

## 六、其他各項費用——規、廣、管、稅（★）：

### （一）規劃設計費（估技§57）：

勘估標的為建物時，規劃設計費按內政部所定建築師酬金標準表及直轄市或縣（市）政府發布之建造執照工程造價表計算之，或按實際營造施工費之2%至3%推估之。

#### 相關考題

- ( ) ◎ 依不動產估價技術規則規定，下列有關總成本中規劃設計費之敘述，何者正確？ (103年)
- (A) 規劃設計費按縣（市）政府發布之建築師酬金標準表計算之
  - (B) 規劃設計費按縣（市）政府發布之建造執照工程造價表計算之
  - (C) 規劃設計費按實際營造施工費之百分之二至百分之五推估之
  - (D) 規劃設計費率由不動產估價師公會全國聯合會定期公告之

【答案】B

### （二）廣告費、銷售費、管理費及稅捐（估技§61）：

應按總成本乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。現行依據全聯會第四號公報相關費率如下：

【圖一】中之C：勘估標的總成本

1. 廣告費、銷售費： $C \times 3\% \sim 7\%$ 。
2. 管理費：有設立公共基金： $C \times 4\% \sim 5\%$ 。  
無設立公共基金： $C \times 1.5\% \sim 3\%$ 。
3. 稅捐： $C \times 0.5\% \sim 1.2\%$ 。

#### 相關考題

- ( ) ◎ 依不動產估價技術規則規定，下列有關總成本中廣告費之敘述，何者正確？ (103年)

(A)計算營造或施工費應考量廣告費 (B)廣告費按營造或施工費乘以相關費率計算 (C)廣告費之相關費率應由不動產估價師公會全國聯合會定期公告之 (D)廣告費視勘估標的之性質，於成本估價時應予計入

【答案】C

## 七、其他各項費用——資本利息（★★）：

### (一)求取方式（估技 § 58、§ 59）：

1.資金來源通常來自：(1)自有資金；(2)借款；(3)預售收入，三種來源所要求的利率不同，說明如下：

- (1)自有資金：應不高於1年期定存利率且不低於活存利率。
- (2)借款：以銀行短期放款利率計息。
- (3)預售收入：不計息。

【表一】資金來源及利率彙整表

資金來源	利率(A)
自有資金	活存利率 $\leq$ (A) $\leq$ 一年期定存利率
借款	銀行短期放款利率
預售收入	不計息

### 小叮嚀

須注意自有資金、借款、預售收入之利率決定原則。

### 2.資本利息計算方式：

Step1：計算「資本利息年利率」。

Step2：計算「資本利息綜合利率」。

資本利息綜合利率 = 資本利息年利率 × 開發年數 × 1/2。

**融會貫通**

假設有三種資金來源：

1. 自有資金（資金占比30%）（利率1%）。
  2. 銀行貸款（資金占比50%）（利率3%）。
  3. 預收收入（資金占比20%）（不計息，故免算利率）。
- 資本利息年利率 =  $30\% \times 1\% + 50\% \times 3\% + 20\% \times 0\% = 1.8\%$ 。  
 假設開發3年，則資本利息綜合利率 =  $1.8\% \times 3 \times 1/2 = 2.7\%$ 。

Step3：計算資本利息。

資本利息之計算，應按【圖一】中之B合計額乘以利率（資本利息綜合利率）計算。

**相關考題**

- ( ) 1. 目前銀行之一年期定存利率為1.57%，活存利率為0.58%，短期放款利率為7.11%，下列之敘述何者正確？（112年）  
 (A) 資金中自有資金之計息利率為7.11% (B) 資金中預售收入之計息利率為0.58% (C) 資金中自有資金之計息利率為1.52% (D) 資金中借款之計息利率為1.57%
- ( ) 2. 依據不動產估價技術規則，有關成本法資本利息的敘述，下列敘述何者錯誤？（109年）  
 (A) 資金中自有資金之計息利率應不高於1年期定存利率 (B) 資金中自有資金之計息利率應不低於活存利率 (C) 借款則以銀行短期放款利率計息 (D) 預售收入之資金以定存利率計息

【答案】1.C 2.D