

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

第七號公報

房地成本價格評估及房地價格推估素地價格準則

- 106.02.22-107.01.05 經本會估價技術委員會四次會議討論修正
- 107.04.11 邀請內政部等產官學界共同舉辦座談會討論修正
- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議修正通過

一、訂定目的：

為合理評估透天或整棟建物房地成本價格及以房地價格推估土地素地價格，訂定本準則。

二、內容：

(一)準則說明：

1. 本準則依**不動產估價技術規則**相關規定予以推估房地價格及素地價格。
所稱素地指未開發建築之可建築土地。所稱土地開發成本為**不動產估價技術規則第七十條土地開發分析法**之間接成本、資本利息及利潤，以聯合成本觀念依土地價值比率分配於土地之開發成本。其廣告費、銷售費、管理費、稅捐、資本利息、利潤及經濟耐用年數準用中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報相關之規定。並須注意不動產估價技術規則第 62 條有關規定。
2. 土地開發成本因時間經過造成之減損率(以下簡稱減損率)指間接費用、資本利息、利潤隨時間經過以等速減損為原則。減損率=建物已經歷年數/建物經濟耐用年數，如建物已經歷年數超過四號公報所定之經濟耐用年數時，準用不動產估價技術規則第 68 條第 2 項之規定。如以其他方式減損，應於估價報告書中敘明。
3. 勘估標的基地合法容積使用，如與現行法令規定土地之容積有不一致之情況(如有容積移轉或容積管制前之建物基地)，於基地價格推估素地價格時，不動產估價師應作適當調整修正，並於報告書中敘明。

4. 本準則乃在房地價格為無效益影響之市場正常價格前提下，以房地價格推估素地價格，如房地價格有正負之效益影響，不動產估價師應作適當調整修正，並於報告書中敘明。

(二)以成本法評估房地價格方式：

成本價格之計算公式如下：

房地價格=基地總成本—土地開發成本因時間經過造成之減損額+建物總成本—建物累積折舊額

1. 基地總成本 $= (V+M) \times (1+R) \times (1+I)$
2. 基地價格=基地總成本-土地開發成本因時間經過造成之減損額= $(V+M) \times (1+R) \times (1+I) \times (1-X) + V \times X$
3. 建物總成本 $= (C+m) \times (1+R) \times (1+i)$
4. 建物成本價格=建物總成本—建物累積折舊額。
5. 房地價格=基地價格+建物成本價格。

其中：

V：素地價格。

R：適當之利潤率。

X：減損率。

M：開發或建築所需之土地部分間接成本。

m：開發或建築所需之建物部分間接成本。

I：開發或建築所需土地成本之資本利息利率。

i：開發或建築所需建築成本之資本利息利率。

C：開發或建築所需之直接成本

(三)房地價格推估素地價格方式：

建物成本價格=建物總成本—建物累積折舊額

基地價格=房地價格—建物成本價格

素地價格=【基地價格-M $\times (1+R) \times (1+I) \times (1-X)$ 】 \div 【 $(1+R) \times (1+I) \times$

$(1-X)+X】$

其中：

R：適當之利潤率。

X：減損率。

I：開發或建築所需土地成本之資本利息利率。

M：開發或建築所需之土地部分間接成本。

附件

演算案例一-以成本法估算透天價格

1. 素地價格=500 萬元
2. 開發或建築所需之直接成本=300 萬元
3. 建物殘餘率 5%
4. 經濟耐用年數 50 年
5. 已經歷年數 10 年
6. 利潤率 20%
7. 土地資本利息利率 6%
8. 建物資本利息利率 3%
9. 規劃設計費：營造施工費之 2%=300×2%=6(萬元)
10. 銷售費：總成本之 5%
11. 管理費：總成本之 4%
12. 稅捐：總成本之 1%

*建物總成本(S)=(C+m)×(1+R)×(1+i) =

(300+6+10%*S)×(1+20%)×(1+3%) 求出 S=431.56(萬元)

*折舊後建物成本價格

431.56×【(50-10)/50×(1-5%)+5%】=349.56(萬元)

基地價格(L)=基地總成本-土地開發成本因時間經過造成之減損額= (V+M)×(1+R)×
(1+I)×(1-X) + V×X

=【500+L×(5%+4%+1%)】×(1+20%)×(1+6%)×(1-10/50)+500×10/50

求出基地價格(L)=677.77(萬元)

房地價格=基地價格+建物成本價格=

677.77+349.56=1,027.33(萬元)

演算案例二-房地分離求得素地價格

1. 房地價格=1,027.33 萬元
2. 開發或建築所需之直接成本=300 萬元
3. 建物殘餘率 5%
4. 經濟耐用年數 50 年
5. 已經歷年數 10 年
6. 利潤率 20%
7. 土地資本利息利率 6%
8. 建物資本利息利率 3%
9. 規劃設計費：營造施工費之 2%=300×2%=6(萬元)
10. 銷售費：總成本之 5%
11. 管理費：總成本之 4%
12. 稅捐：總成本之 1%

$$\begin{aligned} & \text{*建物總成本}(S)=(C+m) \times (1+R) \times (1+i) = \\ & (300+6+10\% \times S) \times (1+20\%) \times (1+3\%) \quad \text{求出 } S=431.56(\text{萬元}) \end{aligned}$$

*折舊後建物成本價格

$$431.56 \times \left[\frac{(50-10)}{50} \times (1-5\%) + 5\% \right] = 349.56(\text{萬元})$$

基地價格=房地價格－建物成本價格

$$=1,027.33-349.56=677.77(\text{萬元})$$

*素地價格(V)

$$\begin{aligned} & = \left[\text{基地價格} - M \times (1+R) \times (1+I) \times (1-X) \right] \div \left[(1+R) \times (1+I) \times (1-X) + X \right] \\ & = \left[677.77 - 677.7 \times (5\% + 4\% + 1\%) \times (1+20\%) \times (1+6\%) \times (1-10/50) \right] \div \left[(1+20\%) \times (1+6\%) \right. \\ & \quad \left. \times (1-10/50) + 10/50 \right] = 500(\text{萬元}) \end{aligned}$$

求得 素地價格(V)= 500 萬元