

## 三民輔考—不動產經紀人 估價概要

111 年

甲、申論題部分：（50 分）

一、建物折舊額如何計算？建物累積折舊額又如何計算？請依不動產估價技術規則述說之。

【擬答】

(一)計算建物折舊額

1.舉等速折舊為例，每年之折舊額 =  $C \times (1 - s) \times \frac{1}{N}$

C：建物總成本。

s：殘餘價格率。

N：建物經濟耐用年數。

2.耐用年數

依不動產估價技術規則第 65 條規定：

- (1)建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算。
- (2)經濟耐用年數指建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數。
- (3)物理耐用年數指建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數。
- (4)建物之經歷年數大於其經濟耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。

(二)計算建物累積折舊額

1.依不動產估價技術規則第 68 條第 1 項規定，建物累積折舊額之計算，應視建物特性及市場動態，選擇屬於等速折舊、初期加速折舊或初期減速折舊路徑之折舊方法。對於一般建物之折舊方法通常以等速折舊為主，其可採用定額法（又稱為直線法或平均法）。此種方法假定在不動產之耐用期間，每年之減價額相同。故每年之減價累計額，與經過年數成正比例增加，則減價累



計額或重新建造原價扣除減價累計額之積算價格均成一直線，以下公式表示之：

$$D_n = C \times [(1 - s)/N] \times n$$

$D_n$ ：累積折舊額。

$C$ ：建物總成本。

$s$ ：殘餘價格率。

$N$ ：耐用年數。

$n$ ：已經歷年數。

- 2.又依不動產估價技術規則第 68 條第 2 項規定，建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。

## 二、何謂重建成本？何謂重置成本？以成本法進行不動產估價時，請說明決定不動產勘估標的價格之程序與所需資料。

### 【擬答】

- (一)依不動產估價技術規則第 48 條第 4 項規定，重建成本指使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本。
- (二)依不動產估價技術規則第 48 條第 5 項規定，重置成本指與勘估標的相同效用之建物，以現代建材標準、設計及配置，於價格日期建築所需之成本。
- (三)以成本法進行不動產估價
  - 1.依不動產估價技術規則第 49 條規定，成本法估價之程序如下：
    - (1)蒐集資料。
    - (2)現況勘察。
    - (3)調查、整理、比較及分析各項成本及相關費用等資料。
    - (4)選擇適當方法推算營造或施工費。
    - (5)推算其他各項費用及利潤。
    - (6)計算總成本。
    - (7)計算建物累積折舊額。
    - (8)計算成本價格。

2. 成本法所需資料：

(1) 依不動產估價技術規則第 11 條規定，不動產估價應蒐集之資料如下：

- A. 勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料。
- B. 影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素。
- C. 勘估標的相關交易、收益及成本資料。

(2) 依不動產估價技術規則第 50 條規定，得視需要申請及蒐集下列土地及建物所需資料：

- A. 土地開發及建築構想計畫書。
- B. 設計圖說。
- C. 相關許可或執照。
- D. 施工計畫書。
- E. 竣工圖。
- F. 使用執照。
- G. 登記（簿）謄本或建物平面位置圖。

(3) 依不動產估價技術規則第 51 條規定，應蒐集與勘估標的同一供需圈內之下列資料：

- A. 各項施工材料、人工之價格水準。
- B. 營造、施工、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
- C. 資本利率。
- D. 開發或建築利潤率。

3people

三民輔考