臺北市都市危險及老舊建物重建

不動產估價報告書

訂定及發布單位：台北市不動產估價師公會

訂定歷程：

106年4月13日專案小組第一次專案會議
106年5月04日專案小組第二次專案會議
106年5月19日專案小組第三次專案會議
106年7月07日專案小組第四次專案會議
106年7月20日專案小組第五次專案會議
106年7月28日專案小組第六次專案會議
106年8月09日專案小組第七次專案會議
106年8月25日專案小組第八次專案會議
106年8月29日專案小組第九次專案會議
106年9月07日專案小組第十次專案會議
106年8月09日專案小組第十一次專案會議
106年9月18日公開徵求意見15日
106年9月21日行政部門及專家學者座談會
106年11月8日第五屆第十一次理事會通過
106年12月20日發布

製作單位：台北市不動產估價師公會

中　華　民　國　一　〇　六　年　十　二　月

《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. 重建前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

合約內應載明委託人應提供資料及不動產估價師工作內容

1. 委託人應提供資料
   (1)土地、建物登記(簿)謄本
   (2)地籍圖謄本
   (3)建物測量成果圖(視實際需要調整)
   (4)重建後建築規劃設計圖說及預計產權登記面積表
   (5)重建後建材設備說明書(視實際狀況調整)
   (6)載有估價條件之合約或函件
   (7)勘估標的租賃契約(視實際需要調整)
2. 不動產估價師工作內容
   (1)重建前土地所有權人及關係人之土地價值及土地價值比例。
   (2)重建後房地結合體價值。
   (3)地主與投資人權益價值分配比例。

三、都市危險及老舊建物重建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內文。
2. 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。

前言

本報告書為適用都市危險及老舊建築物加速重建條例與相關子法而編寫之估價報告書，因重建計畫須取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，方可向直轄市、縣（市）主管機關申請，故其權益分配模式等同於百分之百同意之協議合建；協議合建為地主提供土地，出資者提供資金，雙方合作的土地開發模式，而目前台灣地區之協議合建方式主要有三類，合建分屋、合建分售與合建分成，內容簡介如下:

1. 合建分屋:地主與出資者約定直接分配合建後之房地結合體，常見之分配型態有垂直分屋，例如興建ＡＢ兩棟建物，地主分A棟，投資人分B棟；水平分屋，合建一棟八層樓建物，地主分一至四層，投資人分五至八層；若是個別地主土地面積較小，則需各戶房地結合體分別訂價，依據地主挑選戶別之總價進行找補。
2. 合建分售:消費者購買房地結合體時，土地部分為向地主購買，建物部分則為向投資人購買，故通常會有土地銷售契約書與建物銷售契約書。
3. 合建分成:地主與投資人約定出售房地結合體時的價金分配比率，例如約定六四分配，則消費者各期繳納費用均依照60%與40%之比例給付給地主與投資人。

「合建分屋」由地主與投資人分別取回房地結合體，銷售方式則再另行約定，而「合建分售」與「合建分成」之分配則須依賴房地結合體之銷售，並不需要於銷售前分配房地結合體。由上可知合建類型主要是「分配何種型態之物件」的差異來區分，而協議合建亦從未明白表示分配內容如何推算，故合建條件雖多為雙方協議約定，但涉及至權益分配時，彼此均難以產生共識，故需要公正客觀的不動產估價師來評估其分配比例。

本報告書係針對「地主間之分配比率」、「重建後房地結合體價值」和「地主與投資人間之分配比率」來進行推估計算，「合建分屋」在合建初期時即要分配雙方之房地結合體，三種推估結論均可採用，亦可僅採納無法合意之部分結論；「合建分售」與「合建分成」則主要適用「地主與投資人間之分配比率」，另兩項結論則是依據需求來採納。

另有一種投資開發模式稱為委託興建，委託興建與協議合建不同之處，在於地主本身即為投資人，但通常礙於大多數地主專業能力不足，常委託相關行業進行重建事務之管理，如建設公司、營造廠或建築經理公司等，地主需額外支付一筆管理費用，但仍擁有重建相關事務之決定權。由於委託興建的地主即為投資人，故不存在”地主與投資人間之分配比率”之疑問，但委託興建仍能參考「地主間之分配比率」與「合建後房地結合體價值」之估價結論，來決定各地主間應分配的價值與應負擔之成本。

臺北市〇〇區〇〇段〇〇小段

〇〇地號等〇〇筆土地

都市危險及老舊建物重建

不動產估價報告書

《注意須知》報告書封面標題應與重建計畫書一致

委託人：〇〇股份有限公司或重建會

估價單位：〇〇不動產估價師事務所

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

都市危險及老舊建物重建不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：

不動產估價報告書事務所案號：

二、委託人：

三、勘估標的基本資料：

重建單元名稱：

(一)重建前基本資料

1.勘估標的內容：

(1)土地標示：_____。

(2)建物標示：_____。

(3)評估的種類：都市危險及老舊建物重建價值評估。

2.產權分析：

《注意須知》應依據委託人所提供之謄本、產權清冊等相關資料辦理。

(1)所有權人及範圍：

表一：土地產權分析表

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

表二：建物產權分析表

編號	建號	建物門牌	地號	主建物面積(㎡)	附屬建物(㎡)	總面積(㎡)	所有權人	持分	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)他項權利內容：設有抵押權○○筆，金額合計○○元；設有地上權○○筆，金額合計○○元。

表三：他項權利分析表

項目	種類	順位	設定標的	設定日期	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)重建後基本資料

1.建築型式：地上　　層，地下　　層之　　大樓。

2.重建後供分配之房地結合體面積：

《注意須知》(1)面積應請委託人提供重建後預計產權登記面積。

(2)僅說明重建後總面積即可，其餘各房地結合體面積則詳見○頁附表五。

3.建物構造：　　。

(三)評估內容：

重建前後價值與分配比例

《注意須知》

(1)重建前土地所有權人及關係人之土地價值及土地價值比例。

(2)重建後房地結合體價值。

(3)地主與投資人權益價值分配比例。

四、估價前提：

(一)估價目的：都市危險及老舊建物重建地主與投資人分配價值參考。

(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：

依委託人　提供民國○○年○○月○○日○○號函或合約載明估價條件如下：

1. 重建前估價條件

2. 重建後估價條件

《注意須知》應檢具委託人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)重建前土地價值總額：新臺幣_____元(詳見表四)

(二)重建後房地結合體價值總額：新臺幣　　元(詳見表五)

(三)地主與投資人權益價值分配比例(詳見表八)

地主投入成本：新臺幣_____元，比例為____%

投資人投入成本：新臺幣_____元，比例為____%

以上評估結果僅適用於勘估標的於用都市危險及老舊建築物重建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：重建前土地價值表

編號	土地所有權人及關係人	價值來源說明及地號	重建前土地價值（元）	重建前土地價值合計(元)	重建前土地價值比例(%)
1					
2					
總計					100%

《注意須知》重建前價值比例應表現到小數點後六位，例如12.3456%。

表五：重建後各房地結合體價值表

戶別代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	價值(元)	備註
總計						

《注意須知》上開房地結合體如有約定專用之露台者，以外加露台之價值方式處理，於該戶別之備註欄敘明『露台之單價、面積、總價』。

表六：重建後車位價值表

車位編號	樓層層次	車位形式及大小	車位價值（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：重建前後價值分析表

重建前	比準地土地價格（元/坪）	比準地土地總價(元)	整體重建單元土地單價(元/坪)	整體重建單元土地總價(元)
重建後	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）	重建後總價值(元)

《注意須知》重建後價值分析，應視實際建築設計及規劃用途等，適當調整分析內容。

表八：地主與投資人雙方價值分析表

人	項目	投入成本(元)	總投入成本(元)	分配比例
地主	土地總價			
	其他必要費用			
	土地利息			
投資人	營造施工費			
	規劃設計費			
	管理費			
	稅捐及其他負擔			
	其他必要費用			
	建築利息			
合計				100%

目　錄

壹、　序言 ..... - 12 -
一、　估價立場聲明 ..... - 12 -
二、　估價報告書基本聲明事項 ..... - 12 -
三、　估價報告書使用之限制條件 ..... - 13 -
貳、　估價基本事項說明 ..... - 14 -
一、　委託人：_____。 ..... - 14 -
二、　勘估標的之基本資料 ..... - 14 -
三、　估價目的 ..... - 15 -
四、　價格種類：正常價格。 ..... - 15 -
五、　價格日期：_____。 ..... - 16 -
六、　勘察日期：_____。 ..... - 16 -
七、　估價條件 ..... - 16 -
八、　現況勘察情況說明 ..... - 16 -
九、　估價資料來源說明 ..... - 16 -
參、　價格形成之主要因素分析 ..... - 17 -
一、　一般因素分析 ..... - 17 -
二、　不動產市場概況分析 ..... - 17 -
三、　區域因素分析 ..... - 17 -
四、　個別因素分析 ..... - 17 -
肆、　價格評估 ..... - 20 -
一、　重建前價值比例評估 ..... - 20 -
二、　重建後房地結合體價值評估 ..... - 42 -
三、　地主與投資人之權益價值分配 ..... - 53 -
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 ..... - 63 -

陸、附件

1、他項分析設定表
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、重建後建築規劃設計圖說○份(○○張)
9、重建後建材設備說明書○份(○○張)
10、土地使用分區證明書○份(○○)
11、勘估標的照片○○頁
12、不動產估價師證明文件
13、委託人提供載有估價條件之合約或函件
14、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。

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)我方與委託人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。

(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危險及老舊建物重建價值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力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都市危險及老舊建物重建地主與投資人分配依據，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：_____。

二、 勘估標的之基本資料

重建單元名稱：

(一)重建前基本資料

1. 勘估標的內容：

(1)土地標示：_____。

(2)建物標示：_____。

(3)評估的種類：都市危險及老舊建物重建價值評估。

2. 產權分析：

《注意須知》應依據委託人所提供之謄本、產權清冊等相關資料辦理。

(1)所有權人及範圍：

表一：土地產權分析表

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

表二：建物產權分析表

編號	建號	建物門牌	地號	主建物面積(㎡)	附屬建物(㎡)	總面積(㎡)	所有權人	持分	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)他項權利內容：設有抵押權○○筆，金額合計○○元；設有地上權○○筆，金額合計○○元。

表三：他項權利分析表

項目	種類	順位	設定標的	設定日期	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)重建後基本資料

1.建築型式：地上　　層，地下　　層之　　大樓。

2.重建後供分配之房地結合體面積：

《注意須知》(1)面積應請委託人提供重建後預計產權登記面積。

(2)僅說明重建後總面積即可，其餘各房地結合體面積則詳見○○頁附表五。

3.建物構造：　　。

(三)評估內容

重建前後價值與分配比例

《注意須知》(1)重建前土地所有權人及變換關係人之土地價值及土地價值比例。

(2)重建後供分配之房地結合體面積之價值。

(3)地主與出資人權益價值分配比例。

三、估價目的

本次估價目的係做為勘估標的都市危險及老舊建物重建地主與投資人分配價值認定之參考，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，提供勘估標的重建分配價值之參考。

四、價格種類：正常價格。

五、價格日期：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

六、勘察日期：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

七、估價條件

依委託人 提供民國○○年○○月○○日○○號函或合約載明估價條件，如下：

(一)重建前估價條件

(二)重建後估價條件

《注意須知》應檢具委託人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)重建前

A.整體重建單元

B.重建前個別土地

(2)重建後

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，應說明變更前後情形

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) 重建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)重建後建物個別條件

A.建物建築型式：

B.建物構造：

C.建材設備：

D.重建後供分配之房地結合體面積：

表五：重建後供分配之房地結合體面積表

戶別代號	土地應有部分		建物面積			
	總面積（㎡）	範圍	主建物（㎡）	附屬建物（㎡）	共同使用（㎡）	合計（㎡）
總計						

《注意須知》面積應為重建後預計產權登記面積。

E.建物其他個別條件：

表六：重建後建物規劃用途表

戶別代號	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》指重建後是否最有效使用分析。

肆、 價格評估

一、 重建前價值比例評估

(一)價值評估過程

1. 重建單元內各宗土地劃定
2. 重建前合併前土地價值評估
3. 各宗土地上有區分所有建物時，土地價值評估。
4. 各關係人價值評估。

(二)重建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，得視為同一筆土地。

(2)重建前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時，原則得視為同一筆土地，惟若因之顯失公平者，可不視為同一筆土地，並應於估價條件中敘明。

前項視為同一筆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，得就該同一筆土地所得合併後土地地價，考量各宗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)上述劃分原則因影響價值分配，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)重建前合併前土地價值評估

《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。

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)重建前土地價值，容積一項估價原則如下：

重建前各宗土地原則以法定容積作為評估依據，但有下列情況之一時，依下列說明評估。

A. 重建前部分土地原容積高於法定容積且於重建計畫書中申請該原容積獎勵時，重建前土地價值依原容積作為評估依據，但應在不影響重建單元內其他土地對其他容積獎勵分享之原則下，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，非真實案例數字)：

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

項目	獎勵容積率
原容積大於基準容積	整體法定容積的 2.43% (A 土地法定容積的 11.11%)
時程獎勵	10%
重建迫切性	6%
建築基地退縮	4%
綠建築	8%
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

調整率＝[(A基地原容÷A基地法容)-1]÷(1+不含原容之其他共享獎勵容積率)×單位容積邊際調整率

＝[(250%÷225%)-1]÷(1+10%+6%+4%+8%)×99%

＝11.11%÷1.28×99%

≒8.59%

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. 重建單元內，部分土地已申請「台北好好看系列二」容積獎勵，則重建前土地價值，依法定容積加計該項申請容積作為

評估依據，但應作獎勵容積折減。折減評估方式應比照前項原容積之評估方式。

C. 重建單元內，部分土地於辦理重建計畫前已完成容積移轉，則重建前土地價值，依法定容積加計該項移轉容積作為評估依據，但應作移轉容積折減。折減評估方式應比照前項原容積之評估方式。

D. 重建單元內重建前土地法定容積為依「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，但應檢視該重建單元整體開發下，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，則應根據合併後重建單元個別條件情況，決定法定容積。

(2)重建前土地價值，特殊情況估價原則如下：

A. 重建單元土地為協助取得及開闢計畫道路用地之估價原則：

a. 估算道路用地重建後總允建容積之整體貢獻度。

b. 利用建地容積獎勵係數還原該道路用地重建前所值之容積量。

前項建地容積獎勵係數，係以建築用地為基準，計算獎勵容積，但不包含都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第十條協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地之獎勵值。

c. 利用還原道路用地重建前容積量與公告現值比例計算其價值需考量之都市重建獎勵項目如下：

道路用地貢獻之容積獎勵

都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第十條協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地之獎勵值。

道路用地與建築用地共同貢獻之容積獎勵

1. 都市危險及老舊建築物加速重建條例第六條第二項，三年內之時程獎勵。

2. 都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第五條，建築基地退縮(須考量道路用地是否鄰接退縮之人行步道)。

B. 重建單元土地為既成巷道估價原則：

a. 重建後規劃設計既成巷道可廢巷時：

土地價值推估不考量既成道路的影響。

b. 重建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. 重建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；以建築基地整體價值扣除該建築基地合法建物全棟所有權價值後，得考量該法定空地座落位置、個別條件修正評估之。

(3)原則上比準地選定應以重建單元內土地為主，但如果該重建單元內土地因個別條件較差致無法建築使用時，得另行擬定一筆符合都市計畫及相關建築法令規定下可開發建築使用之土地作為比準地。

(4)若重建單元情況特殊，而不需選定比準地時，則可不需選定比準地，但應敘明理由。

(5)不動產估價師事務所應將上述原則向委託人、土地所有權人及關係人說明，並選定同一比準地，經委託人提供確認之書面資料後，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。

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[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			
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：

甲.勘估標的個別條件分析：

乙.建築及土地使用管制等相關法規限制：

丙.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：

甲.近鄰地區新成屋及預售屋價格分析：

乙.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)重建前土地價值，有關「容積」及「特殊情況」之估價原則應依比準地的相關規定辦理。

(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。

	基本資料			比較項目						比較項目調整率							合併前各筆土地價格		
編號	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.合併前各筆土地價值比例計算

(四)建前各筆土地上有區分所有建物時，各區分所有權人土地價值評估

1. 重建前各區分所有建物房地價格評估

《注意須知》若重建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價值

■ 其他特殊情況。

(1)勘估標的之分析：

說明重建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。

(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。

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。

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[2]、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。

[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			
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)推估重建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十一

表七：重建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.重建前各區分所有建物土地價值計算

(1)得比照不動產估價技術規則第125條規定：

重建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價值，公式如下：

各區分所有建物之基地價值＝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：

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

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

《注意須知》素地單價應以考量合併前之土地單價為準。

(2)比照不動產估價技術規則第126條規定：

重建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／Σ（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)合法建物所有權及地上權價值評估

說明：重建範圍內有合法建築物或設定地上權之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人自行協議處理。前項協議不成，則依據下列方式評估合法建物所有權及地上權價值。

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，得請專業技師認定之。

(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價值評估

合法建築物所有權人價值，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

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(若無拆遷補償費得不扣除)。

(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. 地上權價值評估

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。

《注意須知》

(1)變換關係人價值應小於或等於所處該土地價值。

(2)委託人應先釐清土地所有權人與地上權人間之法律關係後，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價值。

(六)重建前土地價值及價值比例

說明：依前述重建前價值評估結果，將土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人之價值做歸戶。

表八：重建前土地價值表

編號	土地所有權人及關係人	價值來源說明及地號	重建前土地價值(元)	重建前土地價值合計(元)	重建前土地價值比例(%)
1					
2					
總計					100%

《注意須知》重建前價值比例應表現到小數點後六位，例如12.3456%。

二、 重建後房地結合體價值評估

(一)勘估標的之選定及分析：

說明重建後勘估標的規劃設計情形及選定比準單元。

《注意須知》

1、若重建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、重建後建物供宗教、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，估價原則應考量重建前後之公平性，估價方法得考量成本法。

3、重建後建物整棟供旅館、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。

4、應以評價基準日當時之新成屋價格查估之。

(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。

(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。

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。

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			
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.比較標的條件分析：(停車位)

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				
屋齡				
結構				
車位型態				
車位樓層				
車位面積(坪)				
車位數量(個)				
臨路情況(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				

J.勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析：(停車位)

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、捷運之便利性等；自然條件可分為地勢傾斜度等；公共設施條件可包括市場、觀光遊憩設施、服務性設施等；發展潛力條件可包括區域利用成熟度、市場供需等;估價師並可依實際需求調整次要項目內容。

K.勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析：(停車位)

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							
	產品適宜性							
	樓層位置							
	管理狀況							
	特殊使用條件							
	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)							
	小計							
接近條件	交通設施程度							
	商業設施程度							
	小計							
環境條件	停車方便性							
	小計							

《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、產品適宜性、樓層位置、管理狀況、特殊使用條件；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)；接近條件可包括交通設施程度、商業設施程度；環境條件包括停車方便性等，估價師並可依實際需求增加次要項目內容，並敘明理由。

L.勘估標的比較價格之推定：(停車位)

[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。

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			

M.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)重建後各房地結合體價值及總值

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：

表九：重建後各房地結合體價值表

戶別代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	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』。

表十：重建後車位價值表

車位編號	樓層層次	車位形式及大小	車位價值（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			

三、 地主與投資人之權益價值分配

說明：本次地主與投資人權益價值分配評估過程，應分別推算地主及投資人投入成本後，根據雙方投入成本比例推估權益價值分配比例。

步驟一：地主投入成本評估

以比較法及土地開發分析法推估勘估標的之土地素地價格，加計相關費用及土地開發期間利息，得出地主投入成本，即為土地成本價格。

1. 勘估標的分析：說明合併後土地基本條件

《注意須知》1、請依據重建計畫書中所載允建容積率評估。

2、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。

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。

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》(1)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[5]、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

[5]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。

(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)如本案允建容積率含容積移轉或其他須支付相對應成本始能取得之容積時，應考量成本費用於比較法作適當調整；若容積移轉已核准通過且容積移轉成本係由土地所有權人負擔時，該成本則不考量。

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：

甲.合併後土地個別條件分析：

乙.建築及土地使用管制等相關法規限制：

丙.可建總樓地板面積推估：

《注意須知》應依據重建計畫書記載之內容：

(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》應依據委託人提供之銷售面積進行評估，如未提供該銷售面積資料時，則由估價師推估。

c.總銷售金額評估：

甲.近鄰地區新成屋及預售屋價格分析：

乙.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》應依據前述重建後總銷售金額之結論。

d.總銷售金額推估：

e.各項成本費用推估：

項目	細項	單價；費率	金額(元)	備註
直接成本	營造施工費單價（元/坪）			1、由委託人提供。2、如委託人無法提供時則由估價師依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報計算營造施工費單價
間接成本	規劃設計費			按實際營造施工費之 2%~3%推估之
	廣告費銷售費			以總銷售金額的 3%~7%計算
	管理費			依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			以總銷售金額的 0.5%~1.2%計算
	合計			
其他費用	容積移轉成本			1、容積費用如為地主(投資人)所支付時，該費用應歸為地主(投資人)所投入成本。2、如委託人無法提供時則由估價師依價格日期當時之市場行情進行評估
	綠建築費用			由委託人提供
	智慧建築費用			由委託人提供
	協助取得及開闢重建範圍周邊之公共設施用地費用			由委託人提供
	合計			

《注意須知》(1)估價師得依實際情形增減其他費用項目。

(2)如本案允建容積率含容積移轉，容積移轉已核准通過且容積移轉成本係由土地所有權人負擔時，該成本不列入前項費用，並於計算【6.地主投入成本】時亦不再計入其他費用。

f.推估土地開發分析法價格：

《注意須知》

於計算勘估土地價值時，其投資利潤利率可參考下表調整之：

開發年期(年)	未滿 1.5	1.5 以上~未滿 2.0	2.0 以上~未滿 2.5	2.5~未滿 3.0	3.0 以上~未滿 3.5	3.5 以上~未滿 4.0	4.0 以上
投資利潤率(%)	12	13	14	15	16	17	18

若重建計畫需申請容積移轉，估價師得適度增加投資利潤率

4.合併後勘估標的素地價格決定理由

5.其他費用：

《注意須知》估價師得依實際情形增加其他費用項目。

6.地主投入成本=〖(勘估標的素地價格+其他費用)x(1+rLxn)〗

rL：土地資本利息年利率=(自有資金比例x一年期定存利率+借貸資金比例x短期放款利率)，一年期定存利率以一年期之五大銀行平均存款利率為基準，短期放款利率以五大銀行平均基準利率為基準。借貸資金比例以價格日期當時之土地融資比例為計算基準。

n：土地開發年數指從領得建造執照起前半年計算(含規劃設計、請照等時間)，至開發案取得使用執照所需無間斷之時間。

步驟二:投資人投入成本價格評估過程

1.投資人投入成本推算：

投資人為投資興建者，其開發費用應包含營造施工費、規劃設計費用、管 理費用、稅金及其他負擔、其他必要費用，並再加計建築開發期間利息，得出投資人投入成本。

項目	費用細項	計算依據	備註
直接成本	營造施工費	由委託人提供	如委託人無法提供時則由估價師依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報計算營造施工費單價
間接成本	規劃設計費	依不動產估價技術規則第 57 條辦理	勘估標的為建物時，規劃設計費按內政部所定建築師酬金標準表及直轄市或縣（市）政府發布之建造執照工程造價表計算之，或按實際營造施工費之 2%~3%推估之
	管理費	依第四號公報辦理	依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	依第四號公報辦理	以總銷售金額的 0.5%~1.2%計算
其他必要費用	容積移轉成本	由委託人提供	1、容積費用如為投資人所支付時，該費用應歸為投資人所投入成本。2、如委託人無法提供時則由估價師依價格日期當時之市場行情進行評估
	綠建築費用	由委託人提供	-
	智慧建築費用	由委託人提供	-
	協助取得及開闢重建範圍周邊之公共設施用地費用	由委託人提供	-
	租金補貼	由委託人提供	-
	搬遷費用	由委託人提供	-

《注意須知》估價師得依實際情形增加其他費用項目。

2.投資人投入成本=(直接成本＋間接成本＋其他必要費用)x(1+rBxn/2)

rB：建物資本利息年利率=(自有資金比例x一年期定存利率+借貸資金比例x短期放款利率)，一年期定存利率以一年期之五大銀行平均存款利率為基準，短期放款利率以五大銀行平均基準利率為基準。借貸資金比例以價格日期當時之建築融資比例為計算基準。

n：指建築工期，從建照取得至取得使用執照所需無間斷之時間。

步驟三:本次採成本比例法推估，即採雙方投入成本比計算雙方重建分配之價值比例，其計算式如下：

$$\text{地主應分配價值比率} = \frac{\text{地主投入成本}}{\text{地主投入成本} + \text{投資人投入成本}}$$

$$\text{投資人應分配價值比率} = \frac{\text{投資人投入成本}}{\text{地主投入成本} + \text{投資人投入成本}}$$

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

一、 老舊建物重建條例服務建議

※重建前土地價值評估

※複數地主彼此間之分配比例評估

※重建前區分所有建物立體地價評估

※重建前建物租金評估(租金補貼參考)

※重建前特殊狀況下價值評估(屋地不同人、屋地持分不均)

※重建後各房地結合體之價值評估

※申請重建含特殊獎勵下之土地價值評估(如容積移轉)

※地主與投資人權益分配比例評估

※地主與投資人分配找補金額之參考

延伸服務

※地主與投資人雙方條件評估與建議

※估價報告書估價條件建議

※重建前特殊情形說明與建議

※房地結合體模擬選配與價金找補試算

※容積移轉代金評估

※重建後各類型不動產市場分析

※特殊產品價格分析

※地主(投資人)提出方案合理性分析

二、 都市危險及老舊建物加速重建條例Q&A

（一）因應都市危險及老舊建物加速重建條例，估價師扮演角色為何於地主與投資人談協議合建及地主間價值分配過程中擔任公正客觀第三人角色，評估重建前後價值與雙方投入成本供作為價值分配之基礎。

其餘詳上述服務建議

（二）影響重建計畫地主與投資人權益價值之因素

1. 估價(重建)條件
2. 重建前土地價值評估
3. 重建計畫申請獎勵貢獻
4. 重建後房地結合體規劃設計
5. 地主及投資人投入成本項目

（三）影響重建計畫地主間分配比例之因素

1. 估價(重建)條件
2. 重建前各宗土地個別條件
3. 重建前建物價值評估
4. 重建前合法建築物與地上權價值評估
5. 特殊狀況價值評估

（四）關於重建前權利價值評估，應(可)注意事項

1. 估價條件確認(如下表)

本案評估項目	有	需評估	說明(如有此情形但不需評估，需否列入估價條件)
重建前土地價值評估			
毗鄰土地同一所有權人視為同宗土地			
同張建(使)照視為同宗土地			
原容積高於法定容積			
特殊獎勵容積(除重建獎勵外)			
法定容積受限			
容積移入(單宗基地)			
容積移入(整宗基地)			
範圍內之既成巷道			
範圍內之道路用地			
已分割之法定空地			
重建前建物價值評估			
符合不動產估價技術規則125條情形			
符合不動產估價技術規則126條情形			
增建部分(頂樓加蓋或陽台外推)			
合併戶			
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			
附屬建物過大或過小			
屋地不同人			
土建持分面積比例不相當			
重建前建物使用權評估			
建物經濟耐用年數延長			
約定地租			
重建前地上權評估			
地上權存續期間			

本案評估項目	有	需評估	說明(如有此情形但不需評估，需否列入估價條件)
地上權得否重建			
約定地租			
權益分配評估			
土地貢獻成本			
素地價格(含重建獎勵與容積移轉)			
土地資本利息			
出資方貢獻成本			
營造施工費			
間接成本			
出資方資本利息			
其他成本			
容積移轉成本			
其他必要費用			
重建後建物價值評估			
有無約定專用			

第五屆

社團法人台北市不動產估價師公會

都市更新事務委員會

理 事 長：郭國任

主任委員：林韋宏

主 筆 人：林韋宏

葉玉芬

吳右軍

王士鳴