不動產估價--課後習題--CH6

CH6

1. 營造費或施工費的計算?

根據各縣市地價調查用建築改良物標準單價表或成本法調查表估價表，查各個項目的折舊費用。

2. 何謂成本法?成本法裡的建築物改良的方法有哪些? 此方法之優缺點?

成本法：

根據該不動產的取得成本，估算該不動產價值。

建築物改良：

* 物理耐用年數
* 機能耐用年數
* 社會耐用年數
* 稅法耐用年數

優缺點：

有關成本法的優缺點，我的筆記，不動產估價.docx。

3. 在進行不動產估價時，減價修正的方法有哪些?

有關折舊的計算方法有哪些?何謂資本化率?求取資本化率的方法有哪些?

* 遞減折舊法
* 償債基金法

4. 重複第一題。

5. 應當如何選擇適當方法推算營造或施工費?

按照機能耐用年數採用直線法提列折舊，計算營造費或施工費。

6. 如果一個一千萬元的建築物以每年減損2%的速度折舊，請問在第五年年末該築物的現值為多少?

(五年後)帳面價值 = 10000000 \* ( 1 - 0.02 ) ^ 5 = 9039207.968

7. 請問建物之營造費用與其銷售價格間有何關聯性?

會計學和公司管理裡，或多或少有提到。

費用、收益會影響損益。營造費用與銷售價格有高度正相關。

8. 有一價值兩百萬元的建物，耐用年數50年，殘價率5%。

V = c ( 1 – S ) / N

=> V = 2000000 \* ( 1 - 0.05 ) / 50 = 38000

9. 在評估大型商用不動產建築物(如：觀光飯店、購物中心)價格時，使用成本法須注意那些問題?

採用成本法時需考慮到取得成本的誤差所帶來的影響大小。

10. 造成折舊的原因有哪些?因過度或不足所造成的價值減損，應該歸屬於哪一種折舊?該如何推估哪一類折舊?

產生或變更折舊費用且有重大影響，此情事之原因可能有

* 正常使用。
* 破壞致使滅損或價值減少(包括因可歸咎於可抗力因素、因可歸咎於不可抗力因素)。
* 漏記、誤記、少記、多記等情事之分錄。

根據會計學的IFRS準則，因過度或不足所造成的價值減損，應該考慮該物的種類、取得該物的時間點和相關用途等。

若有關該物之記帳時間位在取得完該物之前，則應該將有關該物的成本認列為該物的取得成本。在此情況，因過度或不足所造成的價值減損，不應該屬於任何一種折舊，只有取得成本會變動，根據折舊費用得計算公式，可推導之。

反之，則應該將有關該物的成本認列為該物的處分成本。在此情況，因過度或不足所造成的價值減損，應該屬於該物折舊，根據折舊費用得計算公式和根據會計學裡的分錄認列原則，可推導之。

11. 何謂物理耐用年數?何謂經濟耐用年數?在進行估價時，如果建築物的年數已超過經濟耐用年數應時，如何調整其計算折舊之年數?

物理耐用年數：

參考，不動產估計課本CH6 page 120。

經濟耐用年數：

參考，不動產估計課本CH6 page 121。

需考慮採用其他種類耐用年限或將該種類耐用年限延長。

若能延長該種類耐用年限，則要重新計算當年度和之後的金額，根據折舊調整的相關規範。

若能採用其他種類耐用年限，則要重新計算每年度的金額，針對以前年度的金額，補記至當年度。針對當年度和之後的金額，根據折舊調整的相關規範準用。