

不動估價技術規則 § 28~§ 47 相關文章

共 1 篇文章

1. 不動估價技術規則 § 28 | 收益法之簡介

發布日期：2023 年 7 月 11 日

摘要：今天繼續帶同學了解估價的第二種方法：收益法，其觀念會比之前比較法還艱深，同學們加油。

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/%e4%b8%8d%e5%8b%95%e7%94%a2%e4%bc%b0%e5%83%b9%e6%8a%80%e8%a1%93%e8%a6%8f%e5%89%87-28-%e6%94%b6%e7%9b%8a%e6%b3%95-%e4%b9%8b%e7%b0%a1%e4%bb%8b/>

收益法之定義

根據期間和是否要處分期末價，可以分成兩種

(一)、直接資本化法：

時間為平均一年、不處分期末價指勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。

(二)、折現現金流量分析法：

時間有期限，最後要處分期末價指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。

收益法之程序

- ． 一、蒐集總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料。
- ． 二、推算有效總收入。
- ． 三、推算總費用。
- ． 四、計算淨收益。
- ． 五、決定收益資本化率或折現率。
- ． 六、計算收益價格。
- ． 口訣：蒐、推、推、計、決、計

Ding 老師提醒

收益法的目的是將「未來」的收益折現成「現在」的價，也就是估算未來的價，而比較法則是估算現在的價，因此同學在讀時，要特別注意兩者的法條差異哦。