**臺北市市有非公用不動產**

**估價報告書範本及估價原則**

**（B版\_限定價格）**

中華民國104年 5 月

**《報告製作及委託合約注意須知》**

一、版面格式及內容相關數字

1. 報告書以A4紙張、**雙面列印**製作，字體及行距不宜過大，內容字體最小為14，且表格內字體最小為10，表格若較大則以A4橫式A3紙張製作但要折頁，且報告書內表格勿任意調整位置。

2.應與委託人確認報告書中之土地或建物面積。

二、關於委託合約應注意事項

合約內應載明委託人應提供資料及不動產估價師工作內容。

1.委託人應提供資料

（1）勘估標的土地、建物之相關地、建號。

（2）勘估標的出租租約（視實際需要加以調整）。

（3）畸零地合併證明書及其他相關文件。

（4）就勘估標的告知所需版本及估價條件。

2.不動產估價師工作內容

（1）依照委託人所需估價內容及估價條件評估不動產價值。

（2）不動產估價報告書請估價師同時提供電子檔供參。

（3）報告書附件中應附勘估標的及比較標的位置圖，且比較案例圖例部分請儘量要求清晰，以利本府市有財產審議委員會審查。

（4）若評估標的不動產屬量體或面積較小之估價案件，可經與委託者溝通並經其同意刪除報告書某些項目，製作精簡版報告書；而若有較大面積之重要或特殊案件，可考量另請建築師協助規劃建築量體後，交由估價師估價。

三、臺北市市有非公用不動產估價原則（B版＿限定價格）：

|  |  |
| --- | --- |
| **標的性質** | **鄰地所有權人提出畸零地合併證明之申購案件或依委託人提供勘估標的與毗鄰土地之整宗合併開發範圍之案件** |
| 不動產型態 | 土地或建物 |
| 不動產評估內容 | 包含畸零地或無法單獨開發等相關土地（包含持分產權土地）及其地上建物 |
| 評估方法 | 以比較法、收益法、成本法或**土地開發分析法**等2種以上方法評估之 |
| 估價條件 | 一般正常條件 | 依照鄰地所有權人提出**畸零地合併證明之合併範圍**，以整體開發條件下評估**（以不動產合併為目的）** | 依照委託人提供勘估標的**與毗鄰土地之整宗合併開發範圍條件**，以整體開發條件下評估**（以不動產合併為目的）** |
| 價格種類 | 正常價格 | **限定價格（以不動產合併為目的）** | **限定價格（以不動產合併為目的）** |
| 估價原則 | 1. 依照鄰地所有權人所提出**畸零地合併證明之臨路條件**，由估價師以 「臺北市土地使用分區管制自治條例」或「都市計畫細部**計畫**說明書」所規定『最小開發基地』之假設條件下，先假設一比準地，並以評估其合理單價。
2. 但需檢視前項假設之比準地，是否有符合法條中所規定法定容積率上限之相關條件，再決定可建容積。**亦可以勘估標的周圍實際存在的地號土地作為比準基礎。**
3. 若標的未臨路，則由估價師依標的鄰地所有權複雜程度及可能整合之方向決定比準地之臨路條件。且比準地的假設及選擇，宜考慮在地形、面積、臨路情形及區位條件等方面，與標的有較高的同質性。
4. 評估該比準地合理價格後，再以比準地為基礎，比較勘估標的土地個別條件優劣後，推估其合理單價。
5. 評估合併開發前各地號各筆正常土地價值。
 | 1. 依照鄰地所有權人提出**畸零地合併證明之合併範圍**，由估價師以最有效使用原則評估之。
2. 但應檢視『合併開發範圍』是否有符合法條中所規定法定容積率上限之相關條件，再決定可建容積。
3. 評估合併開發範圍之土地價值。
4. 以合併開發前各地號各筆正常土地價值比例分算整體合併開發後土地價格，計算勘估標的在**畸零地合併證明之合併範圍**整體開發條件下之土地限定價格。
5. **建物成本價格請以成本法評估**。
 | 1. 依照委託人提供勘估標的**與毗鄰土地之整宗合併開發範圍條件**，評估整宗合併開發後不動產價值，由估價師以最有效使用原則評估之。
2. 但應檢視『合併開發範圍』是否有符合法條中所規定法定容積率上限之相關條件，再決定可建容積。
3. 評估合併開發範圍之土地價值。
4. 以合併開發前各地號各筆正常土地價值比例分算整體合併開發後土地價格，計算勘估標的在**與毗鄰土地之整宗合併開發範圍條件**下之土地限定價格。
5. **建物成本價格請以成本法評估**。
 |
| 估價步驟概述 | 1. 先依照鄰地所有權人所提出**畸零地合併證明之臨路條件**，依照 「臺北市土地使用分區管制自治條例」或「都市計畫細部**計畫**說明書」所規定『最小開發基地』之條件，假設一比準地及其可建容積。**亦可以勘估標的周圍實際存在的地號土地作為比準基礎。**
2. 以比較法及**土地開發分析法**等2種以上方法計算比準地之土地價格。
3. 以比準地為基礎，就標的個別條件優劣，推算合併範圍各筆土地合理土地價值（建議考量因素計有形狀、地勢、平均寬深度、面積、臨路條件、商業效益等，但各項因素仍得視實際需要調整之）。
4. **如勘估標的筆數少，宜直接評估無需先選比準地。但應用土地開發分析法時，不在此限。**
 | 1. 分析**畸零地合併證明之合併範圍**下之最有效使用原則及可建築容積
2. 以比較法及**土地開發分析法**等2種以上方法計算合併條件下開發後之土地價格。
3. 最後將整體合併開發後之土地價值，以合併開發前各筆正常土地價值比例，分算其各地號各筆土地價格，求得勘估標的在以**畸零地合併證明之合併範圍**整體開發條件下之土地限定價格。
 | 1. 分析**與毗鄰土地之整宗合併開發範圍條件**下之最有效使用原則及可建築容積
2. 以比較法及**土地開發分析法**等2種以上方法計算合併條件下開發後之土地價格。
3. 最後將整體合併開發後之土地價值，以合併開發前各筆正常土地價值比例，分算其各地號各筆土地價格，求得勘估標的在以**與毗鄰土地之整宗合併開發範圍**整體開發條件下之土地限定價格。
 |

四、市有非公用不動產估價報告書內容注意須知

詳見不動產估價報告書範本。

**臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地**

**不動產估價報告書**

**【B版\_限定價格】**

委託人：○○○

受託人：○○不動產估價師（聯合）事務所

出件日期：中華民國○○年○○月○○日

**不動產估價報告書摘要**

1. **不動產估價報告書案號：**
2. **委託人：**
3. **勘估標的基本資料：**
	* 1. 勘估標的內容：
			1. 土地標示：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。
			2. 建物標示：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。
			3. 建物門牌：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。
		2. 產權狀況：
4. 所有權人及權利範圍：

**表一：土地產權狀況表**

| 編號 | 地號 | 面積（㎡） | 所有權人 | 權利範圍 | 持分面積（㎡） | 持分面積（坪） | 登記建號 | 備註 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**表二：建物產權狀況表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 編號 | 建號 | 坐落地號 | 面積 | 權利範圍 | 持分面積（㎡） | 持分面積（坪） | 總樓層數/樓層別 | 構造別 | 建築完成日期（民國/月/日） | 備註 |
| 主建物面積（㎡） | 附屬建物面積（㎡） | 公設面積（㎡） | 車位面積（㎡） | 總面積（㎡） | 建物門牌 | 所有權人 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

1. 他項權利及其他負擔：
2. 他項權利：設有○○權○○筆，金額合計○○元。
3. 耕地三七五租約：設有三七五租約○○筆，金額合計○○元‧

**表三：他項權利分析及耕地三七五租約表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 項目 | 權利種類 | 順位 | 設定標的 | 設定日期 | 權利價值（元） | 權利人 |
|  |  |  |  |  |  |  |

1. 依土地或建物登記簿謄本上登載勘估標的於民國○○年○○月○○日受○○地方法院或○○機關聲請假扣押、查封、預告登記等限制登記情事，應請使用報告書者注意。

《注意須知》（1）表一至表三視需查估標的內容填寫必要之表格，其他空白表格請刪除，並適時調整項次。

（2）建物產權狀況表中，建物倘占用到其他地號土地請於備註欄說明。

* + 1. 不動產型態： ‧

《注意須知》不動產型態為敘明勘估標的之特性，如土地、土地及房屋、公寓、大樓等。

1. **估價前提：**
	* 1. 估價目的：市有非公用不動產出售價值參考。
		2. 價格種類：正常價格及限定價格。
		3. 價格日期：民國○○年○○月○○日。
		4. 勘察日期：民國○○年○○月○○日。
		5. 估價條件：
2. 正常價格：一般正常條件。
3. 限定價格：具有市場性之不動產，依照委託人提供之評估內容，以限定條件下評估。條件如下：

（1）不動產合併為目的。

《注意須知》應與委託單位確認相關條件並於合約書內載明，估價條件變動時亦同。

1. **評估價值結論：**

經本所不動產估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及專業意見分析後，採用\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（填寫採用的估價方法）等二種或三種估價方法進行評估，最終價格決定如下：

**不動產正常單價：新臺幣\_\_\_\_\_\_\_元/㎡（\_\_\_\_\_\_\_元/坪）**

**不動產正常總價：新臺幣\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元**

**不動產限定單價：新臺幣\_\_\_\_\_\_\_元/㎡（\_\_\_\_\_\_\_元/坪）**

**不動產限定總價：新臺幣\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元**

**（詳見不動產估價報告書摘要表）**

以上評估結果僅適用於勘估標的於市有非公用不動產出售目的之價值參考。另使用本不動產估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

**不動產估價師**： （簽名或蓋章）

不動產估價師證書字號：○○○○○○○○

不動產估價師開業證書字號：○○○○○○○○

○○○不動產估價師公會會員證書字號：○○○○○○○○

**不動產估價報告書摘要表**

|  |
| --- |
| **勘估標的基本資料** |
| 所有權人 | 臺北市（管理者：臺北市政府財政局） |
| 地段地號 |  | 土地（持分）面積 | ㎡（ 坪） |
| 建物門牌 | 　 | 建物總面積 | ㎡（ 坪） |
| 建築完成日期 | 　 | 價格日期 | 　 |
| 使用分區 | 　 | 面前道路寬度 | 　 |
| **土地開發分析法合併土地基本資料** |
| 土地面積 |  ㎡（ 坪） |
| 使用分區 | 　 | 面前道路寬度 | 　 |
| 法定建蔽率 | 　 | 可用最大建蔽率 | 　 |
| 法定容積率 | 　 | 可用最大容積率 | 　 |
| 最有效使用判定 |  |
| 全棟店面可銷售面積 | 坪 | 店面平均銷售單價 | 元/坪 |
| 全棟住宅可銷售面積 | 坪 | 住宅平均銷售單價 | 元/坪 |
| 全棟可銷售車位數 | 個 | 車位平均銷售單價 | 元/個 |
| 每坪營造或施工費 | 元/坪 | 利潤率 | ％ |
| **土地價格評估說明** |
| **價格種類** | **估價方法** | **單價****（元/坪）** | **價格權重比例（％）** | **評估單價** | **評估總價** |
| **（□勘估標的□比準地）正常價格** | 法 |  |  | （元/㎡） | 　 |
| 法 |  |  | （元/坪） |
| **最後決定勘估標的土地正常價格**（註1） |  |  |  | （元/㎡）（元/坪） |  |
| **合併土地限定價格** | 法 |  |  | （元/㎡） | 　 |
| 法 |  |  | （元/坪） |
| **最後決定勘估標的土地限定價格**（註1） |  |  |  | （元/㎡）（元/坪） |  |
| **最後價格決定之理由及相關法令之限制或其他事項說明** |
| 　 |
| 備註：1. 價格決定之理由請就價格種類分別填列。 2. 各項價格之最後評估每平方公尺單價，皆須四捨五入至百位數。 3. 最有效使用判定:應根據土地之地形、地勢並參酌當地市場狀況等因素，按相關法令規定估算土地開發規劃之最有效使用。如店鋪住宅大樓、純住宅大樓等。 |

**合併範圍土地明細表**

|  |
| --- |
| **本案標的** |
| 地段地號 | 面積（㎡） | 所有權人 | 持分 | 臨路（註1） | 面前道路寬度（m） | 使用分區 | 法定建蔽率（%） | 法定容積率（%） | 備註 |
| 　 | 　 | 臺北市管理者：臺北市政府財政局 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| **合計** | 　 | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | 　 |
| **合併土地** |
| 地段地號 | 面積（㎡） | 所有權人 | 持分 | 臨路（註1） | 面前道路寬度（m） | 使用分區 | 法定建蔽率（%） | 法定容積率（%） | 備註 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| **合計** | 　 | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | 　 |
| **合併後整宗基地** |
| 　 | 面積（㎡） | 所有權人 | 持分 | 臨路（註2） | 面前道路寬度（m） | 使用分區 | **平均**建蔽率（%） | **平均**容積率（%） | 備註 |
| **共 筆土地** | 　 | ---- | ---- | 　 | 　 | ---- | 　 | 　 | 　 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 備註：1.本案標的土地、合併土地之臨路欄請填該筆地號土地所臨路名 |
| 2.合併後整宗基地之臨路欄請填合併後整宗基地之臨路路名 |

《注意須知》合併土地之所有權人及持分，視委託人要求決定是否填寫。

《注意須知》法定建蔽率、容積率不考慮臨路寬；**平均**建蔽率、容積率要考慮臨路寬，且若合併土地跨不同使用分區，**平均**建蔽率、容積率之計算請列出算式。**所稱平均建蔽率、平均容積率，係指加權平均之結果。**

**目 錄**

[壹、序言 1](#_Toc304196568)

[一、 估價立場聲明 1](#_Toc304196569)

[二、 不動產估價報告書基本聲明事項 1](#_Toc304196577)

[三、 不動產估價報告書使用之限制條件 2](#_Toc304196584)

[貳、估價基本事項說明 4](#_Toc304196593)

[參、價格形成之主要因素分析 7](#_Toc304196616)

[一、 一般因素分析 7](#_Toc304196617)

[二、 不動產市場概況分析 7](#_Toc304196618)

[三、 區域因素分析 7](#_Toc304196621)

[四、 個別因素分析 8](#_Toc304196631)

[肆、價格評估 13](#_Toc304196639)

[一、 價格評估前提與價格種類 13](#_Toc304196640)

[二、 估價方法之選定及選用該方法之理由 13](#_Toc304196641)

[（一） 估價方法之選定 13](#_Toc304196642)

[（二） 選定之理由 13](#_Toc304196643)

[三、 價格評估步驟說明 14](#_Toc304196644)

[（一） 正常價格評估步驟說明 14](#_Toc304196645)

[（二） 限定價格評估步驟說明 14](#_Toc304196646)

[四、 正常價格之評估過程 15](#_Toc304196647)

[（一） 比準地個別條件說明：（假設條件） 15](#_Toc304196648)

[（二） 比準土地位置圖：（假設條件） 16](#_Toc304196649)

[（三） 比準地之比較法評估過程 17](#_Toc304196651)

[（四） **土地開發分析法**評估比準地過程 22](#_Toc304196652)

[（五） 比準地價格決定及理由說明 25](#_Toc304196655)

[（六） 合併開發前各筆地號土地價值評估 26](#_Toc304196656)

[五、 限定價格之評估過程 27](#_Toc304196657)

[（一） 勘估標的【合併開發範圍】之土地個別條件分析 27](#_Toc304196658)

[（二） 【合併開發範圍】土地比較法評估過程 28](#_Toc304196659)

[（三） **土地開發分析法**評估【合併開發範圍】土地過程 33](#_Toc304196660)

[（四） 【合併開發範圍】土地價格決定及理由說明 36](#_Toc304196663)

[（五） 合併開發後勘估標的各筆地號土地價值評估 36](#_Toc304196664)

[六、 成本法評估建物成本價格評估過程 37](#_Toc304196665)

[七、 價格決定及理由說明 38](#_Toc304196669)

[伍、其他與估價相關之必要事項及依不動產估價技術規則規定須敘明之情況 38](#_Toc304196670)

附件

1、他項權利分析設定表

2、勘估標的出租租約

3、勘估標的及比較標的位置圖○份（○張）

4、勘估標的分區示意圖○份（○張）

5、土地、建物登記簿謄本○份（○張 ）

6、地籍圖謄本○份（○○張）

7、建物測量成果圖○份（○○張）

8、土地使用分區證明書○份（○○ ）

9、勘估標的照片○○頁

10、不動產估價師證明文件

（說明）：

（1）以上附件資料請視實際需要加以調整。

（2）不動產估價師證明文件應檢附不動產估價師證書、地方主管機關核發之開業證書及當年度之地方公會會員證書等影本資料。

**壹、序言**

1. **估價立場聲明**
	* 1. 我方以公正第三人立場進行客觀評估。
		2. 我方與委託單位及受勘估單位僅為單純業務往來關係。
		3. 本事務所及本所估價師與委託單位、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無財務會計原則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。
		4. 本報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事。
		5. 本報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。
		6. 我方對於本標的無現有或可預期的利益；對於與本標的相關的權利關係人，我方亦無個人私利或偏見。
		7. 我方收取之報酬，係基於專業勞務之正當報酬、不為不正當之競價；亦絕不刻意扭曲合理估價之結果。
2. **不動產估價報告書基本聲明事項**

本不動產估價報告書，係在下列基本假設條件下製作完成：

* + 1. 除非報告書中有特別聲明，勘估標的之所有權視為是正常狀態、且具市場性。
		2. 除非報告書中有特別聲明，評估結論是在未考慮不動產抵押權或其他權利設定的情況下進行的。
		3. 報告書中引用他人提供之資訊經估價師盡力查證後認為是確實可靠的。
		4. 勘估標的中的土地及其地上物之結構於報告書中被認為屬一般正常情形，無任何隱藏或未被發現之影響該不動產價值條件。
		5. 除非不動產估價報告書中有特別聲明，所評估的不動產均被認為符合環境保護相關法規之規定，而未受到任何限制事項。
		6. 除非在不動產估價報告書中有特別聲明，勘估標的可能存在或不存在的危險因子，不列入估價師的勘察範圍之內。不動產估價師並不具備了解不動產內部成分或潛在危險的知識能力，也沒有資格檢測這種物質；石棉、尿素、胺／甲醛泡沫絕緣體等類材料及其他潛在的危險材料的存在，可能會影響不動產的價值。不動產估價報告書中的假設前提，是勘估標的中沒有這些會導致價值降低的材料。不動產估價報告書對於這些情況、及用於發現此等狀況的專業或工程知識不負責任。如有需要，不動產估價報告書使用者須另聘這一類領域的專家進行分析。
1. **不動產估價報告書使用之限制條件**

本不動產估價報告書使用之一般限制條件如下：

* + 1. 本不動產估價報告書評估結果僅適用市有非公用不動產估價目的限制下參考，估價目的變更可能使該估價金額發生改變。因此，本報告書無法適用於其他估價目的下之參考使用。
		2. 本不動產估價報告書評估結果係在委託人提供之估價條件下形成，委託人或使用報告書者應了解不動產估價報告書中所載之估價條件，以避免誤用本不動產估價報告書所載之估價金額。
		3. 本不動產估價報告書評估結果為價格日期當時價值之參考，價格日期變動時，評估結果可能產生變動。
		4. 在本不動產估價報告書中總價值分配至土地、改良物之間的價值，只適用於不動產估價報告書中所提及的項目下；分配的價值不能使用於其他任何估價中。
		5. 本不動產估價報告書或不動產估價報告書複本的持有者，無出版本不動產估價報告書的權利。
		6. 在沒有經過估價師書面同意的情況下，不動產估價報告書的全部或其中某部份內容（尤其是估價結論、估價師身分、估價師所屬的事務所）不得經由廣告、公共關係、新聞、銷售或其他傳播媒體公諸於眾。
		7. 不動產估價報告書評估結果僅適用於整個不動產的估價。除非在不動產估價報告書中另有聲明，**否則將整個勘估標的價值按權利比例劃分或其他方式劃分之價值可能偏頗**。
		8. 不動產估價報告書中的預測、預估或經營結果估計，乃立基於當前市場條件、預期短期需求及供給因素、與連續穩定的經濟基礎上。因此，這些預測將隨著將來條件的不同而改變。

**貳、估價基本事項說明**

1. **不動產估價報告書案號：**
2. **委託人：**
3. **勘估標的之基本資料：**
	* 1. 勘估標的內容：
			+ 1. 土地標示：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。
				2. 建物標示：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。
				3. 建物門牌：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。
		2. 不動產型態： 。
4. **價格日期：**民國○○年○○月○○日。
5. **勘察日期：**民國○○年○○月○○日。
6. **價格種類：**正常價格及限定價格。
7. **估價條件：**以委託人提供之條件評估以下內容：

《注意須知》應與委託單位確認相關條件並於合約書內載明合併範圍為何，倘有多種合併範圍，則以合併範圍1、合併範圍2分列內容，估價條件變動時亦同。

1. **估價目的：**

本次估價目的係做為勘估標的市有非公用不動產出售之價值參考，報告書中所載之價值僅限於該目的之參考，不適用於其他用途。

1. **勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔：**
	* 1. 所有權分析：

表 1：土地產權狀況表

| 編號 | 地號 | 面積（㎡） | 所有權人 | 權利範圍 | 持分面積（㎡） | 持分面積（坪） | 登記建號 | 備註 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

表 2：建物產權狀況表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 編號 | 建號 | 坐落地號 | 面積 | 權利範圍 | 持分面積（㎡） | 持分面積（坪） | 總樓層數/樓層別 | 構造別 | 建築完成日期（民國/月/日） | 備註 |
| 主建物面積（㎡） | 附屬建物面積（㎡） | 公設面積（㎡） | 車位面積（㎡） | 總面積（㎡） | 建物門牌 | 所有權人 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

《注意須知》目前政府機關**除已公開之土地及建物登記資訊外，**尚有其他不動產資訊，例：臺北市政府的土地參考資訊、行政院原子能委員會的輻射鋼筋屋資訊及行政院環境保護署的土地汙染資訊等，估價師應調查並於土地及建物產權狀況表備註欄內加註。

* + 1. 他項權利及其他負擔
1. 他項權利：設有○○權○○筆，金額合計○○元。
2. 耕地三七五租約：設有三七五租約○○筆，金額合計○○元。

表3：他項權利分析及耕地三七五租約表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 項目 | 權利種類 | 順位 | 設定標的 | 設定日期 | 權利價值（元） | 權利人 |
|  |  |  |  |  |  |  |

1. 依土地或建物登記簿謄本上登載勘估標的於民國○○年○○月○○日受○○地方法院或○○機關聲請假扣押、查封、預告登記等限制登記情事，應請使用報告書者注意。

《注意須知》（1）表一至表三視需查估標的內容填寫必要之表格，其他空白表格請刪除，並適時調整項次。

（2）建物產權狀況表中，建物倘使用到其他地號土地請於備註欄說明。

1. **勘估標的使用現況：**
2. **勘估標的是否已劃入都市更新地區，並經主管機關核准都市更新事業概要或發布都市更新事業計畫：(倘業經核准都市更新事業概要或發布都市更新事業計畫，勘估標的相關容積率應考量都市更新容積獎勵，並於報告書一併敘明)**
3. **勘估標的法定使用管制或其他管制事項：**
4. **估價資料相關來源說明：**
	* 1. 不動產權利狀態係以○○年○○月○○日\_\_\_\_\_\_\_\_地政事務所核發之謄本或電子謄本為準。
		2. 不動產出租等相關契約文件影本係由委託人提供。
		3. 不動產近三年的營運收益資料及財務報表均由○○○提供。
		4. 不動產個別條件及區域環境內容，係親自赴標的現場勘察，並依都市計畫及地籍等相關資料查證記錄之。
		5. 不動產價格評估依據，係於標的現場實際訪查交易、收益及成本資訊，並依估價師檔案資料共同整理而得。
		6. 不動產之地質、結構受損狀況、營造費用……等係參考○○專業技師出具之報告書。

**《注意須知》委託人未領勘，無法確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書敘明。**

**參、價格形成之主要因素分析**

1. **一般因素分析：**
2. **不動產市場概況分析：**
	* 1. 不動產市場發展概況：
		2. 不動產市場價格水準分析：

《注意須知》一般因素分析及不動產市場概況分析儘量精簡，重點描述現況及預期。敘述以2頁以內為原則。

1. **區域因素分析：**
	* 1. 區位條件：
		2. 區域土地利用現況：

《注意須知》重點描述現況及預期。

* + 1. 區域土地使用分區分布概況：
		2. 區域環境發展現況（半徑1,000公尺以內）：
		3. 區域公共設施設備配置（半徑1,000公尺以內）：

□公園□小學□中學□市場□停車場□綠地□自來水□電力

□自來瓦斯□郵局□電信局□銀行□捷運。

* + 1. 區域道路系統規劃：
		2. 區域環境重大公共建設：
		3. 商業效益：

《注意須知》簡單敘明勘估標的所在區域**道路規劃、**重大公共建設**及鄰近商圈**即可。

* + 1. 區域環境發展潛力：□穩定成長□潛力雄厚□停滯發展□衰退發展。

《注意須知》上列項目及表格勾選內容均可由估價師視情況自行增減項目、修改文字說明。但最後僅需留下最終答案即可，其餘則予以刪除。

1. **個別因素分析**
	* 1. 勘估標的土地個別因素分析：
2. 勘估標的『與合併開發範圍』之土地個別條件分析如下表：

| 項目 | 勘估標的 | 『合併開發範圍1』 | 『合併開發範圍2』 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.地段/地號 |  |  |  |
| 2.面前道路名稱 |  |  |  |
| 3.道路寬度 | 公尺 | 公尺 | 公尺 |
| 4.面積 | （㎡）（折合為 坪） | （㎡）（折合為 坪） | （㎡）（折合為 坪） |
| 5.基地寬度 | 公尺 | 公尺 | 公尺 |
| 6.基地平均深度 | 公尺 | 公尺 | 公尺 |
| 7.形狀 |  |  |  |
| 8.地勢 |  |  |  |
| 9.土地使用分區 |  |  |  |
| 10.法定建蔽率 | ％ | ％ | ％ |
| 11.法定容積率 | ％ | ％ | ％ |
| 12.**平均容積率** **(加權平均結果)** | ％ | ％ | ％ |
| 13.土地使用現況 |  |  |  |
| 14.其他 |  |  |  |

《注意須知》上表項目可由估價師視勘估標的土地情況調整之。並請估價師注意是否有下列狀況影響：坡度、容積移轉、聯合開發、停車獎勵、多目標使用、鄰地占用、**公共設施保留地**、道路或截角占用地、航高禁建限制。
上表依照委託人所提之估價條件填寫有關合併相關資料。但未來合併或開發範圍內若有不同管理機關經管之公有土地毗鄰勘估標的時，需考慮與勘估標的市有土地合併視為一宗評估。

1. 勘估標的地籍與合併開發範圍位置標示如下：（圖示範例）

**6公尺寬 安和路2段44巷**

**6公尺寬 安和路2段44巷**

《注意須知》插入標的所在地籍圖與標示勘估位置、**周邊**道路及路寬，以儘量清晰為原則，大致作法如上圖。

* + 1. 建物個別因素分析：
1. 結　　構：□鋼骨鋼筋混凝土□鋼筋混凝土□加強磚造□磚造□其他：＿＿＿＿。
2. 建築型態：□大樓□公寓□別墅□平房□透天厝□其他：＿＿＿＿。
3. 建築樓層：地下 層、地上 層。
4. 格　　局：□方正□長方□Ｌ形□其他：＿＿＿＿。
5. 屋　　齡： 年（民國 年 月建築完成）。
6. 座　　向：□座東朝西□座西朝東□座南朝北□座北朝南□其他：＿＿＿＿。
7. 通風採光：**□超極優□極優□優□稍優□普通□稍劣□劣□極劣**

 **□超極劣。**

1. 登記用途：□住宅□辦公□商業□工廠□其他：\_\_\_\_\_\_。
2. 使用現況：□住宅□辦公□商業□工廠□其他：\_\_\_\_\_\_。
3. 外牆建材：□玻璃帷幕□磁磚□水泥漆□洗石子□其他：＿＿＿＿。
4. 維修情況：**□超極優□極優□優□稍優□普通□稍劣□劣□極劣**

 **□超極劣。**

1. 外觀維護：**□超極優□極優□優□稍優□普通□稍劣□劣□極劣**

 **□超極劣。**

1. 車位型態：
2. 其他說明事項：

《注意須知》上列項目及表格勾選內容均可由估價師視情況自行增減項目、修改文字說明**或調整優劣等級分級方式(報告書採用比較法估價者，分級方式及判斷條件應與比較法一致)**。但最後僅需留下最終答案即可，其餘則予以刪除。倘若勘估標的無建物，則自行刪除項次（二），並適時調整範例。範例如下：
**【範例】 12.外觀維護：優。**

* + 1. 公共設施配置(估價人員實際測量或依都市計畫圖丈量)：
1. 市場可及性：□500公尺以內□500公尺－1,000公尺□1,000公尺－1,500公尺□1,500公尺以上(半徑)。
2. 購物商場可及性：□500公尺以內□500公尺－1,000公尺□1,000公尺－1,500公尺□1,500公尺以上(半徑)。
3. 小學可及性：□500公尺以內□500公尺－1,000公尺□1,000公尺－1,500公尺□1,500公尺以上(半徑)。
4. 中學可及性：□500公尺以內□500公尺－1,000公尺□1,000公尺－1,500公尺□1,500公尺以上(半徑)。
5. 公園可及性：□500公尺以內□500公尺－1,000公尺□1,000公尺－1,500公尺□1,500公尺以上(半徑)。
6. 郵局可及性：□500公尺以內□500公尺－1,000公尺□1,000公尺－1,500公尺□1,500公尺以上(半徑)。
7. 銀行可及性：□500公尺以內□500公尺－1,000公尺□1,000公尺－1,500公尺□1,500公尺以上(半徑)。
8. 其他：

《注意須知》上列項目可由估價師視勘估公共設施配置情況增減及調整之。但最後僅需留下最終答案即可，其餘則予以刪除。範例如下：
**【範例】 7.銀行可及性：500公尺以內。**

* + 1. 交通運輸條件：
1. 區域主要幹道： 路、 路，地位**□超極優□極優□優□稍優□普通□稍劣□劣□極劣□超極劣**。
2. 尖峰交通：□擁擠□順暢□略為擁擠。
3. 停車條件：：**□超極優□極優□優□稍優□普通□稍劣□劣□極劣□超極劣**。
4. 主要運輸工具：□公車□捷運□火車□自用汽車。
5. 距捷運 站：□500公尺以內□500公尺－1,000公尺□1,000公尺－1,500公尺□1,500公尺以上(半徑)。
6. 公車路線：□5線以內□5－9線□9－14線□15線以上。
7. 距公車站牌：□500公尺以內□500公尺－1,000公尺□1,000公尺－1,500公尺□1,500公尺以上(半徑)。
8. 停車位置：□路邊收費停車□大樓計時停車□幹道巷道自由停車。
9. 整體交通條件：**□超極優□極優□優□稍優□普通□稍劣□劣□極劣□超極劣**。

《注意須知》上列項目及表格勾選內容均可由估價師視情況自行增減項目、修改文字說明**或調整優劣等級分級方式(報告書採用比較法估價者，分級方式及判斷條件應與比較法一致)**但最後僅需留下最終答案即可，其餘則予以刪除。**其中主要運輸工具及停車位置等兩項**可由估價師視勘估交通運輸條件情況增減，並可複選之。範例如下：
【範例】 4.主要運輸工具：公車、捷運、自用汽車。

* + 1. 附近嫌惡設施：
		2. 附近優質設施：

《注意須知》附近優質設施：如景觀、面河、面海等特殊區位景緻。

**肆、價格評估**

1. **價格評估前提與價格種類**

本次鑑定評估依照委託人所提供之估價條件及內容，其價格種類係屬限定價格。**請敘明其限定條件，並同時估計其正常價格。**

**~~另依不動產估價技術規則第6條規定不動產估價，應註明其價格種類；其以特定價格或限定價格估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。~~**

1. **估價方法之選定及選用該方法之理由**
	* 1. 估價方法之選定：
		2. 選定之理由：

《注意須知》應至少以兩種以上估價方法評估之，倘因情況特殊不能採取二種以上方法估價，請於不動產估價報告書中敘明原因。

1. **價格評估步驟說明**
	* 1. 正常價格評估步驟說明：
2. 比準地分析及價格評估。

《注意須知》比準地原則以法定容積作為評估依據。土地法定容積以「臺北市土地使用分區管制自治條例」所規定法定容積率上限為評估基準，但應檢視是否有符合「臺北市土地使用分區管制自治條例」等所規定法定容積率上限之相關條件，若無法符合時，則應根據比準地個別條件情況，決定法定容積。

1. 評估合併開發前勘估標的及各筆各地號土地價值評估。

《注意須知》各筆各地號土地劃定原則，主要依據地號作為劃分原則推算。除委託人另有提供其他之劃分原則。

* + 1. 限定價格評估步驟說明：
1. 依照委託人提供勘估標的與○○、○○、○○地號等○筆整宗合併開發，評估整宗合併開發後土地價值。
2. 將整體合併開發後之土地價值，以合併開發前勘估標的及各筆各地號土地價值計算比例，分算其勘估標的及各筆各地號在合併整體開發條件下之土地限定價格。

《注意須知》整體合併開發土地原則以**『法定容積』**作為評估依據。土地法定容積以「臺北市土地使用分區管制自治條例」所規定法定容積率上限為評估基準，並應同時查詢其他相關都市計畫或建築法規之規定，且應檢視『整宗合併』開發下，是否有符合「臺北市土地使用分區管制自治條例」所規定法定容積率上限之相關條件，若無法符合時，則應根據『整宗合併』個別條件情況，決定法定容積。

1. **正常價格之評估過程：**
	* 1. 比準地個別條件說明：（假設條件）

|  |  |
| --- | --- |
| 項目 | 內容 |
| 1.勘估標的地段號 |  |
| 2.面積 | （㎡）（折合為 坪） |
| 3.基地寬度 | 公尺 |
| 4.基地平均深度 | 公尺 |
| 5.面前道路名稱 |  |
| 6.道路寬度 | 公尺 |
| 7.形狀 |  |
| 8.地勢 |  |
| 9.土地使用分區 |  |
| 10.法定建蔽率 | ％ |
| 11.法定容積率 | ％ |
| 12.**平均容積率(加權平均結果)** | ％ |
| 13.允建容積率 | ％ |
| 14.土地使用現況 |  |
| 15.其他 |  |

《注意須知》（1）先依照鄰地所有權人所提出畸零地合併證明之臨路條件或與毗鄰土地之整宗合併開發範圍條件，依照 「臺北市土地使用分區管制自治條例」或「都市計畫細部**計畫**說明書」所規定『最小開發基地』之條件，假設一比準地。

（2）另需檢視前項假設之比準地，是否有符合法條中所規定法定容積率上限之相關條件，再決定可建容積。

* + 1. 比準土地位置圖：（圖示範例）



**8公尺寬 安和路2段63巷**

**6公尺寬 安和路2段44巷**

* + 1. 比準地之比較法評估過程：

《注意須知》（1）比較標的應至少有一件成交案例。且成交日期應至少距價格日期一年內，但若無距價格日期一年內之比較案例，得放寬超過一年，應敘明理由。

（2）比較標的區域及個別條件等等因素，應儘量相近，不宜以差異太大之案例進行比較，若比較案例稀少，則不在此限，但應敘明理由。

（3）請於位置圖中標示勘估標的及比較標的位置圖。

（4）各種估價方法之比較標的用流水號往下編，以免混淆。

（5）**比較法修正因素各項調整率，請說明優劣等級分級方式及判定各調整項目優劣等級之條件，並應載明各級距之調整比率(如相差1個等級調整幅度為1至2%，相差2個等級調整幅度為3至4%)，其中調整幅度較大者需詳載調整原因。優劣等級分級方式如下：**

 **分為5級：優、稍優、普通、稍劣、劣**

 **分為7級：極優、優、稍優、普通、稍劣、劣、極劣**

 **分為9級：超極優、極優、優、稍優、普通、稍劣、劣、極劣、超**

 **極劣**

1. 比較標的條件分析：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 項目 | 比準地 | 土地比較標的一 | 土地比較標的二 | 土地比較標的三 |
| 位置（地號） |  |  |  |  |
| 價格型態 |  |  |  |  |
| 交易價格 |  |  元/坪 | 元/坪 | 元/坪 |
| 議價空間（%） |  |  |  |  |
| 預估可能成交價格 |  |  元/坪 |  元/坪 |  元/坪 |
| 勘察日期 |  |  |  |  |
| 價格日期 |  |  |  |  |
| 使用分區 |  |  |  |  |
| 允建容積率 |  |  |  |  |
| 形狀 |  |  |  |  |
| 地勢 |  |  |  |  |
| 面積（㎡） |  |  |  |  |
| 面積（坪） |  |  |  |  |
| 臨路情況（M） |  |  |  |  |
| 臨路面寬（M） |  |  |  |  |
| 平均深度（M） |  |  |  |  |
| 交通條件 |  |  |  |  |
| 公共設施 |  |  |  |  |
| 整體條件 |  |  |  |  |
| 備註 |  |  |  |  |

1. 比準地與比較標的區域因素比較調整分析：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 主要項目 | 次要項目 | 比準地 | 土地比較標的一 | 調整百分率 | 土地比較標的二 | 調整百分率 | 土地比較標的三 | 調整百分率 |
| 交通運輸 | 主要道路寬度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 捷運之便利性 |  |  |  |  |  |  |  |
| 公車之便利性 |  |  |  |  |  |  |  |
| 鐵路運輸之便利性 |  |  |  |  |  |  |  |
| 接近交流道之程度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 調整率小計 |  |  |  |  |  |  |  |
| 自然條件 | 景觀 |  |  |  |  |  |  |  |
| 排水之良否 |  |  |  |  |  |  |  |
| 地勢傾斜度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 災害影響 |  |  |  |  |  |  |  |
| 調整率小計 |  |  |  |  |  |  |  |
| 公共設施配置 | 學校配置 |  |  |  |  |  |  |  |
| 市場配置 |  |  |  |  |  |  |  |
| 公園、廣場等 |  |  |  |  |  |  |  |
| 觀光遊憩設施 |  |  |  |  |  |  |  |
| 服務性設施 |  |  |  |  |  |  |  |
| 調整率小計 |  |  |  |  |  |  |  |
| 發展潛力 | 區域利用成熟度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 重大建設計畫 |  |  |  |  |  |  |  |
| 發展趨勢 |  |  |  |  |  |  |  |
| 調整率小計 |  |  |  |  |  |  |  |
| 其他 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 區域因素總調整率 |  |  |  |  |

《注意須知》（1）比較標的在近鄰地區以外者，應檢討區域因素修正，而近鄰地區範圍由估價師視該地區實際發展調整之。

（2）上述表格主要項目下，估價師可細分為數個次要項目進行調整，其中交通運輸條件包括主要道路寬度、捷運之便利性、公車之便利性、鐵路運輸之便利性、交流道之有無及接近交流道之程度等；自然條件可分為景觀、排水之良否、地勢傾斜度、災害影響等；公共設施條件可包括學校（國小、國中、高中、大專院校）、市場（傳統市場、超級市場、超大型購物中心）、公園、廣場、徒步區、觀光遊憩設施、服務性設施（郵局、銀行、醫院、機關等設施）；發展潛力條件可包括區域利用成熟度、重大建設計畫及發展趨勢等;估價師並可依實際需求調整次要項目內容。

（3）比較法修正因素各項調整率，建議請估價師說明其分析調整之理由。

1. 比準地與比較標的個別因素比較調整分析（土地）：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 主要項目 | 次要項目 | 勘估標的/比準地 | 土地比較標的一 | 調整百分率 | 土地比較標的二 | 調整百分率 | 土地比較標的三 | 調整百分率 |
| 宗地個別條件 | 寬深度比 |  |  |  |  |  |  |  |
| 形狀 |  |  |  |  |  |  |  |
| 地勢 |  |  |  |  |  |  |  |
| 臨路情形 |  |  |  |  |  |  |  |
| 面積與規劃潛力 |  |  |  |  |  |  |  |
| 鄰地使用 |  |  |  |  |  |  |  |
| 調整率小計 |  |  |  |  |  |  |  |
| 行政條件 | 使用分區 |  |  |  |  |  |  |  |
| 建蔽率 |  |  |  |  |  |  |  |
| 可建容積率 |  |  |  |  |  |  |  |
| 禁限建之有無 |  |  |  |  |  |  |  |
| 調整率小計 |  |  |  |  |  |  |  |
| 道路條件 | 道路寬度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 道路鋪設 |  |  |  |  |  |  |  |
| 道路種別 |  |  |  |  |  |  |  |
| 調整率小計 |  |  |  |  |  |  |  |
| 接近條件 | 接近車站之程度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 接近學校之程度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 接近市場之程度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 接近公園之程度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 接近停車場之程度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 調整率小計 |  |  |  |  |  |  |  |
| **周邊**環境條件 | 地勢 |  |  |  |  |  |  |  |
| 日照 |  |  |  |  |  |  |  |
| 嫌惡或優質設施有無 |  |  |  |  |  |  |  |
| 停車方便性 |  |  |  |  |  |  |  |
| 調整率小計 |  |  |  |  |  |  |  |
| 個別因素總調整百分比率 |  |  |  |  |  |  |  |

《注意須知》上述表格主要項目下，估價師可細分為數個次要項目進行調整，其中宗地個別條件包括、寬深度比、形狀、地勢、臨路情形、面積與規劃潛力關係、鄰地使用等；行政條件包括使用分區、建蔽率、可建容積率、禁限建之有無等；道路條件可分為道路寬度、道路鋪設、道路種別（人行道、巷道、幹道）等；接近條件可包括接近車站之程度、接近學校之程度、接近市場之程度、接近公園之程度、接近停車場之程度等；**周邊**環境條件可包括地勢、日照、嫌惡或優質設施有無、停車方便性等，估價師並可依實際需求增加次要項目內容，並敘明理由。

1. 比準地比較價格之推定：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 項目 | 土地比較標的一 | 土地比較標的二 | 土地比較標的三 |
| 價格型態 |  |  |  |
| 交易價格 |  元/坪 |  元/坪 |  元/坪 |
| 情況因素調整百分率 |  |  |  |
| 價格日期調整百分率 |  |  |  |
| 區域因素調整百分率 |  |  |  |
| 個別因素調整百分率 |  |  |  |
| 試算價格 |  元/坪 |  元/坪 |  元/坪 |
| 比較標的加權數 |  |  |  |
| 最後推定比較價格 |  |

《注意須知》（1）**調整率決定及試算價格估計請遵守不動產估價技術規則第25條及第26條**。

（２）須分析比較標的加權數給定之原因。

（３）情況因素若有調整，請敘明原因。

（４）總調整率百分比為各因素調整百分率相乘。

1. 比準地比較價格結論：
	* 1. **土地開發分析法**評估比準地過程：
2. 比準地可建築總樓地板面積分析：
3. 土地個別條件分析：
4. 建築及土地使用管制等相關法規限制：
5. 比準地土地開發規劃及銷售樓地板面積推估︰
6. 規劃樓層數：地上\_\_\_\_層、地下\_\_\_\_層。
7. 結構種類：
8. 地面層銷售面積：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_坪。
9. 二樓以上各樓層銷售面積：\_\_\_\_\_\_\_\_\_坪。
10. 平面式停車位個數：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_個。
11. 機械式停車位個數：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_個。

《注意須知》上述項目應以推估之可銷售面積及車位為準，且以上項目可由估價師自行合理增加及調整。

1. 比準地總銷售金額評估：
2. 近鄰地區新成屋或預售屋價格分析：

《注意須知》需表列近鄰地區新成屋或預售屋推案相關資料及價格表。

1. 依比較個案，推估目前該基地若推出○○產品市場價格評估如下：
2. 地面層單價約：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/坪。
3. 二樓以上各樓層單價約：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/坪。
4. 平面式停車位單價約：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/個。
5. 機械式停車位單價約：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/個。

《注意須知》銷售金額應參酌新成屋價格或運用預售屋價格推估新成屋價格決定之，應依不動產估價技術規則第75條規定，以比較法或收益法求取，以表格呈現並提供提供比較個案與勘估標的之相對位置圖。

1. 總銷售金額：經計算後為\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，見下表。
2. 比準地各項成本費用：經計算後為\_\_\_\_元，見下表。
3. 比準地之**土地開發分析法**價格：經**土地開發分析法**評估後，土地合理單價為\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/坪，見下表。
4. 比準地**土地開發分析評估表**︰

|  |
| --- |
| **土地開發分析評估表** |
| 資料比準地基本 | 土地坐落 | 　 |
| 土地面積 | 　 |  ㎡ | 　 |  坪 |
| 使用分區 | 　 |
| 建蔽率％ | 　 | 容積率％ | 　 |
| 規劃開發 | 規劃樓層數 | 地上層數 | 　 |  地下層數 | 　 |
| 結構種類 | 　 |
| 地下室開挖率% | 　 |
| 總銷售金額計算(S) | 樓 層 | 用途 | 可銷售面積(坪)  | 平均銷售單價(元/坪) | 總銷售金額(元)  |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 合 計 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 利潤率計算 （R） | 　 |
| (i)合利率計算資本利息綜 | 資金來源 | 利率 | 資金比例 | 年利率 | 資本利息綜合利率(i) |
| 自有資金 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 借貸資金 | 　 | 　 |
| 開發年數 | 　 |
| 成本計算(C)+(M) | 項目 | 細項 | 單價；費率 | 金 額(元) | 備註 |
| 直接成本 (C) | 營造或施工費單價(元/坪) | 　 | 　 | 按中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報計算 |
| 間接成本 (M) | 規劃設計費 | 　 | 　 | 按實際營造施工費之2%~3%推估 |
| 　 | 廣告費銷售費 | 　 | 　 | 按**總銷售金額**之3%~7%推估 |
| 　 | 管理費 | 　 | 　 | 不含公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，按總銷售金額之1.5%~3%推估。含公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，按總銷售金額之4%~5%推估 |
| 　 | 稅捐及其他負擔 | 　 | 　 | 按**總銷售金額**之0.5%~1.2%推估 |
| 合 計 | 　 | 　 |  |
| 土地總價格(V)(公 式) V=S÷(1+R)÷(1+i)-(C+M) | 　 |
| 土地單價(元/坪) | 　 |

* + 1. 比準地價格決定及理由說明：
		2. 合併開發前各筆地號土地價值評估

《注意須知》下表合併前各筆土地價值推估，建議考量因素計有形狀、地勢、臨路路寬、臨路面寬、臨路數量、平均寬深度、面積、容積比較、商業效益等，但各項因素仍得視實際需要調整之。

《注意須知》評估合併前各筆地號土地價值推估，其土地筆數及範圍依照委託人要求條件調整之，勘估標的列於最上方。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 編號 | 基本資料 | 比較項目 | 比較項目調整率 | 合併前各筆土地價格(元/㎡) | 合併前各筆土地價值總額(元) |
| 地號 | 所有權人 | 使用分區 | 面積(㎡) | 地形 | 臨路路寬 (m) | 臨路面寬(m) | 平均寬深度 | 容積 | 面積(㎡) | 地形 | 臨路路寬 (m) | 臨路面寬(m) | 平均寬深度 | 容積 | 調整率合計(%) |
| 比準地 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 勘估標的 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | \*\* |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | \*\* |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 | \*\* |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合計 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

1. **限定價格之評估過程：**
	* 1. 勘估標的【合併開發範圍】之土地個別條件分析：

| 項目 | 依鄰地所有權人提出『畸零地合併證明』之申購案件範圍之土地【合併開發範圍1】 | 依委託人提供勘估標的與毗鄰土地之『整宗合併開發範圍』之土地【合併開發範圍2】 |
| --- | --- | --- |
| 1.勘估標的地段號 |  |  |
| 2.面積 | （㎡）（折合為 坪） | （㎡）（折合為 坪） |
| 3.基地寬度 | 公尺 | 公尺 |
| 4.基地平均深度 | 公尺 | 公尺 |
| 5.面前道路名稱 |  |  |
| 6.道路寬度 | 公尺 | 公尺 |
| 7.形狀 |  |  |
| 8.地勢 |  |  |
| 9.土地使用分區 |  |  |
| 10.法定建蔽率 | ％ | ％ |
| 11.法定容積率 | ％ | ％ |
| 12.**平均容積率** **(加權平均結果)** | ％ | ％ |
| 13.允建容積率 | % | % |
| 14.土地使用現況 |  |  |
| 15.其他 |  |  |

《注意須知》上表項目可由估價師視勘估標的土地情況調整之。並請估價師注意是否有下列狀況影響：坡度、容積移轉、聯合開發、停車獎勵、多目標使用、鄰地占用、**公共設施保留地**、道路或截角占用地、航高禁建限制

* + 1. 【合併開發範圍】土地比較法評估過程：

《注意須知》（1）比較標的應至少有一件成交案例。且成交日期應至少距價格日期一年內，但若無距價格日期一年內之比較案例，得放寬超過一年，應敘明理由。

（2）比較標的區域及個別條件等等因素，應儘量相近，不宜以差異太大之案例進行比較，若比較案例稀少，則不在此限，但應敘明理由。

（3）請於位置圖中標示勘估標的及比較標的位置圖。

（4）各種估價方法之比較標的用流水號往下編，以免混淆。

（5）**比較法修正因素各項調整率，請說明優劣等級分級方式及判定各調整項目優劣等級之條件，並應載明各級距之調整比率(如相差1個等級調整幅度為1至2%，相差2個等級調整幅度為3至4%)，其中調整幅度較大者需詳載調整原因。優劣等級分級方式如下：**

 **分為5級：優、稍優、普通、稍劣、劣**

 **分為7級：極優、優、稍優、普通、稍劣、劣、極劣**

 **分為9級：超極優、極優、優、稍優、普通、稍劣、劣、極劣、超**

 **極劣**

1. 比較標的條件分析：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 項目 | 【合併開發範圍】土地 | 土地比較標的四 | 土地比較標的五 | 土地比較標的六 |
| 地號 |  |  |  |  |
| 價格型態 |  |  |  |  |
| 交易價格 |  |  元/坪 |  元/坪 |  元/坪 |
| 議價空間（%） |  |  |  |  |
| 預估可能成交價格 |  |  元/坪 |  元/坪 |  元/坪 |
| 勘察日期 |  |  |  |  |
| 價格日期 |  |  |  |  |
| 使用分區 |  |  |  |  |
| 允建容積率 |  |  |  |  |
| 形狀 |  |  |  |  |
| 地勢 |  |  |  |  |
| 面積（㎡） |  |  |  |  |
| 面積（坪） |  |  |  |  |
| 臨路情況（M） |  |  |  |  |
| 臨路面寬（M） |  |  |  |  |
| 平均深度（M） |  |  |  |  |
| 交通條件 |  |  |  |  |
| 公共設施 |  |  |  |  |
| 整體條件 |  |  |  |  |

1. 【合併開發範圍】土地與比較標的區域因素比較調整分析：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 主要項目 | 次要項目 | 【合併開發範圍】土地 | 土地比較標的四 | 調整百分率 | 土地比較標的五 | 調整百分率 | 土地比較標的六 | 調整百分率 |
| 交通運輸 | 主要道路寬度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 捷運之便利性 |  |  |  |  |  |  |  |
| 公車之便利性 |  |  |  |  |  |  |  |
| 鐵路運輸之便利性 |  |  |  |  |  |  |  |
| 接近交流道之程度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 調整率小計 |  |  |  |  |  |  |  |
| 自然條件 | 景觀 |  |  |  |  |  |  |  |
| 排水之良否 |  |  |  |  |  |  |  |
| 地勢傾斜度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 災害影響 |  |  |  |  |  |  |  |
| 調整率小計 |  |  |  |  |  |  |  |
| 公共設施配置 | 學校配置 |  |  |  |  |  |  |  |
| 市場配置 |  |  |  |  |  |  |  |
| 公園、廣場等 |  |  |  |  |  |  |  |
| 觀光遊憩設施 |  |  |  |  |  |  |  |
| 服務性設施 |  |  |  |  |  |  |  |
| 調整率小計 |  |  |  |  |  |  |  |
| 發展潛力 | 區域利用成熟度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 重大建設計畫 |  |  |  |  |  |  |  |
| 發展趨勢 |  |  |  |  |  |  |  |
| 調整率小計 |  |  |  |  |  |  |  |
| 其他 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 區域因素總調整率 |  |  |  |  |

《注意須知》（1）比較標的在近鄰地區以外者，應檢討區域因素修正，而近鄰地區範圍由估價師視該地區實際發展調整之。

（2）上述表格主要項目下，估價師可細分為數個次要項目進行調整，其中交通運輸條件包括主要道路寬度、捷運之便利性、公車之便利性、鐵路運輸之便利性、交流道之有無及接近交流道之程度等；自然條件可分為景觀、排水之良否、地勢傾斜度、災害影響等；公共設施條件可包括學校（國小、國中、高中、大專院校）、市場（傳統市場、超級市場、超大型購物中心）、公園、廣場、徒步區、觀光遊憩設施、服務性設施（郵局、銀行、醫院、機關等設施）；發展潛力條件可包括區域利用成熟度、重大建設計畫及發展趨勢等;估價師並可依實際需求調整次要項目內容。

1. 【合併開發範圍】土地與比較標的個別因素比較調整分析：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 主要項目 | 次要項目 | 【合併開發範圍】土地 | 土地比較標的四 | 調整百分率 | 土地比較標的五 | 調整百分率 | 土地比較標的六 | 調整百分率 |
| 宗地個別條件 | 寬深度比 |  |  |  |  |  |  |  |
| 形狀 |  |  |  |  |  |  |  |
| 地勢 |  |  |  |  |  |  |  |
| 臨路情形 |  |  |  |  |  |  |  |
| 面積與規劃潛力 |  |  |  |  |  |  |  |
| 鄰地使用 |  |  |  |  |  |  |  |
| 調整率小計 |  |  |  |  |  |  |  |
| 行政條件 | 使用分區 |  |  |  |  |  |  |  |
| 建蔽率 |  |  |  |  |  |  |  |
| 可建容積率 |  |  |  |  |  |  |  |
| 禁限建之有無 |  |  |  |  |  |  |  |
| 調整率小計 |  |  |  |  |  |  |  |
| 道路條件 | 道路寬度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 道路鋪設 |  |  |  |  |  |  |  |
| 道路種別 |  |  |  |  |  |  |  |
| 調整率小計 |  |  |  |  |  |  |  |
| 接近條件 | 接近車站之程度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 接近學校之程度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 接近市場之程度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 接近公園之程度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 接近停車場之程度 |  |  |  |  |  |  |  |
| 調整率小計 |  |  |  |  |  |  |  |
| **周邊**環境條件 | 地勢 |  |  |  |  |  |  |  |
| 日照 |  |  |  |  |  |  |  |
| 嫌惡或優質設施有無 |  |  |  |  |  |  |  |
| 停車方便性 |  |  |  |  |  |  |  |
| 調整率小計 |  |  |  |  |  |  |  |
| 個別因素總調整百分比率 |  |  |  |  |  |  |  |

《注意須知》上述表格主要項目下，估價師可細分為數個次要項目進行調整，其中宗地個別條件包括、寬深度比、形狀、地勢、臨路情形、面積與規劃潛力關係、鄰地使用等；行政條件包括使用分區、建蔽率、可建容積率、禁限建之有無等；道路條件可分為道路寬度、道路鋪設、道路種別（人行道、巷道、幹道）等；接近條件可包括接近車站之程度、接近學校之程度、接近市場之程度、接近公園之程度、接近停車場之程度等；**周邊**環境條件可包括地勢、日照、嫌惡或優質設施有無、停車方便性等，估價師並可依實際需求增加次要項目內容，並敘明理由。

1. 【合併開發範圍】土地比較價格之推定：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 項目 | 土地比較標的四 | 土地比較標的五 | 土地比較標的六 |
| 價格型態 |  |  |  |
| 交易價格 |  元/坪 |  元/坪 |  元/坪 |
| 情況因素調整百分率 |  |  |  |
| 價格日期調整百分率 |  |  |  |
| 區域因素調整百分率 |  |  |  |
| 個別因素調整百分率 |  |  |  |
| 總調整百分率 |  |  |  |
| 試算價格 |  元/坪 |  元/坪 |  元/坪 |
| 比較標的加權數 |  |  |  |
| 最後推定比較價格 |  |

《注意須知》（1）**調整率決定及試算價格估計請遵守不動產估價技術規則第25條及第26條**。

（２）須分析比較標的加權數給定之原因。

（３）情況因素若有調整，請敘明原因。

（４）總調整率百分比為各因素調整百分率相乘。

1. 【合併開發範圍】土地比較價格結論：
	* 1. **土地開發分析法**評估【合併開發範圍】土地過程：
2. 勘估標的【合併開發範圍】土地可建築總樓地板面積分析：
3. 土地個別條件分析：
4. 建築及土地使用管制等相關法規限制：
5. 勘估標的【合併開發範圍】土地開發規劃及銷售樓地板面積推估︰
6. 規劃樓層數：地上\_\_\_\_層、地下\_\_\_\_層。
7. 結構種類：
8. 地面層銷售面積：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_坪。
9. 二樓以上各樓層銷售面積：\_\_\_\_\_\_\_\_\_坪。
10. 平面式或機械式停車位個數：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_個。

《注意須知》上述項目應以推估之可銷售面積及車位為準，且以上項目可由估價師自行合理增加及調整。

1. 勘估標的【合併開發範圍】土地總銷售金額評估：
2. 近鄰地區新成屋或預售屋價格分析：

《注意須知》需表列近鄰地區新成屋或預售屋推案相關資料及價格表。

1. 依比較個案，推估目前該基地若推出○○產品市場價格評估如下：
2. 地面層單價約：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/坪。
3. 二樓以上各樓層單價約：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/坪。
4. 平面式停車位單價約：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/個。
5. 機械式停車位單價約：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/個。

《注意須知》銷售金額應參酌新成屋價格或運用預售屋價格推估新成屋價格決定之，應依不動產估價技術規則第75條規定，以比較法或收益法求取，以表格呈現並提供提供比較個案與勘估標的之相對位置圖。

1. 總銷售金額：經計算後為\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，見下表。
2. 勘估標的【合併開發範圍】土地各項成本費用：經計算後為\_\_\_\_元，見下表。
3. 勘估標的【合併開發範圍】土地之**土地開發分析法**價格：經**土地開發分析法**評估後，土地合理單價為\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/坪，見下表。
4. 勘估標的【合併開發範圍】**土地開發分析評估表**︰

|  |
| --- |
| 【合併開發範圍】**土地開發分析評估表** |
| 基本資料範圍】土地【合併開發 | 土地坐落 | 　 |
| 土地面積 | 　 |  ㎡ | 　 |  坪 |
| 使用分區 | 　 |
| 建蔽率％ | 　 | 容積率％ | 　 |
| 規劃開發 | 規劃樓層數 | 地上層數 | 　 |  地下層數 | 　 |
| 結構種類 | 　 |
| 地下室開挖率% | 　 |
| 總銷售金額計算(S) | 樓 層 | 用途 | 可銷售面積(坪)  | 平均銷售單價(元/坪) | 總銷售金額(元)  |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 合 計 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 利潤率計算 （R） | 　 |
| (i)合利率計算資本利息綜 | 資金來源 | 利率 | 資金比例 | 年利率 | 資本利息綜合利率(i) |
| 自有資金 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 借貸資金 | 　 | 　 |
| 開發年數 | 　 |
| 成本計算(C)+(M) | 項目 | 細項 | 單價；費率 | 金 額(元) | 備註 |
| 直接成本 (C) | 營造或施工費單價(元/坪) | 　 | 　 | 按中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報計算 |
| 間接成本 (M) | 規劃設計費 | 　 | 　 | 按實際營造施工費之2%~3%推估 |
| 　 | 廣告費銷售費 | 　 | 　 | 按**總銷售金額**之3%~7%推估 |
| 　 | 管理費 | 　 | 　 | 不含公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，按總銷售金額之1.5%~3%推估。含公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，按總銷售金額之4%~5%推估 |
| 　 | 稅捐及其他負擔 | 　 | 　 | 按**總銷售金額**之0.5%~1.2%推估 |
| 合 計 | 　 | 　 |  |
| 土地總價格(V)(公 式) V=S÷(1+R)÷(1+i)-(C+M) | 　 |
| 土地單價(元/坪) | 　 |

《注意須知》推估**土地開發分析法**過程。請就不動產估價技術規則第81條內各項變數之推估過程分項以表格呈現或列出，並以注意事項提示各相關之法條、或相關之公報內容。建議以表格方式呈現，並需附帶推算過程之文字說明，以利分析及判讀。

* + 1. 【合併開發範圍】土地價格決定及理由說明：
		2. 合併開發後勘估標的各筆地號土地價值評估

《注意須知》以合併開發前各筆地號土地價值比例分配合併後土地價格。

《注意須知》依不動產估價技術規則第84條規定，數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地號 | 面積(㎡) | 合併前各筆土地價值總額(元) | 合併前各筆土地價值比例(%) | 合併後土地總額(元) | 合併前各筆土地分配合併後土地價值總額(元) | 合併前各筆土地分配合併後土地價值單價(元/坪) | 合併前各筆土地分配合併後土地價值單價(元/㎡) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合計 |  |  |  |  |  |  |  |

1. **成本法評估建物成本價格評估過程：**
	* 1. 本次勘估標的建物係地上\_\_\_\_\_\_\_\_層、地下\_\_\_\_\_\_\_\_層之建物，本次依成本法之□直接法□間接法中的□工程造價比較法□單位面積法，根據『中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報』之營造或施工費標準表，該建物之營造或施工費單價為\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/坪～\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/坪之間，考慮本次建物個別因素後，評估該建物之營造或施工費單價為\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/坪。

《注意須知》估價師於評估建物建物成本單價時，得視建物實際現況及型態，參照不動產估價技術規則第52～69條規定，另行計算該建物之成本價格。

* + 1. 價格日期當時該標的屋齡已達\_\_\_\_\_\_\_年，且為\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_造之建物，本次依照『中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報』之規定，在經濟耐用年數\_\_\_\_\_\_\_年的條件下，**建物成本**價格率為\_\_\_\_\_\_%，**估計勘估標的**建物累積折舊率\_\_\_\_\_\_\_\_\_%。

《注意須知》估價師於評估建物累積折舊率時，得視建物實際現況及型態，參照不動產估價技術規則第68條規定，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，推估建物之剩餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。

* + 1. 計算建物**成本價格**：
1. **價格決定及理由說明：**

《注意須知》（1）估價師需說明估價之步驟、推估之方法及結果（比較價格、收益價格等）、權重之給定及原因、比準地與勘估標的之調整等。

（2）價格之最後評估每平方公尺單價，皆須四捨五入至百位數。

**伍、其他與估價相關之必要事項及依不動產估價技術規則規定須敘明之情況：**

|  |
| --- |
| **自行檢視表** |
| \*請依下列項目內容勾選 |
| 項序 | 項目 | 說明 |
| 本事項確定估價基 | 是否明列標的內容：□是 □否  | 　 |
| 是否明列價格日期：□是 □否 | 　 |
| 是否明列價格種類：□是 □否 | 　 |
| 是否明列估價目的：□是 □否 | 　 |
| 方法估價 | 估價方法是否採用兩種以上方法？□是 □否 | 　 |
| 採用一種方法時，是否敘明理由？□是 □否 | 　 |
| 估價方法之試算過程 | 甲、比較法： | 　 |
| (1)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是否≦15% □是 □否 | 　 |
| (2)總調整率是否≦30%？ □是 □否 | 　 |
| (3)比較案例是否使用三個以上？ □是 □否 | 　 |
| (4) 試算價格之間，高低價格之差除以**高低價格**平均值是否**在20%以下**？□是 □否 | 　 |
| 乙、收益法： | 　 |
| (1)總收入項目是否符合規定？ □是 □否 | 　 |
| (2)總費用項目是否符合規定？ □是 □否 | 　 |
| (3)收益資本化率是否敘明推估過程？□是 □否 | 　 |
| 丙、成本法： | 　 |
| (1)總成本估算項目是否符合規定？ □是 □否 | 　 |
| (2)總成本各項目相關費率是否符合規定？ □是 □否 | 　 |
| (3)建物成本是否計算折舊？ □是 □否 | 　 |
| 丁、**土地開發分析法**： | 　 |
| (1)計算式是否符合規定？ □是 □否 | 　 |
| (2)直接、間接成本各項目是否符合規定？ □是 □否 | 　 |
| (3)資本利息綜合利率是否敘明推估過程？ □是 □否 | 　 |
| 戊、其他方法 | 　 |
|  | 報告書內容架構是否符合不動產估價技術規則16條規定？ □是 □否 | 　 |
| 其他 | 　 | 　 |
|
|