



【不動產估價概要】隨堂測驗第三回解答

朱智豪 老師提供

一、

【擬答】

1.情況因素調整如下：

因為正常價格 $X(1-20\%) = 100$ 萬 / 坪 (比較標的價格)

正常價格 $\times 80/100 = 100$ 萬 / 坪 (比較標的價格)

因此，比較標的價格 $\times 100/80 =$ 正常價格 (勘估標的價格)

2.價格日期調整：

因為比較標的價格 \times 勘估標的價格日期之指數 / 比較標的成交價格日期指數 = 勘估標的價格。

因此，比較標的價格 $X 100/105 =$ 勘估標的價格

3.區域因素調整：

因為比較標的價格 $\times (1+3\%) =$ 勘估標的價格

因此，比較標的價格 $X 103/100 =$ 勘估標的價格

4.個別因素調整：

因為勘估標的價格 $\times (1-2\%) =$ 比較標的價格

因此，勘估標的價格 $\times 98/100 =$ 比較標的價格

比較標的價格 $X 100/98 =$ 勘估標的價格

5.綜合上述： $100 \times (100/80) \times (100/105) \times (103/100) \times (100/98) = 125$ 萬/坪

二、

【擬答】

(一) 收益資本化率之意義：

亦稱還原利率，指將未來淨收益，還原為資本，所採用之比率。收益資本化率與收益地價成反比，亦即收益資本化率愈低，收益地價愈大；收益資本化率愈高，收益地價愈小。

(二) 土地還原利率較建物還原利率為低之理由：

1 土地不會毀滅，風險較小；建物則因火災、地震等而毀滅，風險較大。

2 土地無折舊，建物有折舊。

3 土地有增值，建物無增值。

4.土地管理容易，建物管理困難。