

**中華民國不動產估價師公會全國聯合會**  
**第六號公報-不動產估價技術公報**  
**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**

- 96年01月24日-97年12月16日 經本會研究發展委員會十一次會議討論修正
- 96年08月21日 邀請內政部等產官學界共同舉辦座談會討論修正
- 96年10月25日-98年03月16日 出席台北市都市更新處六次審查會議討論修正
- 97年05月27日 舉辦「臺北市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」說明會
- 98年01月15日 第二屆第五次理監事聯席會議通過
- 104年07月22日-105年04月22日本會第四屆都市更新事務委員會三次會議討論修正
- 105年06月01日 第六號公報修訂草案座談會
- 105年08月05日 本會研究發展委員會第四屆第九次會議修正通過
- 105年08月30日 第四屆第五次理監事聯席會議通過
- 111年03月31日 第六屆第三次理監事聯席會議修正通過

## 《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、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。

### 二、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

- (1) 土地、建物登記(簿)謄本
- (2) 地籍圖謄本
- (3) 建物測量成果圖(視實際需要加以調整)
- (4) 更新後建築規劃設計圖說
- (5) 更新後建材設備說明書
- (6) 載有估價條件之合約或函件
- (7) 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

- (1) 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。
- (2) 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

### 三、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 <sup>2</sup> )	所有 權人	持分 分子	持分 分母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	總面積 (m <sup>2</sup> )	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》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污染資訊等，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)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、更新後供分配之建築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)更新後供分配之建築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)更新後建築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：更新後各單元建築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』。

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.....	10
一、估價立場聲明.....	10
二、估價報告書基本聲明事項.....	10
三、估價報告書使用之限制條件.....	11
貳、估價基本事項說明.....	12
一、委託人.....	12
二、勘估標的之基本資料.....	12
(一)更新前基本資料.....	12
1、勘估標的內容.....	12
2、產權分析.....	12
3、建築型式.....	13
(二)更新後基本資料.....	13
1、建築型式.....	13
2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積.....	13
3、建物構造.....	13
(三)評估內容.....	13
更新前後權利價值.....	13
三、估價目的.....	13
四、價格種類.....	13
五、價格日期.....	13
六、勘察日期.....	13
七、估價條件.....	14
(一)更新前估價條件.....	14
(二)更新後估價條件.....	14
八、現況勘察情況說明.....	14
(一)領勘人及其說明.....	14
(二)現場勘察參考資料.....	14
(三)勘察結論.....	14
九、估價資料來源說明.....	14
參、價格形成之主要因素分析.....	15
一、一般因素分析.....	15
(一)政策面.....	15
(二)經濟面.....	15



二、不動產市場概況分析.....	15
(一)不動產市場發展概況.....	15
(二)不動產市場價格水準分析.....	15
三、區域因素分析.....	15
(一)區域描述.....	15
(二)近鄰地區土地利用情形.....	15
(三)近鄰地區建物利用情況.....	15
(四)近鄰地區之公共設施概況.....	15
(五)近鄰地區之交通運輸概況.....	15
(六)區域環境內之重大公共建設.....	15
(七)近鄰地區未來發展趨勢.....	15
四、個別因素分析.....	15
(一)土地個別因素.....	15
1、土地個別條件.....	15
(1)更新前.....	15
(2)更新後.....	15
2、土地法定使用管制與其他管制事項.....	15
3、土地利用情況.....	15
(二)建物個別因素.....	16
1、建物個別條件.....	16
(1)更新前合法建物個別條件.....	16
(2)更新後建物個別條件.....	17
五、勘估標的最有效使用分析.....	17
肆、價格評估.....	18
一、更新前權利價值評估.....	18
(一)價值評估過程.....	18
(二)更新單元內各宗土地劃定.....	20
(三)更新前土地價值評估.....	21
步驟一：合併前各筆土地價值評估.....	21
1、比準地之分析.....	21
2、比準地估價方法之選定.....	21
3、比準地價格評估過程.....	21
4、比準地價格決定理由.....	27
5、合併前各筆土地價值推估.....	28
6、合併前各筆土地權利價值比例計算.....	28

步驟二：合併後土地價格評估.....	29
1、勘估標的分析.....	29
2、估價方法之選定.....	29
3、價格評估過程.....	29
4、合併後土地價格決定理由.....	35
步驟三：以合併前各筆土地價值比例分配合併後土地價格.....	36
步驟四：公共設施用地評估.....	36
(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.....	37
1、更新前各區分所有建物房地價格評估.....	37
(1)勘估標的之分析.....	38
(2)估價方法之選定.....	38
(3)比較法評估過程.....	38
(4)收益法之直接資本化法評估過程.....	44
(5)比準單元價格決定及理由.....	44
(6)推估更新前各區分所有建物價格.....	44
2、更新前各區分所有建物土地權利價值計算.....	45
(五)權利變換關係人權利價值評估.....	46
(六)更新前各權利人權利價值及權利價值比例.....	48
<b>二、更新後權利價值評估.....</b>	<b>49</b>
(一)勘估標的之選定及分析.....	49
(二)估價方法之選定.....	49
(三)價格評估過程.....	49
1、比較法評估過程.....	49
2、收益法之直接資本化法評估過程.....	56
3、比準單元價格決定及理由.....	56
(四)更新後各單元權利價值及總值.....	56
<b>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.....</b>	<b>58</b>
<b>陸、附件</b>	
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實施者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 <sup>2</sup> )	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	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》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污染資訊等，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)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、更新後供分配之建築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)更新後供分配之建築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

(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、建物個別條件：

(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、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

表五：更新後供分配之建築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 <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	共同使用 (m <sup>2</sup> )	合計 (m <sup>2</sup> )
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

### 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：

A、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，進行獎勵容積折減評估之。

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，進行原容積折減評估之。

前項原容積折減，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。

折減之調整方式例舉如下(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 $350\text{m}^2$ ，原容積250%，法定容積225%；B土地面積 $1,250\text{m}^2$ 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
$\Delta F1$	整體法容的 2.43% (A 基地法容的 11.11%)
$\Delta F3$	7%
$\Delta F4-2$	5%
$\Delta F5$	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

$$\begin{aligned}
 \text{調整率} &= [(A\text{基地原容}\div\text{比準地法容})-1]\div(1+\text{不含原容之其他共享獎勵} \\
 &\quad \text{容積率})\times\text{單位容積邊際調整率} \\
 &= [(250\%\div225\%)-1]\div(1+7\%+5\%+16\%)\times99\% \\
 &= 11.11\%\div(1.28)\times99\% \\
 &\doteq 8.59\%
 \end{aligned}$$

單位容積邊際調整率：以土開法計算容積價值折減部分，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。

B、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。

(2)更新前土地權利價值，特殊情況估價原則如下：

A、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。

B、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。

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。

C、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。

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。

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築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。

(3)其他由委託人提供之劃分原則。

(4)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：說明選定理由及個別條件分析

《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。

##### 2、比準地估價方法之選定：比較法及土地開發分析法

《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。

(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。



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<sup>1</sup>、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。

<sup>1</sup> 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：說明合併後土地基本條件

《注意須知》參照前述第18~22頁規定。

2、估價方法之選定：比較法及土地開發分析法

《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)比較案例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。

(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<sup>2</sup>、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、

<sup>2</sup> 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。

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。

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分配。

(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》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。

- 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)等情形時，是否以合併狀態評估。
- 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

■ 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》比較案例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。



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<sup>3</sup>、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

<sup>3</sup> 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。

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。

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：

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

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＝  
各區分所有建物基地權利價值／ $\Sigma$ （各區分所有建物基地權利價值）。

D、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築物及設定地上權、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築物所有權人、地上權人、永佃權人及耕地三七五租約之承租人於實施者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，由實施者估定合法建築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、合法建築物所有權人權利價值評估

合法建築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，作為合法建築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條評估合法建築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築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、合法建築物所有權人、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》比較案例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。

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<sup>4</sup>、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、

<sup>4</sup> 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。

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。



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：更新後各單元建築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』。

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