法規

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)
承辦人：桂尚卿
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8254
傳真：27593316
電子信箱：seankuei@udd.taipei.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國103年10月1日
發文字號：北市都綜字第10331437600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(31437600A00_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送本市「容積代金估價報告書範本」1份，請　查照並轉知所屬。

說明：為「臺北市容積移轉審查許可自治條例」於103年6月30日公布實施，本局據以辦理「臺北市容積代金委託估價專業服務案」，並訂定旨揭範本。

正本：臺北市政府財政局、臺北市政府地政局、臺北市都市更新處、臺北市建築管理工程處、臺北市不動產估價師公會、臺北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

副本：電子公文交換章 103-10-01 14:25

裝　訂　線

理事長	會務常務理事	財務常務理事	主任委員	秘書長	秘書組長	承辦人

全國建築師公會
收文 103年10月1日
第2290號

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)
承辦人：桂尚卿
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8254
傳真：27593316
電子信箱：seankuei@udd.taipei.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國103年10月1日
發文字號：北市都綜字第10331437600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(31437600A00_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送本市「容積代金估價報告書範本」1份，請　查照並轉知所屬。

說明：為「臺北市容積移轉審查許可自治條例」於103年6月30日公布實施，本局據以辦理「臺北市容積代金委託估價專業服務案」，並訂定旨揭範本。

正本：臺北市政府財政局、臺北市政府地政局、臺北市都市更新處、臺北市建築管理工程處、臺北市不動產估價師公會、臺北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會
副本：電子公文交換章 2014-10-01 14:44:25

容積代金估價報告書範本

臺北市〇〇區〇〇段〇〇小段
〇〇地號等〇〇筆土地
容積代金估價報告書

委託人：臺北市政府都市發展局

申請人：〇〇〇

受託人：〇〇不動產估價師（聯合）事務所

出件日期：中　華　民　國　〇　〇　年　〇　〇　月　〇　〇　日

《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

1. 價格日期：建議於都市設計審議送件日為評價基準日，即價格日期。若價格日期變動配合審議時間調整，建議不動產估價師依適當指數或參考區域內該類開發後產品推估之價格變動率等，並採土地開發分析法推估變動後之地價，以為代金計算之基礎。
2. 容積移入前後土地價值均屬於正常價格。
3. 估價條件應依都市設計審議報告書內容記載土地容積移入前後之樓地板面積。

三、容積代金評估方式之說明

1. 估價基本公式：

容積代金金額=(含容積移入之接受基地價格-未含容積移入之接受基地價格)

(1) 未含容積移入之接受基地價格指容積移入前之地價，基地容積之評估基礎應包含法定容積、其他都市計畫獎勵容積、都更獎勵容積或海沙屋獎勵容積等非移入容積部分，且為實際申請額度，非上限額度。

(2) 含容積移入之接受基地價格指容積移入後之地價，基地容積率之評估基礎應除包含法定容積、其他都市計畫獎勵容積、都更獎勵容積或海沙屋獎勵容積等非移入容積部分外，加計移入容積部分，且為實際申請額度；此亦為接受基地最後審定之總樓地板面積。

2. 有關容積移入後地價評估，以土地開發分析法為主，並應參酌比較法或其他方法共同決定之，若無法採用土地開發分析法以外之方法評估，則應依不動產估價技術規則規定敘明之。

四、個資保護

因應個人資料保護法之相關規定，報告書中所載之比較標的之地號、建號及門牌號碼，應以去識別化、區段化方式呈現；惟送審之報告書，仍應詳細載明具體之標示資訊，或以附錄方式呈現具體標示訊息。

估價報告內容摘要

一、不動產估價報告書案號：

二、委託單位：臺北市政府都市發展局

三、接受基地基本資料：

(一)勘估標的內容：

1、土地標示：

(二)產權分析：

編號	地號	土地面積(㎡)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(㎡)	土地持分面積(坪)	登記建號	備註

(三)土地使用分區：

(四)勘估標的使用現況：

四、估價前提

(一)估價目的：**容積代金參考**。

(二)價格種類：正常價格。

(三)估價條件：

《注意須知》：

1. 應依都市設計審議報告書內容載明容移前後之樓地板面積。
2. 載明依都市設計審議報告書所載之開發後產品型態及建材設備說明書，該項資料若委託者無法提供，則由估價師依當地合理房價水準，參考中華民國不動產估價師全國聯合會四號公報標準造價推估其合理造價水準

(四)價格日期：民國○年○月○日。

《注意須知》：

1. 價格日期為都市設計審議送件日為評價基準日。
2. 若價格日期變動配合審議時間調整，建議不動產估價師依適當指數或參考區域內該類開發後產品推估之價格變動率等，採土地開發分析法進行地價差額的調整。

(五)勘察日期：民國○年○月○日。

五、估價結果

六、不 動 產 估 價 師：

_____（簽名或蓋章）

不動產估價師證書字號：

開業證書字號：

公會證書字號：

不動產估價報告書摘要表

勘估標的基本資料			
所有權人			
地段地號		土地（持分）面積	㎡（　　坪）
土地使用分區		面前道路寬度	
送件日價格日期		估價目的	
核定日價格日期			
土地開發條件			
法定建蔽率		移入樓地板面積	
法定容積率		其他獎勵樓地板面積	
實設建蔽率		實設容積率	
容積移入後開發規劃			
興建地上樓層		興建地下樓層	
每坪營造施工費		不含車位銷坪與容積坪比值	
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
土地開發年數	年	利潤率	%
容積移入前開發規劃			
興建地上樓層		興建地下樓層	
每坪營造施工費		不含車位銷坪與容積坪比值	
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
土地開發年數	年	利潤率	%

評估結果說明

評估項目	估價方法	單價	權重（%）	評估單價	評估總價
含容積移入之接受基地價格	法	元/坪		元/坪	元
	法	元/坪			
未含容積移入之接受基地價格	法	元/坪		元/坪	元
	法	元/坪			
都市設計審議送件日容積代金價格					元
都市設計審議核定日調整後容積代金					

最後價格決定之理由及相關法令之限制或其他事項說明

目　　錄

估價報告內容摘要 3
壹、　序言 7
一、估價立場聲明 7
二、估價報告書基本聲明事項 7
三、估價報告書使用之限制條件 8
貳、　估價基本事項說明 10
一、委託單位 10
二、基本資料 10
三、價格日期及勘察日期 10
四、價格種類及估價條件 10
五、估價目的 11
六、利益衝突之聲明 11
七、現況勘察情況說明 11
八、現場勘察參考資料： 11
九、估價資料來源說明 11
參、　價格形成之因素分析 12
一、一般因素分析 12
二、不動產市場發展概況分析 12
三、影響價格之區域因素分析 12
四、影響價格之土地個別因素分析 13
肆、　價格評估 14
一、估價方法之選定 14
二、含容積移入之接受基地價格價格評估過程 16
三、未含容積移入之接受基地價格價格評估過程 45
四、評估價值結論 56
五、價格日期調整後之代金評估 58
伍、　自主檢核表 63

估價報告內容

壹、序言

一、估價立場聲明

(一)我方以公正第三人立場進行客觀評估。

(二)我方與委託單位及受勘估單位僅為單純業務往來關係。

(三)本報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事，報告書中所提之事實描述具真實確切性。

(四)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。

(五)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。

(六)我方所收取報酬，係基於專業勞務之正當報酬、不為不正當之競價，且絕不刻意扭曲合理估價之結果。

(七)本估價報告書內容遵循內政部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論，並符合不動產估價師全國聯合會頒布之「敘述式估價報告書範本」格式。

二、估價報告書基本聲明事項

本估價報告書，係在下列基本假設條件下製作完成：

(一)除非報告書中有特別聲明，勘估標的的所有權被認為是正常、具市場性的。

(二)除非報告書中有特別聲明，評估過程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。

(三)本報告書係在假設不動產所有權人是負責而可靠的，且該不動產的管理情況未來將維持穩定情形下評估。

(四)報告書中引用其他人提供的資訊經估價師盡可能查證後被認為是可信的。

(五)勘估標的不動產、不動產的土地及其地上物結構於報告書中被認為屬一般正常情形，沒有任何隱藏或未被發現的條件下影響該不動產價值。因

此，本估價報告書對這些隱藏或無法在一般勘察中發現的條件不負責任。

(六)除非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律與規則、條例之規定，而未受到任何限制事項。

(七)除非在估價報告書中有特別聲明，不動產中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，而沒有資格檢測這種物質；石棉、尿素、胺／甲醛泡沫絕緣體等這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。但估價報告書中的假設前提，是不動產中沒有這些會導致價值降低的材料。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，估價報告書使用者須另聘這一類領域的專家進行分析。

三、估價報告書使用之限制條件

本估價報告書使用之一般限制條件如下：

(一)在本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，否則就無效。

(二)估價報告書或估價報告書副本的持有者，無出版估價報告書的權利。

(三)估價報告書中提供的任何價值估計值，僅適用於整個不動產的估價。除非在估價報告書中另有聲明，否則，任何將整個受估不動產價值按權利比例劃分或其他的劃分，都使本報告書估價結果無效的。

(四)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。

(五)本估價報告書提供之估價金額僅作為委託單位在報告書所載之估價目的限制下諮詢、使用或參考，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諮詢使用。

(六)本估價報告書提供之估價金額係在不動產估價師考量某些估價條件下形成，委託單位或使用報告書者應了解估價報告書中所載之估價條件，以避免誤用本估價報告書所載之估價金額。

(七)本估價報告書提供估價金額僅具有不動產價值諮詢的特性，不必然成為該不動產價格最後決定金額。

貳、估價基本事項說明

一、委託單位：

二、基本資料

(一)勘估標的內容：

土地標示：

(二)產權分析：

編號	地號	土地面積（㎡）	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積（㎡）	土地持分面積（坪）	登記建號	備註

(三) 土地使用分區：

(四)勘估標的使用現況：

三、價格日期及勘察日期

(一)價格日期：民國○年○月○日。

《注意須知》：

1. 價格日期為都市設計審議送件日為評價基準日。
2. 若價格日期變動配合審議時間調整，建議不動產估價師依適當指數或參考區域內該類開發後產品推估之價格變動率等，採土地開發分析法進行地價差額的調整。

(二)勘察日期：民國○年○月○日。

四、價格種類及估價條件

(一)價格種類：正常價格。

(二)估價條件：

《注意須知》：

1. 應依都市設計審議報告書內容載明容移前後之樓地板面積。

2. 未含容積移入之接受基地價格指容積移入前之地價，基地容積之評估基礎應包含法定容積、其他都市計畫獎勵容積、都更獎勵容積或海沙屋獎勵容積等非移入容積部分，且為實際申請額度，非上限額度。
3. 含容積移入之接受基地價格指容積移入後之地價，基地容積之評估基礎應除包含法定容積、其他都市計畫獎勵容積、都更獎勵容積或海沙屋獎勵容積等非移入容積部分外，加計移入容積部分，且為實際申請額度；此亦為接受基地最後審定之樓地板面積。
4. 載明依都市設計審議報告書所載之開發後產品型態及建材設備說明書，該項資料若委託者無法提供，則由估價師依當地合理房價水準，參考中華民國不動產估價師全國聯合會四號公報標準造價推估其合理造價水準

五、估價目的：容積代金參考。

六、利益衝突之聲明

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，並無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。

七、現況勘察情況說明

(一)勘察日期：民國○年○月○日。

(二)勘察人及其說明：本次係由本事務所派員前往勘察。

八、現場勘察參考資料：

九、估價資料來源說明

(一)不動產權利狀態以土地產權清冊或網路申請之民國○年○月○日由臺北市○地政事務所核發之土地及地籍圖等相關資料為依據

(二)土地使用分區係依民國○年○月○日臺北市核發之都市計畫土地使用分區證明書。

(三)各宗土地容移前之地號、面積及地籍圖，依委託人提供之資料為依據。

(四)不動產個別條件及區域環境內容，係依估價師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。

(五)不動產價格評估依據，係於標的現場實際訪查交易資訊，並依估價師事務所檔案資料共同整理而得。

參、價格形成之因素分析

一、一般因素分析

(一)政策面：

(二)經濟面：

(三)不動產景氣：

二、不動產市場發展概況分析

(一)市場供給：

(二)市場需求：

(三)市場產品型態：

(四)不動產市場價格水準分析：

三、影響價格之區域因素分析

(一)近鄰地區土地利用情形：

(二)近鄰地區建物利用情況：

(三)近鄰地區之公共設施概況：

(四)近鄰地區之交通運輸概況：

(五)區域環境內之重大公共建設或地標：

(六)近鄰地區未來發展趨勢：

四、 影響價格之土地個別因素分析

(一)土地個別條件分析：

1、土地位置：

(1)土地座落：

(2)土地面臨：

(3)土地近鄰：

2、基地個別因素：土地地勢為○，地形略呈○形。

(二)土地使用管制事項：

1、勘估標的座落土地使用分區為○區。

2、依照都市計畫及土地使用分區管制規定，法定建蔽率○%、法定容積率○%。移入容積為基準容積之○%。

3、依都市設計審議報告書分析容積移入後總樓地板面積、各項容積獎勵樓地板面積及容積移入樓地板面積。

《注意須知》：

1. 未含容積移入之接受基地價格指容積移入前之地價，基地容積之評估基礎應包含法定容積、其他都市計畫獎勵容積、都更獎勵容積或海沙屋獎勵容積等非移入容積部分，且為實際申請額度，非上限額度。

2. 含容積移入之接受基地價格指容積移入後之地價，基地容積之評估基礎應除包含法定容積、其他都市計畫獎勵容積、都更獎勵容積或海沙屋獎勵容積等非移入容積部分外，加計移入容積部分，且為實際申請額度；此亦為接受基地最後審定之總樓地板面積。

肆、價格評估

一、估價方法之選定

(一) 一般性估價方法：

依內政部頒布之「不動產估價技術規則」，一般性估價方法包括比較法、成本法、收益法、土地開發分析法等，考慮市場供需及交易慣例評估其合理市場價格，對於各種估價方法之定義如下。

1、比較法：係指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格的方法，其適用於任何不動產產品之評估。

2、直接資本化法：係指以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，該方法適用於具有收益之不動產。

3、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，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。

4、成本法：係指勘估標的於價格日期當時重新取得或重新建造所需成本，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，大部分於建築物成本價值評估時適用，除此之外，大型開發案亦多以成本法評估。

5、土地開發分析法：係指根據土地法定用途及使用強度進行開發及改良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、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價格之方法，多用於土地素地價值之評估。

(二) 本案估價方法之選定

土地價格: 本報告書評估之不考慮容積移入及考慮容積移入等二種情況下之地價均為素地，選用估價方法土地開發分析法為主，並應參酌比較法或其他方法共同決定之，若無法採用土地開發分析法以外之方法評估，則應依不動產估價技術規則規定敘明之。

《注意須知》：

1. 本報告書建議估價方法以土地開發分析法為主，比較法或其他方法為輔；遇開發後為收益性不動產時，其估價方式應包含收益法之直接資本化法或折現現金流量分析法。綜合建議估價方法可參考下表決定：

開發後產品類型	評估內容	土地開發分析法	比較法	收益法之直接資本化法	收益法之折現現金流量分析法
住宅、辦公	容移前後土地價格評估	√	○		▲
	開發後銷售價格評估		○	○	▲
商場、百貨	容移前後土地價格評估	√	▲		○
	開發後銷售價格評估		▲		○
旅館	容移前後土地價格評估	√	▲		○
	開發後銷售價格評估		▲		○
其他產品	容移前後土地價格評估	√	依開發後產品之性質決定		
	開發後銷售價格評估		依開發後產品之性質決定		

註：「√」為必須採用方法，「○」與「▲」可選擇採用方法，其方法適用性「○」＞「▲」。

2. 應說明本報告書採用估價方法之理由。不動產估價師對於估價方法採用必須考量勘估標的本身特性，不動產市場狀況及各估價方法的理論基礎等詳予說明。並遵循不動產估價技術規則第十四條規定：「不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。」

二、 含容積移入之接受基地價格價格評估過程

(一) 土地開發分析法估算過程

1、 接受基地條件分析

《注意須知》：分析接受基地面積、臨路條件、地形、地勢及小環境條件。

2、 建築及土地使用管制等相關法規分析(限制)

《注意須知》：依都市設計審議報告書分析接受基地土地使用分區管制的限制，包括允建量體、容許使用項目等。

3、 接受基地建築量體分析

(1). 建築結構：_____。

(2). 規劃樓層數：地上____層、地下____層。

(3). 各層銷售面積及用途如下表：

樓層	規劃面積(M^2)						銷售面積(坪；個)	
	容積樓地板	梯廳	機電	陽台	雨遮	小計	用途	推估銷售面積及車位數量
屋頂突出物								
○F								
:								
:								
:								
:								
6F								
5F								
4F								
3F								
2F								
1F								
B1								
B2								
B3								
B4								

(4). 建材配備：詳見附件建材設備表。

(5). 建物其他個別條件：

A. 使用型態：_____。

B. 建築型態：_____。

C. 格　　局：_____。

D. 座　　向：_____。

E. 通風採光：_____。

F. 公 設 比：_____。

G. 其他（根據實際情形自行增加說明）。

《注意須知》：依勘估標的都市設計審議報告書所載之規劃方案分析規劃量體、建材設備、開發後建物用途、個別條件等進而推算開發後銷售面積及車位數量。

4、開發後總銷售金額評估

1. 比準戶選定與分析

《注意須知》

■以送審之建築設計圖說，選擇建物條件中等之樓層，並自該層中選擇條件中等之戶別做為預定新建物之比準戶。估價師並應就如何決定之比準樓層與比準戶之理由進行說明。

■以建築設計圖說之規劃用途種類選定不同用途之比準戶。

2. 比較法評估過程

A. 有關比較法評估過程，本事務所採百分率調整法評估之。

B. 百分率調整法係經比較標的與勘估建物各項個別因素及區域因素作一比較，並比較出各項因素之差異百分比率（超極優＞極優＞優＞稍優＞普通＞稍劣＞劣＞極劣＞超極劣），計算出勘估建物比較價格之方法。

C. 超極優＞極優＞優＞稍優＞普通＞稍劣＞劣＞極劣＞超極劣等條件之評定係以比較標的與勘估建物各項條件之客觀比較而來。

D. 對於比較案例之相關資料，本事務所已儘可能向資料提供者進行查證，如有不足係屬無法查證或查證有困難。

《注意須知》

■<u>應至少有兩個以上成交案例。但若情況特殊，無法取得上述案例時，應敘明理由。</u>

■成交日期應以價格日期往前、後推算一年內為原則。但若無成交日期距價格日期一年內之比較案例，得放寬至一年以上，但應敘明理由。

■比較案例中應選取一個或一個以上交易案例為同一供需圈內，屬性類似之案例為比較標的。但若情況特殊，無法取得上述案例時，應敘明理由。

■比較案例屋齡應以 3 年內新成屋為原則，若無屋齡三年以內之比較案例，得放寬至三年以上，但應敘明理由。

(A)比較標的條件分析表

項目	勘估建物	比較標的一	比較標的二	比較標的三
地址				
價格型態				
交易價格(元)				
勘察日期				
價格日期				
使用分區				
建築樓層				
比較標的樓層				
屋齡(年)				
面積(坪)				
結構				
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				
議價空間(%)				
預估可能成交價格(元/坪)				
備註				

《注意須知》上表填載項目可視實際需要增加調整。

(B)勘估建物(比準單元)與比較標的區域因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估建物(比準單元)	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
道路條件	道路寬度							
	道路系統及連續性							
	人車動線規畫及道路配置							
	調整率小計							
交通運輸條件	客運、公車便利性							
	捷運與接駁系統便利性							
	鐵路運輸便利性							
	國道或快速道路便利性							
	停車便利性							
	調整率小計							
環境條件	商業活動強度							
	土地利用成熟度							
	古蹟、觀光遊憩設施							
	服務性設施(郵局.銀行.醫院.機關等設施)							
	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)							
	廣場、公園、綠地							
	嫌惡設施							
	調整率小計							
自然條件	排水之良否							
	地勢坡度							
	災害影響							
	調整率小計							
行政條件	使用分區							
	建築或用途管制							
	其他							
	調整率小計							
其他	市場供需情況							
	重大建設影響							
	未來發展趨勢							
	調整率小計							
區域因素總調整率								

《注意須知》

■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程度調整之。

■上表填載項目可視實際需要增刪調整。

(C)勘估建物(比準單元)與比較標的個別因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估建物(比準單元)	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
道路交通條件	面前道路寬度							
	道路種類							
	道路系統及連續性							
	人車動線規畫及道路配置							
	調整率小計							
公共設施接近條件	接近高鐵站程度							
	接近捷運站程度							
	接近公車、客運站程度							
	接近火車站程度							
	接近市場程度							
	接近學校程度							
	服務性設施(郵局.銀行.醫院.機關等設施)							
	廣場、公園綠地接近程度							
	接近停車場程度							
	調整率小計							
週邊環境條件	商業活動強度							
	嫌惡設施							
	停車方便性							
	鄰地使用情況							
	調整率小計							
行政法令條件	使用分區							
	建蔽率							
	容積率							
	建築或用途管制							
	重大建設與發展潛力							
	調整率小計							
建物個別條件	結構種類							
	建材等級							
	公共設施面積比例							
	屋齡							
	建物層次							
	管理狀況							
	單價與總價關係							
	採光通風							
	產權複雜程度							
	產品適宜性							
	建物能見度							
	調整率小計							
其他	付租能力、租期							
個別因素總調整率								

(D)勘估建物(比準單元)比較價格推定表

項　　目		比較標的一	比較標的二	比較標的三
交易價格				
價格型態				
情況因素	調整百分率			
	調整後價格			
價格日期	調整百分率			
	調整後價格			
區域因素	調整百分率			
	調整後售價			
個別因素	調整百分率			
試算價格(元/坪)				
比較標的加權數				
加權數計算後金額(元/坪)				
最後推定比較價格(元/坪)				

《注意須知》

■試算價格係以比較標的價格就情況因素調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整百分比率相乘計算之。

■比較標的加權數應依不動產估價技術規則第二十七條規定：「不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之勘估標的試算價格，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，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。」

■以上各比較表，請視需要分別比較地面層及樓上基準層（可為第四層）之價格。

(E) 最終比較價格決定

(F) 停車位比較標的條件分析表

項目	勘估建物(比準單元)	比較標的一	比較標的二	比較標的三
地址				
價格型態				
交易價格(元)				
勘察日期				
價格日期				
使用分區				
建築樓層				
比較標的樓層				
屋齡(年)				
面積(坪)				
建物結構				
臨路情況(M)				
臨路面寬(M)				
交通條件				
停車空間動線				
整體條件				
議價空間(%)				
預估可能成交價格(元/坪)				
備註				

(G)勘估建物停車位(比準單元)與比較標的區域暨個別因素比較調整分析表

主要項目	子項目	勘估建物	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
區域調整因素	商業繁榮程度							
	供需狀況							
區域因素總調整率								
個別調整因素	產品型態							
	樓層位置							
	其他：屋齡							
個別因素總調整率								

(H)勘估建物停車位(比準單元)比較價格推定表

項　　目		比較標的一	比較標的二	比較標的三
交易價格				
價格型態				
情況因素	調整百分率			
	調整後價格			
價格日期	調整百分率			
	調整後價格			
區域因素	調整百分率			
	調整後售價			
個別因素	調整百分率			
試算價格				
比較標的加權數				
加權數計算後金額				
最後推定比較價格				

《注意須知》

■試算價格係以比較標的價格就情況因素調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整百分比率相乘計算之。

■比較標的加權數應依不動產估價技術規則第二十七條規定：「不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之勘估標的試算價格，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，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。」

■估價師應詳細載明勘估建物與比較標的停車位型式：坡道平面式、坡道機械式、升降機械式、升降平面式及塔式車位(倉儲式車位)。

(I) 停車位最終比較價格決定

(J) 勘估建物各層調整因素

《注意須知》於求得比準戶價格後，以該戶價格做為當層價格之平均數。於推估新建物全棟大樓價值時，僅就樓層效用進行調整，並應就調整率進行說明。

(K) 新建物開發總值

《注意須知》應將新建物全棟大樓各部份(單元)價值以表格方式列舉說明。並以此評估結果帶入含容積移入之土地開發分析表中，做為計算土地價值之基礎。

樓層	用途	銷售面積（坪；個）	樓層別效用比	評估單價（元/坪；元/個）	評估銷售總價值（元）
○F					
：					
：					
：					
：					
6F					
5F					
4F					
3F					
2F					
1F					
B1	平面車位				
B2	平面車位				
B3	平面車位				
B4	機械車位				
總計					

3.折現現金流量分析法(DCF)評估過程

A.折現現金流量分析期間：

《注意須知》：現金流量分析期間依下列原則定之

■收益無一定期限者，分析期間以不逾十年為原則。

■收益有特定期限者，則應依剩餘期間估算。

B.總收入及有效總收入分析：

《注意須知》：應依當地租金或市場相似比較標的租金行情評估，並排除過高或過低之比較標的。

C.合理市場租金評估：

《注意須知》合理市場租金，可採用租賃實例比較法或收益分析法評估之，比較標的選取應符合下列原則：

■應至少有兩個以上成交案例。但若情況特殊，無法取得上述案例時，應敘明理由。

■成交日期應以價格日期往前、後推算一年內為原則。但若無成交日期距價格日期一年內之比較案例，得放寬至一年以上，但應敘明理由。

■比較案例屋齡應以三年內新成屋為原則，若無屋齡三年以內之比較案例，得放寬至三年以上，但應敘明理由。

(A)比較標的租金條件表

項目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
座落			
面積			
年總租金			
整體閒置率			
押金			
樓層別			
屋齡			
建物條件			
區位條件			
勘察日期			
租金價格日期			
交易型態			
整體條件			

《注意須知》：上表填載項目可視實際需要增加調整。

(B) 勘估標的與比較標的區域因素比較表

主要項目	次要項目	勘估建物(比準單元)	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
道路條件	道路寬度							
	道路系統及連續性							
	人車動線規畫及道路配置							
	調整率小計							
交通運輸條件	客運、公車便利性							
	捷運與接駁系統便利性							
	鐵路運輸便利性							
	國道或快速道路便利性							
	停車便利性							
	調整率小計							
環境條件	商業活動多元性							
	土地利用成熟度							
	古蹟、觀光遊憩設施							
	服務性設施(郵局.銀行.醫院.機關等設施)							
	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)							
	廣場、公園、綠地							
	嫌惡設施							
	調整率小計							
自然條件	排水之良否							
	地勢坡度							
	災害影響							
	調整率小計							
行政條件	使用分區							
	建築或用途管制							
	其他							
	調整率小計							
其他	市場供需情況							
	重大建設影響							
	未來發展趨勢							
	調整率小計							
區域因素總調整率								

《注意須知》：

■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程度調整之。

■上表填載項目可視實際需要增刪調整。

(C) 勘估標的與比較標的個別因素比較表

主要項目	次要項目	勘估建物(比準單元)	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
道路交通條件	面前道路寬度							
	道路種類							
	道路系統及連續性							
	人車動線規畫及道路配置							
	調整率小計							
公共設施接近條件	接近高鐵站程度							
	接近捷運站程度							
	接近公車、客運站程度							
	接近火車站程度							
	接近市場程度							
	接近學校程度							
	服務性設施(郵局.銀行.醫院.機關等設施)							
	廣場、公園綠地接近程度							
	接近停車場程度							
	調整率小計							
週邊環境條件	商業活動多元性							
	嫌惡設施							
	停車方便性							
	鄰地使用情況							
	調整率小計							
行政法令條件	使用分區							
	建蔽率							
	容積率							
	建築或用途管制							
	重大建設與發展潛力							
	調整率小計							
建物個別條件	結構種類							
	建材等級							
	公共設施面積比例							
	屋齡							
	建物層次							
	管理狀況							
	單價與總價關係							
	採光通風							
	產權複雜程度							
	產品適宜性							
	建物能見度							
	調整率小計							
其他	付租能力、租期							
個別因素總調整率								

《注意須知》：上表填載項目可視實際需要增刪調整。如需刪除該項目需加以說明。

(D) 勘估標的與比較標的總調整表

項　目		比較標的一	比較標的二	比較標的三
交易價格(元/坪)				
價格型態				
情況因素	調整百分率			
	調整後價格			
價格日期	調整百分率			
	調整後價格			
區域因素	調整百分率			
	調整後售價			
個別因素	調整百分率			
試算價格(元/坪)				
比較標的加權數				
加權數計算後金額(元/坪)				
最後推定比較價格(元/坪)				

《注意須知》：

■試算價格係以比較標的價格就情況因素調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整百分比率相乘計算之。

■比較標的加權數應依不動產估價技術規則第二十七條規定：「不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之勘估標的試算價格，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，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之」。

D.押金孳息及其他收入：

《注意須知》：除租金收入外，應加計押金孳息，若勘估標的有其他出租收入如廣告招牌出租或基地台出租，可另列其他收入。

E.閒置及其他損失：

《注意須知》：考量勘估標的於現金流量分析期間可能產生之空置損失、免租裝潢期、欠租或招租期等損失。

F.各期現金流入(有效總收入)分析：

G.總費用推估：

《注意須知》：總費用列計原則如下

■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，若無法取得應於估價報告書中敘明，並以適當方式推估之。

■總費用應蒐集勘估標的與其特性相同或相似之比較標的最近三年間總費用資料，並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。

■總費用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；另應包括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。

■勘估標的為營運性不動產者，請以營運收入估計總收入時，於總費用中應加計營運費用。

H.折現率推估：

(注意須知)：

■折現率依不動產估價技術規則第 43 規定決定之。

I.期末處分價值推估：

(注意須知)：

■現金流量期末不動產處分價值可採收益法之直接資本化法或其他方法評估之。

■現金流量期末處分價值應扣除預估的處分成本。

■若採用直接資本化法可以現金流量期末之次一期淨收益除以收益資本化率而得；其中收益資本化率可以市場萃取法，並考量未來現金流量期間之預期風險加碼推估之。

J.折現現金流量分析收益價格：

(4)收益法直接資本化法評估過程：

A. 正常租金評估：

(A) 比較標的租金條件表

項目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
座落			
面積			
年總租金			
整體閒置率			
押金			
樓層別			
屋齡			
建物條件			
區位條件			
勘察日期			
租金價格日期			
交易型態			
整體條件			

(注意須知)：上表填載項目可視實際需要增加調整。

(B)勘估標的與比較標的區域因素比較表

主要項目	次要項目	勘估建物(比準單元)	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
道路條件	道路寬度							
	道路系統及連續性							
	人車動線規畫及道路配置							
	調整率小計							
交通運輸條件	客運、公車便利性							
	捷運與接駁系統便利性							
	鐵路運輸便利性							
	國道或快速道路便利性							
	停車便利性							
	調整率小計							
環境條件	商業活動多元性							
	土地利用成熟度							
	古蹟、觀光遊憩設施							
	服務性設施(郵局.銀行.醫院.機關等設施)							
	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)							
	廣場、公園、綠地							
	嫌惡設施							
	調整率小計							
自然條件	排水之良否							
	地勢坡度							
	災害影響							
	調整率小計							
行政條件	使用分區							
	建築或用途管制							
	其他							
	調整率小計							
其他	市場供需情況							
	重大建設影響							
	未來發展趨勢							
	調整率小計							
區域因素總調整率								

《注意須知》：

■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程度調整之。

■上表填載項目可視實際需要增刪調整。

(C)勘估標的與比較標的個別因素比較表

主要項目	次要項目	勘估建物(比準單元)	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
道路交通條件	面前道路寬度							
	道路種類							
	道路系統及連續性							
	人車動線規畫及道路配置							
	調整率小計							
公共設施接近條件	接近高鐵站程度							
	接近捷運站程度							
	接近公車、客運站程度							
	接近火車站程度							
	接近市場程度							
	接近學校程度							
	服務性設施(郵局.銀行.醫							
	廣場、公園綠地接近程度							
	接近停車場程度							
	調整率小計							
週邊環境條件	商業活動多元性							
	嫌惡設施							
	停車方便性							
	鄰地使用情況							
	調整率小計							
行政法令條件	使用分區							
	建蔽率							
	容積率							
	建築或用途管制							
	重大建設與發展潛力							
	調整率小計							
建物個別條件	結構種類							
	建材等級							
	公共設施面積比例							
	屋齡							
	建物層次							
	管理狀況							
	單價與總價關係							
	採光通風							
	產權複雜程度							
	產品適宜性							
	建物能見度							
	調整率小計							
其他	付租能力、租期							
個別因素總調整率								

《注意須知》：上表填載項目可視實際需要增刪調整。如需刪除該項目需加以說明。

(D)勘估標的與比較標的總調整表

項　目		比較標的一	比較標的二	比較標的三
交易租金(元/坪)				
價格型態				
情況因素	調整百分率			
	調整後租金			
價格日期	調整百分率			
	調整後租金			
區域因素	調整百分率			
	調整後租金			
個別因素	調整百分率			
試算租金(元/坪)				
比較標的加權數				
加權數計算後租金(元/坪)				
最後推定比較租金(元/坪)				

(注意須知)：

■試算價格係以比較標的價格就情況因素調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整百分比率相乘計算之。

■比較標的加權數應依不動產估價技術規則第二十七條規定：「不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之勘估標的試算價格，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，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。」

B.年總收入推估：

(注意須知)：年總收入，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，其中包括1.每期收入之租金、2.權利金攤算為每期之租金收入、3.押金或保證金運用收益、4.其他營運收入等。推估時得按地上樓層、地下車位及其他收入來源合計。各樓層租金收入推估並請考慮樓層別效用比計算。並依不動產估價技術規則第三十三條第一項規定：「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。」推估之。

C.有效總收入推估：

(注意須知)：推算閒置及其他原因所造成之收入損失，以總收入扣除收入損失後之餘額為勘估標的之有效總收入。

D.總費用推估：

(注意須知)：請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。

E.淨收益推估：

(注意須知)：請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。

F.收益資本化率推估：

(注意須知)：請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。

G.收益價格評估：

(注意須知)：請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。

5.開發成本及各項費用評估

各項成本費用：經計算後為____元，見下表。

《注意須知》

■營造成本依據四號公報，並參考都市設計審議報告書之建材設備調整之，該項資料若委託者無法提供，則由估價師依當地合理房價水準，參考中華民國不動產估價師全國聯合會四號公報標準造價推估其合理造價水準。

■資本利息綜合利率計算之土地開發年數與建築工期，土地開發年期以領得建造執照至新建大樓完工交屋所需無間斷之時間加計 1.5 年(規劃設計、都市設計審議及申請建照時間)訂之；建築工期則以領得建造執照日起計算至新建大樓完工交屋所需無間斷之時間。

6.含容積移入之土地開發分析價格

經土地開發分析法評估後，求取勘估建物土地含容積移入時總值為 元。土地開發分析價格試算表如下表：

含容積移入之土地開發分析價格表

土地開發分析法計算表					
基本資料（勘估建物或比準地）	土地座落				
	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）					
資本利息綜合利率計算（i）	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				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。
	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			按總成本之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			按總成本之0.5%~1.2%推估
	合 計				
土地總價格(V) (公 式) V=S÷(1+R)÷(1+i)-(C+M)					

《注意須知》

■於計算勘估土地含容積移入

之價值時，由於開發案必須經都市設計審議，故應適切反映開發期時間拉長、規劃設計內容審議較趨嚴謹，投資商所承受之投資不確定的風險。因此，投資利潤利率應酌予調升，並建議提升合理利潤參考下表：

開發年期(年)	2.5以下	2.5~3.0	3.0~3.5	3.5~4.0	4.0~4.5	4.5以上
投資利潤率(%)	15	16	17	18	19	20

(二)比較法之估算過程

(1) 有關比較法評估過程，本事務所採百分率調整法評估之。

(2) 百分率調整法係經比較標的與勘估標的各項個別因素及區域因素作一比較，並比較出各項因素之差異百分比率（超極優＞極優＞優＞稍優＞普通＞稍劣＞劣＞極劣＞超極劣），計算出勘估標的比較價格之方法。

(3) 超極優＞極優＞優＞稍優＞普通＞稍劣＞劣＞極劣＞超極劣差等條件之評定係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。

(4) 對於比較案例之相關資料，本事務所已儘可能向資料提供者進行查證，如有不足係屬無法查證或查證有困難。

《注意須知》

■ 以比較法評估含容積移入後之接受基地價格時，比較案例面積、容積等因素應盡量接近勘估標的，且其中以二個以上成交案例為原則，若因交易案例稀少或條件差異過大，無法採用二個以上成交案例應於報告書中說明；另成交時間需與價格日期接近。

■ 比較案例面積應與勘估標的相近，不宜採用小面積透天厝土地與可獨立開發勘估標的相比。若比較案例稀少則不在此限，但應於報告書中述明理由。

(1) 含容積移入之接受基地與比較標的條件分析：

項　　目	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
縣市				
鄉鎮市區				
地段號 / 地址				
價格型態				
交易價格（萬元）				
調查日期				
價格日期				
使用分區				
建蔽率(%)				
容積率(%)				
地形				
地勢				
土地面積				
臨路情況（M）				
交通條件				
公共設施				
整體條件				
交易價格（萬元/坪）				
議價空間				
成交(預估)價格（萬元/坪）				
備註				

(2) 含容積移入之接受基地與比較標的區域因素比較表：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
交通運輸	交通系統之便利性							
	捷運之便利性							
	公車之便利性							
	鐵路運輸之便利性							
	小計							
自然環境	景觀							
	排水之良否							
	地勢							
	災害影響							
	親水性(含臨河、海等)							
	小計							
公共設施	道路規劃							
	文教設施							
	觀光遊憩設施							
	休閒設施							
	生活機能設施							
	服務設施							
	小計							
發展潛力	住宅聚集效益							
	目前發展成熟度							
	市場供需							
	使用率							
	住宅環境品質							
	就業機會							
	重大建設計畫							
	未來發展趨勢							
	小計							
其他								
區域因素調整百分率								

《注意須知》

■ 上表填載項目可視實際需要增刪調整。

(3) 含容積移入之接受基地與比較標的個別因素比較表：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
宗地條件	土地使用分區							
	總價與單價關係							
	面積(坪)與規劃潛力							
	建蔽率							
	法定容積率							
	獎勵樓地板面積							
	地形							
	地勢							
	寬深度比							
	鄰地使用							
	開發限制							
	小計							
道路條件	臨路面數							
	臨路寬度(M)							
	道路類型							
	道路鋪設							
	道路規劃							
	小計							
接近條件	接近車站程度							
	接近學校程度							
	接近市場程度							
	接近公園程度							
	接近停車場程度							
	接近區域中心程度							
	接近商業設施程度							
	接近服務設施程度							
	小計							
環境條件	嫌惡設施有無							
	日照							
	通風							
	景觀有無							
	停車方便性							
	商業聚集度							
	小計							
其他								
個別因素調整百分率								

《注意須知》

■ 上表填載項目可視實際需要增刪調整。

■ 獎勵面積樓地板調整，應考量比較標的地主可能取得部分，非均以上限比較之；另應考量取得獎勵面積所須負擔的成本。

■ 法定容積率及獎勵面積樓地板差異的調整率應以土地開發分析方式試算，並留存於工作底稿。

(4) 含容積移入之接受基地與比較標的總調整率表：

項　　目		比較標的一	比較標的二	比較標的三
交易價格				
價格型態				
情況因素	調整百分率			
	調整後價格			
價格日期	調整百分率			
	調整後價格			
區域因素	調整百分率			
	調整後售價			
個別因素	調整百分率			
試算價格				
比較標的加權數				
加權數計算後金額				
最後推定比較價格				

(5) 含容積移入之接受基地比較價格結論：

(6) 含容積移入之接受基地價格決定：

(三)<u>收益法(折現現金流量分析)評估過程</u>

1、折現現金流量分析期間

《注意須知》：現金流量分析期間依下列原則定之

■收益無一定期限者，分析期間以不逾十年為原則。

■收益有特定期限者，則應依剩餘期間估算。

2、總收入及有效總收入分析

《注意須知》：請參照本範本前述收益法(折現現金流量分析)之注意事項。

(1)合理市場租金評估

《注意須知》：請參照本範本前述事項。

(2)押金孳息及其他收入

《注意須知》：請參照本範本前述事項。

(3)閒置及其他損失

《注意須知》：請參照本範本前述事項。

(4)各期現金流入(有效總收入)分析

(5)總費用推估

《注意須知》：請參照本範本前述事項。

(6)開發成本推估

《注意須知》包含營造施工費、規劃設計費及其他必要費用。並應考量建築工期設定合理之工程比例。

(7)折現率推估

(注意須知)：請參照本範本前述事項。

(8)期末處分價值推估

(注意須知)：請參照本範本前述事項。

(9)折現現金流量分析收益價格

《注意須知》以各年度營運收入減去開發成本及營運成本與費用並加上期末處分淨額，折現後即為勘估標的土地總值。

三、 未含容積移入之接受基地價格價格評估過程

(一) 土地開發分析法估算過程

1. 接受基地建築量體分析

(1). 建築結構：_____。

(2). 規劃樓層數：地上____層、地下____層。

(3). 各層銷售面積及用途如下表：

樓層	規劃面積(M^2)						銷售面積(坪；個)	
	容積樓地板	梯廳	機電	陽台	雨遮	小計	用途	推估銷售面積及車位數量
屋頂突出物								
○F								
:								
:								
:								
:								
6F								
5F								
4F								
3F								
2F								
1F								
B1								
B2								
B3								
B4								

(4). 建材配備：詳見附件建材設備表。

(5). 建物其他個別條件：

A. 使用型態：_____。

B. 建築型態：_____。

C. 格　　局：_____。

D. 座　　向：_____。

E. 通風採光：_____。

F. 公 設 比：_____。

G. 其他（根據實際情形自行增加說明）。

《注意須知》

■未含容積移入規劃面積由估價師依都市設計審議報告書內容為基礎進行調整，調整的原則如下：

A. 容積移入前後實設建蔽率相同

B. 未含移入容積所減少的容積由頂層依次遞減。

C. 調整後面積須達到與容積移入後銷坪比相同的條件，若調整後面積與容移移入後之銷坪比不同時，應敘明理由，銷坪比指不含車位銷售面積與總樓地板面積的比值。

D. 地下層在達到原車位數量設置原則，例如 1 戶 1 汽車車位或機車位、或每 120M² 設計一車位、或不設置機械車位等，基於可由估價師自行設定合理開挖率及開挖樓層。

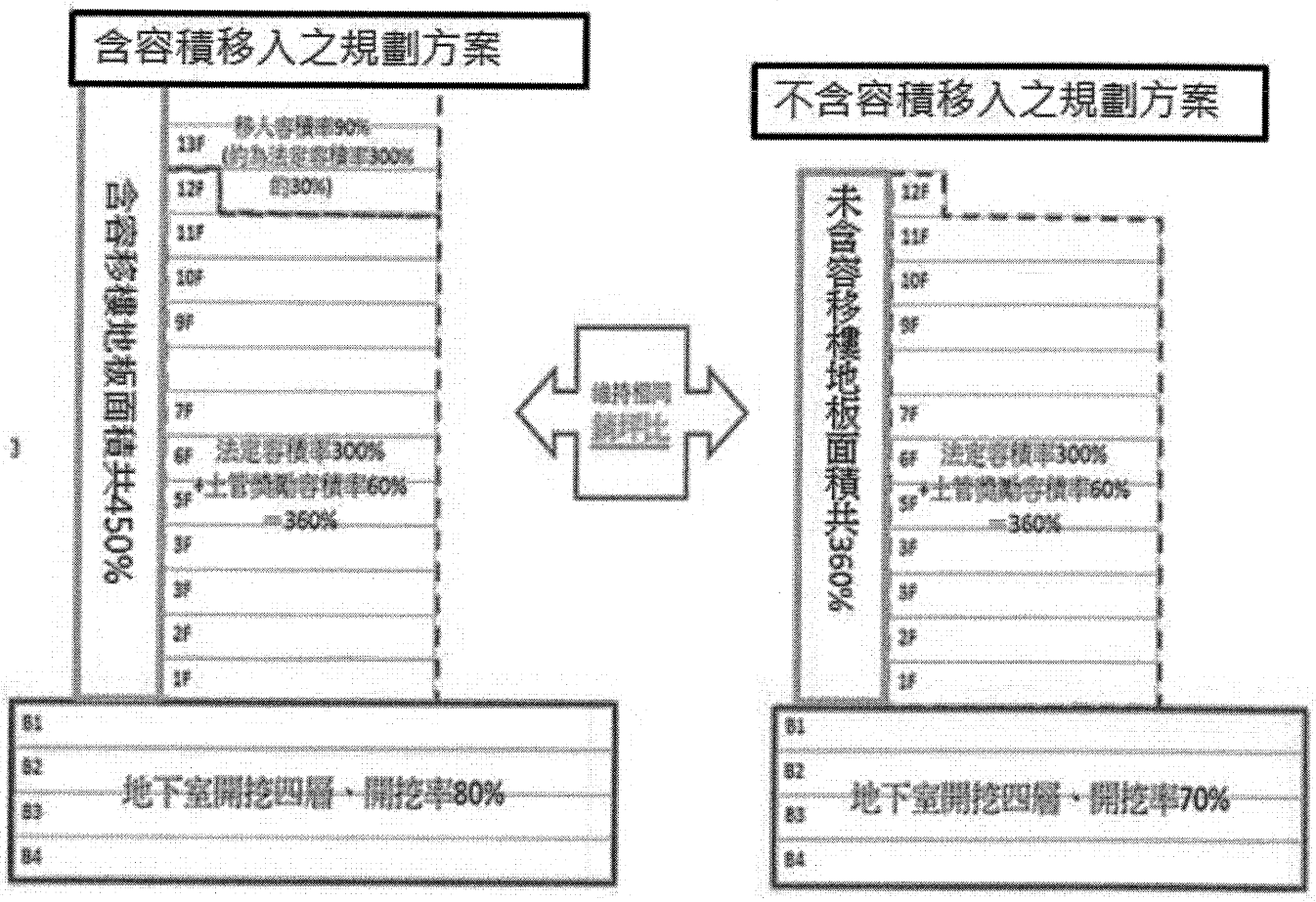

圖 容積移入前後勘估標的規劃方案調整模擬示意圖

2. 開發後總銷售金額評估

總銷售金額依前節含容積移入後所評估之各層建坪單價及車位單價評估如下表：

樓層	用途	銷售面積（坪；個）	樓層別效用比	評估單價（元/坪；元/個）	評估銷售總價值（元）
○F					
：					
：					
：					
：					
6F					
5F					
4F					
3F					
2F					
1F					
B1	平面車位				
B2	平面車位				
B3	平面車位				
B4	機械車位				
總計					

3. 開發成本及各項費用評估

各項成本費用：經計算後為____元，見下表。

《注意須知》

■營造成本依據四號公報，並參考都市設計審議報告書之建材設備調整之若委託人未能提供勘估標的之建材設備等級，估價師則依當地合理房價水準參考中華民國不動產估價師全國聯合會第四號公報訂之。

■資本利息綜合利率計算之土地開發年數與建築工期，土地開發年期以領得建造執照起 (規劃設計及申請建照時間)至新建大樓完工交屋所需無間斷之時間加計 0.5 年；建築工期則以領得建造執照日起計算至新建大樓完工交屋所需無間斷之時間。

4. 未含容積移入之土地開發分析價格

經土地開發分析法評估後，求取勘估建物土地含容積移入時總值為 元。土地開發分析價格試算表如下表：

未含容積移入之土地開發分析價格表

土地開發分析法計算表					
基本資料（勘估建物或比準地）	土地座落				
	土地面積		㎡		坪
	使用分區				
	建蔽率%		容積率%		
開發規劃	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）					
資本利息綜合利率計算（i）	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				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。
	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			按總成本之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			按總成本之0.5%~1.2%推估
	合　計				
土地總價格(V) (公 式) V=S÷(1+R)÷(1+i)-(C+M)					

《注意須知》

■於計算勘估土地未含容積移入之價值時，其投資利潤利率可參考下表調整之：

開發年期(年)	2.0以下	2.0~2.5	2.5~3.0	3.0~3.5	3.5~4.0	4.0以上
投資利潤率(%)	13	14	15	16	17	18

（二） 比較法之估算過程

(1) 有關比較法評估過程，本事務所採百分率調整法評估之。

(2) 百分率調整法係經比較標的與勘估標的各項個別因素及區域因素作一比較，並比較出各項因素之差異百分比率（超極優＞極優＞優＞稍優＞普通＞稍劣＞劣＞極劣＞超極劣），計算出勘估標的比較價格之方法。

(3) 超極優＞極優＞優＞稍優＞普通＞稍劣＞劣＞極劣＞超極劣差等條件之評定係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。

(4) 對於比較案例之相關資料，本事務所已儘可能向資料提供者進行查證，如有不足係屬無法查證或查證有困難。

《注意須知》

■ 比較案例面積、容積等因素應盡量接近勘估標的，且其中以二個以上成交案例為原則，若因交易案例稀少或條件差異過大，無法採用二個以上成交案例應於報告書中說明；另成交時間需與價格日期接近。

■ 比較案例面積應與勘估標的相近，不宜採用小面積透天厝土地與可獨立開發勘估標的相比。若比較案例稀少則不在此限，但應於報告書中述明理由。

(1) 未含容積移入之接受基地與比較標的條件分析：

項　　目	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
縣市				
鄉鎮市區				
地段號 / 地址				
價格型態				
交易價格（萬元）				
調查日期				
價格日期				
使用分區				
建蔽率(%)				
容積率(%)				
地形				
地勢				
土地面積				
臨路情況(M)				
交通條件				
公共設施				
整體條件				
交易價格（萬元/坪）				
議價空間				
成交(預估)價格（萬元/坪）				
備註				

(2) 未含容積移入之接受基地與比較標的區域因素比較表：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
交通運輸	交通系統之便利性							
	捷運之便利性							
	公車之便利性							
	鐵路運輸之便利性							
	小計							
自然環境	景觀							
	排水之良否							
	地勢							
	災害影響							
	親水性(含臨河、海等)							
	小計							
公共設施	道路規劃							
	文教設施							
	觀光遊憩設施							
	休閒設施							
	生活機能設施							
	服務設施							
	小計							
發展潛力	住宅聚集效益							
	目前發展成熟度							
	市場供需							
	使用率							
	住宅環境品質							
	就業機會							
	重大建設計畫							
	未來發展趨勢							
	小計							
其他								
區域因素調整百分率								

《注意須知》

■ 上表填載項目可視實際需要增刪調整。

(3) 未含容積移入之接受基地與比較標的個別因素比較表：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
宗地條件	土地使用分區							
	總價與單價關係							
	面積(坪)與規劃潛力							
	建蔽率							
	法定容積率							
	獎勵樓地板面積							
	地形							
	地勢							
	寬深度比							
	鄰地使用							
	開發限制							
	小計							
道路條件	臨路面數							
	臨路寬度(M)							
	道路類型							
	道路鋪設							
	道路規劃							
	小計							
接近條件	接近車站程度							
	接近學校程度							
	接近市場程度							
	接近公園程度							
	接近停車場程度							
	接近區域中心程度							
	接近商業設施程度							
	接近服務設施程度							
	小計							
環境條件	嫌惡設施有無							
	日照							
	通風							
	景觀有無							
	停車方便性							
	商業聚集度							
	小計							
其他								
個別因素調整百分率								

《注意須知》

- 上表填載項目可視實際需要增刪調整。
- 獎勵樓地板面積調整，應考量比較標的地主可能取得部分，非均以上限比較之；另應考量取得獎勵面積所須負擔的成本。
- 法定容積率面積及獎勵樓地板面積差異的調整率應以土地開發分析方式試算，並留存於工作底稿。

(4) 未含容積移入之接受基地與比較標的總調整率表：

項　目		比較標的一	比較標的二	比較標的三
交易價格(元/坪)				
價格型態				
情況因素	調整百分率			
	調整後價格			
價格日期	調整百分率			
	調整後價格			
區域因素	調整百分率			
	調整後售價			
個別因素	調整百分率			
試算價格(元/坪)				
比較標的加權數				
加權數計算後金額(元/坪)				
最後推定比較價格(元/坪)				

(5) 未含容積移入之接受基地比較價格結論：

(三)折現現金流量分析法評估過程

1、折現現金流量分析期間

《注意須知》：現金流量分析期間依下列原則定之

■收益無一定期限者，分析期間以不逾十年為原則。

■收益有特定期限者，則應依剩餘期間估算。

2、總收入及有效總收入分析

《注意須知》：請參照本範本前述事項。

(1) 合理市場租金評估

《注意須知》：請參照本範本前述事項。

(2) 押金孳息及其他收入

《注意須知》：請參照本範本前述事項。

(3) 閒置及其他損失

《注意須知》：請參照本範本前述事項。

(4) 各期現金流入(有效總收入)分析

(5) 總費用推估

《注意須知》：請參照本範本前述事項。

(6) 開發成本推估

《注意須知》包含營造施工費、規劃設計費及其他必要費用。並應考量建築工期設定合理之工程比例。

(7) 折現率推估

(注意須知)：請參照本範本前述事項。

(8) 期末處分價值推估

(注意須知)：請參照本範本前述事項。

(9) 折現現金流量分析收益價格

《注意須知》以各年度營運收入減去開發成本及營運成本與費用並加上期末處分淨額，折現後即為勘估標的土地總值。

(四)、未含容積移入之接受基地價格決定

四、 評估價值結論

勘估標的係座落於_____之不動產，本報告基於估價目的為容積代金參考，價格種類為正常價格，價格日期為民國○○年○○月○○日，考量委託人提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場正常條件下之合理容積代金價值。

經針對勘估標的進行一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場及最有效使用之分析後，採用_____等估價方法進行評估，各方法評估結果及最終價格決定如下。

(一)含容積移入之接受基地價格

1、土地開發分析法評估結果：

土地開發分析價格：新臺幣_____元

2、比較法評估結果：

比較價格：新臺幣_____元

3、收益法之折現現金流量分析：

收益價格：新臺幣_____元

4、最終決定含容積移入之接受基地價格：

新臺幣_____元

(二)未含容積移入之接受基地價格

1、土地開發分析法評估結果：

土地開發分析價格：新臺幣_____元

2、比較法評估結果：

比較價格：新臺幣_____元

3、收益法之折現現金流量分析

收益價格：新臺幣_____元

4、最終決定未含容積移入之接受基地價格：

新臺幣_____元

（一） 最後決定之金額：

經考量本次估價目的及勘估標的特性、不動產市場狀況及各估價方法之試算價格，最終金額為：新臺幣_____元。

計算如下：

評定金額＝

(含容積移入之接受基地價格-未含容積移入之接受基地價格)

五、價格日期調整後之代金評估

若價格日期變動配合審議時間調整，建議不動產估價師依適當指數或參考區域內該類開發後產品推估之價格變動率等，採土地開發分析法進行地價差額的調整，並參考評估方式如下：

(一)價格調整日期：民國○○年○○月○○日。

(二) 含容積移入之土地開發分析價格

1.開發後總銷售金額調整：

(注意須知)：應說明開發後總銷售金額調整之理由及依據，如參考臺北市住宅房價指數，或租金指數；若無參考之指數可採用，以比較法或收益法重新評估者須於此節說明。

2.開發成本調整：

(1)營造費用：

(注意須知)：應參考臺北市工程物價指數調整。

(2)間接成本：

(注意須知)：管理費、廣告銷售費、建築設計費及稅捐等間接成本比例應以相同比例訂之為原則，若有調整應說明理由。

(3)資本利息：

(注意須知)：應考量調整日期當時之利率變動狀況調整之。

(4)開發利潤率：

(注意須知)：應以相同比例訂之為原則，若有調整應說明理由。

含容積移入之土地開發分析價格表(價格日期調整後)

土地開發分析法計算表					
基本資料（勘估建物或比準地）	土地座落				
	土地面積		㎡		坪
	使用分區				
	建蔽率%		容積率%		
開發規劃	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）					
資本利息綜合利率計算（i）	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				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。
	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			按總成本之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			按總成本之0.5%~1.2%推估
	合　計				
土地總價格(V) (公 式) V=S÷(1+R)÷(1+i)-(C+M)					

(三)未含容積移入之土地開發分析價格

1.開發後總銷售金額調整：

(注意須知)：應說明開發後總銷售金額調整之理由及依據，依適當指數或參考區域內該類開發後產品推估之價格變動率等，採土地開發分析法進行地價差額的調整；若無參考之指數可採用，以比較法或收益法重新評估者須於此節說明。

2.開發成本調整：

(1)營造費用：

(注意須知)：應參考臺北市工程物價指數調整。

(2)間接成本：

(注意須知)：管理費、廣告銷售費、建築設計費及稅捐等間接成本比例應以相同比例訂之為原則，若有調整應說明理由。

(3)資本利息：

(注意須知)：應考量調整日期當時之利率變動狀況調整之。

(4)開發利潤率

(注意須知)：應以相同比例訂之為原則，若有調整應說明理由。

未含容積移入之土地開發分析價格表(價格日期調整後)

土地開發分析法計算表					
基本資料(勘估建物或比準地)	土地座落				
	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)					
資本利息綜合利率計算(i)	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				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。
	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			按總成本之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			按總成本之0.5%~1.2%推估
	合　計				
土地總價格(V) (公 式) V=S÷(1+R)÷(1+i)-(C+M)					

(四)價格日期調整後容移代金

1. 依都市設計審議送件日之價格日期：民國○○年○○月○○日
所評估之含容積移入之土地開發分析價格為A新臺幣　　元整；未含容積移入之土地開發分析價格為B新台幣　　元整；
兩者之差額為C，C＝(A—B)＝新台幣　　元
2. 依都市設計審議核定日之價格日期：民國○○年○○月○○日
調整後評估之含容積移入之土地開發分析價格為A'新臺幣　　元整；
未含容積移入之土地開發分析價格為B'新臺幣　　元整；
兩者差額的為C'，C'＝(A'—B')＝新臺幣　　元
3. 價格日期調整率d＝C'/C
4. 價格日期後之評定金額＝原價格日期評定金額×價格日期調整率d

伍、自主檢核表

*請依下列項目內容勾選

項序	項目	說明
1 基本事項確定估價	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	
2 估價方法	估價方法是否採用兩種以上方法？□是 □否	
	採用一種方法時，請敘明理由。	
3 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)比較標的是否使用三個以上 □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、收益法--折現現金流量分析：	
	(1)總收益估算項目是否符合規定 □是 □否	
	(2)總成本、總費用項目是否符合規定 □是 □否	
	(3)折現率是否敘明推估過程 □是 □否	
	丁、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	
	戊、成本法--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	
	己、其他方法	
4 報告書型式	比較標的位置圖、照片是否明確？ □是 □否	
	報告書格式是否符合容積移轉折繳代金估價報告書範本？ □是 □否	
	非依敘述式不動產估價報告範本製作之估價報告，其內容架構是否符合技術規則16條規定，並且內容詳細程度不低於敘述式不動產估價報告範本之規定 □是□否	
5 其他意見		