

【不動產估價概要】隨堂測驗第四回解答

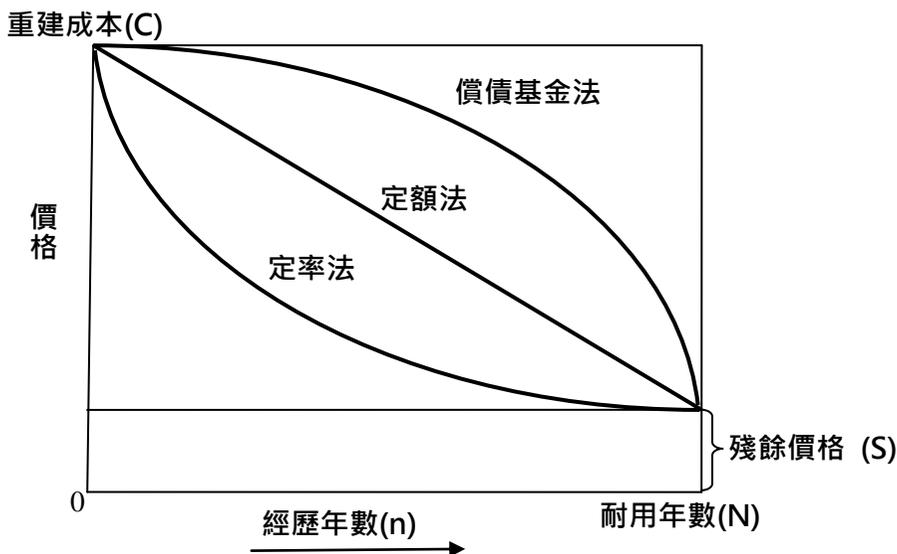
朱智豪 老師提供

甲、申論題部分

一、【擬答】

(一) 折舊路徑之類型

大致上可分為等速折舊、初期加速折舊及初期減速折舊等三種，如圖所示：



(二) 適用時機：

1. 等速折舊(直線型)：適用於建物每年折舊額皆相同。
2. 初期加速折舊(凸型)：適用於建物每年折舊額不同，初期大、後期小。
3. 初期減速折舊(凹型)：適用於建物每年折舊額不同，初期小、後期大。

(三) 採取之折舊方法：

1. 定額法 (等速折舊、直線型)

建物累積折舊額之計算，以定額法為原則，公式如下：

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

其中：D_n：累積折舊額。

C：建物總成本。

s：殘餘價格率。

n：已經歷年數。

N：耐用年數。

2. 定率法 (初期加速折舊、凸型) 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。

3. 償債基金法（初期減速折舊、凹型）公式如下：

$$D_n = \frac{C \times (1-s) \times i}{(1+i)^N - 1} \times \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

其中：D_n：累積折舊額。
C：建物總成本。
s：殘餘價格率。
n：已經歷年數。
N：耐用年數。
i：利率。

二、【擬答】

（一）土地開發分析法意義

指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。（§70）

（二）土地開發分析法之計算公式（§81）

$$V = [S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)]$$

其中，V：土地開發分析(法)價格。

S：開發或建築後預期總銷售金額。

R：適當之利潤率。

C：開發或建築所需之直接成本。

M：開發或建築所需之間接成本。

i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。

（三）土地開發分析法估價作業程序（§72、73、74、75、76、78）

1. 確定土地開發內容及預期開發時間
2. 調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料：土地開發分析估價除依規定蒐集資料外，另得視需要蒐集下列土地及建物所需資料。
3. 現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析：現況勘察與環境發展程度之調查及分析包括下列事項：
 4. 估算開發或建築後可銷售之建物面積：開發或建築後可銷售之建物面積應依下列原則估算之：
 5. 估算開發或建築後總銷售金額
 6. 估算各項成本及相關費用
 7. 選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率

8.計算土地開發分析價格

(四) 政府機關辦理招商土地價格之估價

政府機關辦理招商土地價格之估價，原則上大多以上所述之土地開發分析法，進行評估；惟近年來政府推行所謂之國有土地只租不售、招標設定地上權等等活化國有土地政策，導致近年來招標設定地上權之案例有增加現象，茲以下說明地上權之估價方式：

1.地上權估價 (§116)

係指以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權利。對地上權之價值予以評估，稱為地上權估價。地上權估價，應考慮其用途、權利存續期間、支付地租之有無、權利讓與之限制及地上權設定之空間位置等因素估計之。

2.估價方法

- (1)設定實例比較法
- (2)買賣實例比較法
- (3)價格比率法：完整所有權價格×【地上權價格 / 完整所有權價格】
- (4)立體利用阻礙率法
- (5)差額租金還原法

運用複利年金現值之概念，將地上權做最有效使用之情形下，每年可獲得之純收益，扣除實際支付之租金，再以收益資本化率還原，即為地上權之價格。

$$\text{地上權之價格} = P = (a - b) \times PVIFA(r, n) = (a - b) \times \frac{(1 + r)^n - 1}{r(1 + r)^n}$$

a：純收益 b：租金 r：收益資本化率 n：地上權存續期間

乙、測驗題部分

| | | | | | | | | | | |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 題號 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 答案 | A | B | B | C | B | C | B | B | D | C |
| 題號 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 答案 | C | D | B | B | B | A | A | D | A | C |
| 題號 | 21 | 22 | 23 | 24 | | | | | | |
| 答案 | D | C | D | C | | | | | | |