

不動產估價專業研習會

不動產估價（成本法）

不動產估價專業研習會

第一部分 不動產估價（成本法）

第三章 估價方法成本法 第48條

1. 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。
2. 依前項方法所求得之價格為成本價格。
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。
4. 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。
5. 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。

第三章 估價方法成本法 第49條

成本法估價之程序如下：

- 一、蒐集資料。
- 二、現況勘察。
- 三、調查、整理、比較及分析各項成本及相關費用等資料。
- 四、選擇適當方法推算營造或施工費。
- 五、推算其他各項費用及利潤。
- 六、計算總成本。
- 七、計算建物累積折舊額。
- 八、計算成本價格。

第三章 估價方法成本法 第50條

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：

- 一、土地開發及建築構想計畫書。
- 二、設計圖說。
- 三、相關許可或執照。
- 四、施工計畫書。
- 五、竣工圖。
- 六、使用執照。
- 七、登記（簿）謄本或建物平面位置圖。

第三章 估價方法成本法 第51條

成本法估價應蒐集與勘估標的同一供需圈內之下列資料：

- 一、各項施工材料、人工之價格水準。
- 二、營造、施工、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
- 三、資本利率。
- 四、開發或建築利潤率。

第三章 估價方法成本法 第52條

1. 勘估標的之總成本應包括之各項成本及相關費用如下：
 - 一、營造或施工費。
 - 二、規劃設計費。
 - 三、廣告費、銷售費。
 - 四、管理費。
 - 五、稅捐及其他負擔。
 - 六、資本利息。
 - 七、開發或建築利潤。
2. 前項勘估標的為土地或包含土地者，總成本應加計價格日
期當時之土地價格。
3. 總成本各項計算過程應核實填寫於成本價格計算表內。

第三章 估價方法成本法 第53條

勘估標的之營造或施工費，項目如下：

- 一、直接材料費。
- 二、直接人工費。
- 三、間接材料費。
- 四、間接人工費。
- 五、管理費。
- 六、稅捐。
- 七、資本利息。
- 八、營造或施工利潤。

第三章 估價方法成本法 第54條

勘估標的之營造或施工費，得按下列方法擇一求取之：

- 一、直接法：指就勘估標的之構成部分或全體，調查其使用材料之種別、品級、數量及所需勞力種別、時間等，並以勘估標的所在地區於價格日期之各種單價為基礎，計算其營造或施工費。
- 二、間接法：指就同一供需圈內近鄰地區或類似地區中選擇與勘估標的類似之比較標的或標準建物，經比較與勘估標的營造或施工費之條件差異並作價格調整，以求取勘估標的營造或施工費。

第三章 估價方法成本法 第55條

直接法分為下列二種：

- 一、淨計法：指就勘估標的所需要各種建築材料及人工之數量，逐一乘以價格日期當時該建築材料之單價及人工工資，並加計管理費、稅捐、資本利息及利潤。
- 二、單位工程法：係以建築細部工程之各項目單價乘以該工程施工數量，並合計之。

第三章 估價方法成本法 第56條

1. 間接法分為下列二種：

一、工程造價比較法：指按工程概算項目逐項比較勘估標的與比較標的或標準建物之差異，並依工程價格及工程數量比率進行調整，以求取勘估標的營造或施工費。

二、單位面積(或體積)比較法：指以類似勘估標的之比較標的或標準建物之單位面積(或體積)營造或施工費單價為基礎，經比較並調整價格後，乘以勘估標的之面積(或體積)總數，以求取勘估標的營造或施工費。

2. 前項所稱標準建物，指按營造或施工費標準表所營造或施工之建物。

3. 前項營造或施工費標準表應由不動產估價師公會全國聯合會(以下簡稱全聯會)按不同主體構造種類及地區公告之。未公告前，應依直轄市或縣(市)政府發布地價調查用建築改良物標準單價表為準。

第三章 估價方法成本法 第57條

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百分之二至百分之三推估之。

第三章 估價方法成本法 第58條

1. 勘估標的之資本利息應依分期投入資本數額及資本使用年數，按自有資金與借貸資金分別計息，其自有資金與借貸資金比例，應依銀行一般放款成數定之。
2. 前項資本利息之計算，應按營造施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐及其他負擔之合計額乘以利率計算。
3. 第一項勘估標的為土地或包含土地者，前項合計額應另加計土地價格。

第三章 估價方法成本法 第59條

資金中自有資金之計息利率應不高於一年期定存利率且不低於活存利率；借款則以銀行短期放款利率計息；預售收入之資金應不計息。

第三章 估價方法成本法 第60條

1. 勘估標的之開發或建築利潤應視工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，按營造或施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、資本利息、稅捐及其他負擔之合計額乘以適當利潤率計算之。
2. 前項利潤率應由全聯會定期公告；未公告前依營造或建築業之平均經營利潤率為準，並得依開發或建物形態之不同，考量經營風險及開發或建築工期之長短酌予調整之。
3. 前項建築工期指自申請建造執照開始至建築完成達到可交屋使用為止無間斷所需之時間。
4. 第一項勘估標的為土地或包含土地者，合計額應另加計土地價格。

第三章 估價方法成本法 第61條

廣告費、銷售費、管理費及稅捐，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。

第三章 估價方法成本法 第62條

廣告費、銷售費、管理費、稅捐及開發或建築利潤，視勘估標的之性質，於成本估價時得不予計入。

第三章 估價方法成本法 第63條

1. 未完工之建物應依實際完成部分估價，或以標準建物之營造或施工費標準表為基礎，參考建物工程進度營造費用比例表估算之。
2. 前項建物工程進度營造費用比例表，由全聯會公告之。

第三章 估價方法成本法 第64條

因特殊狀況致土地或建物投資無法產生相對正常報酬之成本，於成本估價時得不予計入或於折舊中扣除，並應於估價報告書中敘明。

第三章 估價方法成本法 第65條

1. 建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算。
2. 經濟耐用年數指建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數。
3. 物理耐用年數指建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數。
4. 建物之經歷年數大於其經濟耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。

第三章 估價方法成本法 第66條

建物經濟耐用年數表由全聯會依建物之經濟功能及使用效益，按不同主體構造種類及地區公告之。

第三章 估價方法成本法 第67條

1. 建物之殘餘價格率應由全聯會公告之，並以不超過百分之十為原則。
2. 建物耐用年數終止後確實無殘餘價格者，於計算折舊時不予提列。
3. 第一項所稱殘餘價格率，指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所賸餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比率。
4. 依第一項殘餘價格率計算建物殘餘價格時，應考量建物耐用年數終止後所需清理或清除成本。

第三章 估價方法成本法 第68條

1. 建物累積折舊額之計算，應視建物特性及市場動態，選擇屬於等速折舊、初期加速折舊或初期減速折舊路徑之折舊方法。
2. 建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。

第三章 估價方法成本法 第69條

1. 成本價格之計算公式如下：

一、土地價格 = 土地總成本。

二、建物成本價格 = 建物總成本 - 建物累積折舊額。

三、房地成本價格 = 土地價格 + 建物成本價格。

2. 前項土地價格之求取有困難者，得以比較法或收益法計算之，並於估價報告書中敘明。以比較法或收益法計算土地價格者，並需考量土地部分之廣告費、銷售費、管理費、稅捐、資本利息及利潤之合理性。

3. 依第一項規定計算土地價格，得考量已投入土地開發改良因時間經過造成之減損，並於土地總成本中扣除。

第三章 估價方法成本法 第70條

土地開發分析法，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。

第三章 估價方法成本法 第71條

土地開發分析法之估價程序如下：

- 一、確定土地開發內容及預期開發時間。
- 二、調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。
- 三、現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。
- 四、估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。
- 五、估算開發或建築後總銷售金額。
- 六、估算各項成本及相關費用。
- 七、選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。
- 八、計算土地開發分析價格。

第三章 估價方法成本法 第72條

依土地開發分析法進行估價除依第十一條規定蒐集資料外，另得視需要蒐集下列土地及建物所需資料：

- 一、開發構想計畫書。
- 二、建築設計圖說或土地規劃配置圖說。
- 三、建照申請書或建造執照。
- 四、營造或施工費資料。
- 五、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
- 六、資本利率。
- 七、開發或建築利潤率。

第三章 估價方法成本法 第73條

現況勘察與環境發展程度之調查及分析包括下列事項：

- 一、調查影響總銷售金額、成本及費用等因素。
- 二、確認勘估標的之工程進度、施工及環境狀況並攝製必要照片或影像檔。
- 三、市場交易資料之蒐集、調查。
- 四、週遭環境土地建物及公共設施開發程度。

第三章 估價方法成本法 第74條

1. 開發或建築後可銷售之土地或建物面積應依下列原則估算之：
 - 一、依建造執照及建築設計圖說或土地開發許可文件及規劃配置圖計算之面積。
 - 二、未取得建造執照或土地開發許可文件時應按相關法令規定下最有效使用之狀況，根據土地之地形、地勢並參酌當地市場狀況等因素估算其可銷售面積。
2. 前項可銷售面積之計算過程應詳列計算式以便校核。

第三章 估價方法成本法 第75條

- 1.開發或建築後預期總銷售金額應按開發或建築後可銷售之土地或建物面積乘以推定之銷售單價計算之。
- 2.可銷售面積中之各部分銷售單價不同時，應詳列各部分面積及適用之單價。
- 3.前項銷售單價應考量價格日期當時銷售可實現之價值，以比較法或收益法求取之。

第三章 估價方法成本法 第76條

土地建築開發之直接成本、間接成本項目如下：

一、直接成本：營造或施工費。

二、間接成本，其內容如下：

（一）規劃設計費。

（二）廣告費、銷售費。

（三）管理費。

（四）稅捐及其他負擔。

第三章 估價方法成本法 第77條

廣告費、銷售費、管理費及稅捐，應按總銷售金額乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。

第三章 估價方法成本法 第78條

土地開發分析法之規劃設計費與利潤率應依第五十七條及第六十條規定計算之。

第三章 估價方法成本法 第79條

1. 土地開發分析法之資本利息綜合利率，應依第五十八條及第五十九條規定計算資本利息年利率，並參考下列公式計算之：
資本利息綜合利率 = 資本利息年利率 × (土地價值比率 + 建物價值比率 × 1/2) × 開發年數。
2. 勘估標的資本利息負擔特殊，或土地取得未立即營造施工者，資本利息綜合利率得再就前項規定之二分之一部分調整計算，並於估價報告書中敘明。
3. 第一項建物價值比率之建物價值，得以營造施工費加計規劃設計費計算之。

第三章 估價方法成本法 第80條

開發年數之估計應自價格日期起至開發完成為止無間斷
所需之時間。

第三章 估價方法成本法 第81條

土地開發分析法價格之計算公式如下：

$$V = S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)$$

其中：

- V：土地開發分析價格。
- S：開發或建築後預期總銷售金額。
- R：適當之利潤率。
- C：開發或建築所需之直接成本。
- M：開發或建築所需之間接成本。
- i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。

第三章 估價方法成本法 第82條

全聯會依第五十六條、第六十條、第六十一條、第六十三條、第六十六條、第六十七條及第七十七條公告之資料，應先報請中央主管機關備查。

不動產估價專業研習會

第二部分

中華民國不動產估價師公會全國聯合會
第四號公報

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

第四號公報內容包括：

- 一、營造或施工費標準表
- 二、廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率
- 三、建物經濟耐用年數表
- 四、建物殘餘價格率
- 五、開發或建築利潤率

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

營造或施工費標準表(以下簡稱本標準表)相關說明事項如下：

- 1、本標準表適用之面積，已辦理登記者，以登記之面積為準。如係尚未辦理登記者，依不動產估價技術規則第七條、第七十四條規定估算其可銷售面積。
- 2、本標準表，適用於主要用途為辦公室、住宅、工廠(廠房)、倉庫使用標的之重建成本。重置成本可參考本標準表酌予調整。建築物用途屬旅館、飯店、餐廳、遊樂場所、大型商場、電視臺、醫院、百貨公司、超級市場、及其他公共建築物，本會將另訂營造或施工費標準表公告之。未公告前依直轄市或縣(市)政府發布地價調查用建築改良物標準單價表為準、或參酌本標準表調整之。

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

- 3、本公報中住宅及辦公用途建物主體結構區分為鋼筋混凝土造及加強磚造等造價水準；工業廠房用則區分為加強磚造、鋼筋混凝土、鋼架造等造價水準。如因用途不同以致樓板之荷重、樑柱之強度或隔間及基本設備之數量差異，應依其差異經比較後調整其價格。
- 4、本標準表中鋼筋混凝土造之住宅、辦公室建物，以各直轄市、縣（市）當地新建建物平均房價水準判定營造或施工費標準。平均房價水準指建物二層以上之平均房價，若為透天產品則指全棟建物之平均房價。

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

- 5、本標準表依樓層數定上、下限值範圍。住宅、辦公室建物若為鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造，得按本標準表鋼筋混凝土造之單價，考量鋼骨鋼筋混凝土造或鋼骨造相對全棟建物之樓層數情況，每坪加計 20,000~55,000 元；鋼骨廠房以鋼筋混凝土造為基準進行加價調整；非本標準表所定建築結構者，得敘明理由，酌予調整。

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

6、本標準表中，地上五層以下建物無地下樓層；地上六層至十層建物，其地下樓層為一層；地上十一層至十五層建物，其地下樓層為二層；地上十六層至二十五層建物，其地下樓層為三層；地上二十六層至四十層建物，其地下樓層為四層。其增(減)之地下樓層部分，以各增(減)樓層之實際面積，按本標準表之單價，依下表計算之：

增(減)樓層數	造價增(減)調整幅度
增(減)第一層部分	就該層部分增(減)不超過 30%
增(減)第二層部分	就該層部分增(減)不超過 40%
增(減)第三層部分	就該層部分增(減)不超過 50%
增(減)第四層以上部分	就該層部分增(減)不超過 60%

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

- 7、本標準表建物樓層高度，一樓部分以三·六公尺(鋼架造則為六公尺)、其餘樓層以三·二公尺(鋼架造則為四·五公尺)為標準高度，建物之各層高度超過或低於標準達〇·五公尺者，為超高或偏低，其單價應照本表單價酌予提高或降低，其超出部分，以每十公分為一單位，調整標準單價百分之一，未達十公分者不計。
- 8、本標準表地下室均非以連續壁構造施工，如係以連續壁方式處理者，經敘明理由後，得按本標準表之單價，每坪加 **13,000** 元以內。

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

- 9、五層樓(含)以下之建築如有裝設昇降設備，估價師得參考增設昇降設備所增加之費用除以總樓地板面積之數額調整之。
- 10、本公報所稱建物主體結構係指地面層以上之建築物結構。同一建築基地或同一建築執照之建物主體有兩種以上構造時，其單價應按其構造比例及本標準表單價加權計算之。同一建築基地或同一建築執照之建物分屬兩種以上不同樓層時，其單價應按各部分所佔樓地板面積比例及個別單價加權計算之。同一幢建物以最高樓層者計算；不同幢建物者，依其不同構造別、樓層別分別計算。

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

- 11、本標準表，所列單位面積造價均包含施工者之直接材料費、直接人工費、間接材料費、間接人工費、管理費、稅捐、資本利息、營造或施工利潤。
- 12、本標準表之單價，已反應建物之結構、機電與裝修成本。機電設備與裝修成本有關之建材、設計與設備均須符合當地房價等級之水準，建材、設計與設備等特殊者，得敘明理由，酌予調整。

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

13、勘估建物有下列特殊情形者，得由不動產估價師參酌其施工成本或委託者提供之相關資料，視情況列計之，並於估價報告書敘明：

增設減震、隔震、制震或免震設備。

興建綠建築、智慧建築標章建物。

施作特殊外牆建材及型式。

基地地形特殊需增加施作成本。

基地臨路條件影響施工動線。

基地鄰房影響施工作業。

施作特殊地質改善工程。

特殊之庭園景觀、造景及開放空間之綠美化工程費用。

採逆打工法進行施工。

新增其他特殊設備。

前項適用於成本法時請考量不動產估價技術規則第六十四條之規定。

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

- 14、本標準表單價之物價基期為民國 110 年 7 月，不動產估價師得依勘估建物所在地之直轄市、縣(市)政府公布之營造工程物價指數中的建築工程類物價指數調整之，該直轄市、縣(市)政府如未公布，則依照行政院主計總處物價統計月報中營造工程物價指數之建築工程類指數表調整之。
- 15、本標準表所列單價適用於地下室停車位為坡道平面式，如有其他車位型式(例如升降機械、塔式車位等)，則依其設備之型式、數量，按增設之設備費用調整之。

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

- 16、若興建之建物總面積量體過小未達一般營建經濟規模，營造施工費單價得就本公報所訂基準敘明理由酌予提高。若興建建物總面積量體達到足以降低營造成本，則營造施工費單價得就本公報所訂基準敘明理由酌予調降。
- 17、勘估建物樓層數超過本標準表之最高層數者，應參酌本標準表及建物現況調整或請專家協助決定其營造施工費單價。
- 18、本表於營造工程物價指數上漲或下跌達 15%時，進行修正公告之。

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率

- 1、廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率，本會規定如下。但因情況特殊並於估價報告書中敘明者，其費率之推估，不在此限。
- 2、廣告費、銷售費按總成本或總銷售金額之百分之三至百分之七推估。

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

3、管理費

不含公寓大廈管理條例規定設立公共基金，按總成本或總銷售金額之百分之一點五至百分之三推估。

包含公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，得提高管理費用率為百分之四至百分之五。或依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定推算之。

4、稅捐按總成本或總銷售金額之百分之零點五至百分之一點二推估，或就勘估標的之地價稅、營業稅等稅捐，按實際情形估算之。

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

建物經濟耐用年數表

1、本會訂定建物經濟耐用年數表如附表。

	細目	經濟耐用年數
辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之房屋	1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	50
	2 加強磚造	35
	3 磚造	25
	4 鋼架造(有披覆處理)	20
	5 鋼架造(無披覆處理)	15
	6 木造	10
變電所用、發電所用、收發報所用、停車場用、車庫用、飛機庫、貨運所用、公共浴室用之房屋及工廠廠房	1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	35
	2 加強磚造	30
	3 磚造	20
	4 鋼架造(有披覆處理)	15
	5 鋼架造(無披覆處理)	10
	6 木造	8

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

建物殘餘價格率

建物之殘餘價格率	
建物構造種類	殘餘價格率(%)
鋼骨鋼筋混凝土造 (SRC)	8~10
鋼骨造 (SC)	8~10
鋼筋混凝土造 (RC)	4~5
加強磚造	0
磚造	0
鋼架造	8~10
木造	0
石造	0

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

- 2、建物殘餘價格率指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所剩餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比例。
- 3、建物之殘餘價格率得由不動產估價師視該建物之實際狀況及社會習慣判定之，但不得超過百分之十。其有異於本公報規定時，應於估價報告書中敘明。

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

開發或建築利潤率

開發或建築工期	利潤率
1年(含)以下	8%~20%
超過1年~2年(含)以下	10%~22%
超過2年~3年(含)以下	12%~24%
超過3年~4年(含)以下	14%~25%
超過4年~5年(含)以下	15%~26%
超過5年	16%~27%

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

- 2、個案利潤率應視勘估標的工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，考量區域市場、個案經營風險及開發或建築工期之長短於上表利潤率區間內判定之。但如因特殊情況(如規模過大或過小)或勘估標的屬情形特殊之土地用地變更或開發，致其利潤率超過本表所定之標準者，得依市場實際狀況決定適用之利潤率，並於報告書內詳細敘明理由。
- 3、各地方公會轄區有另訂標準者（詳如附表二），依其標準優先適用。

不動產估價專業研習會

第三部分

案 例

第三部分 案例

臺灣□□地方法院 000年度訴字第0000號減少價金事件 鑑定報告書

四、鑑定要旨：

臺灣新北地方法院來函囑託本會調整鑑定事項如下：

系爭不動產「房地」（土地地號：□□市□□區□□段149地號）於交易當時之價值為多少？

第三部分 案例

五、鑑定依據：

- 1、臺灣□□地方法院000.9.27.新北□□□110年度訴字第0000號
- 2、新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊，109年。
- 3、中華民國全國建築師公會2015、2019鑑定手冊。
- 4、不動產估價技術規則

七、鑑定標的物之構造、用途及現況：

- 1、構造：鑑定標的物所屬整棟樓房為地上5層地下0層（參考使照）鋼筋混凝土構造之建築物，屋齡約35年〔使照：75重使字第0000號〕。
- 2、用途：平面格局係供住宅使用。（目前無人居住）

第三部分 案例

八、鑑定經過情形：

1、會同原告代表與被告代表於民國000年00月29日中午至鑑定標的物現場會勘並拍照紀錄。

本次會勘時，對本件鑑定房屋之3樓平面格局先行初步瞭解，系爭房屋平面格局係供住宅使用，但目前無人居住。

目前系爭房屋室內之牆壁(包括柱)、平頂(包括樑)之外觀表面就如同一般居家注重美觀乾淨之住家，整理得窗明几淨，各居室均尚清潔乾淨，

第三部分 案例

依【不動產估價技術規則估價方法：成本法】分析鑑定標的物於 民國109年11月之推定試算價格如下：

- 01.移轉建築改良物面積：144.94平方公尺 \approx 43.84坪
- 02.建築改良物建造單價：經調查新北市三重區109年11月5層店鋪住宅之建造單價為106,511元/坪
- 03.移轉建築改良物重建價格： $106,511 \times 43.84 = 4,669,432$ 元
- 04.鋼筋混凝土構造、屋齡35年折舊率： $1\% \times 35 = 35\%$
- 05.移轉建築改良物折舊金額： $4,669,432 \text{元} \times 0.35 = 1,634,301$ 元
- 06.移轉建築改良物現值： $4,669,432 - 1,634,301 = 3,035,131$ 元
- 07.移轉建築改良物之合理規劃設計費用 $3,035,131 * 7\% = 212,459$ 元

第三部分 案例

- 08.移轉建築改良物之合理管理費用及稅捐利潤 $3,035,131 * 10\% = 303,513$ 元
- 09.移轉建築改良物之買賣總費用： $3,551,103$ 元
- 10.土地持分面積： 32.01 m^2
- 11.公告土地現值為： $269,623 \text{ 元/m}^2$
- 12.土地之合理市場交易價格為： $269,623 \times 32.01 = 8,629,103$ 元
- 13.移轉土地之管理費用及稅捐利潤： $8,629,103 \text{ 元} \times 8\% = 690,364$ 元
- 14.移轉建築改良物之買賣總費用： $9,319,918$ 元
- 15.移轉建築改良物及土地之合理仲介費用為 5% ： $465,996$ 元
- 16.移轉房地買賣總價： $3,551,103 + 9,319,918 + 465,996 = \underline{13,337,017}$ 元

第三部分 案例

故以成本法推定鑑定標的物於民國109年11月之試算價格為：
13,337,017元。

依前述，以比較法推定鑑定標的物於民國109年11月之試算價格為新台幣14,515,599元，以成本法推定鑑定標的物於民國109年11月之試算價格為新台幣13,337,017元，兩者差距在百分之二十之合理範圍，但考量一般不動產買賣市場行情實務，「比較法」是較貼近於市場行情，故以「比較法」估算出之試算價格採 **2/3** 之
權重，以「成本法」估算出之試算價格採 **1/3** 之權重。

$$\begin{aligned} & \left[14,515,599 \text{元} \times \frac{2}{3} \right] + \left[13,337,017 \text{元} \times \frac{1}{3} \right] \\ & = 9,677,066 \text{元} + 4,445,672 \text{元} \\ & = 14,122,738 \text{元} \end{aligned}$$

選擇專業，成就所託
謝謝聆聽