
不動產估價實務-收益法

新北市建築師公會

2022.12.3

估價方法選用

| 估價方法 | 適用性質 | 適用類型 | |
|------------|---------------------------------|--|--|
| 比較法 | 具 市場性 不動產 | <ul style="list-style-type: none">• 辦公樓• 土地 | <ul style="list-style-type: none">• 住宅• 店面 |
| 收益法 | 具 市場性 及出租 收益性 不動產 | <ul style="list-style-type: none">• 辦公大樓• 套房• 旅館 | <ul style="list-style-type: none">• 店面• 住宅• 商場 |
| 成本法 | 土地具獨立性 不具市場性不動產 | <ul style="list-style-type: none">• 透天厝/廠房等 | |
| 成本法之土地開發分析 | 可開發建築 土地 | <ul style="list-style-type: none">• 具開發潛力之土地 | |

- 依勘估標的個別條件及使用性質差異，選用適當估價方法
- 應兼採 **2** 種以上估價方法

收益法課程綱要

1. 收益法操作原理1-直接資本化法
(估價技術規則相關規定說明)
2. 收益法操作原理2-折現現金流量分析
3. 收益法實務課題探討 (淨收益、費用項及折現率)
4. 實務案例討論
(商用不動產、法院有屋無地、瑕疵不動產可能收益影響)

1.收益法_估價技術規則

收益法-定義

第 28 條

收益法得採**直接資本化法**、**折現現金流量分析法**等方法。
依前項方法所求得之價格為收益價格。

第 29 條

直接資本化法，指勘估標的未來平均一年期間之**客觀淨收益**，
應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。

收益法-架構

第 30 條

直接資本化法之計算公式如下：

收益價格 = 勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益 ÷ 收益資本化率

$$V = \frac{a}{r}$$

V：收益價格

a：客觀淨收益

r：收益資本化率

$$\begin{aligned} V &= \frac{a}{(1+r)} + \frac{a}{(1+r)^2} + \frac{a}{(1+r)^3} + \dots + \frac{a}{(1+r)^n} \\ &= a \times \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} \end{aligned}$$

收益法-DCF

第 31 條

折現現金流量分析法，指勘估標的未來折現現金流量分析期間之**各期淨收益**及期末價值，以**適當折現率**折現後加總推算勘估標的價格之方法。

前項折現現金流量分析法，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。

第32條 折現現金流量分析法之計算公式如下：

$$V = \frac{a}{(1+r)} + \frac{a}{(1+r)^2} + \dots + \frac{a}{(1+r)^n} + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

收益法-架構

◆ 第 34 條

收益法估價之**程序**如下：

1. 蒐集總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料
2. 推算有效總收入
3. 推算總費用
4. 計算淨收益
5. 決定收益資本化率或折現率
6. 計算收益價格。

年總收入

— 閒置及其他原因造成之收入損失

= 有效總收入

— 年總費用（以下合計額）

1. 地價稅

2. 房屋稅

3. 保險費

4. 管理費

5. 維修費

6. 重置提撥費

7. 折舊提存費^{註1}

= 淨收益

收益法-架構

蒐集總收入、總費用及收益
資本化率或折現率等資料。

推算有效總收入

推算總費用

推算淨收益a

決定收益資本化率或折現率r

計算收益價格V

- 跟委託人/屋主收集
- 市場調查(租金案例、市場租金/價格)

- **比較法**推出勘估標的的正常租金**(單價)**
- 計算月總租金(**總價**=單價x面積)
- 扣除空置損失
- 加計押金孳息

- 地價稅
 - 房屋稅
 - 保險費
 - 管理費
 - 維修費
 - 重置提撥費
 - 折舊提存費
- (總價)**

- 有效總收入-總費用 **(總價)**

- 風險溢酬法
- 市場萃取法
- 加權平均資金成本法

$$V = a / r \quad \text{(總價)}$$

收益法-資料蒐集

第 33 條

客觀淨收益應以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準並參酌鄰近類似不動產在**最有效使用**情況下之收益推算之。

以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算為原則。但因情況特殊不宜採契約租金估價，並於估價報告書中敘明者，不在此限。

前項契約租金未知者，應以市場經濟租金推估客觀淨收益。

收益法-資料蒐集

第 35 條

收益法估價應蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間**總收入**、**總費用**及**收益資本化率**或折現率等資料。

前項蒐集最近三年間之資料有困難時，應於估價報告書中敘明。

蒐集第一項資料時，應就其合理性進行綜合研判，以確定資料之可用性，並得依其**持續性**、**穩定性**及**成長情形**加以調整前條蒐集總收入資料，得就其不動產之租金估計之，以確認總收入資料之合理性。

收益法-收入

第 36 條

勘估標的之**有效總收入**計算方式如下：

- 一、分析並推算勘估標的之總收入。
- 二、推算閒置及其他原因所造成之收入損失。
- 三、第一款總收入扣除前款收入損失後之餘額為勘估標的之有效總收入。

前項第一款所稱總收入，指價格日期當時勘估標的按法定用途出租或營運，在正常情況下所獲得之租金或收入之數額。

收益法-收入

第 37 條

推算總收入及有效總收入時，應與下列相關資料校核比較：

1. 勘估標的往年之總收入及有效總收入。
2. 相同產業或具替代性比較標的總收入及有效總收入。
3. 目前或未來可能之計畫收入。

收益法-費用

第 38 條

勘估標的**總費用**之推算，應根據相同或相似不動產所支出之費用資料或會計報表所載資料加以推算，其項目包括**地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費及維修費**等。其為營運性不動產者，並應加計營運費用。

以不動產證券化為估價目的者，其折現現金流量分析法之總費用應依信託計畫資料加以推算。

第 39 條

勘估標的**總費用**之推算，應推估不動產構成項目中，於**耐用年數內需重置部分之重置提撥費**，並按該支出之有效使用年期及耗損比率分年攤提。

費用評估重點

■ 各項淨收益

| 總費用項目 | 直接資本化法 | DCF |
|-------|--|---|
| 地價稅 | 以勘估標的申報地價總額依各縣市累進起點地價及累進稅率計算。 | 各年期應與公告地價之調整周期對齊。(106.5.10修訂平均地權條例第14條，改為每二年重新規定地價一次) |
| 房屋稅 | 以委託人提供之房屋稅單為計算依據 | 以委託人提供之房屋稅單為計算依據時，應回溯估算新成屋時之房屋評定現值作為各年期計算折舊後房屋現值之基準。 |
| | 若委託人未提供稅單，則依各縣市房屋評定現值參考表，以勘估標的產權面積（含公共設施，但扣除附屬建物），並考量折舊計算房屋評定現值，並參考房屋稅條例第五條規定之稅率計算房屋稅。 | 應依照各縣市之折舊率及耐用年數表，依各年期屋齡計算折舊，以評估各年期之合理之房屋稅。 |

註：資料來源節錄自第五號公報

DCF評估過程補充

■ 各項淨收益

| 總費用項目 | 直接資本化法 | DCF |
|-------|---|-------------------------------------|
| 保險費 | 以委託人提供之保單上資料為計算依據，但必須包含火險及地震險。 | 各年期保險費可依首年期之保險費，或實際評估各年期之建物成本價格推估之。 |
| | 若委託人未提供，則保險費以火險、地震險為基本保險需求，保險費計算可參考產險公會或各產險公司公布之標準計算；或以建物成本價格的0.05%~0.2%之間計算。 | |
| 管理費 | 除估價師可詳細列舉計算外，管理費以年總收入之0.5%~2.0%為原則。 | 各年期管理費應隨每年總收入變動。 |
| 維修費 | 除估價師可詳細列舉計算或參考委託人提供之建物維護報告外，每年建物維修費以營造施工費之0.1%~0.3%為原則。 | 應推估每年之營建工程物價可能變動情形說明之。 |
| 重置提撥費 | 住宅或辦公大樓產品得以營造施工費的10%~20%分10~20年攤提，或以營造施工費的0.5~1.5%計算為原則；公寓、商務住宅、旅館、百貨商場及其他特殊用途之不動產等應視實際狀況調整之。 | 應推估每年之營建工程物價可能變動情形說明之。 |

收益法-費用

第 40 條

勘估標的總費用之推算，除推算勘估標的之各項費用外，勘估標的包含建物者，應加計建物之**折舊提存費**，或於計算收益價格時，除考量建物收益資本化率或折現率外，應加計**建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率**。

收益法-費用

第 40.1 條

建物**折舊提存費**，得依下列方式計算：(計算公式詳附件)
前項建物總成本、殘餘價格率、自有資金之計息利率及建物
經濟耐用年數依成本法相關規定估計之。

建物折舊提存費，得依下列方式計算：

等速折舊型： $C \times (1-s) / N$

(註：折舊率 $D = (1-s) / N$)

收益法-費用

第 41 條

建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率，得依下列方式計算：(計算公式詳附件)

前項折舊率，依成本法相關規定估計之。

第四十一條 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率，得依下列方式計算：

一、等速折舊型：
$$d = \frac{(1-s)/N}{1 - (1-s)n/N}$$

收益法-淨收益

第 42 條

有效總收入減總費用即為**淨收益**。

前項淨收益為營運性不動產之淨收益者，應扣除不屬於不動產所產生之其他淨收益。

收益法-收益資本化率

第 43 條

收益資本化率或折現率應於下列各款方法中，綜合評估最適宜之方法決定：

一、**風險溢酬法**：收益資本化率或折現率應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。

二、**市場萃取法**：選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。

三、**加權平均資金成本法**：依加權平均資金成本方式決定

收益法-一定期間之收益價格

第 47 條

一定期間之收益價格，依下列計算式求取：

$$P = a \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^{n'}}}{r} = a \times \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

其中：

P：收益價格

a：平均一年期間折舊前淨收益

r：收益資本化率

n'：可收益之年數

收益價格已知者，適用該公式反推平均一年期間折舊前淨收益。

一定期間終止後，有期末價值者，收益價格得加計該期末價值之現值，期末價值並得扣除處分不動產所需之相關費用。

2. 收益法_實務操作

實務操作-以區分建物為例

勘估標的實例

- 屋齡23年
- 華廈7F/7F
- 面積41.19坪
- 結構RC造

估價方法的選用

- 比較法
- 收益法
- DCF
- 成本法
- 土地開發分析法



收益法-實務操作

比較案例之租金比較表

| | | 勘估標的 | 比較標的1 | 比較標的2 | 比較標的3 |
|----|-------------|-------------------|----------|------------|-----------|
| 項目 | 位置/案名 | 00區00路77號 7樓之2 | 00區00街1號 | 00區000街18號 | 00區00街21號 |
| | 主要用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| | 使用分區 | 第二種住宅區 | 第二種住宅區 | 第二種住宅區 | 第二種住宅區 |
| | 價格種類 | 正常租金 | 成交租金 | 成交租金 | 成交租金 |
| | 價格日期 | 106年4月 | 105年6月 | 105年6月 | 106年8月 |
| | 建物面積(坪) | 41.19 | 約40坪 | 約39坪 | 約40坪 |
| | 總租金(元/月) | - | 18,000 | 16,800 | 18,500 |
| | 租金單價(元/坪/月) | - | 450 | 431 | 463 |

收益法-實務操作

比較案例之四大因素修正(情況、價格日期、區域因素)

| 修正因素 | | 條件 | 調整率 | 條件 | 調整率 | 條件 | 調整率 |
|-------------|----|------|-----|------|-----|------|-----|
| A.情況調整 | | 100% | | 100% | | 100% | |
| B.期日調整 | | 100% | | 100% | | 100% | |
| C.區域因素 | | | | | | | |
| 交通運輸 | 尚佳 | 尚佳 | 0% | 尚佳 | 0% | 尚佳 | 0% |
| 自然環境 | 尚佳 | 尚佳 | 0% | 尚佳 | 0% | 尚佳 | 0% |
| 公共設施 | 尚佳 | 尚佳 | 0% | 尚佳 | 0% | 尚佳 | 0% |
| 其他(治安、地方發展) | 尚佳 | 尚佳 | 0% | 尚佳 | 0% | 尚佳 | 0% |
| 小計 | | 100% | | 100% | | 100% | |

收益法-實務操作

比較案例之四大因素修正(個別因素)

| D.個別因素 | | | | | | | |
|------------|-------|-------|------|-------|------|-------|------|
| 建物面積(坪) | 41.19 | 約40坪 | 0% | 約39坪 | 0% | 約40坪 | 0% |
| 建物結構 | R.C. | R.C. | 0% | R.C. | 0% | R.C. | 0% |
| 樓層/總樓層 | 7F/7F | 8F/8F | 0% | 2F/8F | 5% | 2F/7F | 5% |
| 屋齡 | 23年 | 22年 | 0% | 19年 | -1% | 22年 | 0% |
| 建物利用、維護情形 | 尚佳 | 尚佳 | 0% | 尚佳 | 0% | 尚佳 | 0% |
| 臨路狀況 | 尚佳 | 尚佳 | 0% | 尚佳 | 0% | 尚佳 | 0% |
| 接近車站之程度 | 普通 | 普通 | 0% | 普通 | 0% | 普通 | 0% |
| 接近服務設施之程度 | 優 | 優 | 0% | 優 | 0% | 優 | 0% |
| 接近市場、商圈之程度 | 普通 | 普通 | 0% | 普通 | 0% | 普通 | 0% |
| 嫌惡設施有無 | 普通 | 普通 | 0% | 普通 | 0% | 普通 | 0% |
| 停車便利性/車位條件 | 普通 | 普通 | 0% | 普通 | 0% | 普通 | 0% |
| 小計 | | | 100% | | 104% | | 105% |

收益法-實務操作

| | | 勘估標的 | 比較標的1 | 比較標的2 | 比較標的3 |
|-----------------|-------------|-------------------|----------|------------|-----------|
| 項目 | 位置/案名 | 00區00路77號 7樓之2 | 00區00街1號 | 00區000街18號 | 00區00街21號 |
| | 租金單價(元/坪/月) | - | 450 | 431 | 463 |
| 修正因素 | | | 條件 調整率 | 條件 調整率 | 條件 調整率 |
| A.情況調整 | | | 100% | 100% | 100% |
| B.期日調整 | | | 100% | 100% | 100% |
| C.區域因素 | | | | | |
| 小計 | | | 100% | 100% | 100% |
| D.個別因素 | | | | | |
| 小計 | | | 100% | 104% | 105% |
| 總調整百分率(A×B×C×D) | | | 100% | 104% | 105% |
| 試算價格 | | | 450 | 448 | 486 |
| 權重比例(%) | | | 40% | 30% | 30% |
| 租金單價(元/坪/月) | | | 460 | | |

收益法-實務操作

| | | 勘估標的 | 比較標的1 | 比較標的2 | 比較標的3 |
|-----------------|-------------|-------------------|----------|------------|-----------|
| 項目 | 位置/案名 | 00區00路77號 7樓之2 | 00區00街1號 | 00區000街18號 | 00區00街21號 |
| | 租金單價(元/坪/月) | - | 450 | 431 | 463 |
| 修正因素 | | 條件 | 調整率 | 條件 | 調整率 |
| A.情況調整 | | 100% | 100% | 100% | 100% |
| B.期日調整 | | 100% | 100% | 100% | 100% |
| C.區域因素 | | | | | |
| 小計 | | 100% | 100% | 100% | 100% |
| D.個別因素 | | | | | |
| 小計 | | 100% | 104% | 105% | 105% |
| 總調整百分率(A×B×C×D) | | 100% | 104% | 105% | 105% |
| 試算價格 | | 450 | 448 | 486 | 486 |
| 權重比例(%) | | 40% | 30% | 30% | 30% |
| 租金單價(元/坪/月) | | 460 | | | |

收益法-實務操作

有效總收入計算

| | | | |
|-------------|---------|-----|-------|
| 建物面積(坪) | 41.19 | | |
| 評估租金(元/坪/月) | 460 | | |
| 年總租金收入(元) | 227,369 | | |
| 押金孳息(元) | 394 | 押金 | 2個月 |
| | | 年利率 | 1.04% |
| 空置損失(元) | -18,221 | 空置率 | 8.00% |
| 有效總收入(元) | 209,542 | | |

收益法-實務操作

總費用計算

| | | | |
|-------|---------|---------|-------|
| 地價稅 | -1,565 | | |
| 房屋稅 | -4,471 | | |
| 保險費 | -860 | 建物成本價格之 | 0.05% |
| 管理費 | -1,048 | 有效總收入之 | 0.50% |
| 維護費 | -2,471 | 營造施工費之 | 0.10% |
| 重置提撥費 | -12,357 | 營造施工費之 | 0.50% |
| 折舊提存費 | -60,030 | 建物成本價格之 | 3.49% |
| 合計 | -82,802 | | |

收益法-實務操作

收益資本化率

| | | | |
|---------------|---------|---|---------|
| 合理租金範圍(元/坪/月) | 430 | ~ | 480 |
| 空置率 | 5% | ~ | 10% |
| 費用 | 37% | ~ | 43% |
| 合理售價(元/坪) | 170,000 | ~ | 190,000 |
| 淨收益資本化率 | 1.56% | ~ | 1.81% |
| 毛收益資本化率 | 3.04% | ~ | 3.03% |

收益法-實務操作

收益價格評估

| | | |
|-----------|---------|-----------|
| 有效總收入(元) | 209,542 | |
| 年總費用 合計 | -82,802 | |
| 有效淨收入(元) | 126,740 | |
| 收益資本化率 | 1.700% | |
| 收益價格(元/坪) | 181,000 | =淨收入/資本化率 |

附件-地價稅

| 稅 | 累進稅率 | 地價稅額 |
|------|-------------------|---|
| 基本稅率 | $0 < B < 1$ | 課稅地價 × 10% |
| 累進稅率 | $0 < B - 1 < 5$ | $A \times 10\% +$ 課稅地價(超過1倍部分) × 15% |
| | $5 < B - 1 < 10$ | $A \times 10\% + 5A \times 15\%$ + 課稅地價(超過6倍部分) × 25% |
| | $10 < B - 1 < 15$ | $A \times 10\% + 5A \times 15\% + 5A \times 25\%$ + 課稅地價(超過11倍部分) × 35% |
| | $15 < B - 1 < 20$ | $A \times 10\% + 5A \times 15\% + 5A \times 25\% + 5A \times 35\%$ + 課稅地價(超過16倍部分) × 45% |
| | $20 < B - 1$ | $A \times 10\% + 5A \times 15\% + 5A \times 25\% + 5A \times 35\%$ + $5A \times 45\%$ + 課稅地價(超過21倍部分) × 55% |

A = 累進起點地價(依各縣市公告，每三年調漲一次)

B = 地價總額 / 累進起點地價

附件-房屋稅

依房屋稅條例第3條規定「房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象」。

因此，建築物之陽台、屋簷及出入口之雨遮或花台等只要超過一定之面積，均認定為可增加房屋使用價值，故需課徵房屋稅。

因此，**陽台面積合計超過主建物加公共設施面積之八分之一，或陽台、屋簷及出入口雨遮突出建築物2公尺部分之面積均屬於課稅之範圍**，反之，如未超出規定是不用課稅的，但需注意**房屋騎樓供公共通行免予計入房屋現值，因此該部分可以免徵房屋稅**；惟依財政部函釋，騎樓全部或部分供營業使用，雖於營業外時間仍供公共通行，因其供設攤營業使用部分非供公共使用，不能免徵房屋稅。

案例討論1

一、臺灣新北地方法院○○○年度原告○○○與被告○○○不動產買賣爭議事件，有委請貴公會估價鑑定之必要：

- 門牌地址：新北市板橋區○○路二段122號8樓
- 上述門牌地址之不動產（建築物及土地）於民國109年6月16日之市場合理交易價值為若干？

案例討論1

評估重點

- 建物類型為區分所有建物且周邊相類似地區均有租賃市場，故適用收益法評估。
- 評估方式如同前述實務案例。
- 評估日期為**109年6月16日**，評估參數應符合當時市場及法規等相關規定。

案例討論2

二、臺灣澎湖地方法院來函囑託本會鑑定下述事項：

門牌號碼：澎湖縣馬公市光復路423號，建號154號
毀損前之房屋現值。(時間以107年12月30日為基準)

案例討論2

評估重點

- 建物類型為透天厝，一般係採比較法或土地開發分析，並搭配成本法為主。
- 外島主要建物型態為透天厝，且外島買賣交易市場案例較少，故收益法亦為可選用方法。
- 需透過當地市場調查，蒐集個別條件(面積、臨路及樓高)相類似之租賃案例，求取整棟透天厝合理之租金行情。
- 標的是否有商業效益?案例也應該是商業效益相四之租賃交易。

案例討論3

臺灣新北地方法院第二次來函囑託本會調整鑑定事項如下：

1. 新北市三重區正義北路295號3樓房屋（下稱系爭房屋）之氬離子含量為多少？
2. 系爭房屋之氬離子含量過高時，該「房屋」之修復費用為多少？
3. 系爭房屋之氬離子含量過高時，該「房地」之交易價值減損之金額或比例為多少？
4. 系爭不動產「房地」（土地地號：新北市三重區正義段149地號）於交易當時之價值為多少？

案例討論3

- 應區分係評估修復費用或汙名價值減損。

修復費用：

指修復瑕疵問題，所必須支付之費用¹，包含檢測、修復、補強、維護、監測等費用。修復費用不限於修復期間之支出，包含未來為解決或降低瑕疵問題所額外產生的相關費用。

汙名價值減損：

指不動產受到汙名效果影響所造成的價值減，亦即以「不具瑕疵問題之價值」扣除「瑕疵問題修復後之價值」的差額。當瑕疵問題不值得修復時，汙名價值減損則得定義為「不具瑕疵問題之價值」扣除「瑕疵問題發生後之價值」的差額。

案例討論3

依據「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報-瑕疵不動產汙名價值減損估價指引」汙名價值減損估價方法：汙名價值減損評估得使用**比較法、收益法或成本法**等估價方法。

當瑕疵問題特殊，市場上缺乏足夠資訊時，得使用文獻回顧、條件評價、訪談、問卷、對偶分析、再出售分析、多元迴歸分析等方法取得估價所需之資訊，但應符合該方法的相關標準，以提高可信度。

案例討論3

污名效果因果關係分析：

- (一) 並非所有瑕疵不動產均具有污名價值減損，在評估瑕疵不動產之污名價值減損前，應先**分析污名效果是否顯著**，以確立價值減損與瑕疵問題之間的因果關係。
- (二) 分析污名效果是否顯著時，得從**收益性及市場性**風險進行分析，**收益性風險指具有瑕疵問題之不動產在修復後仍無法達到原有收益表現，或瑕疵問題無法進行修復導致收益性降低**；市場性風險指多數潛在買方在知悉不動產曾經發生瑕疵問題時，無法確定瑕疵問題已完全修復或擔憂日後有復發的可能性，導致市場性降低。

案例討論3

收益法之應用：採用收益法時應注意瑕疵問題對總收入、總費用及折現率之影響。

(一) 評估正常情況價值，正常情況價值係將勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後，加總推算勘估標的價值。

(二) 評估瑕疵情況價值，係以不動產正常情況之淨收益，扣除瑕疵情況下之租金收益損失及修復費用，並推估期末價值，再考量瑕疵問題所造成的風險溢酬，以適當之折現率折現後，加總推算勘估標的價值。

(三) 瑕疵價值減損，即正常情況價值扣除瑕疵情況價值後之差額，亦等於修復費用與污名價值減損之加總。