訂租約的租金估計說明之。

根據不動產估價技術規則第130條。

[第 130 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060077&flno=130)

不動產租金估計，以估計勘估標的之實質租金為原則。

前項所稱實質租金，指承租人每期支付予出租人之租金，加計押金或保證金、權利金及其他相關運用收益之總數。

根據不動產估價技術規則第129條。

[第 129 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060077&flno=129)

不動產之租金估計應考慮契約內容、租期長短、使用目的、稅費負擔、租金水準、變遷狀態、租約更新、變更條件及其他相關因素估計之。

新訂租約和續訂租約的租金估計說明在我的筆記。

參考，我的筆記，不動產租金估價--收益法.docx。

1. 何謂經濟租金?試求以下案例的經濟租金?

案例一：

市場上有房東甲將每月租金三萬元新台幣(下同)的公寓隔成五間套房出租，每間收費一萬元，每單位的押金為兩個月租金。假設該國的市場利率為2%。

經濟租金(正常租金)：

根據不動產估價技術規則第2條的定義。

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。

案例一：

可求：

假設不考慮稅捐或其他非營業的相關收入、支出、費用等。

也假設不考慮該不動產有折舊等情事發生。

若採用收益法裡的營運收益率法，假設以標的物的前一年來估算淨收益。則

房客乙對甲租五間房屋，都為一年期，其租約的經濟租金總計計算方式如下。

首先，根據題目說明，房客乙要先繳納給甲押金至少六千元。

押金 = 3000 \* 2 = 6000

該筆押金於一年後所滋生的利息為一百二十元。

利息 = 6000 \* 0.02 = 120

所以，

總收益 = ( 6000 + 120 + 12 \* 10000 ) \* 5 = 126120 \* 5 = 630600

淨收益 = 630600 - 6000 \* 5 - 30000 \* 12 = 240600

必要費用 = 30000 \* 12 = 360000

正常租金 = 240600 + 360000 = 600600

1. 將收益資本化為價格之收益法可採用直接收益法和折現現金流量分析，請列式其計算公式並說明兩者的差異。若同一個估價案件中，分別採用兩者試算，則兩者採用的資本化率有何關係?

收益價格的計算方式如下。

直接收益法：

V = a/r

折現現金流量分析：

P = CF/ Y

a, r, CF , Y 所代表不同的意思。而且在折現現金流量分析中，有考慮到折現，另一種沒有。

16. 社會住宅包租代管的政策讓不動產經紀人投入租賃仲介，不動產經紀人要如何提供租付租金估計建議?

17.

用不同方式計算每種房屋的經濟租金，選擇租金最低的。

18.說明 收益法裡的資本化率或折現率之求取方法，並比較不同求取方法的優缺點?

* 市場萃取法
* 累加法
* WACC
* 艾伍德抵押權益法

參考，我的筆記，不動產估價--收益法.docx。