正 本

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

大台南不動產開發公會
111年度收文字號第0337號
日期：111. 7. 28

臺南市政府　函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：陳進昌
電話：06-3901410
傳真：06-2982963

臺南市永康區中華路 349 號 16 樓之 2

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國111年7月25日
發文字號：府都管字第1110933103A號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：檢送公告「臺南市都市計畫容積移轉辦理流程圖」、「臺南市政府都市計畫容積移轉折繳代金申請案件估價及協審費用參考收費」、「臺南市容積移轉折繳代金不動產估價師名冊」、「臺南市都市計畫容積移轉折繳代金案件須辦理重新估價容許變動範圍」及「臺南市容積移轉折繳代金價值計算土地估價報告書範本」公告文1、流程圖、參考收費標準表、估價師名冊、容許變動範圍及估價報告書範本各1份，惠請張貼公告，請查照。

說明：本案公告文、流程圖、參考收費表、不動產估價師名冊、容許變動範圍及估價報告書範本可至本府都市發展局網站（https://udweb.tainan.gov.tw/News.aspx?n=17187&sms=18089）容積移轉申辦業務查詢。

正本：臺南市政府秘書處(請張貼於本府公告欄)、臺南市政府都市發展局(都市計畫管理科公告欄)、臺南市建築師公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、高雄市不動產估價師公會、臺南市不動產估價師公會、臺中市不動產估價師公會、新北市不動產估價師公會、臺北市不動產估價師公會
副本：臺南市政府都市發展局

市長 黃偉哲

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　公告

發文日期：中華民國111年7月25日
發文字號：府都管字第1110933103B號
附件：

主旨：公告「臺南市都市計畫容積移轉辦理流程圖」、「臺南市政府都市計畫容積移轉折繳代金申請案件估價及協審費用參考收費表」、「臺南市容積移轉折繳代金不動產估價師名冊」、「臺南市都市計畫容積移轉折繳代金案件須辦理重新估價容許變動範圍）」及「臺南市容積移轉折繳代金價值計算土地估價報告書範本」，並自即日起生效。

依據：「臺南市政府都計畫容積移轉審查許可要點」第11、12點。

公告事項：

一、臺南市都市計畫容積移轉辦理流程圖。

二、臺南市政府都市計畫容積移轉折繳代金申請案件估價及協審費用參考收費表。

三、臺南市容積移轉折繳代金不動產估價師名冊。

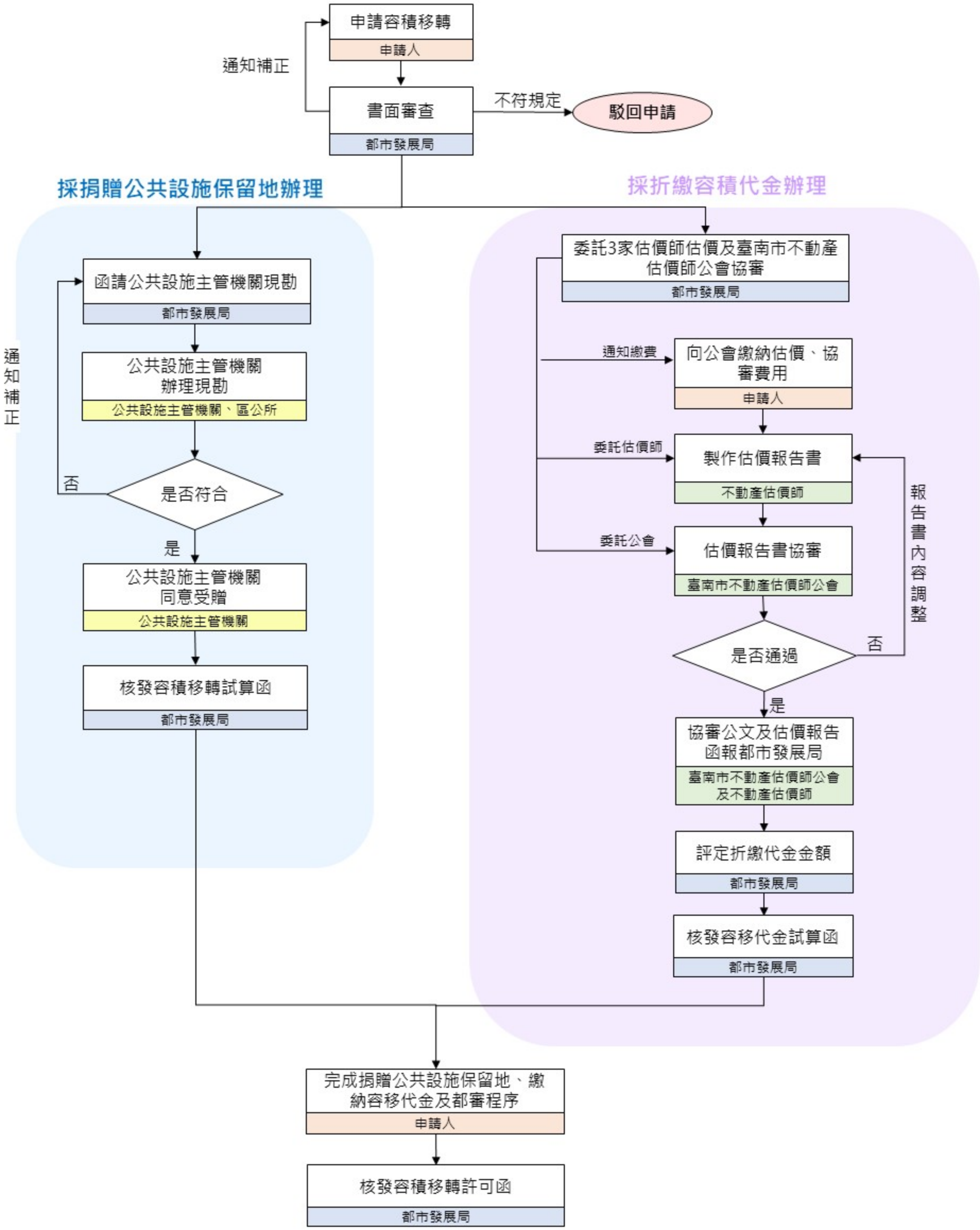
四、臺南市都市計畫容積移轉折繳代金案件須辦理重新估價容許變動範圍。

五、臺南市容積移轉折繳代金價值計算土地估價報告書範本。

市長 黃偉哲

本案依分層負責規定授權處、會、局主管決行

臺南市都市計畫容積移轉辦理流程圖



臺南市政府都市計畫容積移轉折繳代金

估價服務費用	基本估價服務費	新臺幣15萬元/家	（單一使用用途）
	加計服務費	新臺幣5萬元/家	按增加用途項目數量酌予加計。
公會協審費用	每案新臺幣5萬元整(協審三家估價報告書)		

申請案件估價及協審費用參考收費表

注意事項：

1. 依都市計畫容積移轉實施辦法第9條之1及臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點第11點規定，容積移轉折繳代金申請案件估價及協審，其所需費用，由申請人負擔。
2. 每案每家估價師之估價作業費用以新臺幣30萬元為上限。
3. 申請人提出申請後，經本府通知後逕向臺南市不動產估價師公會辦理繳費事宜。

臺南市辦理容積移轉折繳代金不動產估價師名冊

編號	事務所	姓名	備註
1	至信不動產估價師事務所	楊大偉	
2	列科法不動產估價師事務所	顏光斌	
3	亞聯不動產估價師聯合事務所	謝華忠	
4	泓科不動產估價師聯合事務所	林利州	
5	長信不動產估價師聯合事務所(1)	劉生泉	
	長信不動產估價師聯合事務所(2)	林秉均	
6	君宸不動產估價師事務所	蘇琬婷	
7	客觀不動產估價師聯合事務所	蔡孟澤	
8	大業不動產估價師事務所	李珮儀	
9	哲宇不動產估價師聯合事務所	郭春鈺	
10	長興不動產估價師聯合事務所(1)	黃健誌	
	長興不動產估價師聯合事務所(2)	林涵瑜	
11	台灣國際不動產估價師事務所	謝憲騏	
12	超然不動產估價師事務所	鄭梅吟	
13	立固不動產估價師聯合事務所	鄭清中	
14	陸德不動產估價師聯合事務所	紀孟偉	
15	伯安不動產估價師事務所	白志杰	
16	大有國際不動產估價師聯合事務所	梁祐齊	
17	太宇不動產估價師事務所	黃志遠	
18	兆豐不動產估價師事務所	蘇文清	
19	城鄉不動產估價師聯合事務所	廖明崇	
20	愷豐不動產估價師聯合事務所	葉純榮	
21	歐亞不動產估價師聯合事務所	周士淵	
22	眾城不動產估價師事務所	簡楷倫	
23	元孟不動產估價師事務所	曾順陽	
24	理德不動產估價師聯合事務所	陳岳嶺	
25	華信不動產估價師聯合事務所	江晨旭	
26	鴻廣不動產估價師事務所	許志安	
27	捷丞不動產估價師聯合事務所	楊秀鳳	
28	卓越不動產估價師事務所	楊祥銘	
29	育德兩岸三地不動產估價師事務所	謝懷德	
30	中信不動產估價師聯合事務所	江晨仰	

31	至善不動產估價師事務所	周一欣	
32	大佳不動產估價師聯合事務所	黃景昇	
33	元大不動產估價師事務所	王冠元	
34	宏大不動產估價師聯合事務所	聶湘明	
35	坤實不動產估價師聯合事務所	葉建源	
36	中泰不動產估價師聯合事務所	鐘少佑	
37	陳銘光不動產估價師事務所	陳銘光	
38	高源不動產估價師聯合事務所	陳碧源	
39	誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所	林金生	
40	瑞普國際不動產估價師事務所(1)	吳紘緒	
	瑞普國際不動產估價師事務所(2)	蔡友翔	
	瑞普國際不動產估價師事務所(3)	徐珣益	
41	麗業不動產估價師聯合事務所	陳玉霖	
42	宏邦不動產估價師聯合事務所	李青塘	
43	第一太平戴維斯不動產估價師事務所(1)	張宏楷	
	第一太平戴維斯不動產估價師事務所(2)	戴廣平	
	第一太平戴維斯不動產估價師事務所(3)	葉玉芬	
	第一太平戴維斯不動產估價師事務所(4)	張譯之	
44	遠見不動產估價師事務所	陳諶	
45	高力國際不動產估價師聯合事務所	古健輝	

備註: 本名冊係編號名冊，非輪案順位名冊。

編號		事務所	姓名	連絡電話	備註
1		大佳不動產估價師聯合事務所	黃景昇		臺北市
6		元大不動產估價師事務所	王冠元		臺北市
12		巨秉不動產估價師聯合事務所	賴晉緯		臺北市
13		宏大不動產估價師聯合事務所	聶湘明		臺北市
14		坤實不動產估價師聯合事務所	葉建源		臺北市
15		中泰不動產估價師聯合事務所	鐘少佑		臺北市
16		尚上不動產估價師聯合事務所	王鴻源		臺北市
21		陳銘光不動產估價師事務所	陳銘光		臺北市

22		高源不動產估價師聯合事務所	陳碧源		臺北市
23		誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所	林金生		臺北市
24		瑞普國際不動產估價師事務所(1)	吳紘緒		臺北市
		瑞普國際不動產估價師事務所(2)	蔡友翔		臺北市
		瑞普國際不動產估價師事務所(3)	徐珣益		臺北市
27		麗業不動產估價師聯合事務所	陳玉霖		臺北市
28		宏邦不動產估價師聯合事務所	李青塘		臺北市

31		第一太平戴維斯不動產估價師事務所(1)	張宏楷		臺北市
		第一太平戴維斯不動產估價師事務所(2)	戴廣平		臺北市
		第一太平戴維斯不動產估價師事務所(3)	葉玉芬		臺北市
		第一太平戴維斯不動產估價師事務所(4)	張譯之		臺北市
35		遠見不動產估價師事務所	陳諶		臺北市
36		先鑑不動產估價師事務所	孫維瀚		臺北市
37		高力國際不動產估價師聯合事務所	古健輝		臺北市

臺南市都市計畫容積移轉折繳代金案件須辦理重新估價容許變動範圍

容積移轉申請案件於辦理變更或核發建照時，其建築之各用途樓地板面積、總樓層數、結構與辦理估價時所提供之申請文件所載內容變動範圍超過下列各款(目)標準之一者，申請人應重新辦理估價：

一、 下列用途之一總樓地板面積增減超過百分之十，且超過五百平

方公尺者：

(一)商業使用

(二)住宅使用

(三)停車及其附屬設施使用

(四)其他

二、 地面樓層數增減超過三層，或地下樓層數超過一層。

三、 建築物變更構造形式。

申請人於申請時應出具切結書承諾遵守以上內容。(如後附切結書範本)

附件

切結書

本人（公司）　　茲申請　　區　　段　　小段　　地號等　　筆接受基地以繳納容積移轉折繳代金辦理容積移轉，並同意申請案件於辦理變更設計或核發建照時，其各用途樓地板面積、總樓層數、結構與辦理估價時所提供之申請文件所載內容變動超過容許範圍時，申請人應重新辦理估價。重新估價後，倘重估金額大於原估價金額，本人（公司）應補繳差額款項，惟倘重估金額小於原估價金額，差額款項本府原則不退還。

以上情形，恐口說無憑，特立書為證。若有違反同意放棄（撤銷）本案容積移轉申請，並願負相關法律責任。

此致

臺南市政府都市發展局

申請人：

國民身分證統一編號（或公司統編）：

中華民國　　年　　月　　日

臺南市容積移轉折繳代金申請書【範本】

書件審核表

建築基地	臺南市　　區　　段　　小段　　地號 等共　筆土地(請填列全部地號)					
編號	項目	檢核文件	審查結果			備註
			符合	不符合	免審	
一	依據	都市計畫名稱(自填)：	☐	☐	☐	
二	基本資料	1. 申請書	☐	☐	☐	
		2. 委託書、受委託人身分證或公司登記證明文件影本（非委託辦理者免備）	☐	☐	☐	
		3. 容積移轉折繳代金切結書	☐	☐	☐	
		4. 接受基地土地所有權人同意書	☐	☐	☐	
三	檢附資料	1. 接受基地土地登記簿謄本	☐	☐	☐	
		2. 接受基地地籍圖謄本	☐	☐	☐	
		3. 接受基地土地所有權狀影本	☐	☐	☐	
		4. 都市計畫土地使用分區證明書	☐	☐	☐	
		5. 接受基地最新航測地形圖	☐	☐	☐	
		6. 建築線指示(定)圖	☐	☐	☐	
		7. 估價必要文件(含面積計算表、配置圖及平、立、剖面圖)	☐	☐	☐	
		8. 三家估價報告書及公會協審函影本	☐	☐	☐	後補
		9. 委託估價服務費用及公會協審作業費用單據	☐	☐	☐	後補
四	計算結果審查	1. 未超過容積移轉上限_____%規定。	☐	☐	☐	
		2. 計算可移入容積_____ _M^2。	☐	☐	☐	
		3. 計算應折繳代金新臺幣_____元。	☐	☐	☐	
五	綜合審查結果	☐ 符合規定，同意辦理。				
		☐ 限期補正：（限期補正日期：　　年　　月　　日）。				
		☐ 不符規定，不予受理。				

承辦人員：　　科長：　　專門委員：　　副局長：

複核：　　副總工程司：　　總工程司：　　局長：

臺南市都市計畫容積移轉折繳代金申請書

一、依據都市計畫容積移轉實施辦法第16條及臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點規定，申請增加接受基地之容積。

二、申請概要：

1. 申請人(接受基地所有權人)資料：**(若所有權人眾多請逐一詳列)**

(1)申請人：　　(簽章)　　(2)統一編號：

(3)通訊地址：　　(4)聯絡電話：

2. 建造執照起造人：

3. 接受基地容積移轉容積移入方式：

(1)折繳代金移入容積_____%。

(2)捐贈公共設施保留地移入容積_____%。

(3)可移入容積上限_____%。

(4)是否曾核准容積移轉？ □ 是，曾核准容積移轉_____%。 □ 否。

4. 接受基地概要：

(1). 基地座落：

行政區	地段	小段	地號	面積	使用分區	都市計畫名稱

(2). 基地面積合計：　　M^2

(3). 法定容積：　　M^2，法定容積率：　　%

(4). 移入容積：　　M^2，移入後合計容積：　　M^2，移入容積比：

(5). 基地臨接已闢建計畫道路寬度：　　M（面臨二條以上計畫道路時，填列據以檢討容積移轉之道路已闢建寬度）。

三、檢附文件（請勾選）

□1. 委託書、受委託人身分證或公司登記證明文件影本（非委託辦理者免備） □2. 申請繳納容積移轉折繳代金切結書 □3. 接受基地土地所有權人同意書 □4. 接受基地土地登記簿謄本、地籍圖謄本及所有權狀影本 □5. 都市計畫土地使用分區證明書	□6. 接受基地最新航測地形圖 □7. 建築線指示(定)圖(已公告免指定地區免付) □8. 估價必要文件(含面積計算表、配置圖及平、立、剖面圖) □9. 三家估價報告書及公會協審函影本(後補) □10. 委託估價服務費用及公會協審作業費用單據(後補)

中　華　民　國　　年　　月　　日

注意事項：容積移轉代金申請人應由接受基地土地所有權人提出申請。

臺南市容積移轉折繳代金申請委託書

立委託書人　　（接受基地土地所有權人，如所有權人眾多請依序編號填入），茲委託　　(受委託人)辦理臺南市　區　段　小段　地號等　筆土地容積移轉折繳代金申請案之行政事項，恐口無憑，特立本委託書乙份為據。

此致

臺南市政府

委託人

接受基地土地所有權人－1(如所有權人眾多請依序編號)

姓名：　　（簽章）

國民身分證統一編號（或公司統編）：

通 訊 住 址：

聯 絡 電 話：

受委託人

姓名：　　（簽章）

國民身分證統一編號（或公司統編）：

通 訊 住 址：

聯 絡 電 話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

申請繳納容積移轉折繳代金切結書

申請人(接受基地所有權人) _____等_____人，茲申請_____區_____段小段_____地號等_____筆接受基地以繳納容移代金方式辦理容積移轉(繳納容積移轉代金____%，捐贈公共設施保留地____%，容積移轉上限____%) ，同意依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」相關規定辦理，並承諾切結下列事項：

1. 容移代金由主管機關委託三家以上專業估價者查估及臺南市不動產估價師公會協審。
2. 委託估價費用及公會協審費用由申請人負擔。
3. 容積移轉申請案件於辦理變更設計或核發建照時，其各用途樓地板面積、總樓層數、結構與辦理估價時所提供之申請文件所載內容變動超過容許範圍時，申請人應重新辦理估價。

此致

臺南市政府

申請人姓名或公司名稱：　　（簽章）

國民身分證統一編號（或公司統編）：

通 訊 住 址：

聯 絡 電 話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

接受基地土地所有權人同意書

為辦理接受基地臺南市　　區　　段　小段　　地號(等)　筆土地申辦容積移轉折繳代金事宜，立同意書人（接受基地土地所有權人）所有附列土地，同意依照「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」規定，申請折繳容積移轉代金。

接受基地土地標示及面積如下：

地段	小段	地號	土地面積（㎡）	公告現值（元）	權利範圍	所有權人	備註

立同意書人1(接受基地所有權人)

姓名：　　（簽章）
國民身分證統一編號（或公司統編）：
通 訊 住 址：
聯 絡 電 話：

立同意書人2(接受基地所有權人)

姓名：　　（簽章）
國民身分證統一編號（或公司統編）：
通 訊 住 址：
聯 絡 電 話：

填寫說明：1.如土地所有權人數眾多，請依序填入。
2.所有權人如為未成年人應由法定代理人為之。

3.土地若已完成信託程序者則以受託人名義為之。

臺南市容積移轉折繳代金價值計算土地估價報告書範本

臺南市〇〇區〇〇段〇〇小段
○○地號等〇〇筆土地
容積代金估價報告書

申請人：〇〇〇

受託人：〇〇不動產估價師（聯合）事務所

版本：

出件日期：中 華 民 國 〇 〇 年 〇 〇 月 〇 〇 日

《注意須知》

一、版面格式及內容相關數字

1. 報告書以 A4 紙張雙面列印製作，字體及行距不宜過大，內容字體最小為 14，且表格內字體最小為 10，表格若較大則以 A4 橫式 A3 紙張製作但要折頁，且報告書內表格勿任意調整位置。
2. 報告書中日期以民國紀年表示。
3. 應與委託人確認報告書中之土地或建物面積。
4. 複審報告書應於估價報告內容摘要頁之前載明「臺南市估價師公會容移代金協檢意見說明與回應表」及「歷次價格調整差異表」（如附錄）。
5. 報告書版本請依下列方式填寫(1)初審版(2)初審修正版(3)第一次複審版(4)第二次複審版(5)公會協審完成版(6)核定版(沒有大會就不用核定版)。

二、關於委託合約應注意事項

1. 價格日期：容積移轉折繳代金申請估價收件日。(確認價格日期是否以廠商提出申請時間?)
2. 容積移入前、後土地價值均屬於正常價格。
3. 估價條件應依容積移轉折繳代金估價說明書(確認名稱)內容記載土地容積移入前後之樓地板面積。
4. 委託者應提供資料
   (1) 容積移轉折繳代金估價說明書及建築圖說[應包含基地基本條件、各層面積(含各層樓地板面積、梯廳、機電、陽台、露台、容積樓地板面積、戶數、用途等)、停車空間設計(含各層車位數、尺寸、車位型態等)]、建築結構、特殊建材或特殊建築工法。
   (2) 若估價案件為都市更新案件時：申請人應提供與都市更新事業計畫內容相符之建築面積概算表(須附各層平面圖並具比例尺)以及都市更新事業計畫內估價所需資料(如建築興建計畫及財務計畫)。
   (3) 若上述資料內容未相符時，應由估價師依專業參採資料內容，並於估價報告書內補充文字說明。

三、容積代金評估方式之說明

1. 估價基本公式：

容積代金金額=(含容積移入之基地價格-未含容積移入之基地價格)

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

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

四、個資保護

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

五、本容積代金估價報告書範本為原則性規範提供估價師查估參考，估價過程中仍應由估價師遵循不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論及個人專業評估訂定之。估價報告書如與本範本有不同處，則於估價報告書內補充文字說明。

估價報告內容摘要

一、不動產估價報告書案號：

二、委託單位：臺南市政府都市發展局

三、基地基本資料：

(一) 勘估標的內容：

1、 土地標示：

(二) 產權分析：

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

(三) 土地使用分區：

(四) 勘估標的使用現況：

四、估價前提

(一) 估價目的：供委託單位計算容移代金參考。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 估價條件：

《注意須知》：

1. 應依容積移轉折繳代金估價說明書內容載明容移前後之樓地板面積，若估價案件同時為都市更新案件時估價師應同時參考委託人提供之都市更新事業計畫內容，上述資料未相符時，應由估價師依專業參採資料內容，並於估價條件或估價報告書內補充文字說明。

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

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

4.載明依容積移轉折繳代金估價說明書所載之開發後產品型態及建材設備表或特殊建材、特殊建築工法說明，該項資料若委託者無法提供，則由估價師依當地合理房價水準，參考中華民國不動產估價師全國聯合會四號公報標準造價推估其合理造價水準。

(一) 價格日期：民國○年○月○日。

《注意須知》：

1.價格日期為容積移轉折繳代金申請估價收件日。

(二) 勘察日期：民國○年○月○日。

五、估價結果

《注意須知》：請載明容移前、後基地價格及應繳納代金之金額。

六、不 動 產 估 價 師：

(簽名或蓋章)

不動產估價師證書字號：

開業證書字號：

公會證書字號：

不動產估價報告書摘要表

勘估標的基本資料			
所有權人			
地段地號		土地（持分）面積	㎡（坪）
土地使用分區		面前道路寬度	
價格日期		估價目的	供委託單位計算容移代金參考
土地開發條件			
法定建蔽率		實設建蔽率	
法定容積率		實設容積率	
移入樓地板面積		其他獎勵樓地板面積	
容積移入後開發規劃			
興建地上樓層		興建地下樓層	
每坪營造施工費		不含車位銷坪與容積坪比值	
全棟店面可銷售面積	坪	店面平均銷售單價	元/坪
全棟夾層可銷售面積	坪	夾層平均銷售單價	元/坪
全棟住宅可銷售面積	坪	住宅平均銷售單價	元/坪
全棟可銷售車位數	個	車位平均銷售單價	元/個
土地開發年數	年	利潤率	%
容積移入前開發規劃			
興建地上樓層		興建地下樓層	
每坪營造施工費		不含車位銷坪與容積坪比值	
全棟店面可銷售面積	坪	店面平均銷售單價	元/坪
全棟夾層可銷售面積	坪	夾層平均銷售單價	元/坪
全棟住宅可銷售面積	坪	住宅平均銷售單價	元/坪
全棟可銷售車位數	個	車位平均銷售單價	元/個
土地開發年數	年	利潤率	%

評估結果說明					
評估項目	**估價方法**	**單價**	**權重（%）**	**評估單價**	**評估總價**
含容積移入之基地價格	法	元/坪		元/坪	元
	法	元/坪			
未含容積移入之基地價格	法	元/坪		元/坪	元
	法	元/坪			
容積代金價格	元				
容積代金與市價比例關係	備註：容積代金容積單價/容積移入後基地價格容積單價				
容積代金與市價比例關係	備註：容積代金容積單價/容積移入後二樓以上平均單價				

最後價格決定之理由及相關法令之限制或其他事項說明

目　　錄

容積移轉折繳代金估價報告書範本與作業須知.....1
估價報告內容摘要.....3
壹、序言.....8
一、估價立場聲明.....8
二、估價報告書基本聲明事項.....8
三、估價報告書使用之限制條件.....9
貳、估價基本事項說明.....10
一、委託單位.....10
二、基本資料.....10
(一)勘估標的內容.....10
(二)產權分析.....10
(三)土地使用分區.....10
(四)勘估標的使用現況.....10
三、價格日期.....10
四、勘察日期.....10
五、價格種類.....10
六、估價條件.....10
七、估價目的：.....111
八、利益衝突之聲明.....111
九、現場勘察參考資料：.....111
十、估價資料來源說明.....111
參、價格形成之因素分析.....122
一、一般因素分析.....12
(一)政策面.....12
(二)經濟面.....12
(三)不動產景氣.....12
二、區域不動產市場發展概況分析.....12
(一)市場供給.....12
(二)市場需求.....12
(三)市場產品型態.....12
(四)不動產市場價格水準分析.....12
三、影響價格之區域因素分析.....12
(一)近鄰地區土地利用情形.....12
(二)近鄰地區建物利用情況.....12
(三)近鄰地區之公共設施概況.....12
(四)近鄰地區之交通運輸概況.....12

(五)近鄰地區重大公共建設或地標.....12
(六)近鄰地區未來發展趨勢.....12
四、影響價格之土地個別因素分析.....12
(一)土地個別條件分析.....12
(二)土地使用管制事項.....12
肆、價格評估.....14
一、估價方法之選定.....14
(一)一般性估價方法.....14
(二)本案估價方法之選定.....14
二、含容積移入之接受基地價格價格評估過程.....16
(一)土地開發分析法估算過程.....16
(二)比較法之估算過程：.....41
(三)折現現金流量分析法評估過程.....47
(四)含容積移入之基地價格決定.....47
三、未含容積移入之接受基地價格價格評估過程.....48
(一)土地開發分析法估算過程.....48
(二)比較法之估算過程.....54
(三)折現現金流量分析法評估過程.....59
(四)未含容積移入之基地價格決定.....47
四、評估價值結論.....60
(一)含容積移入之基地價格.....60
(二)未含容積移入之基地價格.....60
(三)最後決定之金額.....61
(四)其他說明事項.....61
伍、自主檢核表.....62

估價報告內容

壹、序言

一、　估價立場聲明

(一)我方以公正第三人立場進行客觀評估。

(二)我方與委託單位及受勘估單位僅為單純業務往來關係。

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

(四)本報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。

(五)我方對於本標的無現有或可預期的利益；對於與本標的相關的權利關係人，我方亦無個人私利或偏見。

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

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

二、　估價報告書基本聲明事項

本估價報告書，係在下列基本假設條件下製作完成：

(一)除非報告書中有特別聲明，勘估標的的所有權被認為是正常、具市場性的。

(二)除非報告書中有特別聲明，評估過程是在未考慮不動產抵押權或其他權利設定的情況下進行的。

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

(四)報告書中引用其他人提供的資訊經估價師盡可能查證後被認為是可信的。

(五)勘估標的不動產、不動產的土地及其地上物結構於報告書中被認為屬一般正常情形，沒有任何隱藏或未被發現的條件下影響該不動產價值。因此，本估價報告書對這些隱藏或無法在一般勘察中發現的條件不負責任。

(六)除非估價報告書中有特別聲明，所評估的不動產均被認為符合環境保護相關法律與規則、條例之規定，而未受到任何限制事項。

(七)除非在估價報告書中有特別聲明，不動產中可能存在或不存在的危險因子，不列入估價師的勘察範圍之內。不動產估價師並不具備了解不動產內部成分或潛在危險的知識能力，而沒有資格檢測這種物質；石棉、尿素、胺／甲醛泡沫絕緣體等這類材料及其他潛在的危險材料的存在，可能會影響不動產的價值。但估價報告書中的假設前提，是不動產中沒有這些會導致價值降低的材料。估價報告書對於這些情況、及用於發現此等狀況的專業或工程知識不負責任。如有需要，估價報告書使用者須另聘這一類領域的專家進行分析。

三、　估價報告書使用之限制條件

本估價報告書使用之一般限制條件如下：

(一)在本估價報告書中總價值分配至土地、改良物之間的價值，只適用於估價報告書中所提及的項目下；分配的價值不能使用於其他任何估價中，否則就無效。

(二)估價報告書或估價報告書副本的持有者，無出版估價報告書的權利。

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

(四)估價報告書中的預測、預估或經營結果估計，乃立基於當前市場條件、預期短期需求及供給因素、與連續穩定的經濟基礎上。因此，這些預測將隨著將來條件的不同而改變。

(五)本估價報告書提供之估價金額僅作為委託單位在報告書所載之估價目的限制下諮詢、使用或參考，估價目的變更可能使該估價金額發生改變。因此，本報告書無法適用於其他估價目的下之諮詢使用。

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

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

貳、估價基本事項說明

一、　委託單位：臺南市政府都市發展局

二、　基本資料

(一)**勘估標的內容**：

土地標示：

(二)**產權分析**：

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

(三)**土地使用分區**：

(四)**勘估標的使用現況**：

三、　價格日期：民國○年○月○日。

《注意須知》：價格日期為容積移轉折繳代金申請估價收件日。

四、　勘察日期：民國○年○月○日。

五、　價格種類：正常價格。

六、　估價條件：

《注意須知》：同摘要說明

七、　估價目的：容積代金參考。

八、　利益衝突之聲明

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。

九、　現場勘察參考資料：

十、　資料來源說明

(一) 不動產權利狀態以土地產權清冊或臺南市○○地政事務所民國○年○月○日核發之土地謄本及地籍圖謄本等相關資料為依據。

(二) 土地使用分區依民國〇年〇月〇日臺南市核發之都市計畫土地使用分區證明書。

(三) 各宗土地容移前之地號、面積及地籍圖，依委託人提供之資料為依據。

(四) 不動產個別條件及區域環境內容，係估價師親赴標的現場勘察，並依都市計畫及地籍等相關資料查證後記錄之。

(五) 不動產價格評估依據，係依標的現場實際訪查交易資訊與估價師事務所檔案資料分析而得。

參、價格形成之因素分析

一、一般因素分析

(一)**政策面**：

(二)**經濟面**：

(三)**不動產景氣**：

二、不動產市場發展概況分析

(一) 市場供給：

(二) 市場需求：

(三) 市場產品型態：

(四) 不動產市場價格水準分析：

三、區域因素分析

《注意須知》：

以勘估標的所屬之近鄰地區，進行區域因素分析為原則。

(一)**近鄰地區土地利用情形**：

(二)**近鄰地區建物利用情況**：

(三)**近鄰地區之公共設施概況**：

(四)**近鄰地區之交通運輸概況**：

(五)**近鄰地區重大公共建設或地標**：

(六)**近鄰地區未來發展趨勢**：

四、個別因素分析

(一)**土地個別條件分析**：

1、土地位置：

(1)土地座落：

(2)土地面臨：

(3)土地近鄰：

2、基地個別因素：土地地勢為◯，地形略呈◯形。

(二)**土地使用管制事項**：

1、勘估標的土地使用分區為◯區。

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

3、依委託單位提供之容積移轉折繳代金估價說明書分析容積移入前後建築結構、興建樓層、使用用途、樓地板面積、各專有、共有部分面積、停車位形式及數量等建築規劃(資料不足或錯誤得請委託單位轉知申請人補充提供，或由估價師說明後自行假設)並據以評估容移前後銷售面積、銷坪比、停車位數量、公設比等計算價格所需資料。

肆、 價格評估

一、 估價方法之選定

(一) 一般性估價方法：

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

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

2、 直接資本化法：係指以勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法，該方法適用於具有收益之不動產。

3、 折現現金流量分析法，指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。前項折現現金流量分析，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。

4、 成本法：係指勘估標的於價格日期當時重新取得或重新建造所需成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法，大部分於建築物成本價值評估時適用，除此之外，大型開發案亦多以成本法評估。

5、 土地開發分析法：係指根據土地法定用途及使用強度進行開發及改良導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價格之方法，多用於土地素地價值之評估。

(二) 本案估價方法之選定：

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

《注意須知》

1. 應說明本報告書採用估價方法之理由。不動產估價師對於估價方法採用必須考量勘估標的本身特性，不動產市場狀況及各估價方法的理論基礎等詳予說

明。並遵循不動產估價技術規則第十四條規定：「不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。」

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

容移前後土地價格評估方法

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

註：「 √」為必須採用方法，「○」與「▲」可選擇採用方法，其方法適用性「○」＞「▲」，必須採兩種方式評估。

開發後銷售價格評估方法

開發後 產品類型	評估內容	比較法	收益法之直接資本化法或折現現金流量分析法
住宅、辦公、店面	開發後銷售價格評估	○	○
商場、百貨	開發後銷售價格評估	○	○
旅館	開發後銷售價格評估	○	○
停車位	開發後銷售價格評估	○	○
其他產品	開發後銷售價格評估	依開發後產品之性質決定	

註：「○」為可選擇採用方法，依不動產估價技術規則 75 條，土地開發分析法之銷售單價以比較法或收益法評估。

二、 含容積移入之基地價格價格評估過程

(一) 土地開發分析法估算過程：

1、 基地條件分析

《注意須知》：分析基地面積、臨路條件、地形、地勢及小環境條件。

2、 建築及土地使用管制等相關法規分析

《注意須知》：依容積移轉折繳代金估價說明書及都市計畫書等相關資訊分析基地土地使用分區管制的限制，包括允建量體、容許使用項目等。

3、 基地建築量體分析

(1) 建築結構：。

(2) 規劃樓層數：地上____層、地下____層。

(3) 各層銷售面積及用途如下表(請詳列銷售面積計算推估過程，若下表有不足者，請自行增設欄位。)

樓層	規劃面積						銷售面積	
	樓地板面積	容積樓地板	梯廳	機電	陽台	其他共有	推估銷售面積及車位數量	用途
	M^2	M^2	M^2	M^2	M^2	M^2	坪/個	
屋頂突出物								
○F								
:								
:								
:								
:								
6F								
5F								
4F								
3F								
2F								
1F								
地上層小計								
B1								
B2								
B3								
B4								
地下層小計								
全棟合計								

(4) 各戶銷售面積及用途如下表

樓層	戶號	用途	主建物 (m^2)	陽台 (m^2)	大公 (m^2)	小台 (m^2)	面積合計 (m^2)	面積合計 (坪)	公設比

(5) 可銷售車位數量如下表

樓層	車位規格	數量

(6) 建材配備：詳見附件建材設備表或特殊建材、特殊建築工法說明。

(7) 建物其他個別條件：

A. 使用型態：_____。

B. 建築型態：_____。

C. 格　　局：_____。

D. 座　　向：_____。

E. 通風採光：_____。

F. 公 設 比：_____。

G. 其他（根據實際情形自行增加說明）。

《注意須知》：依勘估標的容積移轉折繳代金估價說明書所載之規劃方案分析規劃量體、建材設備、開發後建物用途、個別條件等進而推算開發後銷售面積及車位數量。

4、 開發後總銷售金額評估

(1) 比準戶選定與分析

《注意須知》

■ 以容積移轉折繳代金估價說明書，選擇建物條件中等樓層為比準層，並自該層中選擇條件中等之戶別做為預定新建物之比準戶。估價師並應就如何決定之比準樓層與比準戶之理由進行說明。

■ 以容積移轉折繳代金估價說明書之規劃用途種類選定不同用途之比準戶。

(2) 比較法評估過程

A. 有關比較法評估過程，本事務所採百分率調整法評估之。

B. 百分率調整法係經比較標的與勘估建物各項個別因素及區域因素條件進行分析，並判定各項因素之差異百分比率（超極優＞極優＞優＞稍優＞普通＞稍劣＞劣＞極劣＞超極劣），計算出勘估建物比較價格之方法。

C. 各項因素條件等級:超極優＞極優＞優＞稍優＞普通＞稍劣＞劣＞極劣＞超極劣，各等級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》

■ 應至少有兩個以上成交案例，且使用用途類似。但若情況特殊，無法取得上述案例時，應敘明理由。

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

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

■ 比較案例屋齡應以五年內新成屋為原則，若無屋齡五年以內之比較案例，得放寬至五年以上，但應敘明理由。

(A) 比較標的條件分析表

項目	勘估建物	比較標的一	比較標的二	比較標的三
地址				
價格型態				
交易價格(元)				
車位價格(元)				
其他價格(元)				
交易總面積(坪)				
建物面積(坪)				
車位面積(坪)				
其他面積(坪)				
建物面積(坪)				
交易單價(元/坪)				
勘察日期				
價格日期				
使用分區				
建築總樓層				
比較標的樓層				
屋齡(年)				
建築結構				
公設比(%)				
雨遮或騎樓比(%)				
臨路寬度(M)				
道路種別				
交通條件				
公共設施				
整體條件				
議價空間(%)				
預估可能成交價格(元/坪)				
資料來源				
備註				

《注意須知》：

- 上表填載項目可視實際需要增加調整，無特殊原因必須刪除者皆應填載。
- 其他價格乃其他面積請於備註說明，如夾層、2 樓、地下室拆算或其他，並說明拆算依據及方式。
- 比較案例之選擇，應以區域因素及個別因素相近者優先選取為原則，其次為期日因素相近者。價格日期調整應敘明調整之理由及依據。
- 比較案例之資料來源應敘明於條件分析表。
- 比較案例不得為工業住宅或其他違規使用之案例。

(B) 勘估建物(比準單元)與比較標的區域因素比較調整分析表

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

《注意須知》

- 比較標的在近鄰地區以外者，應檢討區域因素修正，而近鄰地區範圍由估價師視該地區實際發展程度調整之。
- 上表填載項目可視實際需要調整，無特殊原因必須刪除者皆應填載。
- 上表除區域主要道路寬度(M)以量化方式呈現外，其餘得以優劣等級進行填載。

(C) 勘估建物(比準單元)與比較標的個別因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估建物(比準單元)	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
道路交通條件	臨路寬度(M)							
	道路種類							
	道路系統及連續性							
	人車動線規畫及道路配置							
	調整率小計							
公共設施接近條件	接近〇〇車站程度(M)							
	接近市場程度(M)							
	接近學校程度(M)							
	服務性設施(郵局.銀行.醫院.機關等設施) (M)							
	廣場、公園綠地接近程度(M)							
	接近停車場程度(M)							
	調整率小計							
週邊環境條件	商業活動強度							
	嫌惡設施							
	停車方便性							
	調整率小計							
行政法令條件	使用分區							
	建築或用途管制							
	調整率小計							
建物個別條件	總樓層							
	比較標的樓層							
	屋齡(年)							
	建築結構							
	產品適宜性							
	公設比例(%)							
	雨遮或騎樓比(%)							
	樓高							
	單價與總價關係							
	建材及建築設計							
	管理狀況							
	採光通風							
	景觀							
	商業效益							
	調整率小計							
其他								
個別因素總調整率								

- 上表填載項目可視實際影響價格情形增減調整，如店鋪應考量商業效益之影響，住宅產品則可刪除，無特殊原因必須刪除者皆應填載。
- 接近車站程度(M)包括公車站、火車站、高鐵站或客運站，請估價師依專業判斷，選取區域影響價格最顯著之項目填載。
- 土地使用分區不同時，公共設施接近條件得依影響程度較顯著之項目填載，如工業區土地可增列工業區管理中心、物流中心..等項目；如認為影響較不顯著者得刪除，如學校、公園..等。
- 以上各比較表，請視需要分別比較地面層及樓上比準樓層之價格。

(D)勘估建物(比準單元)比較價格推定表

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

《注意須知》

- 試算價格係以比較標的價格就情況因素調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整百分比率相乘計算之。
- 比較標的加權數應依不動產估價技術規則第二十七條規定：「不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之勘估標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。」

(E) 最終比較價格決定

(F) 停車位比較標的條件分析表

項目	勘估建物 (比準單元)	比較標的一	比較標的二	比較標的三
地址				
價格型態				
交易價格(元/個)				
勘察日期				
價格日期				
使用分區				
建築樓層				
比較標的樓層				
屋齡(年)				
車位面積(坪/個)				
建物結構				
車道種類				
車道出入口臨路寬度(M)				
車位型式				
車位大小				
交通條件				
整體條件				
議價空間(%)				
預估可能成交價格(元/個)				
資料來源				
備註				

(G) 勘估建物停車位(比準單元)與比較標的區域暨個別因素比較調整分析表

主要項目	項目	勘估建物(比準單元)	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
區域因素	商業繁榮程度							
	交通便利程度							
	區域供需狀況							
區域因素總調整率								
個別因素	屋齡							
	車道種類							
	車位型式							
	車位大小							
	車道出入口臨路寬度							
	樓層位置							
	停車便利性							
	車戶比							
個別因素總調整率								

- 上表車位大小係指車格之大小(如 250*550)，非指車位登記面積之大小。
- 車位型式指：坡道平面式、坡道機械式、升降機械式、升降平面式及塔式車位(倉儲式車位)等。
- 上表填載項目可視實際需要調整，無特殊原因必須刪除者皆應填載。

(H)勘估建物停車位(比準單元)比較價格推定表

項　　目		比較標的一	比較標的二	比較標的三
交易價格(元/個)				
價格型態				
情況因素	調整百分率			
	調整後價格			
價格日期	調整百分率			
	調整後價格			
區域因素	調整百分率			
	調整後售價			

個別因素	調整百分率			
試算價格(元/個)				
比較標的加權數				
加權數計算後金額(元/個)				
最後推定比較價格(元/個)				

《注意須知》

■ 參見前述「開發後總銷售金額評估」之《注意須知》內容。

(I) 停車位最終比較價格決定

(J) 勘估建物各層調整因素

《注意須知》：於求得比準戶及比準車位價格後，以該戶或車位價格考量水平及樓層別效用推估各層各戶或各車為之價格，以推算全棟建物總銷金額。水平效用之求取應詳列過程。

(K) 新建物開發總值

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

以比準戶推估全棟建物總銷金額

樓層	戶別	用途	銷售面積(坪；個)	樓層別效用比	水平效用比	評估單價(元/坪；元/個)	評估銷售總價值(元)
1F							
2F							
B1		平面車位					
B2		機械車位					
總計							

(3) 折現現金流量分析法評估過程

A. 折現現金流量分析期間：

《注意須知》：現金流量分析期間依下列原則定之

- 收益無一定期限者，分析期間以不逾十年為原則。
- 收益有特定期限者，則應依剩餘期間估算。

B. 總收入及有效總收入分析：

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

C. 合理市場租金評估：

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

- 應至少有兩個以上成交案例。但若情況特殊，無法取得上述案例時，應敘明理由。
- 成交日期應以價格日期往前、後推算一年內為原則。但若無成交日期距價格日期一年內之比較案例，得放寬至一年以上，但應敘明理由。
- 比較案例屋齡應以五年內新成屋為原則，若無屋齡五年以內之比較案例，得放寬至五年以上，但應敘明理由。
- 比較案例不得為工業住宅或其他違規使用之案例。

(A) 比較標的租金條件表

項目	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
地址				
交易型態				
月租金總價(元/月)				
車位租金(元/月)				
其他租金(元/月)				
總面積(坪)				
建物面積(坪)				
車位面積(坪)				
其他面積(坪)				
租金單價(元/坪/月)				
價格日期				
勘察日期				
使用用途				
建築總樓層				
比較標的樓層				
屋齡				
建築結構				
公設比(%)				
雨遮或騎樓比(%)				
臨路寬度(M)				
道路種別				
交通條件				
公共條件				
整體條件				
議價空間(%)				
預估可能成交價格(元/坪)				
資料來源				
備註				

《注意須知》：

- 上表填載項目可視實際影響價格情形增減調整，無特殊原因必須刪除者皆應填載。
- 其他租金及其他面積請於備註說明，如夾層、2 樓、地下室拆算或其他，並說明拆算依據及方式。

(B) 勘估標的與比較標的區域因素比較表

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

《注意須知》：參見前述「開發後總銷售金額評估」之《注意須知》內容。

(C) 勘估標的與比較標的個別因素比較表

《注意須知》：參見前述「開發後總銷售金額評估」之《注意須知》內容。

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

(D)勘估標的與比較標的總調整表

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

《注意須知》：參見前述「開發後總銷售金額評估」之《注意須知》內容。

D.押金孳息及其他收入：

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

E.閒置及其他損失：

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

F.各期現金流入(有效總收入)分析：

G.總費用推估：

《注意須知》：總費用列計原則如下

- 總費用之推算，應根據相同或相似不動產所支出之費用資料或會計報表所載資料加以推算，若無法取得應於估價報告書中敘明，並以適當方式推估之。
- 總費用應蒐集勘估標的與其特性相同或相似之比較標的最近三年間總費用資料，並應就其合理性進行綜合研判，以確定資料之可用性，並得依其持續性、穩定性及成長情形加以調整。
- 總費用其項目包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費及維修費等；另應包括推估不動產構成項目中，於耐用年數內需重置部分之重置提撥費，並按該支出之有效使用年期及耗損比率分年攤提。
- 勘估標的為營運性不動產者，請以營運收入估計總收入時，於總費用中應加計營運費用。

H.折現率推估：

《注意須知》：

- 折現率依不動產估價技術規則第 43 規定決定之。

I.期末處分價值推估：

《注意須知》：

- 現金流量期末不動產處分價值可採收益法之直接資本化法或其他方法評估之。
- 現金流量期末處分價值應扣除預估的處分成本。
- 若採用直接資本化法可以現金流量期末之次一期淨收益除以收益資本化率而得；其中收益資本化率可以市場萃取法，並考量未來現金流量期間之預期風險加碼推估之。

J.折現現金流量分析收益價格：

(4) 收益法直接資本化法評估過程：

A. 正常租金評估：

(A)比較標的租金條件表

項目	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
地址				
交易型態				
月租金總價(元/月)				
車位租金(元/月)				
其他租金(元/月)				
總面積(坪)				
建物面積(坪)				
車位面積(坪)				
其他面積(坪)				
租金單價(元/坪/月)				
價格日期				
勘察日期				
使用用途				
建築總樓層				
比較標的樓層				
屋齡				
建築結構				
公設比(%)				
雨遮或騎樓比(%)				
臨路寬度(M)				
道路種別				
交通條件				
公共條件				
整體條件				
議價空間(%)				
預估可能成交價格(元/坪)				
資料來源				
備註				

《注意須知》：參見前述「開發後總銷售金額評估」之《注意須知》內容。

(B)勘估標的與比較標的區域因素比較表

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

《注意須知》：參見前述「開發後總銷售金額評估」之《注意須知》內容。

(C)勘估標的與比較標的個別因素比較表

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

《注意須知》：參見前述「開發後總銷售金額評估」之《注意須知》內容。

(D)勘估標的與比較標的總調整表

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

《注意須知》：參見前述「開發後總銷售金額評估」之《注意須知》內容。

B.年總收入推估：

《注意須知》：年總收入，指價格日期當時勘估標的按法定用途出租或營運，在正常情況下所獲得之租金或收入之數額，其中包括 1.每期收入之租金、2.權利金攤算為每期之租金收入、3.押金或保證金運用收益、4.其他營運收入等。推估時得按地上樓層、地下車位及其他收入來源合計。各樓層租金收入推估並請考慮樓層別效用比計算。並依不動產估價技術規則第三十三條第一項規定：「客觀淨收益應以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。」推估之。

C.有效總收入推估：

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

D.總費用推估：

《注意須知》：請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。

E.淨收益推估：

《注意須知》：請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。

F.收益資本化率推估：

《注意須知》：請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。

G.收益價格評估：

《注意須知》：請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。

5.開發成本及各項費用評估

各項成本費用：經計算後為____元，見「含容積移入之土地開發分析價格表」。

《注意須知》

■ 營造成本依據四號公報，並參考委託者提供之建材設備、特殊建材、特殊建築工法說明調整之，該項資料若委託者無法提供，則由估價師依當地合理房價水準，參考中華民國不動產估價師全國聯合會四號公報標準造價推估其合理造價水準，並考量地下室開挖層數、樓層高度、有無連續壁及建築工程類物價指數等因素調整等因素調整，並敘明。

■ 資本利息綜合利率計算之土地開發年數與建築工期，土地開發年期應依不動產估價技術規則第 80 條規定計算，建築工期則依不動產估價技術規則第 60 條規定計算。

6.含容積移入之土地開發分析價格

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

含容積移入之土地開發分析價格表

土地開發分析法計算表					
基本資料 或比準地） 勘估建物（	土地座落				
	土地面積		㎡		坪
	使用分區				
	建蔽率%		實設容積率%		
規劃 開發	規劃樓層數	地上層數		地下層數	
	結構種類				
	地下室開挖率%				
總銷售金額 計算(s)	樓層	用途	可銷售面積 (坪)	平均銷售單價 (元/坪)	總銷售金額 (元)
	合計				
利潤率計算（R）					
(i) 合利率計算 資本利息綜	資金來源	利率	資金比例	年利率	資本利息綜合利率(i)
	自有資金				依不動產估價技術規則第79 條辦理。
	借貸資金				
	土地價值比率		土地價值比率		
	開發年數		建築工期		
成本計算(C) +(M)	項目	細項	單價；費率	金額(元)	備註
	直接成本 (C)	營造或施工費單價(元/坪)			按中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報計算
	間接成本 (M)	規劃設計費			按實際營造施工費之2%~3%推估
		廣告費銷售費			總銷售金額之 3%~7%推估
		管理費			不含公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，按總銷售金額之 1.5%~3%推估。含公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，按總銷售金額之 4%~5%推估
		稅捐及其他負擔			總銷售金額之 0.5%~1.2%推估
	合計				
土地總價格(V) (公式) V=S÷(1+R)÷(1+i)-(C+M)					
土地單價					土地總價格以單價表示

《注意須知》

於計算勘估土地含容積移入之價值時，其投資利潤利率請參閱下表調整之：

利潤率約為新北房價 20-30 萬

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(%)	14	15	16	17	18	19	20

■ 若設定利潤率與表格不同時應予說明。

(二)比較法之估算過程：

1、有關比較法評估過程，本事務所採百分率調整法評估之。

2、百分率調整法係經比較標的與勘估建物各項個別因素及區域因素條件進行分析，並判定各項因素之差異百分比率（超極優＞極優＞優＞稍優＞普通＞稍劣＞劣＞極劣＞超極劣），計算出勘估建物比較價格之方法。

3、各項因素條件等級:超極優＞極優＞優＞稍優＞普通＞稍劣＞劣＞極劣＞超極劣，各等級係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。

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

《注意須知》

- 以比較法評估含容積移入後之基地價格時，比較案例以二個以上成交案例為原則，若因交易案例稀少或條件差異過大，無法採用二個以上成交案例應於報告書中說明。
- 比較案例所在區位等區域因素，以及面積、容積等個別因素應與勘估標的條件相近，不宜採用小面積透天厝土地與可獨立開發勘估標的相比。若比較案例稀少則不在此限，但應於報告書中述明理由。
- 比較案例之選擇，應以區域因素及個別因素相近者優先選取為原則，其次為期日因素相近者。價格日期調整應敘明調整之理由及依據。
- 各項調整率若超過不動產估價技術規則第 25 條之限制時，應敘明理由或排除該比較標的之適用。
- 比較案例之資料來源應敘明於條件分析表。
- 比較法案例不宜採用持分交易案例。
- 比較法案例應查證交易當時之允建容積（或實際容積）與法定容積有無不同，並應以允建容積（或實際容積）為比較基礎。

(1) 含容積移入之基地與比較標的條件分析：

項　　目	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
標示(縣市/區/地段號)				
價格型態(如擬售價格、成交價格等)				
交易總價(元)				
交易總面積(坪)				
交易單價(元/坪)				
勘察日期				
價格日期				
使用分區				
法定建蔽率(%)				
法定容積率(%)				
允建容積率(%)				
土地形狀				
地形地勢				
臨路條件(如單面臨路、雙面臨路)				
臨路路寬(M)				
道路種別				
寬度				
深度				
交通條件				
公共設施				
整體條件				
交易價格(元/坪)				
議價空間				
成交(預估)價格(元/坪)				
資料來源				

備註				

(2)含容積移入之基地與比較標的區域因素比較表：

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

《注意須知》：參見前述「開發後總銷售金額評估」之《注意須知》內容。

(3) 含容積移入之基地與比較標的個別因素比較表：

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

《注意須知》

■ 上表填載項目可視實際影響價格情形增減調整，無特殊原因必須刪除者皆應填載。

- 獎勵面積樓地板調整，應考量比較標的地主可能取得部分，非均以上限比較之；另應考量取得獎勵面積所須負擔的成本。
- 法定容積率及允建容積率差異的調整率應以土地開發分析方式試算(詳列土地開發分析法計算過程)，並檢附於報告書中。
- 比較調整分析表之比較項目可量化呈現者（如：面前道路寬度、接近車站程度等），應以數值呈現，並註明設施名稱(如:台南火車站)；若無法量化，則以優劣程度等文字呈現。

(4) 含容積移入之基地與比較標的總調整率表：

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

(5)含容積移入之基地比較價格結論：

(三)折現現金流量分析法評估過程：

1、折現現金流量分析期間

《注意須知》：現金流量分析期間依下列原則定之

■ 收益無一定期限者，分析期間以不逾十年為原則。

■ 收益有特定期限者，則應依剩餘期間估算。

2、總收入及有效總收入分析

《注意須知》：請參照本範本前述折現現金流量分析法之注意事項。

(1)合理市場租金評估

《注意須知》：請參照本範本前述事項。

(2)押金孳息及其他收入

《注意須知》：請參照本範本前述事項。

(3)閒置及其他損失

《注意須知》：請參照本範本前述事項。

(4)各期現金流入(有效總收入)分析

(5)總費用推估

《注意須知》：請參照本範本前述事項。

(6)開發成本推估

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

(7)折現率推估

《注意須知》：請參照本範本前述事項。

(8)期末處分價值推估

《注意須知》：請參照本範本前述事項。

(9)折現現金流量分析收益價格

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

(四)含容積移入之基地價格決定：

三、 未含容積移入之基地價格價格評估過程

(一) **土地開發分析法估算過程：**

1. 基地建築量體分析

(1) 建築結構：。

(2) 規劃樓層數：地上____層、地下____層。

(3) 各層銷售面積及用途如下表：(請詳列銷售面積計算推估過程，若下表有不足者，請自行增設欄位。)

樓層	規劃面積						銷售面積	
	樓地板面積	容積樓地板	梯廳	機電	陽台	其他共有	推估銷售面積及車位數量	用途
	M^2	M^2	M^2	M^2	M^2	M^2	坪/個	
屋頂突出物								
○F								
:								
:								
:								
:								
6F								
5F								
4F								
3F								
2F								
1F								
地上層小計								
B1								
B2								
B3								
B4								
地下層小計								
全棟合計								

(1) 各戶銷售面積及用途如下表

樓層	戶號	用途	主建物 (m^2)	陽台 (m^2)	大公 (m^2)	小台 (m^2)	面積合計 (m^2)	面積合計 (坪)	公設比

(2) 可銷售車位數量如下表

樓層	車位規格	數量

(4) 建材配備：詳見附件建材設備表。

(5) 建物其他個別條件：

A. 使用型態：_____。

B. 建築型態：_____。

C. 格　　局：_____。

D. 座　　向：_____。

E. 通風採光：_____。

F. 公 設 比：_____。

G. 其他（根據實際情形自行增加說明）。

《注意須知》

■ 未含容積移入規劃面積由估價師依容積移轉折繳代金估價說明書內容為基礎進行調整，調整的原則如下：

A. 容積移入前後實設建蔽率相同。

B. 未含移入容積所減少的容積原則上由頂層依次遞減。

C. 調整後面積須達到與容積移入後銷坪比相同的條件，並盡量維持接近之地下室開挖率，若調整後面積與容移移入後之銷坪比不同時，應敘明理由，銷坪比指不含車位銷售面積與總容積樓地板面積的比值。

D. 地下層在達到原車位數量設置原則，例如 1 戶 1 汽車車位或機車位、或每 150M^2 設計一車位、或不設置機械車位等，可由估價師自行設定合理開挖率及開挖樓層。

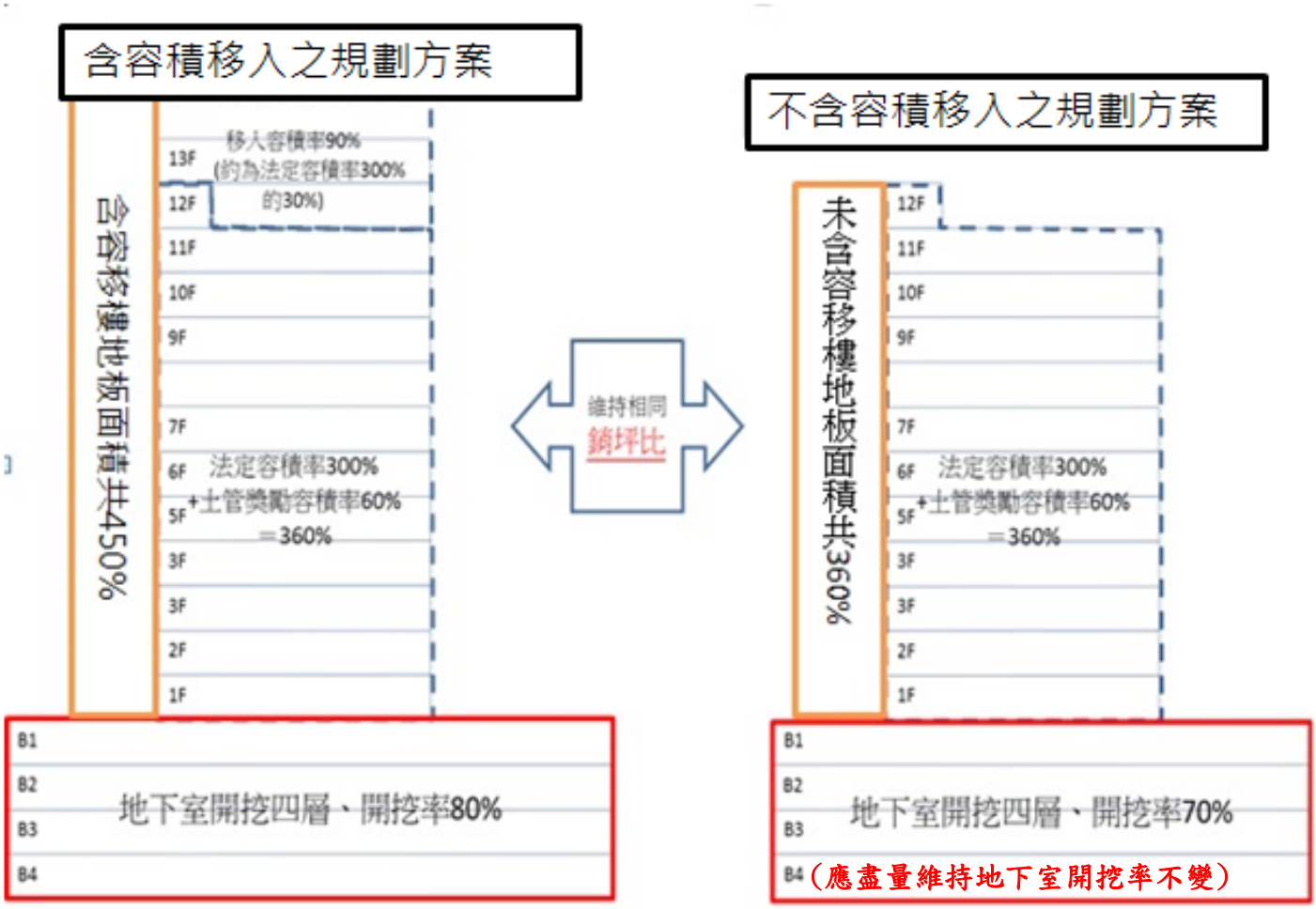


圖　容積移入前後勘估標的規劃方案調整模擬示意圖

2. 開發後總銷售金額評估

(1) 總銷售金額依前節含容積移入後所評估之各層建坪單價及車位單價評估如下表：

以比準戶推估全棟建物總銷金額

樓層	戶別	用途	銷售面積(坪；個)	樓層別效用比	水平效用比	評估單價(元/坪；元/個)	評估銷售總價值(元)
1F							
2F							
B1		平面車位					
B2		機械車位					
總計							

3. 開發成本及各項費用評估

各項成本費用：經計算後為____元，見「未含容積移入之土地開發分析價格表」。

《注意須知》

■ 營造成本依據四號公報，並參考委託者提供之建材設備調整之若委託人未能提供勘估標的之建材設備等級，估價師則依當地合理房價水準參考中華民國不動產估價師全國聯合會第四號公報訂之，並考量地下室開挖層數、樓層高度、有無連續壁及建築工程類物價指數等因素調整等因素調整，並敘明。

■ 資本利息綜合利率計算之土地開發年數與建築工期，土地開發年期應依不動產估價技術規則第 80 條規定計算，建築工期則依不動產估價技術規則第 60 條規定計算。另倘勘估標的屬「臺南市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第二條第一款至第三款之地區，無論是否申辦容積移轉，均需送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，其容積移入前後之開發年數差距應由估價師合理評估並敘明理由。

4. 未含容積移入之土地開發分析價格

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

未含容積移入之土地開發分析價格表

土地開發分析法計算表					
基本資料 或比準地） 勘估建物（	土地座落				
	土地面積		㎡		坪
	使用分區				
	建蔽率%		實設容積率%		
規劃 開發	規劃樓層數	地上層數		地下層數	
	結構種類				
	地下室開挖率%				
總銷售金額 計算(S)	樓層	用途	可銷售面積 (坪)	平均銷售單價 (元/坪)	總銷售金額 (元)
	合計				
利潤率計算（R）					
(I) 合利率計算 資本利息綜	資金來源	利率	資金比例	年利率	資本利息綜合利率(i)
	自有資金				依不動產估價技術規則第79 條辦理。
	借貸資金				
	土地價值比率		建物價值比率		
	開發年數		建築年數		
成本計算(C) +(M)	項目	細項	單價；費率	金額(元)	備註
	直接成本 (C)	營造或施工費單價(元/坪)			按中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報計算
	間接成本 (M)	規劃設計費			按實際營造施工費之2%~3%推估
		廣告費銷售費			總銷售金額之 3%~7%推估
		管理費			不含公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，按總銷售金額之 1.5%~3%推估。含公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，按總銷售金額之 4%~5%推估
		稅捐及其他負擔			總銷售金額之 0.5%~1.2%推估
	合計				
土地總價格(V) (公式) V=S÷(1+R)÷(1+i)-(C+M)					土地總價格以單價表示

《注意須知》

■ 於計算勘估土地未含容積移入之價值時，其投資利潤利率可參考下表調整之：

開發年期(年)	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(%)	14	15	16	17	18	19	20

■ 若設定利潤率與表格不同時應予說明。

(二) 比較法之估算過程：

(1)有關比較法評估過程，本事務所採百分率調整法評估之。

(2)百分率調整法係經比較標的與勘估建物各項個別因素及區域因素條件進行分析，並判定各項因素之差異百分比率（超極優＞極優＞優＞稍優＞普通＞稍劣＞劣＞極劣＞超極劣），計算出勘估建物比較價格之方法。

(3)各項因素條件等級:超極優＞極優＞優＞稍優＞普通＞稍劣＞劣＞極劣＞超極劣，各等級係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。

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

《注意須知》：參見前述含容積移入基地「比較法」之《注意須知》內容。

(1) 未含容積移入之基地與比較標的條件分析：

項　　目	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
標示(縣市/區/地段號)				
價格型態(如擬售價格、成交價格等)				
交易總價(元)				
交易總面積(坪)				
交易單價(元/坪)				
勘察日期				
價格日期				
使用分區				
法定建蔽率(%)				
法定容積率(%)				
允建容積率(%)				
土地形狀				
地形地勢				
臨路條件(如單面臨路、雙面臨路)				
臨路路寬(M)				
道路種別				
寬度				
深度				
交通條件				
公共設施				
整體條件				
交易價格(元/坪)				
議價空間				
成交(預估)價格(元/坪)				
資料來源				

備註				

(2)未含容積移入之基地與比較標的區域因素比較表：

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

(3) 未含容積移入之基地與比較標的個別因素比較表：

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

《注意須知》：參見前述含容積移入基地「比較法」之《注意須知》內容。

(4)未含容積移入之基地與比較標的總調整率表：

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

(5)未含容積移入之基地比較價格結論：

（三）折現現金流量分析法評估過程：

1、折現現金流量分析期間

《注意須知》：現金流量分析期間依下列原則定之

- 收益無一定期限者，分析期間以不逾十年為原則。
- 收益有特定期限者，則應依剩餘期間估算。

2、總收入及有效總收入分析

《注意須知》：請參照本範本前述事項。

(1) 合理市場租金評估

《注意須知》：請參照本範本前述事項。

(2) 押金孳息及其他收入

《注意須知》：請參照本範本前述事項。

(3) 閒置及其他損失

《注意須知》：請參照本範本前述事項。

(4) 各期現金流入(有效總收入)分析

(5) 總費用推估

《注意須知》：請參照本範本前述事項。

(6) 開發成本推估

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

(7) 折現率推估

《注意須知》請參照本範本前述事項。

(8) 期末處分價值推估

《注意須知》請參照本範本前述事項。

(9) 折現現金流量分析收益價格

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

(四)未含容積移入之基地價格決定

四、　評估價值結論

勘估標的係座落於之不動產，本報告基於估價目的為供委託單位計算容移代金參考，價格種類為正常價格，價格日期為民國〇〇年〇〇月〇〇日，考量委託人提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場正常條件下之合理容移代金價值。

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

(一)**含容積移入之基地價格**：

1、土地開發分析法評估結果：

土地開發分析價格：新臺幣_____元

2、比較法評估結果：

比較價格：新臺幣_____元

3、折現現金流量分析法：

收益價格：新臺幣_____元

4、最終決定含容積移入之基地價格：

新臺幣_____元

(二)**未含容積移入之基地價格**：

1、土地開發分析法評估結果：

土地開發分析價格：新臺幣_____元

2、比較法評估結果：

比較價格：新臺幣_____元

3、折現現金流量分析法

收益價格：新臺幣_____元

4、最終決定未含容積移入之基地價格：

新臺幣_____元

(三)**最後決定之金額**：

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

計算如下：

評定金額＝(含容積移入之基地價格-未含容積移入之基地價格)

(四)**其他說明事項**：

《注意須知》：就個案特殊事項補充說明，若無特殊事項則刪除本項。

伍、自主檢核表

若符合下列各項目內容描述，檢核人請於方格內打勾(✡)，若未符合描述，請於方格內打叉(✈)。

項目	表單內容	備註
封面	一、□報告書封面標題是否與容積移轉折繳代金估價說明書一致。 二、□是否有登載報告書版本。 三、□是否有登載報告書出件日期。	
摘要	**一、委託單位：**□委託人是否為臺南市政府都市發展局。 **二、基地基本資料：**□是否與容積移轉折繳代金估價說明書一致。	
貳、估價基本事項說明	**一、委託單位：**□委託人是否為臺南市政府都市發展局。 **二、基地基本資料：**□是否與容積移轉折繳代金估價說明書一致。 **三、估價前提：** □價格日期是否為 。 □估價條件是否依範本相關內容規定。 四、**現況勘察情況說明：** □若委託人未領勘，是否依不動產估價技術規則第十三條規定，於不動產估價報告書中敘明。	
參、價格形成之主要因素分析	一、□一般因素是否敘明。 二、□區域因素是否敘明。 三、□個別因素是否敘明。	

項目	表單內容	備註
肆、價格評估	一、含容積移入之基地	
	□土地價格是否以兩種以上估價方法評估之。	
	□開發後為收益型不動產，估價方式是否包含收益法之直接資本化法或折現現金流量分析法。	□非屬本項
	□是否依勘估標的容積移轉折繳代金估價說明書所載之規劃方案分析規劃量體、建材設備、開發後建物用途、個別條件等進而推算開發後銷售面積及車位數量。	
	□是否說明如何決定之比準樓層與比準戶之理由。	
	□比較標的是否至少有兩個成交案例、屬性類似之案例為比較標的。	□非屬本項
	□情況特殊無法取得兩個成交案例時，是否敘明理由。	□非屬本項
	□比較標的成交日期是否為價格日期往前、後推算一年內。	□非屬本項
	□無距價格日期一年內之比較案例，是否有敘明理由。	
	□比較案例中是否選取一個或一個以上交易案例為同一供需圈內近鄰地區，屬性類似之案例為比較標的	□非屬本項 □非屬本項
	□無法取得上述案例時，是否有敘明理由。	
	□比較案例屋齡是否為五年內之新成屋	□非屬本項
	□無屋齡五年以內之比較案例，是否有敘明理由。	□非屬本項
	□估價師是否詳細載明勘估建物與比較標的停車位型式。	□非屬本項
	□試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率是否小於百分之十五。	□非屬本項 □非屬本項
	□情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率是否小於百分之三十	□非屬本項
	□若上述總調整率大於百分之三十時，是否排除該比較標的之適用。	□非屬本項
	□勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，未符合上述規定，是否於估價報告書中敘明理由。	□非屬本項
	□經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，是否排除該試算價格之適用。	□非屬本項
	□不動產估價師是否採用三件以上比較標的。	
	□比較法評估含容積移入後之基地價格時，比較案例面積、容積等因素應是否接近勘估標的，且有二個以上成交案例。	□非屬本項
	□因交易案例稀少或條件差異過大，無法採用二個以上成交案例是否於報告書中說明。	□非屬本項
	□成交時間是否需與價格日期接近。	
	□土地比較案例面積應與勘估標的相近，不宜採用小面積透天厝土地與可獨立開發勘估標的相比。若土地比較案例稀少則不在此限，報告書中是否述明理由。	
	□廣告費、銷售費、管理費及稅捐，是否按總銷售金額乘	

項目	表單內容	備註
	以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。 **二、未含容積移入之基地** 未含容積移入基地之土地開發分析法中規劃面積由估價師依都市設計審議核定報告書內容為基礎進行調整，是否依據下列調整原則： □ 容積移入前後實設建蔽率是否相同。 □未含移入容積所減少的容積是否由頂層依次遞減。 □ 調整後面積是否達到與容積移入後銷坪比相同的條件，並盡量維持接近之地下室開挖率。 □調整後面積與容移移入後之銷坪比不同時，是否敘明理由。 □ 地下層是否達到原車位數量設置原則，例如 1 戶 1 汽車車位或機車位、或每 150M^2 設計一車位、或不設置機械車位等。	□非屬本項 □非屬本項
伍、其他與估價相關之必要事項及依本規則規定需敘明之情況	□是否敘明其他與估價相關之必要事項及依本規則規定需應敘明之情況	□非屬本項
陸、檢附資料	報告書是否檢附下列資料 □容積移轉折繳代金估價說明書 □都市更新事業計畫建築規劃設計圖說 □建材設備表或特殊建材、特殊建築工法 □勘估標的現況照片 □不動產估價師證明文件 □勘估標的位置圖 □比較標的位置圖 □容積率調整試算表	

附錄(不使用時應刪除)

(初審版報告書)臺南市容積代金估價工作小組意見說明與回應表

估價單位：

序號	工作小組意見	估價單位說明與回應	修正後頁次
○○○協審委員			
○○○協審委員			
○○○協審委員			
○○○協審委員			

歷次價格調整差異表

項目		初審版 (yyy/mm/dd)	初審修正版 (yyy/mm/dd)	第 1 次複審版 (yyy/mm/dd)	第 2 次複審版 (yyy/mm/dd)	公會協審完成版 (yyy/mm/dd)
總樓地板面積 (地上+地下)	容移後					
	容移前					
	差額					
	修正原因					
總銷售面積	容移後					
	容移前					
	差額					
	修正原因					
車位數	容移後					
	容移前					
	差額					
	修正原因					
銷坪比	容移後					
	容移前					
	差額					
	修正原因					
土開住宅	容移後					
	容移前					
	差額					
	修正原因					
土開車位	容移後					
	容移前					
	差額					
	修正原因					
土開法	容移後					
	容移前					
	差額					
	修正原因					
比較法	容移後					
	容移前					
	差額					
	修正原因					
結論-單價	容移後					
	容移前					
	差額					
	修正原因					
結論-總價	容移後					
	容移前					
	差額					
	修正原因					
歷次評估代金金額						