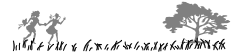




## 估價方法計算應用

### ◎第一回

- 一、有一棟建物之重建成本8,000萬元，耐用年數50年，殘價率20%，試以定額法、定率法及償還基金法（折舊提存之儲蓄利率4%），計算經歷16年減價修正後，該建物之價格？



### 🔊 估算過程

(一)定額法：

$$D = \frac{C(1-R)}{N} \times \frac{8,000(1-20\%)}{50} = 128 \text{萬元}$$

$$P = C - D \times n = 8,000 - 128 \times 16 = 5,952 \text{萬元}$$

(二)定率法：

$$d = 1 - \sqrt[n]{R} = 1 - \sqrt[50]{20\%} = 3.17\%$$

$$P = C(1-d)^n = 8,000(1-3.17\%)^{16} = 4,778 \text{萬元}$$

(三)償還基金法：

$$\begin{aligned} A &= C(1-R) \times \frac{r}{(1+r)^N - 1} \\ &= 8,000(1-20\%) \times \frac{4\%}{(1+4\%)^{50} - 1} = 42 \text{萬元} \end{aligned}$$

$$P = C - A \times \frac{(1+r)^n - 1}{r} = 8,000 - 42 \times \frac{(1+4\%)^{16} - 1}{4\%} = 7,083 \text{萬元}$$

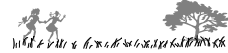
P：成本價格；C：重建成本；D：年折舊額；R：殘價率；N：耐用年數；n：經過年數；d：年折舊率；r：儲蓄利率；A：年折舊提存額

二、有一土地，面積86坪，在其同一供需圈內蒐集三個比較標的，試估算其比較價格。

(一)實例一：面積102坪，成交金額3,264萬元，區域因素較勘估標的優良8%，個別因素較勘估標的差6%，訂約日至價格日期，價格水準下跌3%。

(二)實例二：面積91坪，成交金額2,700萬元，區域因素較勘估標的差2%，個別因素較勘估標的優良4%，訂約日至價格日期，價格水準上漲1%。

(三)實例三：面積84坪，法拍成交金額2,436萬元，法拍較正常情況差10%，區域因素較勘估標的優良3%，個別因素較勘估標的優良1%，訂約日至價格日期，價格水準下跌2%。



### 📣 估算過程

(一)實例一修正：

$$\frac{3,264}{102} \times \frac{97}{100} \times \frac{100}{108} \times \frac{100}{94} = 30.58 \text{萬元/坪}$$

(二)實例二修正：

$$\frac{2,700}{91} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{98} \times \frac{100}{104} = 29.4 \text{萬元/坪}$$

(三)實例三修正：

$$\frac{2,436}{84} \times \frac{100}{90} \times \frac{98}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{101} = 30.35 \text{萬元/坪}$$

綜合上述，比較價格以30萬元/坪估定。

三、有一辦公室，面積102坪，有關資料如下，試以收益法估計該辦公室之價格？

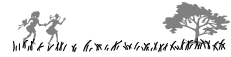
(一)月租金每坪1,400元。

(二)押金三個月。

(三)地價稅全年25,000元。

(四)房屋稅全年21,000元。

- (五)重建成本每坪8萬元。
- (六)耐用年數60年。
- (七)殘價率40%。
- (八)管理費每坪80元。
- (九)火災保險費按建物價格0.1%。
- (十)維修費按建物價格3%。
- (十一)綜合收益資本化率4%。
- (十二)銀行定期存款利率5%。
- (十三)空屋閒置損失為支付租金收入的10%。



## 🔊 估算過程

(一)總收入：

1. 租金收入：

$$0.14 \times 102 \times 12 = 171.36 \text{ 萬元}$$

2. 押金利息收入：

$$0.14 \times 102 \times 3 \times 5\% = 2.14 \text{ 萬元}$$

3. 年總收入：

$$171.36 + 2.14 = 173.5 \text{ 萬元}$$

(二)有效總收入：

$$171.36 \times 10\% = 17.14 \text{ 萬元}$$

$$173.5 - 17.14 = 156.36 \text{ 萬元}$$

(三)總費用：

1. 折舊提存費：

$$8 \times 102 = 816 \text{ 萬元}$$

$$(100\% - 40\%) \div 60 = 1\%$$

$$816 \times 1\% = 8.16 \text{ 萬元}$$

2. 地價稅、房屋稅：

$$2.5 + 2.1 = 4.6 \text{ 萬元}$$

## 2-4 不動產估價實務

---

### 3. 管理費：

$$80 \times 102 \times 12 = 9.79 \text{萬元}$$

### 4. 保險費：

$$816 \times 0.1\% = 0.8 \text{萬元}$$

### 5. 修繕費：

$$816 \times 3\% = 24.48 \text{萬元}$$

### 6. 小計：

$$8.16 + 4.6 + 9.79 + 0.8 + 24.48 = 47.83 \text{萬元}$$

### (四) 淨收入：

$$156.36 - 47.83 = 108.53 \text{萬元}$$

### (五) 收益價格：

$$108.53 \div 4\% = 2,713 \text{萬元}$$

$$2,713 \div 102 = 26.6 \text{萬元/坪}$$

四、有一棟四層建物，基地面積55坪，建物面積129坪，試依據下列資料，採收益法折舊前公式估計基地價格？

(一) 月租金25萬元。

(二) 押金二個月。

(三) 地價稅全年10萬元。

(四) 房屋稅全年16萬元。

(五) 建築耐用年數60年，經過32年。

(六) 殘價率30%。

(七) 建物收益資本化率6%。

(八) 土地收益資本化率5%。

(九) 押金運用收益4%。

(十) 建物重建價格每坪3.5萬元。

(十一) 空屋閒置損失為支付租金收入的5%。

