

三民輔考—不動產經紀人 不動產估價概要

107 年

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】

定率法（又稱為餘額遞減法或定率遞減法）是以一定折舊率，對經過折舊之不動產殘餘價格，計算每年之減價額。依據此種方法計算折舊額，以取得資產當年最大，以後有漸減之傾向，是一種加速折舊之方法。其公式如下：

$$D_n = C [1 - (1 - d)^n]$$

其中：

D_n ：累積折舊額。

C ：建物總成本。

n ：已經歷年數。

d ：定率法折舊率。

（一）先計算第 5 年末之累積折舊額

$$\begin{aligned} D_n &= 1000 \text{ (萬)} \times [1 - (1 - 2\%)^5] = 1000 \text{ (萬)} \times 0.0961 \\ &\approx 96.1 \text{ (萬)} \end{aligned}$$

（二）求建築物之現值

$$1000 \text{ (萬)} - 96.1 \text{ (萬)} = 903.9 \text{ (萬)}$$

三民輔考

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】

(一) 定義

1. 同一供需圈：

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。

2. 近鄰地區：

指勘估標的或比較標的的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。

3. 類似地區：

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。

(二) 三者關係

1. 近鄰地區與類似地區均在同一供需圈內，且兩者之價格水準會互相影響。

依不動產估價技術規則第 12 條第 2 款規定，不動產估價師蒐集比較實例，應與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。

2. 依不動產估價技術規則第 19 條第 3 款規定得知，運用比較法估價時，所選用之比較標的與勘估標的在同一近鄰地區時，則不必作區域因素調整；若不在同一近鄰地區內（位於類似地區）時，需作區域因素調整。

