

【不動產估價概要】隨堂測驗第一回解答

朱智豪 老師提供

一、

【擬答】

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

- (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，在下列限定條件之所形成之價值，並以貨幣金額表示者：
 - 1.以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的。
 - 2.以不動產合併為目的。
 - 3.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。

二、

【擬答】

- (一) 勘察日期：又稱估價日期，指赴勘估標的現場從事調查分析之日期。
- (二) 價格日期：又稱估價期日，指表示不動產價格之基準日期。
- (三) 理由：
 - 1.勘察日期在表明從事調查分析、從事估價之日期。價格日期在表明估價報告書所載明標的價格成立之日期。
 - 2.勘察日期原則為接受委託從事估價之日期。價格日期可以在勘察日期之前（估計過去價格）、相同（估計現在價格）、之後（估計未來價格）。
 - 3.由於不動產之區域因素與個別因素隨時在變動，因此估價報告書應表明勘估標的之不動產狀態是何年何月何日之不動產狀態。這就是載明勘察日期之用意。
 - 4.由於不動產價格隨時在變動，因此估價報告書應表明所估得之不動產價格是何年何月何日之價格。這就是載明價格日期之用意。