

五、成本法			所需之相關費用。（估技 § 47）
	(一)意義	義	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。依前項方法所求得之價格為成本價格。（估技 § 48） 2. 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。 (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。 (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。（估技 § 48）
	(二)程序	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。（估技 § 49）
	(三)蒐集建造資料		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。

五、成本法

(三)蒐集建造資料

- (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。（估技 § 50）

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。（估技 § 51）

(四)推算營造或施工費用

- 1.營造或施工費之內容：勘估標的之營造或施工費，項目如下：
 - (1)直接材料費。
 - (2)直接人工費。
 - (3)間接材料費。
 - (4)間接人工費。
 - (5)管理費。
 - (6)稅捐。
 - (7)資本利息。
 - (8)營造或施工利潤。（估技 § 53）
- 2.計算方法：勘估標的之營造或施工費，得按下列方法擇一求取之：
 - (1)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

五、成本法

(四)推算營造或施工費用

之各種單價為基礎，計算其營造或施工費。直接法分為下列二種：

①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。

②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。（估技§55）

(2)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。間接法分為下列二種：

①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。

②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。（估技§56）

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。營造或施工費標準表應由不動產估價公會全國聯合會（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