

$$36 \times 100\% \times 109\% \times 97\% \times 105\% = 39.97 \text{萬/坪。}$$

$$3. \text{比較標的C單價} = 960 / 25 = 38.4 \text{萬，}$$

$$38.4 \times 95\% \times 112\% \times 100\% \times 97\% = 39.63 \text{萬/坪。}$$

$$4. \text{比較標的D單價} = 1,120 / 40 = 28 \text{萬，}$$

$$28 \times 100\% \times 103\% \times 98\% \times 90\% = 25.43 \text{萬/坪。}$$

### (二) 檢視調整率限制：

試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十時，判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。

經觀察後，比較標的A、B、C、D之試算價格調整運算過程，均符合估價技術規則之規定。

### (三) 試算價格差距限制：

1. 經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。

2. 前項所稱百分之二十以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之二十以上者。

3. 比較標的B、D之試算價格差距＝

$$(39.97 - 25.43) / (39.97 + 25.43) = 44.46\% > 20\%$$

4. 比較標的D之試算價格與其他差異過大，應予剔除。

## 2 決戰30天—不動產估價概要

→剩餘：

	比較標的A	比較標的B	比較標的C
試算價格	35.89	39.97	39.63
調整百分率絕對值	29%	17%	20%

(四)由調整百分率絕對值、價格日期、與面積等因素考量，勘估標的與比較標的B較相近。

(五)考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度後，決定勘估標的價格為38.5萬。

# Chapter 3

## 成本法

重要程度：★★

成本法的概念其實相當簡單，此時此刻重新興建一個建築物（並達到現在的使用狀態）需花多少成本？成本法可以運用在土地改良或建物成本估計，估計重建成本或重置成本，扣除累計折舊額後就得到成本價格。值得注意的是本章也有較多計算部分，務必熟練。

### 一、成本法：

#### (一)成本法之定義：

成本法，指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。依前項方法所求得之價格為成本價格。（估 § 48）

$$\begin{array}{l} \text{重建成本} \\ \text{重置成本} \end{array} - \text{累計折舊額} = \text{建物成本價格}$$

#### (二)使用時機：

1. 推估建築物成本價格。
2. 成本法係從重建觀點切入，著重於求取其成本，因此成本價格未必具有市場性。

### (三)重建成本與重置成本：

1. 重建成本：指使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本。（估§48）
2. 重置成本：指與勘估標的相同效用之建物，以現代建材標準、設計及配置，於價格日期建築所需之成本。（估§48）
3. 建物估價以求取重建成本為原則。但建物使用之材料目前已無生產或施工方法已改變者，得採重置成本替代之。（估§48）



#### 補充大聲說

#### 重建成本、總成本、成本價格？

在估價理論的成本法章節中，常會提到這幾個類似的名詞，對初學者來說易產生混淆，故特別說明之。

- (一) 重建成本，指使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本。
- (二) 總成本，指計算營造施工費，加計規劃費、廣告銷售費、管理費、稅捐、資本利息及利潤後得到的建物總成本，就是勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，故若題目代換為重建成本，是一樣的意思。
- (三) 成本價格，則是總成本扣除累計折舊後的結果。

## 二、成本法之程序：

### (一)估價程序：

成本法估價之程序如下：

1. 蒐集資料。
2. 現況勘察。
3. 調查、整理、比較及分析各項成本及相關費用等資料。

4. 選擇適當方法推算營造或施工費。
5. 推算其他各項費用及利潤。
6. 計算總成本。
7. 計算建物累積折舊額。
8. 計算成本價格。(估 § 49)

## (二) 蒐集之資料：

1. 成本法估價除依第十一條規定蒐集資料外，另得視需要申請及蒐集下列土地及建物所需資料：
  - (1) 土地開發及建築構想計畫書。
  - (2) 設計圖說。
  - (3) 相關許可或執照。
  - (4) 施工計畫書。
  - (5) 竣工圖。
  - (6) 使用執照。
  - (7) 登記(簿)謄本或建物平面位置圖。(估 § 50)  
→不是重點，但順序剛好是：書、圖、照、書、圖、照、書、圖。
2. 成本法估價應蒐集與勘估標的同一供需圈內之下列資料：
  - (1) 各項施工材料、人工之價格水準。
  - (2) 營造、施工、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
  - (3) 資本利率。
  - (4) 開發或建築利潤率。(估 § 51)

## 三、總成本：

### (一) 總成本之內容：

1. 勘估標的之總成本應包括之各項成本及相關費用如下：
  - (1) 營造或施工費。 →直接成本