

新北市政府都市更新處 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號
1、2樓

承辦人：蘇宇萱

電話：(02)29506206 分機304

傳真：(02)29506556

電子信箱：AQ9565@ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國114年5月22日

發文字號：新北更事字第1144636169號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明（請至附件下載區 https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/ 下載檔案，驗證碼：247M6DER9）

主旨：有關訂定「新北市都市更新權利變換計畫估價報告書通則範本及審查注意事項」一事，詳如說明，請查照。

說明：

一、本市為落實「新北市都市更新審議精進措施」，並提升都市更新權利變換估價報告書之審議品質及健全審查機制，減少審議時之估價爭議問題，訂定「新北市都市更新權利變換計畫估價報告書通則範本及審查注意事項」，以提高都市更新權利變換計畫估價審議品質與效能，請貴公（學）會協助加強宣導本精進措施。

二、有關旨案相關資料置於市府都市更新處網站（網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>）一服務專區項下都更審議專區以供查詢。另隨文檢送旨案相關資料及懶人包1份供參。

正本：社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市不動產估價師公會、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市地政士公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會
副本：新北市政府都市更新處更新發展科、新北市政府都市更新處更新事業科（均含附

件) 2025/05/22 16:24:25
電子公文
交換章

裝



訂

線



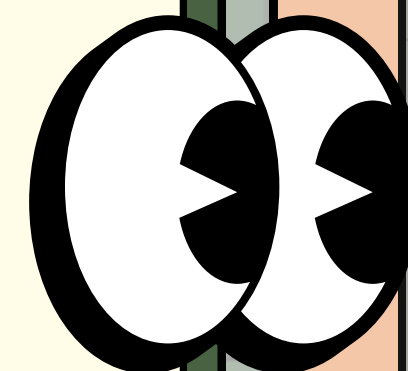
新北市政府都市更新處 ✕ 新北市不動產估價師公會

新北市都市更新估價範本 及審查注意事項懶人包

2025 年5月 版

為何新北市要訂一個範本及審查注意事項？

• 中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之**第六號公報**係為**適用全國都市更新權利變換不動產報告書**，新北市政府為使本府發布之都更政策有依據，故在六號公報之架構下，在注意須知中新增過往審議原則，以利後續案件如有相同情形時，能有一個作業的依據。



第一號公報-不動產估價師職業道德規範 (95年5月1日)
第二號公報-敘述式不動產估價報告書範本 (111年3月31日修正通過)
第三號公報-不動產估價師事務所名稱登錄預查辦法 (111年3月31日修正通過)
第四號公報 (113年12月04日修正通過)
第五號公報-收益法之直接資本化法 (98年2月24日修正通過)
第六號公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本 (111年3月31日修正通過)
第七號公報-財務報導目的下之投資性不動產估價指引 (111年3月31日修正通過)
第八號公報-公開發行公司取得或處分資產處理準則「資產」價值評估指引 (108年7月25日通過)
第九號公報-不動產估價師職業道德規範 (111年3月31日修正通過)



PART 1 – 估價流程與專業性

估價是用公告現值嗎？



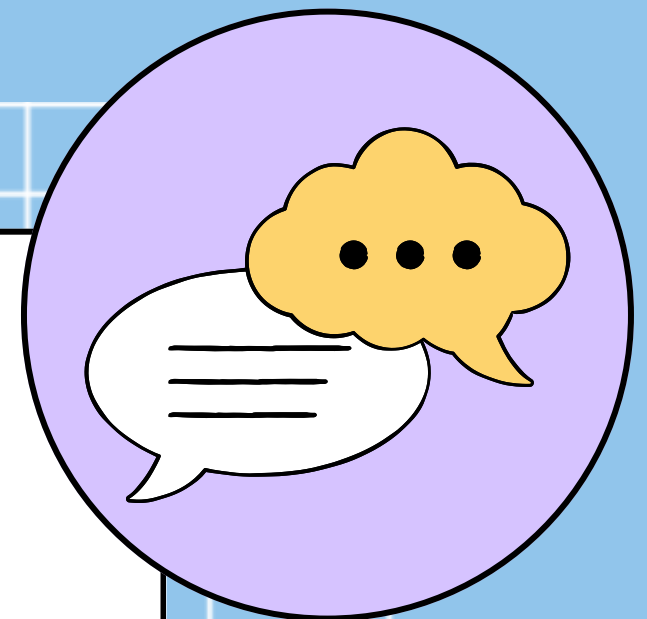
審查要點：

- 估價必須以**市價**為原則，並非以公告現值為評估結果。



補充說明：

- 在估價報告書摘要及本文中皆會詳載估價條件，參考周邊交易行情及各項條件，進行市價評估。



PART 1 – 估價流程與專業性

估價方法是什麼？



審查要點：

- 報告書必須說明所採估價方法、其適用原因及推估過程。

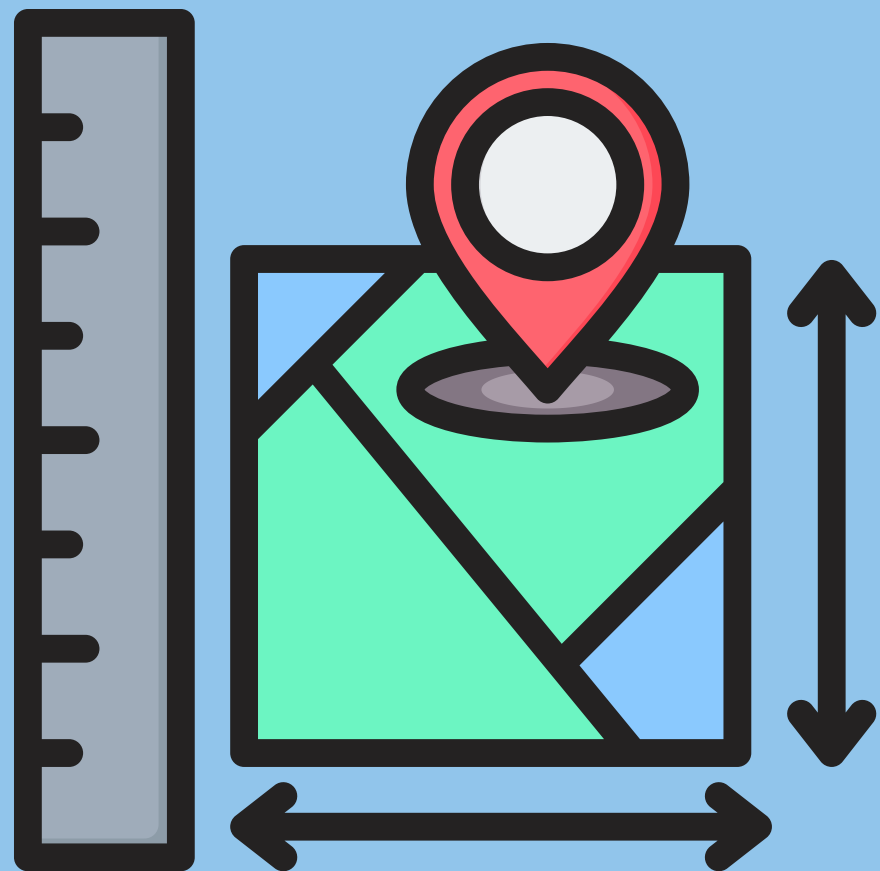


補充說明：

- 不動產估價技術規則第三篇規定估價方法為**比較法**、**收益法**、**成本法**，估價師可依資產類型採不同方法評估資產價值，但須**具體揭露理由與採用比例**，並敘明選用案例及推估過程。

● PART 1 – 估價流程與專業性 ●

**比準地是什麼？
跟我有什麼關係？**



審查要點：

- 原則上比準地選定應以更新單元內土地為主。

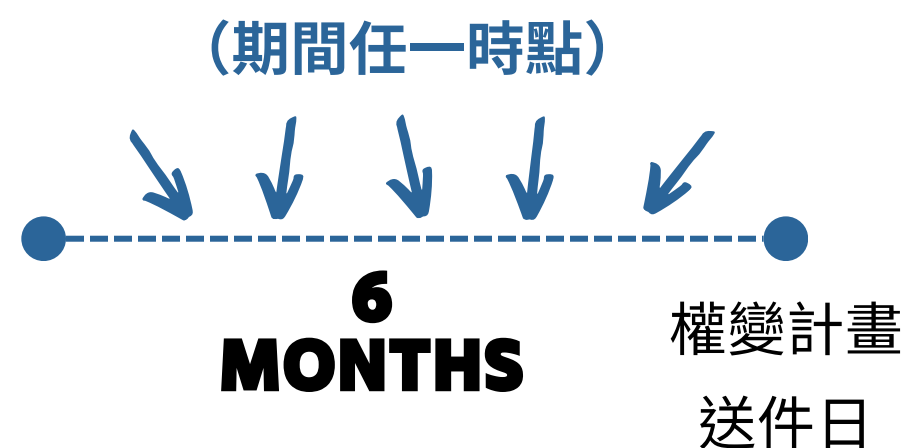
補充說明：

- 比準地是估價基準，因此需清楚說明選擇依據。
在範本P15有相關規定。

PART 1 – 估價流程與專業性

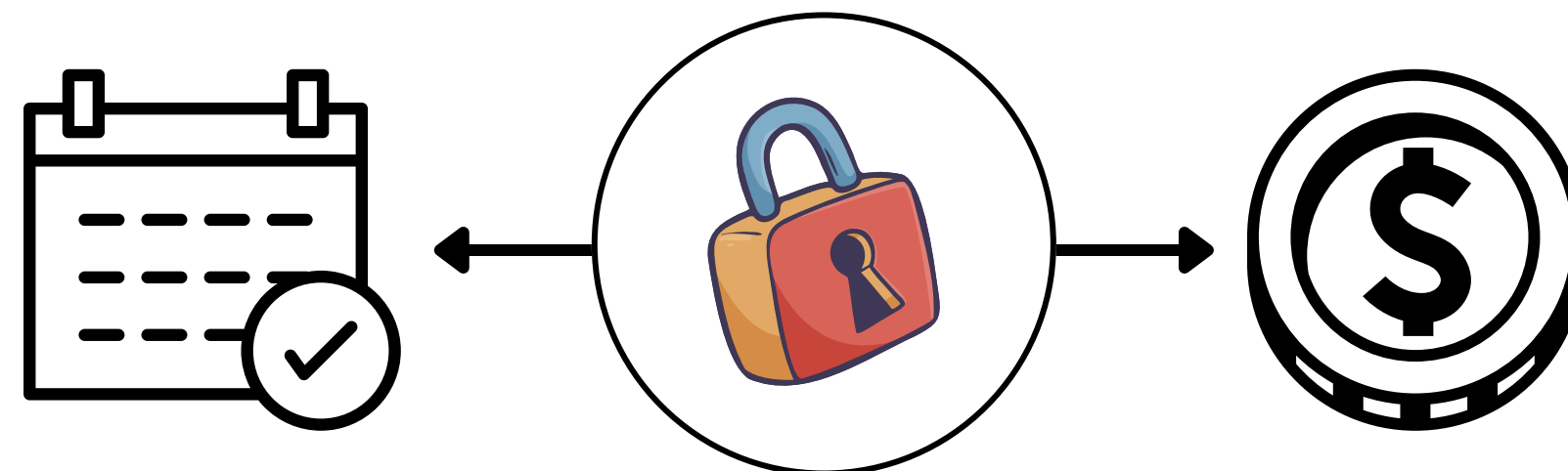
估價基準日是什麼？

估價基準日應為權利變換計畫
送件日前六個月內的一天。



會不會影響分配？

基準日一旦確定，估價結果固定，不受後續市場變動影響。估價基準日在估價報告書中係為價格日期，在報告書摘要及本文中皆會載明價格日期。



PART 2 – 個別條件與公平性

為什麼我的土地估價低？ 它跟別人的差在哪？



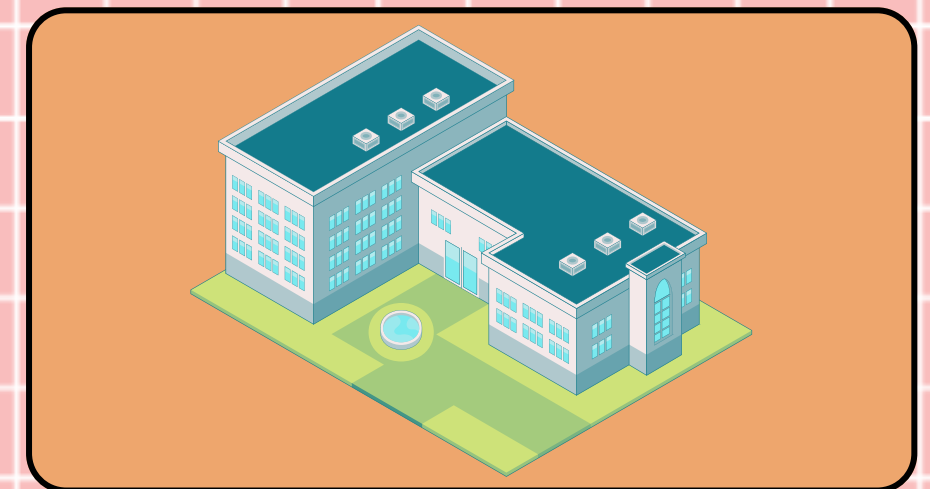
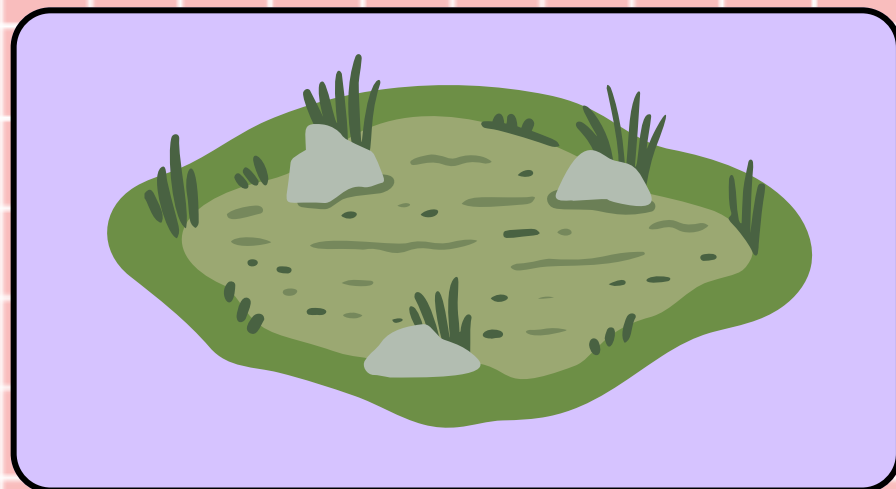
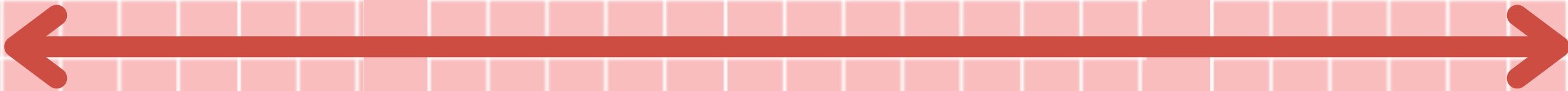
審查要點：

- 影響土地價值的因素很多，個別條件修正是否合理，亦為審查重點之一。



補充說明：

- 都更案件評估各宗土地時，皆需將各宗土地個別條件及調整率列出，於合併前各筆土地價值推估中，即可看出土地價值高低之條件差異。在範本P22有表格範例。



PART 2 – 個別條件與公平性

更新後建物分配的價格怎麼算的？

房子樓層高 or 面公園
會影響價格嗎？



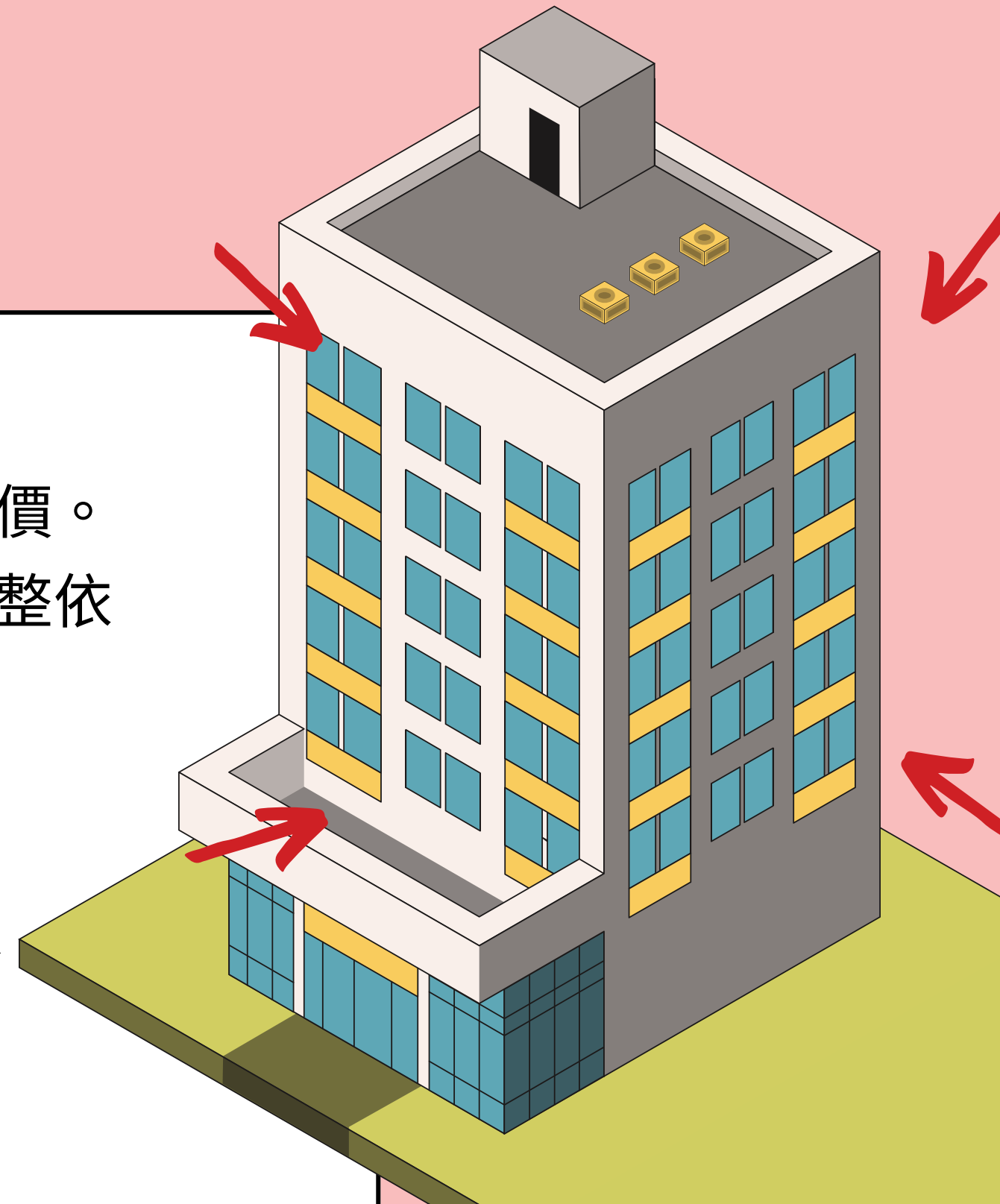
審查要點：

1. 建坪單價應明確揭露，露台等約定專用需列出單價與總價。
2. 影響建物房價因素如樓層、朝向、景觀、嫌惡設施等調整依據及調整率。



補充說明：

估價師依不動產估價技術規則評估建物單價，樓高及是否面公園通常對價格有較明顯之影響性，評估時會依各戶個別條件不同，予以調整。



PART 2 – 個別條件與公平性

店面與住家估價有差嗎？



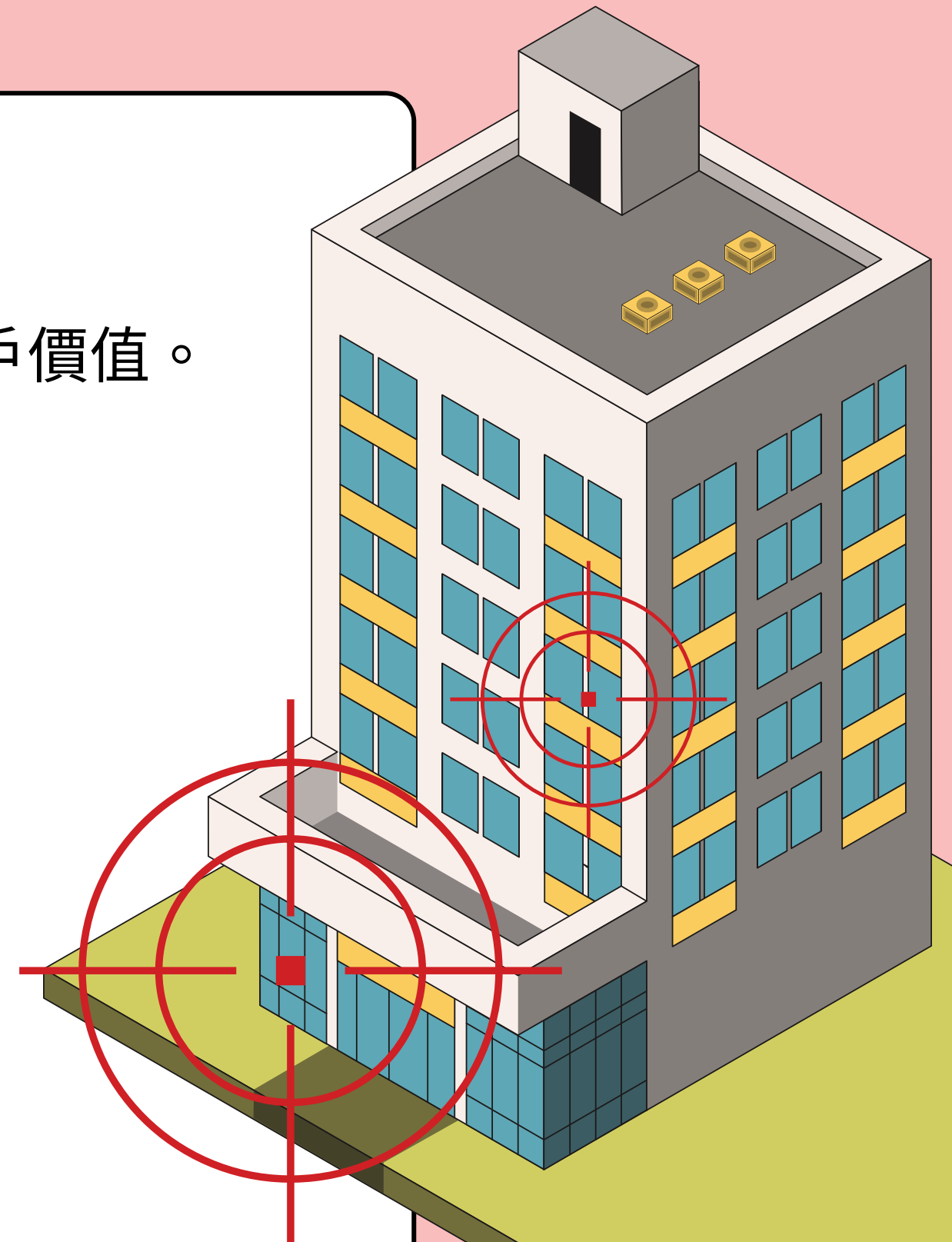
審查要點：

使用用途不同的單元，應**各自選定**比準戶分別估算比準戶價值。



補充說明：

一般區分所有建物的店面、住家或辦公室，通常會用比較法與收益法，分別推估其比較價格及收益價格。在範本P31~38、P45~P50有相關表格範例。



● ● PART 2 – 個別條件與公平性 ● ●

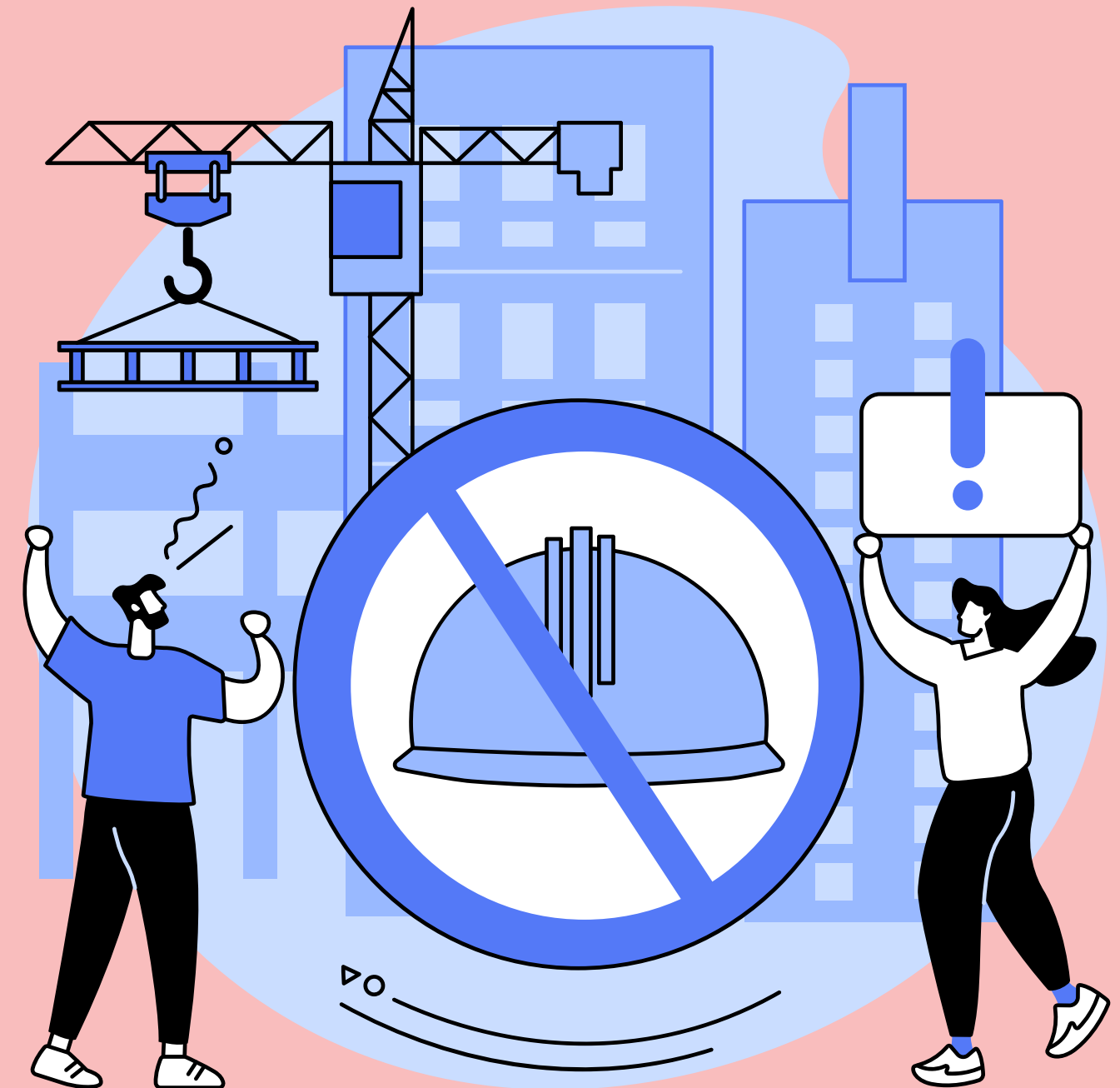
違建、夾層有估價嗎？

⚠ 審查要點：

- 原則上僅合法建物可納入估價。

📖 補充說明：

- 原則上僅合法建物可納入估價，但因建物採任意登記，故須請委託人協助釐清。在範本P30有相關說明。



PART 2 – 個別條件與公平性

屋齡老舊是否影響估價？



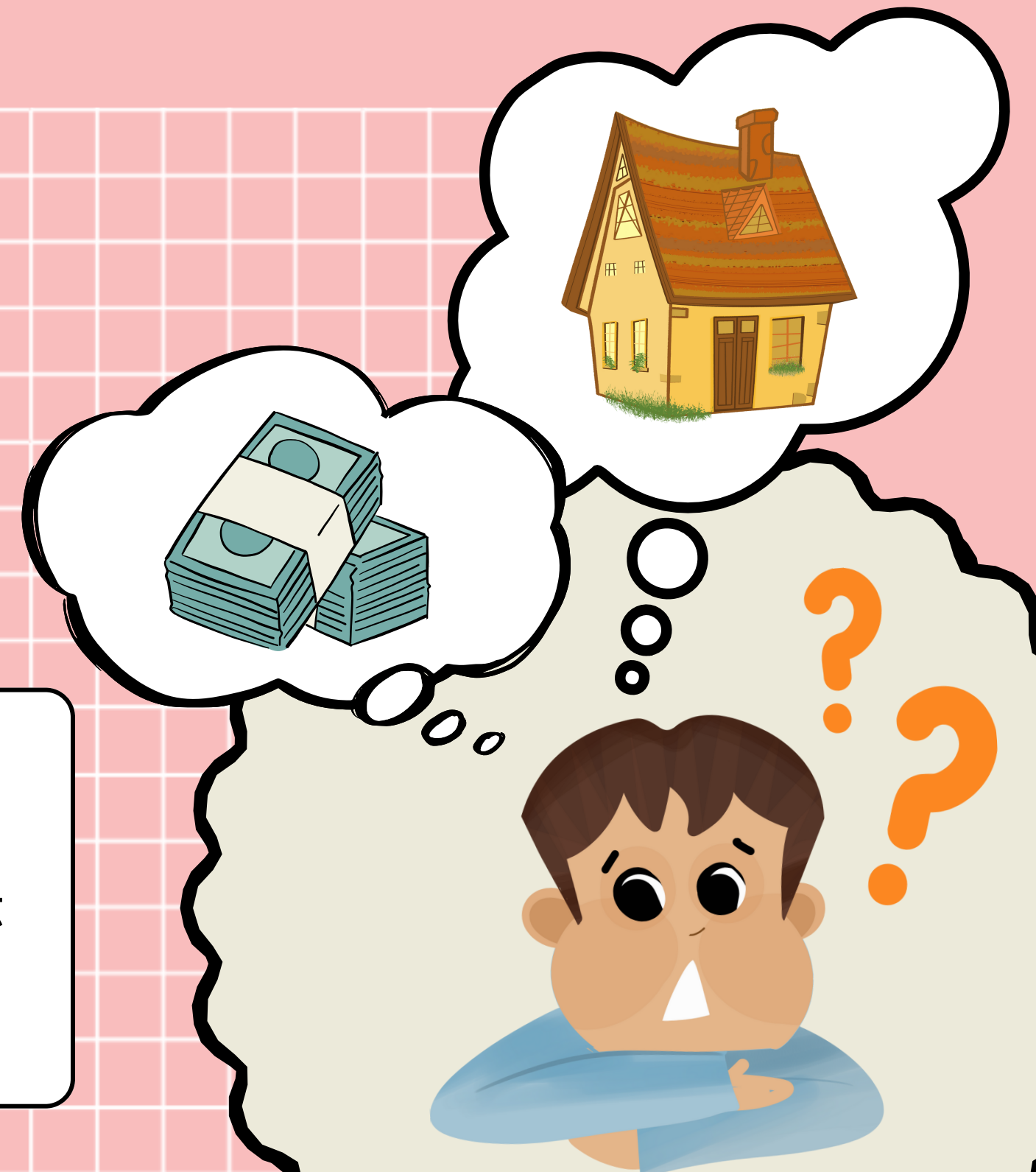
審查要點

屋齡係屬影響價格因子之一，但仍須併同考量建物其他個別條件。



補充說明：

估價師會視勘估標的個別條件予以評估，考量項目皆會詳列於報告書內，可參考範本P8之表四：合法建物個別條件分析表。



PART 2 – 個別條件與公平性

為什麼我和鄰居差那麼多？



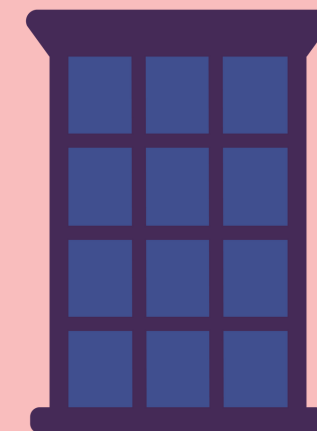
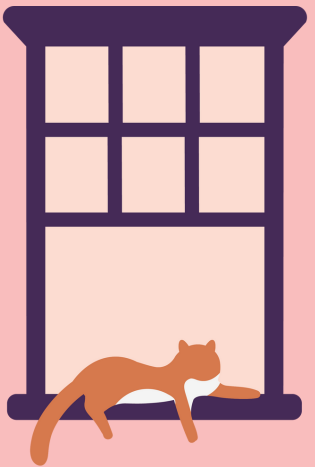
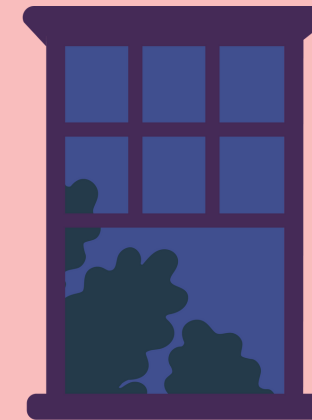
審查要點

- 估價結果應具有一致性與合理性，須揭露調整依據及結果。



補充說明：

在評估建物時通常會考量屋齡、樓層、面積等個別條件、土地則通常會考量面積、容積率、臨路條件、面寬等條件，應參酌報告書內載明個別條件之差異處，確認差異的理由。可參考範本P8、P9、P22、P38、P50等頁。



PART 3 – 估價與權利分配的關聯

我估價低是不是會分到比較小的房子？



審查要點：

- 估價結果為分配權利基礎，與分回之房屋面積『直接相關』。



補充說明：

- 估價金額越高，對應的權利價值越大，可分配的新屋或補償金也越多。更新前各權利人權利價值可參閱範本P42、更新後各單元權利價值可參閱範本P50、P51。



PART 3 – 估價與權利分配的關聯

公設比怎麼算？



審查要點：

- 分配單元應揭露規劃用途、土地持分面積、建物面積、建坪單價及權利價值等各項。

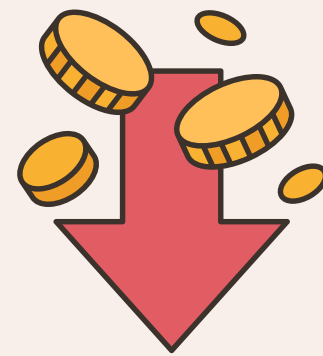
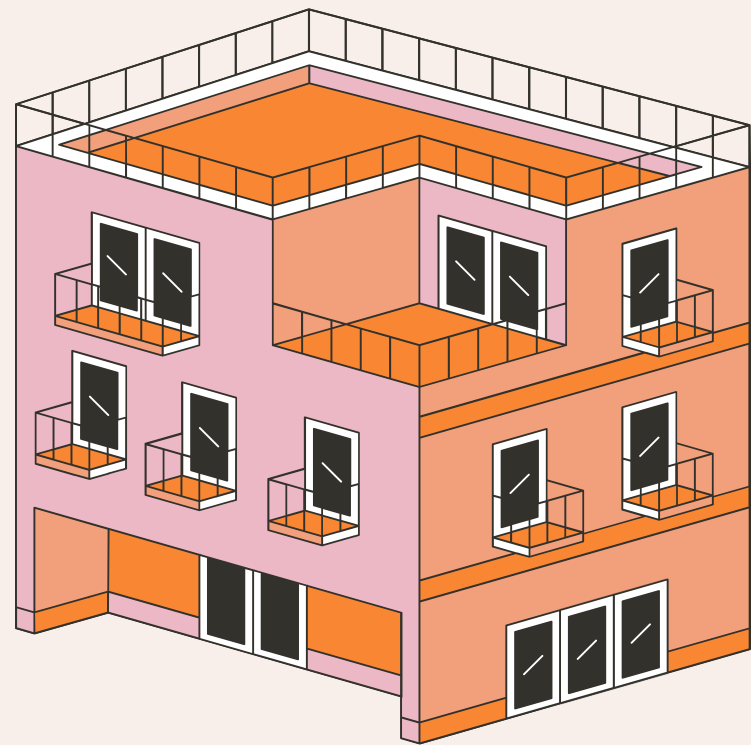


補充說明：

- 新成屋公設比係由地政士計算公設面積後，依比例配至各單元，計算方式則為公設面積÷總面積＝公設比。可參閱範本P9計算出公設比。

PART 3 – 估價與權利分配的關聯

房屋估價有折舊嗎？
土地也會折舊嗎？



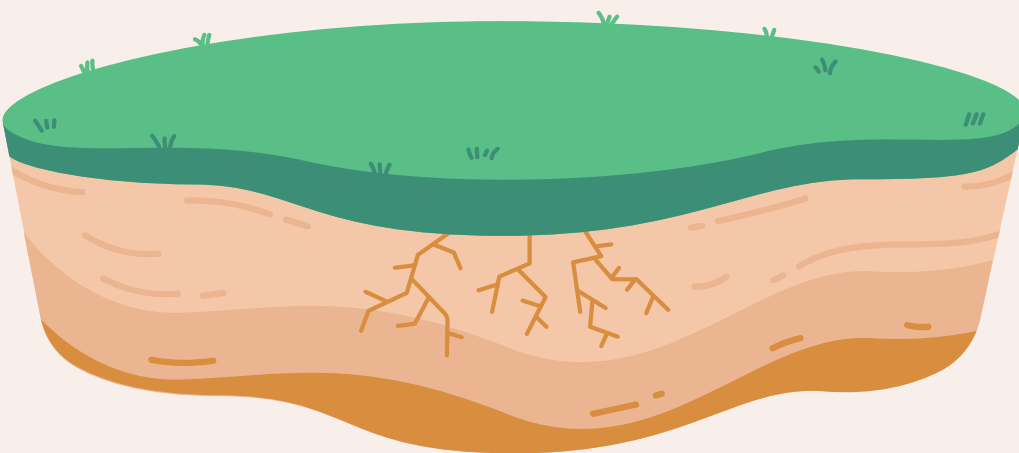
審查要點：

- 建物依使用年限計提折舊，土地則不折舊。



補充說明：

- 估價師會視勘估標的個別條件予以評估，在評估建物時，屋齡通常是考量的項目之一，考量項目皆會詳列於報告書內，可參考範本P8之表四：合法建物個別條件分析表。



PART 3 – 估價與權利分配的關聯

法定空地怎麼估價？



審查要點：

- 應先請委託人(實施者)先行確認該宗土地是否整宗均為法定空地，抑或尚有未用完容積率或建蔽率之可建或可分割之面積。



補充說明：

- 應先判定該宗地是否為法定空地，若為法定空地，可參酌範本P12評估，若無法確認是否為法定空地，可參酌範本P13評估。



PART 3 – 估價與權利分配的關聯

我的陽台、平台未登記，是否有估價？



審查要點：

- 更新前合法建築物之陽台面積，須檢具相關證明文件。



補充說明：

- 屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者需檢具相關證明文件；倘無法檢具相關證明文件者，實際外觀屬一致之情形者，得採公平一致性處理原則，並納入估價條件。一樓未登記平台或其他附屬建物評估，亦可採同樣方式辦理。



PART 3 – 估價與權利分配的關聯

有屋無地或有地無屋怎麼估？

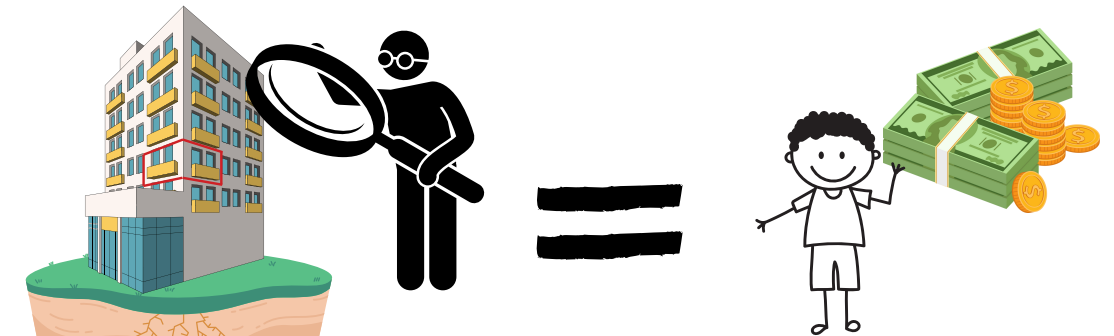
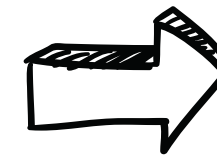
有屋無地



SOLUTION 1
自行協議處理



SOLUTION 2
協議不成



由實施者估定合法建物所有權人之土地權利價值，但實務上通常由實施者委託不動產估價師，評估合法建物所有權人之更新前土地權利價值。

有地無屋



SOLUTION

STEP 1

計算對應區分所有建物之基地權利價值



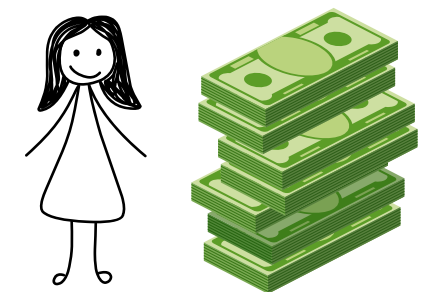
STEP 2

扣除該合法區分所有建物權利價值



STEP 3

得該基地所有權人之土地權利價值





新北市都市更新權利變換不動產估價報告書通則範本
及
審查注意事項

《注意須知》

1. 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、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A3紙張製作但要折頁，且報告書內表格勿任意調整位置。
- (2) 更新前權利價值比例應表現到小數點後六位，例如12.3456%或0.123456。
- (3) 應請委託人提供與權利變換報告書中一致之土地或建物面積。

2. 關於委託合約應注意事項

合約內應載明委託者應提供資料及不動產估價師工作內容

- (1) 委託者應提供資料
 - A. 土地、建物登記(簿)謄本
 - B. 地籍圖謄本
 - C. 建物測量成果圖(視實際需要加以調整)
 - D. 更新後建築規劃設計圖說
 - E. 更新後建材設備說明書
 - F. 載有估價條件之合約或函件
 - G. 勘估標的出租租約(視實際需要加以調整)
- (2) 不動產估價師工作內容
 - A. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
 - B. 更新後供分配之建物及其土地應有部分面積之權利價值。

3. 都市更新權利變換不動產估價報告書內容注意須知

- (1) 詳見不動產估價報告書範本。
- (2) 不動產估價報告書作為權利變換計畫報告書附錄時，以不動產估價摘要作為內容並以A3紙張製作。
- (3) 緣個人資料保護法施行，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載具體標示資訊或另以附錄方式呈現具體標示資訊。

○○市○○區○○段○○小段
○○地號等○○筆土地
都市更新權利變換
不動產估價報告書

《注意須知》報告書封面標題應與事業及權利變換計畫書一致

委 託 人：○○股份有限公司或更新會

估價單位：○○不動產估價師事務所

○○不動產估價師聯合事務所

版本：例如送件版、幹事版、委員會版

出件日期：中華民國○○年○○月○○日

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號及都市更新案號：

(一)不動產估價報告書事務所案號：

(二)不動產估價報告書都市更新案號：

二、委託人：

《注意須知》委託人應為實施者。

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：

(一)更新前基本資料

1、勘估標的內容：

(1)土地標示：_____。

(2)建物標示：_____。

(3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2、產權分析：

《注意須知》應依據委託者所提供之產權清冊辦理。

(1)所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (m ²)	所有 權人	持分 分子	持分 分母	土地持分 面積(m ²)	土地持分 面積(坪)	登記 建號	備註

表二：建物產權分析表

編號	建號	地號	主建物 面積 (m ²)	附屬建物 (m ²)	總面積 (m ²)	建物 門牌	所有 權人	持分	權利 面積 (坪)	樓層數/ 總樓層數	構造別	建築完成 日期(民國/ 月/日)	備註

《注意須知》

1. 目前政府機關已公開除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分析表備註欄內加註。
2. 更新前建物門牌如有整編之情況，應於建物權屬清冊中載明整編前後之門牌地址。

(2)他項權利及耕地三七五租約：設有抵押權○○筆，金額合計○○元；設有地上權○○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

(3)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○○機關申請假扣押、查封、預告登記等限制登記情事，應請使用報告書者注意。

3、建築型式：_____。

(二)更新後基本資料

1、建築型式：地上_____層，地下_____層之_____大樓。

2、更新後供分配之建物及其土地應有部分面積：

《注意須知》(1)面積應請委託人提供更新後預計產權登記面積。

(2)僅說明更新後總面積即可，其餘各單元面積則詳見

○頁附表五)

3、建物構造：_____。

(三)評估內容：

更新前後權利價值

《注意須知》

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。
2. 更新後供分配之建物及其土地應有部分面積之權利價值。

四、估價前提：

(一)估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二)價格種類：正常價格。

(三)價格日期：民國○○年○○月○○日。

(四)勘察日期：民國○○年○○月○○日。

(五)估價條件：

依委託者 提供民國○○年○○月○○日○○號函或合約載明估價條件如下：

1、更新前估價條件

2、更新後估價條件

《注意須知》應檢具委託者發文函件或於合約書內載明，估價條件變動時亦同。

五、評估價值結論：

經本所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，與專業意見分析後，最終價格決定如下。

(一)更新前土地權利價值總額：新臺幣_____元(詳見表四)

(二)更新後建物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣_____元
(詳見表五)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，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)

不動產估價師開業證書字號：

地方公會會員證書字號：

表四：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1					
2					
總計					100%

《注意須知》更新前權利價值比例應表現到小數點後六位，例如12.3456%。

表五：更新後各單元建物及其土地應有部分之權利價值表

分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	備註
總計						

《注意須知》上開建築分配單元如有約定專用之露台者，以外加露台之價值方式處理，於該分配單元之備註欄敘明『露台之單價、面積、總價』。露台價值之評估，應考量露台與主建物面積占比大小與價格之合理性。

表六：更新後車位權利價值表

車位編號	樓層層次	車位形式及大小	車位權利價值(元)	備註
	地下一層	例如：坡道平面(大)		
	地下一層	例如：坡道平面(小)		
	地下二層	例如：坡道機械(大)		
	地下二層			
	總計			

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格(元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)

《注意須知》更新後權利價值分析，應視實際建築設計及規劃用途等，適當調整分析內容。

目 錄

壹、序言.....	1
一、估價立場聲明.....	1
二、估價報告書基本聲明事項.....	1
三、估價報告書使用之限制條件	2
貳、估價基本事項說明	3
一、委託人.....	3
二、勘估標的之基本資料.....	3
(一)更新前基本資料	3
1、勘估標的內容	3
2、產權分析	3
3、建築型式	4
(二)更新後基本資料	4
(三)評估內容	4
三、估價目的.....	4
四、價格種類.....	5
五、價格日期.....	5
六、勘察日期.....	5
七、估價條件.....	5
(一)更新前估價條件	5
(二)更新後估價條件	5
八、現況勘察情況說明.....	5
(一)領勘人及其說明	5
(二)現場勘察參考資料	5
(三)勘察結論	5
九、估價資料來源說明.....	5
參、價格形成之主要因素分析	7
一、一般因素分析.....	7
(一)政策面	7
(二)經濟面	7
二、不動產市場概況分析.....	7
(一)不動產市場發展概況	7
(二)不動產市場價格水準分析	7
三、區域因素分析.....	7
(一)區域描述	7
(二)近鄰地區土地利用情形	7
(三)近鄰地區建物利用情況.....	7

(四)近鄰地區之公共設施概況.....	7
(五)近鄰地區之交通運輸概況.....	7
(六)區域環境內之重大公共建設.....	7
(七)近鄰地區未來發展趨勢.....	7
四、個別因素分析.....	7
(一)土地個別因素.....	7
1、土地個別條件.....	7
2、土地法定使用管制與其他管制事項.....	7
3、土地利用情況.....	7
(二)建物個別因素.....	8
1、更新前合法建物個別條件.....	8
2、更新後建物個別條件.....	9
五、勘估標的最有效使用分析.....	9
肆、價格評估.....	10
一、更新前權利價值評估.....	10
(一)價值評估過程.....	10
(二)更新單元內各宗土地劃定.....	14
(三)更新前土地價值評估.....	15
步驟一：合併前各筆土地價值評估.....	15
1、比準地之分析.....	15
2、比準地估價方法之選定.....	15
3、比準地價格評估過程.....	15
4、比準地價格決定理由.....	21
5、合併前各筆土地價值推估.....	22
6、合併前各筆土地權利價值比例計算.....	22
步驟二：合併後土地價格評估.....	23
1、勘估標的分析.....	23
2、估價方法之選定.....	23
3、價格評估過程.....	23
4、合併後土地價格決定理由.....	28
步驟三：以合併前各筆土地價值比例分配合併後土地價格.....	29
步驟四：公共設施用地評估.....	29
(四)更新前各筆土地上有區分所有建物時，各權利人土地權利價值評估.....	30
1、更新前各區分所有建物房地價格評估.....	30
2、更新前各區分所有建物土地權利價值計算.....	39
(五)權利變換關係人權利價值評估.....	40
(六)更新前各權利人權利價值及權利價值比例.....	42
二、更新後權利價值評估.....	43

(一) 勘估標的之選定及分析	43
(二) 估價方法之選定	43
(三) 價格評估過程	43
1. 比較法評估過程	43
2. 收益法之直接資本化法評估過程	50
3. 比準單元價格決定及理由	50
(四) 更新後各單元權利價值及總值	50
伍、其他與估價相關之必要事項及依本規則規定須敘明之情況	52
附錄、權利變換拆遷補償費及拆遷安置費用(合法建物)評估	53

陸、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、更新後建築規劃設計圖說○份(○○張)
- 9、更新後建材設備說明書○份(○○張)
- 10、土地使用分區證明書○份(○○張)
- 11、委託者提供載有估價條件之合約或函件
- 12、勘估標的照片○○頁
- 13、報告書修改過程說明
- 14、不動產估價師證明文件
- 15、比較標的位置圖

(說明)：

- (1)以上附件資料請視實際需要加以調整。
- (2)估價報告書中所附之勘估標的登記(簿)謄本申請領取時間，除委託人另有要求應註明外，以不超過距報告書所載之勘察日期3個月內為原則。
- (3)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。
- (4)土地、建物登記(簿)謄本三家僅出具一份。

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)本事務所及本所估價師與委託人、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無企業會計準則公報及國際會計準則所定之關係人或實質關係人之情事。
- (四)本報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事。
- (五)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。
- (六)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。
- (七)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。

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，勘估標的之所有權視為是正常狀態、且具市場性。
- (二)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。
- (三)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。
- (四)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。
- (五)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規之規定，而未受到任何限制事項。
- (六)除非在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。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。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)本估價報告書評估結果僅適用都市更新權利變換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。
- (二)本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。
- (三)本估價報告書評估結果為價格日期當時權利變換價值之參考，價格日期變動時，評估結果可能產生變動。
- (四)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。
- (五)本估價報告書或估價報告書複本的持有者，無出版本估價報告書的權利。
- (六)在沒有經過估價師書面同意的情況下，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。
- (七)估價報告書評估結果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方式劃分，都將使本估價報告書中的估價結果無效。
- (八)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。
- (九)本報告書各項資料提供委託人作為權利變換價值依據，報告書使用者使用本報告書致違反個人資料保護法，應自負損害賠償責任及法律責任。

貳、估價基本事項說明

一、委託人

_____。《注意須知》委託人應為實施者。

二、勘估標的之基本資料

更新單元名稱：

(一)更新前基本資料

1、勘估標的內容

(1)土地標示：_____。

(2)建物標示：_____。

(3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2、產權分析

《注意須知》應依據委託者所提供之產權清冊辦理。

(1)所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積(m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)	登記建號	備註

表二：建物產權分析表

編號	建號	地號	主建物面積(m ²)	附屬建物(m ²)	總面積(m ²)	建物門牌	所有權人	持分	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期(民國/月/日)	備註

《注意須知》

1. 目前政府機關已公開除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分析表備註欄內加註。
2. 更新前建物門牌如有整編之情況，應於建物權屬清冊中載明整編前後之門牌地址。

(2)他項權利及耕地三七五租約：設有抵押權○○筆，金額合計○○元；設有地上權○○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

(3)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○○機關申請假扣押、查封、預告登記等限制登記情事，應請使用報告書者注意。

3、建築型式

本案更新前建築型式為○○○。

(二)更新後基本資料

1、建築型式

本案更新後興建地上○○層，地下○○層之○○○。

2、更新後供分配之建物及其土地應有部分面積

《注意須知》

(1)面積應請委託人提供更新後預計產權登記面積。

(2)僅說明更新後總面積即可，其餘各單元面積則詳見○○頁附表五)

3、建物構造

。

(三)評估內容

更新前後權利價值

《注意須知》

- 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。
- 更新後供分配之建物及其土地應有部分面積之權利價值。

三、估價目的

本次估價目的係做為勘估標的都市更新權利變換價值認定之參考，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。

該價格形成基礎主要考慮公平、均衡之原則，提供勘估標的權利變換分配價值之參考。

四、價格種類

正常價格。

五、價格日期

_____。

六、勘察日期

_____。

七、估價條件

依委託者 提供民國○○年○○月○○日○○號函或合約載明估價條件，如下：

(一)更新前估價條件

《注意須知》屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者需檢具相關證明文件；倘無法檢具相關證明文件者，實際外觀屬一致之情形者，得採公平一致性處理原則，並納入估價條件。一樓未登記平台或其他附屬建物評估，亦可採同樣方式辦理。

(二)更新後估價條件

《注意須知》應檢具委託者發文函件或於委託合約書內載明，估價條件變動時亦同。

八、現況勘察情況說明

(一)領勘人及其說明

1、現場領勘人為○○○，並進行勘估標的現況勘察。

2、領勘人說明事項：_____。

(二)現場勘察參考資料

(三)勘察結論

《注意須知》若委託人未領勘，則依不動產估價技術規則第十三條規定，應於不動產估價報告書中敘明。

九、估價資料來源說明

- (一)不動產權利狀態係以委託人提供之土地及建物產權清冊或○○年○○月○○日_____地政事務所核發之謄本、謄本影本或電子謄本為準。
- (二)不動產出租及買賣之相關契約文件影本係由委託人提供。
- (三)不動產近三年的營運收益資料及財務報表均由○○○提供。
- (四)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。
- (五)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。
- (六)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。

參、價格形成之主要因素分析

一、一般因素分析

(一)政策面

(二)經濟面

二、不動產市場概況分析

(一)不動產市場發展概況

(二)不動產市場價格水準分析

三、區域因素分析

(一)區域描述

(二)近鄰地區土地利用情形

(三)近鄰地區建物利用情況

(四)近鄰地區之公共設施概況

(五)近鄰地區之交通運輸概況

(六)區域環境內之重大公共建設

(七)近鄰地區未來發展趨勢

四、個別因素分析

(一)土地個別因素

1、土地個別條件

(1)更新前

A、整體更新單元

B、更新前個別土地

(2)更新後

2、土地法定使用管制與其他管制事項

《注意須知》如遇都市計畫變更時，應說明更新前後情形

3、土地利用情況

《注意須知》土地利用情況以現況描述為準，應注意土地現況是否被他人占用、土地是否含現有巷、土地是否有高壓電塔等嫌惡設施經過等並加以說明。

(二)建物個別因素

1、更新前合法建物個別條件

《注意須知》若有下列情形時應於本表其他足以影響價格之因素欄位內敘明，例如約定專用建物使用權屬、地下室或附屬建物未登記、法定用途與現況用途不同、附屬建物過大過小、公共設施過大過小、合併利用（例如一樓店面前後合併）等情形。

表四：合法建物個別條件分析表

建號	門牌 (樓層)	面積 (坪)	構造	建築 型態	建築 樓層	登記 用途	現況 用途	格局	屋齡	座向	通風 採光	外牆 建材	公設比	電梯 設備	其他足以 影響價格 之因素	備註
																室內建材，以一般正常裝潢情況評估。

2、更新後建物個別條件

A、建物建築型式：

B、建物構造：

C、建材設備：

D、更新後供分配之建物及其土地應有部分面積：

表五：更新後供分配之建物及其土地應有部分面積表

分配單元 代號	土地應有部分		建物面積			
	總面積 (m ²)	權利範圍	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共同使用 (m ²)	合計 (m ²)
總計						

《注意須知》面積應為更新後預計產權登記面積。

E、建物其他個別條件：

表六：更新後建物規劃用途表

分配單元 代號	總面積	規劃用途	格局	座向	通風採光

五、勘估標的最有效使用分析

《注意須知》指更新後是否最有效使用分析。

肆、價格評估

《注意須知》

1. 估價報告書採用之比較案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為原則。倘相同行政區或相鄰之行政區內無適當案例，得擴大範圍蒐集價格水準相當之行政區，應敘明理由。
2. 估價評估項目如屬得以量化表示者，應以數值方式呈現於估價報告書中，並說明調整標準。
3. 價格日期調整原則及依據如下：
 - (1) 價格日期調整以可查詢到之公開價格指數作為調整依據，但公開價格指數不完整或無相關可參考之公開資料時，估價師可遵循該公開資料產品與勘估標的產品使用性質或使用管制相同或相近者，作為調整依據。
 - (2) 若無同性質產品之價格指數資料時，得參考互為影響產品之相關價格指數進行調整。
 - (3) 若無相關可參考之公開資料時，可依估價師市場調查、訪談資料或景氣及趨勢之判斷調整。
4. 評估店面價格時，應針就對店面價格影響項目，如商效、出入方便度等細項分別評估，亦得將針對前述各細項綜合考量，增列店面能見度納入價格影響評估項目。

一、更新前權利價值評估

(一)價值評估過程

- 1、更新單元內各宗土地劃定
- 2、更新前土地價值評估

《注意須知》

1. 更新前土地權利價值，容積一項估價原則如下：
 - (1) 土地原則以法定容積作為評估依據，但有下列情況時，依下列說明評估。
更新前土地因相關法令得給予個別土地獎勵容積或移入容積時，則更新前土地權利價值應考量該容積作為評估依據，但應在不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則下，進行專屬容積貢獻值評估。
更新前僅一宗土地或全區專屬獎勵皆相同，更新前地價得可不考慮專屬獎勵，但仍應檢視更新前合併前後地價差異是否合理。
例如：以台北市為例

以原容積為例：更新前土地原容積高於法定容積且於事業計畫申請該原容積獎勵時，更新前土地權利價值依原容積作為評估依據，但應在不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則下，進行原容積專屬容積貢獻值評估。

前項原容積專屬容積貢獻值評估，得於合併前各宗土地比較項目調整項內增加「原容積率或其他獎勵容積率」一項因子進行調整。

調整方式例舉如下(本案例相關數字均屬模擬試算用，非真實都更案例數字)：

更新單元內A、B兩筆土地，A土地面積350m²，原容積250%，法定容積225%；B土地面積1,250m²法定容積率225%，無原容大於法容狀況。更新獎勵值如下：

項目	獎勵容積率
△F1	整體法容的 2.43% (A 基地法容的 11.11%)
△F3	7%
△F4-2	5%
△F5	16%
合計	30.43%

宗地別	基準價	臨路 路寬	地形	面積 大小	臨路 條件	「原容積或其他獎勵 容積調整率」	合計
A	150	3%	-5%	2%	-3%	8.59%(註)	105.7%
B	150	0%	0%	0%	0%	0%	100%

註：上表8.59%計算式即

$$\begin{aligned}
 & \text{調整率} = [(A \text{ 基地原容} \div \text{基準地法容}) - 1] \div (1 + \text{不含原容之其他共享獎勵容積率}) \times \text{單位容積邊際調整率} \\
 & = [(250\% \div 225\%) - 1] \div (1 + 7\% + 5\% + 16\%) \times 99\% \\
 & = 11.11\% \div (1.28) \times 99\% \\
 & \approx 8.59\%
 \end{aligned}$$

單位容積邊際調整率：以土開法計算容積價值專屬容積貢獻值評估部分，原則上容積增加後，考量建築成本相對提高，前述調整率應向下修正，且由估價師依個案調整之。

- (2) 更新單元內更新前土地法定容積，應根據合併後更新單元個別條件情況，決定法定容積。

例如：依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第十條及第二十五條所規定法定容積率上限為評估基準，但應檢視該更新單元整體開發下，是否有符合「臺北市土地使用分區管制自治條例」第十條及第二十五條所規定法定容積率上限之相關條件，若無法符合時，則應根據合併後更新單元個別條件情況，決定法定容積。

(3) 土地比較標的之容積率差異調整，應以土開法試算容積率差異調整率，並檢附容積差異試算表於估價報告書中。容積差異調整表詳附件一。

2. 更新前土地權利價值，特殊情況估價原則如下：

(1) 更新單元土地為協助開闢計畫道路用地之估價原則：考量道路用地依規定可申請容積獎勵時，對更新後總允建容積之整體貢獻度。

(2) 更新單元土地為既成巷道估價原則：

A. 更新後規劃設計既成巷道可廢巷時：依各縣市審議通案原則辦理。

新北市都市更新審議原則(112年8月)如下：

a. 更新前現況有現有(既成)巷道者視個案現況評估調整。

b. 應於估價條件中敘明相關專屬容積貢獻值評估內容。

更新後規劃設計既成巷道可廢巷者，依照通案除考量個別條件之差異外，應增列「使用現況」之調整項目，並檢視調整率之合理性，並於報告書內補充調整說明。

B. 更新後規劃設計既成巷道不可廢巷時：應考量不可廢巷因素對土地價格影響，並於合併前土地價值推估中增加“不可廢巷”之調整項目。

更新後規劃設計既成巷道不可廢巷者，考量使用現況調整，其調整依據建議採用土地開發分析法在沒有地面層之情況下去測試其價格差異，並檢視土地開發分析法參數設定之合理性，以作為專屬容積貢獻值評估的依據。

(3) 更新單元土地為已分割具獨立地號的法定空地估價原則：

A. 應先請委託人(實施者)先行確認該宗土地是否整宗均為法定空地，抑或尚有未用完容積率或建蔽率之可建或可分割之面積。

B. 若屬法定空地部分應採下列方式評估：

考量同一建築基地(同一使用執照)範圍合併評估，並視為未持有建物之有地無屋者，以整宗基地更新前整體價值扣除該建築基地整體地上建物之合法建物所有權價值(合法建物所有權價值評估方式參酌本範本45

頁)後，並考量該法定空地座落位置、個別條件修正評估之；或蒐集相關法定空地案例採市場比較法評估之。

- C. 更新單元範圍內宗地是否屬於法定空地或鄰地建照之法定空地，應先由委託人協助檢視。如為法定空地者，應依前項規定辦理；如屬無法確認者，應請委託人協助檢討該筆建照基地範圍，評估時考量全宗建照基地範圍建築當時均有其必要性，故更新前土地價值應以全宗建照基地範圍評估，並依據全宗基地範圍各筆土地內個別因素條件分別評估之。

3. 依都市更新條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，更新前土地權利價值估價涉及土地使用分區條件設定部分，應以事業計畫敘明之內容為準。
4. 接受基地依「都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二申請提高基準容積者，更新前地價估價原則如下：
 - (1) 都更二箭1.0基準容積屬於有負擔義務之基準容積加給，有額外提供公益性設施及繳納管理維護費回饋義務，且會因個案有所不同，因此更新前地價不宜考量該容積加給。
 - (2) 倘若案件已申請容積加給，且權利變換計畫已審竣或已於專案小組審查者，為維持案件穩定性，則不在此限。
5. 依據「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」申請都更二箭2.0之跨街廓容積調派之都市更新案評估，考量調出基地最大價值為依法換算後可調入之容積量體，本質上類似更新範圍內道路用地的角色，估價過程中衡量調出基地於都更過程對容積獎勵值申請之貢獻，可參照中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項中關於更新單元土地為協助開闢計畫道路用地之估價原則評估方式，以調入基地整體容積單價進行檢核，並計算其土地權利價值。另可考量單位容積效益遞減，予以調整。
以基準容積率相同、調出調入基地公告現值不同為例：（詳附件二）
6. 辦理「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」差額代金估價時：
 - (1) 文字定義：
 - A. 調入基地實際加給容積後之土地價值：係指調入基地原始基準容積率加計實際加給容積後之加給後基準容積率為基礎下之土地價值。

B. 調入基地原基準容積之土地價值：係指調入基地之原始基準容積率為基礎下之土地價值。

舉例說明：

土地面積 (m^2)	使用分區	原始基準 容積率 (%)	調配 額度 (%)	調入基地 實際加給容積 (m^2)	調入基地 加給後基準容積率 (%)
1,000	住宅區	300%	10%	300.00	330.00%
1,000	住宅區	300%	15%	450.00	345.00%
1,000	住宅區	300%	20%	600.00	360.00%

(2) 估價原則：

A. 估價方法選定：應參酌新北市容移代金（增額容積價金）估價報告書範本之精神，評估不考慮容積加給和考慮容積加給等二種情況下之地價均為素地，所選用之估價方法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；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。

B. 開發規劃：有關容積加給前後之地價均假設為為素地，故不動產估價師應依據土地條件參酌最有效使用原則基礎下自行進行規劃，有關開發後產品型態、建材設備等級、造價水準及當地合理房價水準進行假設來推估調入基地容積加給前後之地價。

3、各宗土地上有區分所有建物時，各權利人土地權利價值評估。

4、各權利變換關係人權利價值評估。

(二)更新單元內各宗土地劃定

《注意須知》

1. 毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一宗土地。
2. 更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時，原則得視為同一宗土地，惟若因之顯失公平者，可不視為同一宗土地，並應於估價條件中敘明。
3. 前項視為同一宗土地前提下進行估價時，各筆土地地籍線已依據地上建物之座落位置進行分割，得就該同一宗土地所得合併後土地地價，考量各筆土地個別條件分算地價之。
4. 其他由委託人提供之劃分原則。

5. 上述劃分原則因事關權利人權利價值甚大，應向委託人說明並提供經確認之書面資料後，載入估價條件中。

(三)更新前土地價值評估

《注意須知》本案對於「合併」一詞為整體開發之概念，並非指地政機關實質辦理合併之情況。

步驟一：合併前各筆土地價值評估

1、比準地之分析

《注意須知》

1. 原則上比準地選定應以更新單元內土地為主，但如果該更新單元內土地因個別條件較差致無法建築使用時，得另行擬定一筆土地符合都市計畫及相關建築法令規定下可開發建築使用，作為比準地。
2. 若更新單元情況特殊，而不需選定比準地時，則可不需選定比準地，但應敘明理由。
3. 不動產估價師事務所應將上述原則向委託人、土地所有權人及權利變換關係人說明，並選定同一比準地，經委託人提供經確認之書面資料後，載入估價條件中。
4. 有關更新前土地臨路如非屬計畫道路，得依其現況臨接道路為評估依據。

2、比準地估價方法之選定

《注意須知》應至少以兩種以上估價方法評估之。

3、比準地價格評估過程

(1)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。
- 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標的各項條件之客觀比較而來。以勘估標的為基準做比較。例如勘估標

的商業效益寫為優，若比較標的寫為普通，則比較標的於商業效益一項因素應向上修正。

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》

1. 比較標的應至少有一成交案例，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。
價格日期為101年8月1日以後之案件，比較標的應以成交案例為原則，若無距價格日期一年內適當之比較案例，得放寬超過一年，應敘明理由。
2. 比較標的面積、容積等因素，應儘量相近，不宜以小透天跟大面積可開發土地作比較，若比較案例稀少，則不在此限，但應敘明理由。
3. 土地比較標的應以實際成交案例為原則。如有選用標售或讓售案例，應說明選用理由。且讓售案例常有合併使用效益，故建議避免選用。
4. 土地比較標的之選用，需查核交易當時是否符合相關規定，得申請無成本之容積獎勵（如時程獎勵、規模獎勵等），應納入允建容積率考量。

E、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
地 址				
價格型態				
交易價格				
勘察日期				
價格日期				
使用分區				
允建容積率				
地 形				
地 勢				
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				
議價空間(%)				
預估可能成交價格				
備 註				

F、勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析：

主要項目	次要項目	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								
	小計							
自然條件								
	小計							
公共設施								
	小計							
發展潛力								
	小計							
區域因素調整百分率								

《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。

G、勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析：

主要項目	次要項目	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
宗地個別條件	總價與單價關係							
	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							
	小計							
行政條件	使用分區							
	建蔽率							
	可建容積率							
	禁限建之有無							
	小計							
道路條件	道路寬度							
	道路鋪設							
	道路種別(人行道、巷道、幹道)							
	小計							
接近條件	接近車站之程度							
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)							
	接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)							
	接近公園之程度							
	接近停車場之程度							
	小計							
周邊環境條件	地勢							
	日照							
	嫌惡設施有無							
	停車方便性							
	小計							
個別因素調整百分比率								

《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總價與單價關係¹、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與編定、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(國小、國中、高中、大專院校)、接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)、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 總價與單價關係是基於市場上一般交易習慣，當交易標的金額或數量較高時，成交單價會稍低。但交易標的為土地時，除依市場交易習慣外，仍應該考慮土地的面積與規劃潛力因素，評估土地合理價格。

H、勘估標的比較價格之推定：

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			
情況因素 調整後價格			
價格日期 調整百分率			
價格日期 調整後價格			
區域因素 調整百分率			
區域因素 調整後價格			
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			

I、比較價格結論：

(2)土地開發分析法評估過程：

A、勘估標的可建築總樓地板面積分析：

- a. 勘估標的個別條件分析：
- b. 建築及土地使用管制等相關法規限制：
- c. 可建總樓地板面積推估：

依上述之土地使用管制規定，參考建築技術規則推估可能最大樓地板面積如下：

- (甲)興建樓層數：_____層。
- (乙)地面層面積：_____坪。
- (丙)主建物面積：_____坪。
- (丁)附屬建物及梯廳面積：_____坪。
- (戊)地下室面積：_____坪。
- (己)屋頂突出物面積：_____坪。
- (庚)平面停車位或機械車位：_____位。

B、勘估標的總銷售樓地板面積推估：

《注意須知》樓地板面積應以推估之銷售面積為準，而非建築樓地板面積。

C、總銷售金額評估：

- a. 近鄰地區新成屋及預售屋價格分析：
- b. 依上述比較個案，推估目前該基地若推出○○產品市場價格評估如下：

- (甲)地面層單價約：_____元/坪。
- (乙)二樓以上各樓層單價約：_____元/坪。
- (丙)平面式停車位單價約：_____元/個。
- (丁)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之。

D、總銷售金額推估：

E、各項成本費用推估：

F、推估土地開發分析法價格：

4、比準地價格決定理由

5、合併前各筆土地價值推估

《注意須知》

(1)更新前土地權利價值，有關「容積」及「特殊情況」之估價原則應依本範本第18~22頁辦理。

(2)合併前各筆土地價值推估，建議考量因素計有地形、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。

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		
	地號	所有權人	使用分區	面積(坪)	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(%)	臨路面寬(%)	平均寬深度(%)	容積(%)	合計(%)	比準地價格(元/坪)	合併前各筆土地價格(元/坪)	合併前各筆土地價值總額(元)
1	**																		
2	**																		
3	**																		
合計																			

6、合併前各筆土地權利價值比例計算

步驟二：合併後土地價格評估

1、勘估標的分析

《注意須知》參照前述第18~22頁規定。

2、估價方法之選定

《注意須知》應至少以兩種以上估價方法評估之。

3、價格評估過程

(1)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。

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標的各項條件之客觀比較而來。以勘估標的為基準做比較。例如勘估標的商業效益寫為優，若比較標的寫為普通，則比較標的於商業效益一項因素應向上修正。

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》

1. 比較標的應至少有一成交案例，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。

價格日期為101年8月1日以後之案件，比較標的應以成交案例為原則，若無距價格日期一年內適當之比較案例，得放寬超過一年，應敘明理由。

2. 比較案例面積、容積等因素，應儘量相近，不宜以小透天跟大面積可開發土地作比較，若比較案例稀少，則不在此限但應敘明理由。

E、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
地 址				
價格型態				
交易價格				
勘察日期				
價格日期				
使用分區				
允建容積率				
地 形				
地 勢				
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				
議價空間(%)				
預估可能成交價格				
備 註				

F、勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析：

主要項目	次要項目	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								
	小計							
自然條件								
	小計							
公共設施								
	小計							
發展潛力								
	小計							
區域因素調整百分率								

《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。

G、勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析：

主要項目	次要項目	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
宗地個別條件	總價與單價關係							
	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							
	小計							
行政條件	使用分區							
	建蔽率							
	可建容積率							
	禁限建之有無							
	小計							
道路條件	道路寬度							
	道路鋪設							
	道路種別(人行道、巷道、幹道)							
	小計							
接近條件	接近車站之程度							
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)							
	接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)							
	接近公園之程度							
	接近停車場之程度							
	小計							
周邊環境條件	地勢							
	日照							
	嫌惡設施有無							
	停車方便性							
	小計							
個別因素調整百分比率								

《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總價與單價關係²、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與編定、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(國小、國中、高中、大專院校)、接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)、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。

² 總價與單價關係是基於市場上一般交易習慣，當交易標的金額或數量較高時，成交單價會稍低。但交易標的為土地時，除依市場交易習慣外，仍應該考慮土地的面積與規劃潛力因素，評估土地合理價格。

H、勘估標的比較價格之推定：

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			
情況因素 調整後價格			
價格日期 調整百分率			
價格日期 調整後價格			
區域因素 調整百分率			
區域因素 調整後價格			
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			

I、比較價格結論：

(2)土地開發分析法評估過程：

A、勘估標的可建築總樓地板面積分析：

- a. 勘估標的個別條件分析：
- b. 建築及土地使用管制等相關法規限制：
- c. 可建總樓地板面積推估：

依上述之土地使用管制規定，參考建築技術規則推估可能最大樓地板面積如下：

- (甲)興建樓層數：_____。
- (乙)地面層面積：_____。
- (丙)主建物面積：_____。
- (丁)附屬建物及梯廳面積：_____。
- (戊)地下室面積：_____。
- (己)屋頂突出物面積：_____坪。
- (庚)平面停車位：_____位。

B、勘估標的總銷售樓地板面積推估：

《注意須知》樓地板面積應以推估之銷售面積為準，而非建築樓地板面積。

C、總銷售金額評估：

- a. 近鄰地區新成屋及預售屋價格分析：
- b. 依上述比較個案，推估目前該基地若推出○○產品市場價格評估如下：

- (甲)地面層單價約：_____元/坪。
- (乙)二樓以上各樓層單價約：_____元/坪。
- (丙)平面式停車位單價約：_____元/個。
- (丁)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之。

D、總銷售金額推估：

E、各項成本費用推估：

F、推估土地開發分析法價格：

4、合併後土地價格決定理由

步驟三：以合併前各筆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 (坪)	比準地 價格 (元/坪)	合併前各筆 土地價格 (元/坪)	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)
合計								

步驟四：公共設施用地評估

《注意須知》公共設施用地不參與步驟三之分配。

更新單元範圍內原有之公共設施用地申請區內容積移轉時，應以調整前之公告現值計算移入之容積，並以其貢獻度評估該宗地之應有權利價值。

(四)更新前各筆土地上有區分所有建物時，各權利人土地權利價值評估

1、更新前各區分所有建物房地價格評估

《注意須知》

1. 若更新前區分所有建物有下列情況時，委託人應說明評估前提，以書面方式告知估價師作為估價依據，並載入估價條件中。

(1) 約定專用建物使用權屬。

(2) 地下室或附屬建物未登記。

有關更新前建物地下室評估原則如下：

- A. 應先認定已登記地下室產權歸屬及根據竣工圖判斷法定用途，產權應由委託人釐清並納入估價條件，不應由估價師單方面認定產權歸屬。
- B. 未登記之地下室應由委託人協助釐清並納入估價條件。若為無法登記之地下室等得約定專用空間，得考量其使用效益評估其價值。
- C. 一樓未登記平台，若與同棟樓上層不一致，評估時亦可採前項B點同樣方式，請委託人協助釐清。在可以補登的前提下，並納入估價條件後，以合法建物評估其價值。
- D. 後續若有爭議事項，委託人應先與相關權利人進行協商程序後，將協商結果相關資料提供予估價師，並納入估價條件中。

(3) 法定用途與現況用途不同。

當現況使用與竣工圖或法定使用用途不符時，應依其法定用途評估。

(4) 附屬建物過大過小。

(5) 公共設施過大過小。

(6) 合併利用(例如一樓店面前後合併)等情形時，是否以合併狀態評估。

(7) 同一張建築執照或使用執照下的區分所有建物，各戶土地持分面積與建物持分面積兩者比例若明顯不相當估價原則：

A. 界定合理土地持分面積

- a. 合理土地持分面積之推算應以該社區登記情況為原則考量，社區登記情況若無邏輯性可依循，則以專有建物面積比例推算之。
- b. 車位的合理土地持分之推算應以該社區登記情況為原則考量。
- c. 同一張建築執照或使用執照下有多筆土地，原則上各區分建物所有權人均應持分各筆土地面積，且持分比例相同；但各筆土地持

分面積加總與建物持分面積，各區分建物所有權人之比例關係均相同，此情況亦為合理。

B. 評估土地使用權價值

a. 計算土地差異面積及地價總額，並合理拆算『使用權價值』與『所有權價值』。

b. 聯合貢獻土地價格：依不動產估價技術規則125條拆算全棟房地價格所得之土地貢獻價格。

c. 建物所有權價值包含土地使用權價值時，於考量可收益賸餘經濟耐用年數時，除依全聯會第一號估價作業通則相關規定處理外，應依現場勘察時觀察其使用及維護情形決定，並於報告書中敘明調整其賸餘經濟耐用年數。

d. 評估拆遷補償費時，考量高氣離子建物與一般正常屋況條件差異甚大，且影響實際耐用年限數，建議應採不同剩餘耐用年數計算拆遷補償費。

C. 建議評估步驟

於各區分所有建物合併前土地權利價值中進行找補

步驟一先進行區分建物土地持分分配合理性評估

步驟二評估合理土地持分下房地總價

步驟三採不動產估價技術規則125或126條進行土地權利價值計算

步驟四依土地使用權價值進行土地差異價值找補

步驟五決定各區分建物土地權利價值

(8) 其他特殊情況。

(1) 勘估標的之分析

說明更新前勘估標的情形及選定比準單元

(2) 估價方法之選定

以比較法及收益法之直接資本化法推估比準單元價格。

《注意須知》

應至少以兩種以上估價方法評估之，若無採兩種以上估價方法，依技術規則敘明理由。

(3) 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。
- 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標的各項條件之客觀比較而來。以勘估標的為基準做比較。例如勘估標的商業效益寫為優，若比較標的寫為普通，則比較標的於商業效益一項因素應向上修正。
- 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》比較標的應至少有一成交案例，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。

價格日期為101年8月1日以後之案件，比較標的應以成交案例為原則，若無距價格日期一年內適當之比較案例，得放寬超過一年，應敘明理由。

E、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
地 址				
價格型態				
交易價格				
勘察日期				
價格日期				
使用分區				
建築樓層				
比較標的樓層				
屋 齡				
面 積				
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				
備 註				

F、勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析：

主要項目	次要項目	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								
	小計							
自然條件								
	小計							
公共設施								
	小計							
發展潛力								
	小計							
區域因素調整百分率								

《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。

G、勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析：

主要項目	次要項目	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
建物個別條件	建物結構							
	屋齡							
	總價與單價關係							
	面積適宜性							
	採光通風							
	景觀							
	產品適宜性							
	樓層位置							
	內部公共設施狀況							
	騎樓狀況							
	管理狀況							
	使用管制							
	建材							
	建築設計							
	商業效益							
	小計							
道路條件	面臨主要道路寬度							
	道路種別(主幹道、次幹道、巷道)							
	道路鋪設							
	小計							
接近條件	接近車站之程度							
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)							
	接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)							
	接近公園之程度							
	接近停車場之程度							
	接近鄰近商圈之程度							
	小計							
周邊環境條件	地勢							
	日照							
	嫌惡設施有無							
	停車方便性							
	小計							
個別因素調整百分比率								

《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，其中建物個別條件包括建物結構、屋齡、總價與單價關係³、面積適宜性、採光通風、景觀、產品適宜性、樓層位置、內部公共設施狀況、騎樓狀況、管理狀況、使用管制、建材、建築設計、商業效益；道路條件可分為面臨主要道路寬度、道路種別(主幹道、次幹道、巷道)、道路鋪設；接近條件可包括接近車站之程度、接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)、接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)、接近公園之程度、接近停車場之程度、接近鄰近商圈之程度等；周邊環境條件可包括地勢、日照、嫌惡設施有無、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。

³ 總價與單價關係是基於市場上一般交易習慣，當交易標的金額或數量較高時，成交單價會稍低。但交易標的為區分所有建物時，除依市場交易習慣外，仍應該考慮區分所有建物的面積適宜性因素，評估區分所有建物合理價格。

H、勘估標的比較價格之推定：

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			
情況因素 調整後價格			
價格日期 調整百分率			
價格日期 調整後價格			
區域因素 調整百分率			
區域因素 調整後價格			
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			

I、比較價格結論：

(4) 收益法之直接資本化法評估過程

- A. 正常租金評估：
- B. 總收入推估：
- C. 有效總收入推估：
- D. 總費用推估：
- E. 淨收益推估：
- F. 收益資本化率推估：

《注意須知》應說明收益資本化率推估方式，並注意新舊店面及臨路等因素差異對收益資本化率影響。

- G. 收益價格結論：

(5) 比準單元價格決定及理由

(6) 推估更新前各區分所有建物價格

- A. 區分建物樓層別效用比及位置差異決定：

《注意須知》樓層別效用比及位置差異之決定，應列舉考量因子。

- B. 各樓層價格決定：依決定之樓層別效用比及位置差異評估各樓層價格如表八。

表八：更新前各區分所有建物建坪價格表

門牌	登記用途	建坪面積(坪)	比準單元價格(元/坪)	樓層別效用比(%)	位置差異(%)	建坪單價(元/坪)	建坪總價(元)	備註

《注意須知》比準單元底色應以不同顏色表現。

2、更新前各區分所有建物土地權利價值計算

(1) 得以依不動產估價技術規則第125條規定：

權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值，公式如下：

各區分所有建物之基地權利價值＝各區分所有建物房地總價×
基地價值比率前項基地價值比率之計算公式如下：

$$\text{基地價值比率} = \frac{\text{素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}]}$$

素地單價×基地總面積＋〔營造或施工費單價×（1
－累積折舊率）×全棟建物面積〕

區分所有建物情況特殊致依第一項計算之基地權利價值顯失公平者，得依第一百二十六條之二計算之基地權利價值予以調整。

《注意須知》素地單價應以考量合併前之土地單價為準。

(2) 依不動產估價技術規則第126條規定：

權利變換前區分所有建物之基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之基地權利價值，計算方式如下：

A. 依前條規定計算基地價值比率。

B. 各區分所有建物基地權利價值＝
各區分所有建物房地總價×基地價值比率。

C. 各區分所有建物基地權利價值比率＝

D. 各區分所有建物基地權利價值／ Σ （各區分所有建物基地權利價值）。

E. 各區分所有建物調整後基地權利價值＝

區分所有建物坐落基地之素地總價值×各區分所有建物基地權利價值比率。

(五)權利變換關係人權利價值評估

說明：依都市更新條例第三十九條規定，權利變換範圍內合法建物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建物所有權人、地上權人、永佃權人及耕地三七五租約之承租人於委託人擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由委託人估定合法建物所有權之權利價值及地上權、永佃權或耕地三七五租約價值。

1. 合法建物所有權人價值評估應由委託人先確定估價條件與原則，估價條件應包括：

(1) 地上建物剩餘經濟耐用年數，視實際狀況認定之。

(2) 若現況未支付地租者則不予計算，若有約定地租者，從其約定。

2. 合法建物所有權人權利價值評估

合法建物所有權人權利價值，應分為區分所有建物及非區分所有建物兩種態樣

(1) 非區分所有建物

步驟一：先以不動產估價技術規則第31、32條或第47條評估合法建物使用土地之收益價格(但不含期末處分價值)，再以該收益價格扣除建物殘餘價值所得結果。

步驟二：將步驟一所得結果除以各該土地合併前土地價格所得之比率。

步驟三：將該比率乘以合併後土地價格，作為合法建物所有權人權利價值。

(2) 區分所有建物(有屋無地，部分建物所有權人未持有相對應的地號)：參考不動產估價技術規則第126條之2。

3. 地上權權利價值評估

步驟一：先以不動產估價技術規則第31、32條或第47條並同時需考量第116條評估地上權價格。

步驟二：將地上權價格除以各該土地合併前土地價格所得之比率。

步驟三：將該比率乘以合併後土地價格，作為地上權人權利價值。

《注意須知》

1. 權利變換關係人權利價值應小於或等於所處該土地權利價值。
2. 委託人應先釐清土地所有權人與權利變換關係人間之法律關係後，提供依不動產估價技術規則第31、32、47及116條中提及之相關參數，例如可收益年數或年期、期末價值、地上建物滅失後地上權人是否繼續持有地上權、該地上權是否得對依土地做有效利用重建、地上權是否得轉讓及地租收取狀況，並經委託人提供經確認之書面資料或相關合約後，載入估價條件中。
3. 原則以不動產估價技術規則第31、32條或第47條評估合法建物所有權人及地上權人收益價格，但估價師仍得依不動產估價技術規則其他規定評估合法建物所有權人及地上權人權利價值。
4. 永佃權人及耕地三七五租約之承租人之權利價值評估準用上述原則。

(六)更新前各權利人權利價值及權利價值比例

說明：依前述更新前權利價值評估結果，將土地所有權人、合法建物所有權人、地上權人、永佃權人及耕地三七五租約承租人之權利價值做歸戶。

表四：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1					
2					
總計					100%

《注意須知》更新前權利價值比例應表現到小數點後六位，例如12.3456%。

二、更新後權利價值評估

(一) 勘估標的之選定及分析

說明更新後勘估標的的規劃設計情形及選定比準單元。

《注意須知》

1. 若更新後區分所有建物有下列情況時，委託人應說明評估前提，以書面方式告知估價師作為估價依據，並載入估價條件中。
 - (1) 約定專用建物使用權屬。
 - (2) 附屬建物過大過小。
 - (3) 公共設施過大過小。
 - (4) 其他特殊情況。
2. 更新後建物供宗教、公益或公共設施使用，如教堂、警察局、廟宇等較無市場性產品，估價原則應考量更新前後之公平性，估價方法得考量成本法。
3. 更新後建物整棟供旅館、百貨商場使用，估價方法得考量收益法之折現現金流量分析法。

(二) 估價方法之選定

原則以比較法及收益法之直接資本化法推估比準單元價格。

《注意須知》應至少以兩種以上估價方法評估之，若無採兩種以上估價方法，依技術規則敘明理由。

(三) 價格評估過程

1. 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。
- 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標的各項條件之客觀比較而來。以勘估標的為基準做比較。例如勘估標的商業效益寫為優，若比較標的寫為普通，則比較標的於商業效益一項因素應向上修正。

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》

1. 比較標的應至少有一成交案例，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。
價格日期為101年8月1日以後之案件，比較標的應以成交案例為原則，若無距價格日期一年內適當之比較案例，得放寬超過一年，應敘明理由。
2. 更新後建物雨遮估價處理原則如下：
 - (1) 勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。
 - (2) 勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。
3. 提列營建單價基準加計提列綠建築、智慧建築或其他特殊工法之事項者，應適度反映於更新後售價。
4. 更新後建物規劃如為純住宅大樓，應考量其管理差異，並反映於更新後房價上。如同時規劃兩種以上產品，各類產品間之價格評估結果應與區域相同或相似產品具相同邏輯性。
5. 倘拆分樓層為夾層或2樓時，應檢視拆分出來之單價與樓上層價格層次之合理性。
6. 勘估標的或比較標的為複層建築時，統一以加權平均樓高做為調整依據。如1樓50坪樓高5米，夾層20坪樓高2米，則加權平均樓高= $\frac{(50-20) \times 5 + 20 \times (5-2)}{50} = 4.2$ 公尺。
7. 建築設計中涉及轉管、過梁、招牌、公共設施之空調主機及中繼水箱等相關設施之位置，請於圖面以符號或標誌載明清楚並於更新後估價中反映；另請委託人善盡告知義務，使選配建築設計中涉及上述相關設施所有權人清楚知悉。

E、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
地 址				
價格型態				
交易價格				
勘察日期				
價格日期				
使用分區				
建築樓層				
比較標的樓層				
屋 齡				
面 積				
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				
備 註				

F、勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析：

主要項目	次要項目	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								
	小計							
自然條件								
	小計							
公共設施								
	小計							
發展潛力								
	小計							
區域因素調整百分率								

《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。

G、勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析：

主要項目	次要項目	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
建物個別條件	建物結構							
	屋齡							
	總價與單價關係							
	面積適宜性							
	採光通風							
	景觀							
	產品適宜性							
	樓層位置							
	內部公共設施狀況							
	騎樓狀況							
	管理狀況							
	使用管制							
	建材							
	建築設計							
	商業效益							
	小計							
道路條件	面臨主要道路寬度							
	道路種別(主幹道、次幹道、巷道)							
	道路鋪設							
	小計							
接近條件	接近車站之程度							
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)							
	接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)							
	接近公園之程度							
	接近停車場之程度							
	接近鄰近商圈之程度							
	小計							
周邊環境條件	地勢							
	日照							
	嫌惡設施有無							
	停車方便性							
	小計							
個別因素調整百分比率								

《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，其中建物個別條件包括建物結構、屋齡、總價與單價關係⁴、面積適宜性、採光通風、景觀、產品適宜性、樓層位置、內部公共設施狀況、騎樓狀況、管理狀況、使用管制、建材、建築設計、商業效益；道路條件可分為面臨主要道路寬度、道路種別(主幹道、次幹道、巷道)、道路鋪設；接近條件可包括接近車站之程度、接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)、接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)、接近公園之程度、接近停車場之程度、接近鄰近商圈之程度等；周邊環境條件可包括地勢、日照、嫌惡設施有無、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。

⁴ 總價與單價關係是基於市場上一般交易習慣，當交易標的金額或數量較高時，成交單價會稍低。但交易標的為區分所有建物時，除依市場交易習慣外，仍應該考慮區分所有建物的面積適宜性因素，評估區分所有建物合理價格。

H、勘估標的比較價格之推定：

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			
情況因素 調整後價格			
價格日期 調整百分率			
價格日期 調整後價格			
區域因素 調整百分率			
區域因素 調整後價格			
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			

I、比較價格結論：

2. 收益法之直接資本化法評估過程

(1)正常租金評估：

(2)總收入推估：

(3)有效總收入推估：

(4)總費用推估：

(5)淨收益推估：

(6)收益資本化率推估：

《注意須知》應說明收益資本化率推估過程及方法，並注意臨路等因素
差異對收益資本化率影響。

(7)收益價格結論：

3. 比準單元價格決定及理由

(四) 更新後各單元權利價值及總值

1、區分建物樓層別效用比及位置差異決定：

2、各樓層價格決定：依決定之樓層別效用比及位置差異評估各樓層
價格如下表：

表五：更新後各單元建物及其土地應有部分之權利價值表

分配單元 代號	規劃用途	土地持分面積 (坪)	建坪面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (元)	備註
總計						

《注意須知》

1. 比準單元底色應以不同顏色表現。

2. 上開建築分配單元如有約定專用之露台者，以外加露台之價值方式處理，於該分配單元之備註欄敘明『露台之單價、面積、總價』。露台價值之評估，應考量露台與主建物面積占比大小與價格之合理性。

表六：更新後車位權利價值表

車位編號	樓層層次	車位形式及大小	車位權利價值（元）	備註
	地下一層	例如：坡道平面（大）		
	地下一層	例如：坡道平面（小）		
	地下二層	例如：坡道機械（大）		
	地下二層			
	總計			

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格 （元/坪）	比準地土地總價 （元）	整體更新單元 土地權利單價 （元/坪）	整體更新單元 土地權利總價 （元）
更新後	地面層 平均建坪單價 （元/坪）	二樓以上 平均建坪單價 （元/坪）	車位平均價格 （元/個）	更新後總權利價值 （元）

《注意須知》更新後權利價值分析，應視實際建築設計及規劃用途等，適當調整分析內容。

伍、其他與估價相關之必要事項及依本規則規定須敘明之情況

附錄、權利變換拆遷補償費及拆遷安置費用(合法建物)評估

委託人另行委託不動產估價師評估拆遷補償費及拆遷安置費用時，應於都市更新權利變換不動產估價報告書附錄中呈現。

一、拆遷補償費評估：

(一)法源依據：

1. 依據「都市更新條例」第57條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款等規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建物之殘餘價值。其他改良物係指合法建物增建部分（如頂樓加蓋、違法增建等）、非占有他人舊違章建物（多屬未辦理保存登記者），或是無法歸類於合法建物之其他土地改良物等。
2. 依據「都市更新條例」第57條第5項規定，以權利變換方式實施都市更新時，其拆遷補償金額由委託人委託專業估價者查估後評定之。

(二)評估方式：以成本法估價方法計算之。

1. 營造或施工費：參考中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報或臺北市地價調查用建築改良物標準單價表計算。
2. 各項間接費用：應參考不動產估價技術規則第52條第1項與第62條評估之。
3. 地上建物賸餘經濟耐用年數，得請專業技師認定之，或參考中華民國不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則第2條、第3條、第4條辦理。

表十二：拆遷補償費評估一覽表

編號	建號	建物門牌	構造別	樓層數/總樓層數	面積(坪)	所有權人	屋齡(年)	重置成本(元/坪)	耐用年數(年)	尚可使用年數(年)	建物殘值率(%)	成本價格率(%)	建物成本單價(元/坪)	建物成本總價(元)

二、拆遷安置費用(合法建物)評估

- (一)法源依據：依據「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原建物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而必須另覓場所，至更新後建物完成再行遷回，所補貼其租金，此即為拆遷安置費。
- (二)評估方式：依據新北市「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，住宅及營業租金水準：由委託人委託鑑價機構依當地實際租金額度查估。
- (三)都市更新權利變換不動產估價報告書中記載評估過程與結論之頁碼應明確表示，倘都市更新權利變換不動產估價報告書中無評估過程與結論，則應於本附錄中補充。

《注意須知》

1. 依據新北市「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，係以「住宅租金水準」及「營業租金水準」表示，且實質租金內押金或保證金、權利金及其他相關運用收益之總數，依據個案契約及當期利率差異難以估算，實價登錄「不動產成交案件實際資訊申報書(租賃)」內容之「房地租金總額」亦係以月租金呈現，故安置租金非以實質租金計算。
2. 考量提列總表係以租金水準為提列內容，拆遷安置費用租金計算不另行考量建物效用比之調整，但採住宅租金水準之建物中因地面層住宅之樓層別效用比與樓上層住宅差異較大，應另行計列地面層住宅租金水準；採營業租金水準之建物中若有類似狀況，應比照上述規定處理。

表十三：拆遷安置費用評估一覽表

編號	建號	建物門牌	構造別	樓層數/ 總樓層數	面積 (坪)	所有 權人	屋齡 (年)	租金水 準(元/ 坪)	租金總 價(元)

《注意須知》上述表格編號應與表二建物產權分析表所載編號一致。

附件一 容積差異調整表

容積差異調整表

項目	開發條件規劃	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
基本條件	基地面積(坪)				
	實設建蔽率(%)				
	實設容積率(%)				
	實設開挖率(%)				
建築及銷售面積規劃	興建樓層(地上)				
	興建樓層(地下)				
	銷坪比(請至少顯示至小數點後第三位)				
	地面層銷售面積(坪)				
	樓上層銷售面積(坪)				
	地下層車位數(個)				
	車位型態				
	地下車位面積(坪/個)				
	銷售面積(含地下層車位)(坪)				
總銷售金額	地面層平均單價(元/坪)				
	樓上層平均單價(元/坪)				
	車位平均單價(萬元/個)				
	總計(元)				
直接及間接成本	營造或施工費單價(元/坪)				
	營造或施工費總額(元)				
	規劃設計費	%			
	廣告銷售費	%			
	管理費	%			
	稅捐	%			
	其他負擔				
	總成本(元)				
	開發年期(年)				
	資本利息綜合利率(i)(%)				
	利潤率(R)(%)				
	土地開發分析價格(元/坪)				
	容積單價(元/坪)				
	容積調整率(%)				

附件二 「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」範例
以基準容積率相同、調出調入基地公告現值不同為例：

步驟1、計算調出基地獎勵容積價值：

基地	土地面積 (m^2) (A)	基準容積率 (%) (B)	調入基地原基準容積/ 調出基地可移出容積 (m^2)(C=A×B)	土地單價 (元/坪)(D)	換算容積單價(元/ 容積坪)(E=D/B) (註1)	調入基地更新前合併後土地總 值/調出基地可移出容積價值 (元)(F=C×0.3025×E)	更新前價值比例 (%)
調入	4,703.95	240%	11,289.48	640,000	266,667	910,685,858(註2)	95.01%
調出	208.83	240%	592.87(註4)	—	266,667	47,824,906(註3)	4.99%
小計			11,882.35			958,510,764	100.00%

註1：換算容積單價=土地單價(640,000元/坪)÷基準容積率(240%)÷266,667(元/容積坪)。

註2：調入基地更新前合併後土地總值=土地面積(4,703.95 m^2)×基準容積率(240%)×容積單位換算(0.3025)×換算容積單價(266,667元/容積坪)=910,685,858元。

註3：調出基地獎勵容積價值=調出基地基準容積(592.87 m^2)×容積單位換算(0.3025)×換算容積單價(266,667元/容積坪)=47,824,906元。

註4：592.87 m^2 =(208.83 m^2 ×240%)×(58,200元/ m^2 ÷240%)÷(49,200元/ m^2 ÷240%)

步驟2、依據調入基地容積貢獻計算調入基地獎勵後容積係數：

調入基地獎勵後容積係數(L)=調入基地貢獻允建容積(J)÷基準容積(C)

基地類型	土地面積 (m ²)(A)	原基準容積 (m ²)(K=A×B)	基準容積加給 (m ²)(G)	加給後基準容積 (m ²)(H)	都更獎勵容積 (m ²)(I=H×50%)	貢獻總允建容積 (m ²)(J=H+I)	基地獎勵後容積 係數(L=J÷K)
調入	4,703.95	11,289.48	1,128.95(註5)	12,418.43(註6)	6,209.21	18,627.64	1.65
調出	208.83	501.19	592.87	592.87	296.44	889.31	1.77
小計		11,790.67	1,721.82	13,011.30	6,505.65		

註5：本案申請都更二箭1.0，面臨路寬25M，故申請加給比例10%。 $1,128.95\text{m}^2=11,289.48\text{m}^2\times 10\%$

註6：加給後基準容積 $12,418.43\text{m}^2=11,289.48\text{m}^2+1,128.95\text{m}^2$

步驟3、還原調出基地更新前容積率：

利用調入基地獎勵後容積係數還原該調出基地更新前所值之容積量計算如下：

=調出基地貢獻總容積÷調出基地面積÷調入基地容積獎勵倍數

= $889.31\div 208.83\div 1.65$

=258%

步驟4、計算調出基地條件差異率

調出基地與調入基地之容積價值應就產品規劃(包含地面層、樓上層及車位)、房價水準等因素差異進行試算對於地價之影響，以作為容積價值差異修正基礎。

項目	調整率(%)	調出基地條件差異率(%)
	基地規劃	
調入基地	-	-
調出基地	-13%	87%

步驟5、計算容積還原後調出基地價值：

容積還原後調出基地價值=容積單價(元/坪)×調出基地更新前容積率×調出基地條件差異率×調出基地面積(坪)

=266,667(元/容積坪)×258%×87%×63.17坪

=37,811,082元。

調出基地土地更新前單價=容積還原後調出基地價值/調出基地面積(坪)

=37,811,082÷63.17坪

=598,561(元/坪)

調出基地土地更新前單價：598,561(元/坪)

調入基地土地更新前單價：640,000(元/坪)