



107 年搶先解答

## 107 不動產經紀人考試試題

類科：不動產經紀人

科目：不動產估價概要

甲、申論題部分

一、請列式說明定率法的折舊公式。如果一個 1000 萬元的建築物，以每年減損 2% 的速度折舊，請問第 5 年年末，該建築物的現值為多少？

擬答

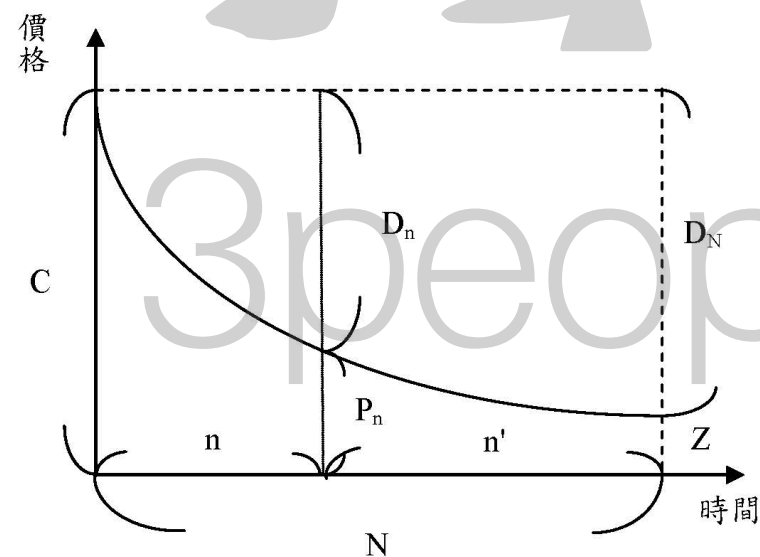
命中事實：T021118-1\_不動產估價概要：P64

(一)列式說明定率法的折舊公式

1.定率法的定義：

在建物耐用年數期間，每年以相同折舊比率方式進行折舊額計算，每年折舊額為當年成本價格乘上折舊比率。因折舊額每年會逐年下降，初期大、後期小，所以又稱餘額遞減法。

2.圖式說明：



107 年搶先解答

3.定率法的折舊公式：

重建成本由建物現值與總折舊額組成，即  $C = P_n + D_n$

每一年建物總值為前一年總值再乘上  $(1 - d)$ ，例如折舊率  $d$  為 2%，第二年建物現值為第一年  $(1 - 2\%)$ ，也就是 98%，以此類推。

$P_0 = C$  此時沒有折舊

$P_1 = P_0(1 - d) = C(1 - d)$  第一年底折舊後現值

$P_2 = P_1(1 - d) = C(1 - d)(1 - d) = C(1 - d)^2$  第二年底折舊後現值

$P_3 = P_2(1 - d) = C(1 - d)^2(1 - d) = C(1 - d)^3$  第三年底折舊後現值

所以，利用數學上型與規律關係，推得

第  $n$  年底折舊後現值  $P_n = C(1 - d)^n$

由  $C = P_n + D_n$  移項得到  $D_n = C - P_n$

將  $P_n$  代入  $D_n = C - C(1 - d)^n$

提出公因式可得  $D_n = C [1 - (1 - d)^n]$

$D_n$ ：建物經歷  $n$  年後的累積折舊額

$C$ ：建物重建成本

$S$ ：殘餘價格率  $S = Z/C$

$d$ ：折舊率，每年相同

$n$ ：已經歷年數

$n'$ ：殘餘年數

$N$ ：建物耐用年數  $N = n + n'$

$Z$ ：耐用年數屆滿時，建物的殘餘價格  $Z = C \times S$

$P_n$ ：建物經歷  $n$  年後的成本價格(即建物現值)

$D_N$ ：總累積折舊額

(二)一個 1000 萬元的建築物，以每年減損 2% 的速度折舊，請問第 5 年年末，該建築物的現值：

第  $n$  年底折舊後現值  $P_n = C(1 - d)^n$

$P_5 = 1000(1 - 2\%)^5$

$P_5 = 903.92$  萬元



### 107 年搶先解答



## 二、何謂同一供需圈？何謂近鄰地區？何謂類似地區？請說明三者的關係？

### 擬答

命中事實：T021118-1\_不動產估價概要：P7

- (一)同一供需圈定義：指比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍。
- (二)近鄰地區定義：指勘估標的或比較標的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。
- (三)類似地區定義：指同一供需圈內，近鄰地區以外而與勘估標的使用性質相近之其他地區。
- (四)三者的關係：
  - 1.同一供需圈範圍是以勘估標的為中心，比較標的與勘估標的必須位於同一供需圈。
  - 2.比較標的尋找應先從近鄰地區向外延伸到類似地區，近鄰地區或是類似地區由不動產估價師自行判斷。
  - 3.運用比較法估價時，比較標的位於近鄰地區，則不必再作區域因素調整；比較標的位於類似地區時，需再作區域因素調整。

# 3people



### 107 年搶先解答

#### 乙、測驗題部分

題號	答案	三民輔考命中事實，書籍：T021118-1 不動產估價概要 命中率 100%
1	C	P6
2	D	P40
3	A	P22
4	A	P30
5	D	P33
6	A	P33
7	B	P39
8	C	P48
9	A	P52
10	B	P73
11	A	P71
12	D	P74
13	A	P86
14	C	P11
15	D	P86
16	C	P5
17	A	P33
18	C	P33
19	D	P38
20	A	P97-26
21	D	P42
22	B	P90
23	A	P85
24	B	P77
25	C	P108

# 3people