

臺中市容積代金價值計算土地估價報告書範本

臺中市○○區○○段○○小段
○○地號等○○筆土地估價報告書

委託人：臺中市政府

申請人：○○○

受託人：○○不動產估價師（聯合）事務所

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

臺中市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地估價報告書

○○○○

○年○月

《作業須知》

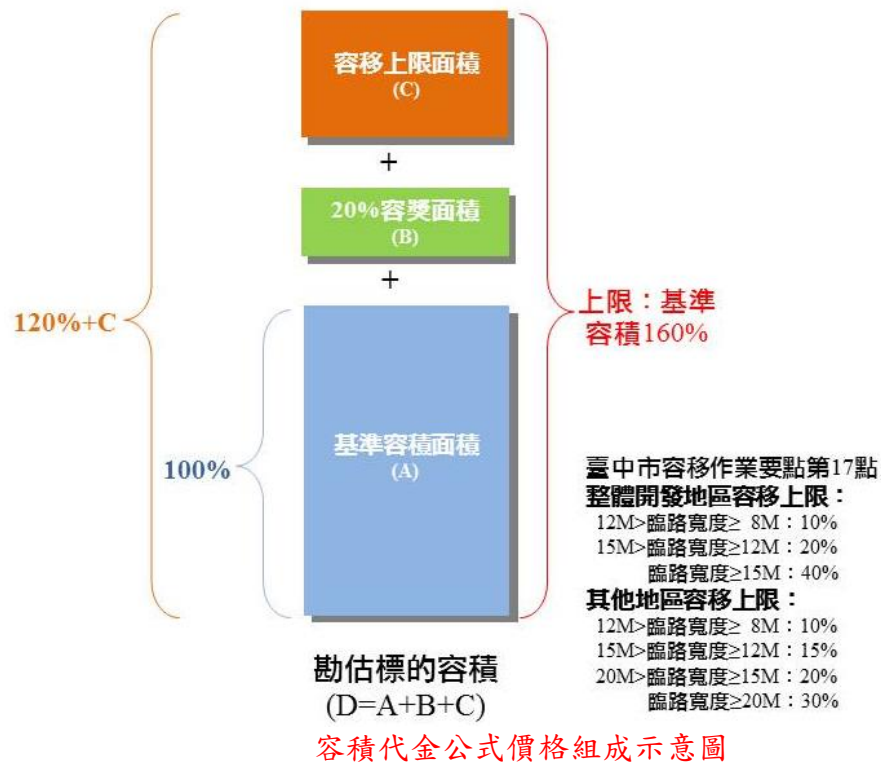
一、版面格式及內容相關數字

1. 報告書以A4紙張雙面列印製作，字體及行距不宜過大，字體除標題、圖表外，字體原則以12~14大小為宜，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。
2. 報告書中日期以民國紀年表示。
3. 報告書內之數據以計算至小數點以下第二位為止，以下採四捨五入。有關勘估標的面積之基本資料描述與結論，以平方公尺計算者，計算至小數點以下第二位，以坪計算者，計算至小數點以下第六位，以下採四捨五入(表格下方有備註者)。惟計算過程中，為利閱讀，得表示至小數點以下第二位。決定勘估標之價格時，單價原則計算至佰位數為止，以下採四捨五入，總價計算至個位數，以下採四捨五入。
4. 製作報告書時請刪除封面之”臺中市容積代金價值計算土地估價報告書範本”相關文字與框線、頁首”110-04-06版本”等。
5. 自主檢核表是否格式跑掉、勾選項目有無矛盾、頁數欄位是否有填寫等。
6. 請將都發局函文放置於附件。
7. 成果報告書請印雙面膠裝並加書背。成果報告於摘要前面應放置「報告書經OOO襄閱完畢證明文件」。

二、關於委託應注意事項

1. 價格日期：以容積移轉申請案都市發展局城鄉計畫科收件日為價格日期。
2. 容移後土地價值屬於正常價格。

此價格係作為容積代金計算之參考，因此其組成係依容積代金公式內容而定，與市場上目前價格之組成內容略有不同。容積代金計算公式為應繳納容積代金(元) = 基地價格(元) x [申請容移比例(%) ÷ (120% + 基地得移入容積上限比例(%))] x 採容積代金辦理比例(%)。因此容移後土地價值如下圖所示。



3. 估價條件應依委託人或申請人提供之土地容積移轉申請資料訂定。
4. 委託者或申請人應提供資料
 - (1) 地籍圖、土地登記簿謄本、容移量等相關資料。
 - (2) 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。
5. 委託人依本範本規定為臺中市政府。

三、評估方式說明及注意事項

有關容積移入後土地地價評估，以土地開發分析法與比較法為主，必要時得參酌其他方法共同決定之，若無法採用兩種以上方法評估時，應依不動產估價技術規則規定敘明之。此外，評估過程不應將申請人之無形價值(如聲譽、品牌效益等)納入土地價值評估考量。

四、個資保護

因應個人資料保護法與平均地權條例第47條等相關規定，報告書中所載之比較標的之地號、建號及門牌號碼應詳細載明具體之標示資訊。惟附件有關估價師之出生年月日與身分證字號請遮蔽，以保護估價師自己的個資。

- 五、本範本為原則性規範提供估價師撰寫報告參考，估價過程中估價師仍應遵循不動產估價師法、不動產估價技術規則與中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布公報等相關規定、國內外之不動產估價理論及個人專業等。估價報告書如與本範本有不同處或經本府委辦襄閱單位之建議，則應於估價報告書內補充說明。
- 六、本範本發布實施後，如與後續不動產估價師法、不動產估價技術規則與中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布或更新各號公報等相關規定有所牴觸者，原則應以新發布之規定(或公報)為準，惟應於估價報告書內補充說明。

估價報告內容摘要

一、不動產估價報告書案號

二、委託單位：臺中市政府

三、基本資料

(一) 勘估標的內容

(二) 產權分析

項次	行政區	地段	地號	土地登記面積		權利範圍	持分面積		所有權人
				m ²	坪		m ²	坪	
合計									

《注意須知》

- 面積部分，以平方公尺計算者，計算至小數點以下第二位，以坪計算者，計算至小數點以下第六位，以下採四捨五入。

(三) 所有權人

(四) 土地使用分區管制

(五) 勘估標的使用現況

四、估價前提

(一) 估價目的：容積代金價值計算之參考。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 價格日期：民國○年○月○日。

《注意須知》

- 以容積移轉申請案都市發展局城鄉計畫科收件日為價格日期為價格日期。

(四) 勘察日期：民國○年○月○日。

(五) 估價條件：

《注意須知》

- 應依委託人(或申請人)提供之臺中市政府都市計畫容積移轉審查許可申請書等資料研擬估價條件。

- 土地價格指容積移入後之地價，評估基礎應除包含法定容積、都市計畫獎勵容積、都更獎勵容積或其他法令規定之獎勵容積等非移入容積部分外，加計移入容積部分，該部分為接受基地可移入容積量上限。
- 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與當地合理房價水準，推估其合理造價水準。

五、估價結果

《注意須知》

- 請載明容移後土地價格。

(一) 最終決定勘估標的土地單價

新臺幣 元/m²。

(新臺幣 元/坪)

(二) 勘估標的土地總價

新臺幣 億 萬 元。

●填寫範本：新臺幣 1億2,345萬6,789元

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	m ² 坪		
使用分區		面前道路寬度				
價格日期		估價目的		容積代金價值計算參考		
土地基本條件						
法定建蔽率		%	容積移入與 其他獎勵比例	%		
法定容積率		%	實設容積率	%		
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
土地價格	m ²	法	元/m ²		元/m ²	元
		法	元/m ²			
	坪	法	元/坪		元/坪	
		法	元/坪			
最後價格決定之理由及相關法令之限制或其他事項說明						

《注意須知》

- 勘估標的面積表示部分，以平方公尺計算者，計算至小數點以下第二位，以坪計算者，計算至小數點以下第六位，以下採四捨五入。

目 錄

估價報告內容摘要	4
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	11
一、委託單位	11
二、基本資料	11
三、價格日期	11
四、勘察日期	11
五、價格種類	11
六、估價條件	11
七、估價目的	12
八、現場勘察參考資料	12
九、資料來源說明	12
參、價格形成之因素分析	13
一、一般因素分析	13
二、市場概況分析	13
三、區域因素分析	13
四、個別因素分析	13
肆、價格評估	14
一、估價方法之選定	14
二、土地價格評估過程	16
三、評估價值結論	40
伍、自主檢核表	41
陸、附件	

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，報告書中所提之事實描述具真實確切性。本報告書估價人員具備專業性與獨立性，已評估所使用之資訊為合理、與正確及遵循相關法令，且所載事項無虛偽、隱匿等事項。
- (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；我方對客戶提出之要求當努力實現，但絕不刻意扭曲合理估價之結果。
- (八)本估價報告書內容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，並符合不動產估價師公會全國聯合會頒布之「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。
- (四)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，無任何隱藏或未被發現之影響該不動產價值條件。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。
- (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律與規則、條例之規定，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，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。
- (二)本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)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分內容（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。

- (四)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。
- (五)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。
- (六)本估價報告書評估結果係作為委託人在報告書所載之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。
- (七)本估價報告書評估結果係在不動產估價師考量某些估價條件下形成，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。
- (八)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：臺中市政府

二、基本資料

(一)勘估標的

(二)產權分析

項次	行政區	地段	地號	土地登記面積		權利範圍	持分面積		所有權人
				m ²	坪		m ²	坪	
合計									

《注意須知》

- 面積表示部分，以平方公尺計算者，計算至小數點以下第二位，以坪計算者，計算至小數點以下第六位，以下採四捨五入。

(三)所有權人

(四)不動產類型

(五)土地使用分區管制

(六)他項權利或其他負擔

三、價格日期：民國○年○月○日。

《注意須知》

- 以容積移轉申請案都市發展局城鄉計畫科收件日為價格日期為價格日期為價格日期。

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》

- 應依委託人(或申請人)提供之臺中市政府都市計畫容積移轉審查許可申請書等資料研擬估價條件。
- 土地價格指容積移入後之地價，評估基礎應除包含法定容積、都市計畫獎勵容積、都更獎勵容積或其他法令規定之獎勵容積等非

移入容積部分外，加計移入容積部分，該部分為接受基地可移入容積量上限。

- 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與當地合理房價水準，推估其合理造價水準。

七、估價目的：容積代金價值計算之參考。

八、現場勘察參考資料

九、資料來源說明

- (一)不動產權利狀態以土地產權清冊或臺中市○○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○年○月○日臺中市核發之都市計畫土地使用分區證明書。
- (三)各宗土地地號、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

《注意須知》

- 因素分析內容應與勘估標的有所關聯且概述，相關資料應更新至價格日期當時或最新資料。

(一)政策因素

(二)經濟因素

(三)社會因素

二、市場概況分析

(一)不動產市場概況分析

(二)區域不動產供需情形

(三)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或類似地區，進行區域因素分析為原則。

(一)區域人口概況

(二)區域土地及建物利用情況

(三)區域公共設施概況及生活機能

(四)區域交通運輸概況

(五)區域未來發展趨勢

四、個別因素分析

(一)土地個別條件分析

1、土地位置：

(1)土地坐落

(2)土地面臨

(3)土地近鄰

2、**基地形狀**

3、地勢

(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○%。**容積移轉量上限**為基準容積之○%。

《**注意須知**》

- 勘估標的如已有舊建照或適用舊法令者，請確認其適用之相關土管與法令規定為何。

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、收益法：可分為直接資本化法與折現現金流量分析法

(1)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。

(2)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。

- 3、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。
- 4、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

本報告書評估之地價均為素地，選用估價方法以土地開發分析法與比較法為主，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與比較法以外之方法評估，則應依不動產估價技術規則規定敘明之。

《注意須知》

- 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。」
- 本報告書建議估價方法以土地開發分析法與比較法為主，其他方法為輔；遇開發後得為收益性不動產時，其估價方式得改以收益法之直接資本化法或折現現金流量分析法。
- 本報告書應考量各種方法所需資料蒐集之可信度，並詳加說明。

二、土地價格評估過程

(一) 土地開發分析法估算過程

1、勘估標的條件分析

《注意須知》：分析土地面積、臨路條件、**基地形狀**、地勢及環境條件。

2、建築及土地使用管制與規劃

《注意須知》

- 依委託人(或申請人)提供資料分析勘估標的土地使用分區管制的限制**與規劃**，包括允建量體、容許使用項目等。

3、開發後總銷售金額評估

(1) 比準單元選定與分析

《注意須知》

- 估價師並應就如何決定之比準單元之理由進行說明。
- 依照規劃用途種類選定不同用途之比準單元。

(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，計算出勘估建物比較價格之方法。
- C. 各項因素條件等級:優>稍優>普通>稍劣>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。

《注意須知》

- 各項因素條件等級劃分得依實際情形調整之，情況特殊者應敘明理由。
- 須明列調整級距及優劣，並載明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3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。

- 比較案例中應選取1個或1個以上交易案例之成交日期為價格日期往前、後推算1年內之案例為原則。若無成交日期距價格日期1年內之比較案例，得放寬至1年以上，但應敘明理由。
- 比較案例中應選取1個或1個以上交易案例為同一供需圈內，屬性類似之案例為比較標的。但若情況特殊，無法取得上述案例時，應敘明理由。
- 比較案例屋齡應以3年內新成屋為原則，若無屋齡3年以內之比較案例，得放寬至3年以上，但應敘明理由。

(A) 比較標的條件分析表

項目	勘估標的	比較標的1	比較標的2	比較標的3
地址				
價格型態				
交易價格(元)				
勘察日期				
價格日期 (或交易日期)				
使用分區				
建築樓層				
比較標的樓層				
屋齡(年)				
面積(坪)				
結構				
臨路情況(M)				
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調整，無特殊原因必須刪除者皆應填載。

(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	勘估標的 (比準單元)	比較標的 1	調整百分率	比較標的 2	調整百分率	比較標的 3	調整百分率
交通運輸	國道或快速道路便利性							
	鐵路運輸便利性							
	捷運與接駁系統便利性							
	客運、公車便利性							
	調整率小計							
道路條件	主要道路配置情形							
	區域聯絡道路配置情形							
	道路鋪裝及開闢程度							
	人車動線規劃							
	調整率小計							
自然條件	排水之良否							
	地勢坡度							
	災害影響							
	調整率小計							
環境條件	商業活動強度							
	土地利用成熟度							
	文化、觀光遊憩設施							
	服務性設施							
	學校(國小、國中、高中、大專院校)							
	市場(傳統市場、超級市場、大型購物中心)							
	公園、廣場等公共開放空間							
	嫌惡設施							
	調整率小計							
	其他							
發展趨勢	市場供需情況							
	重大建設影響							
	未來發展趨勢							
	調整率小計							
區域因素總調整率								

《注意須知》

- 比較標的在近鄰地區以外者，應檢討區域因素修正，而近鄰地區範圍由估價師視該地區實際發展程度調整之。
- 上表填載項目可視實際需要調整，無特殊原因必須刪除者外，餘皆應填載。

(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	勘估標的 (比準單元)	比較標的 1	調整百 分率	比較標的 2	調整百 分率	比較標的 3	調整百 分率
建物個別條件	單價與總價關係							
	結構種類							
	建材等級							
	公設比(%)							
	屋齡(年)							
	建物所在層次							
	總樓層							
	採光通風							
	管理狀況							
	產權複雜程度							
	用途與適宜性							
	建物能見度							
	調整率小計							
道路條件	面前道路寬度(M)							
	道路種類							
	道路系統及連續性							
	人車動線規劃及道路配置							
	調整率小計							
公共設施接近條件	接近車站程度(M)							
	接近市場程度(M)							
	接近文教設施程度(M)							
	接近公共服務性設施 (M)							
	接近公園、廣場等公共開放空間程度(M)							
	接近停車場程度(M)							
	調整率小計							
周边环境條件	商業活動強度							
	嫌惡設施							
	停車方便性							
	鄰地使用情況							
	調整率小計							
其他								
個別因素總調整率								

《注意須知》

- 上表填載項目可視實際需要調整，無特殊原因必須刪除者外，餘皆應填載。
- 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；若無法量化，則以優劣程度等文字呈現。

(D) 勘估建物(比準單元)比較價格推定表

項 目		比較標的1	比較標的2	比較標的3
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27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。」
- 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。
- 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。

(E) 最終比較價格決定

(F) 停車位比較標的條件分析表

項目	勘估標的 (比準單元)	比較標的1	比較標的2	比較標的3
地址				
價格型態				
交易價格(元)				
勘察日期				
價格日期 (或交易日期)				
使用分區				
建築樓層				
比較標的樓層				
建物結構				
屋齡(年)				
車位面積(坪)				
臨路情況(M)				
交通條件				
車位型式				
車位大小				
成交價格(元/個)				
資料來源				
備註				

《注意須知》

- 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。
- 如建築物型態屬透天者，停車位價格比較相關內容得刪除之。

(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 1	調整百分率	比較標的 2	調整百分率	比較標的 3	調整百分率
區域因素	商業繁榮程度							
	供需狀況							
區域因素總調整率								
個別因素	車位型式							
	車位大小							
	樓層位置							
	其他：屋齡							
個別因素總調整率								

《注意須知》

- 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。
- 如建築物型態屬透天者，停車位價格比較相關內容得刪除之。

(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1	比較標的2	比較標的3
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。
- 估價師應敘明勘估建物與比較標的停車位型式與車位大小：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)。
- 如建築物型態屬透天者，停車位價格比較相關內容得刪除之。

(I) 停車位最終比較價格決定

(J) 建物各層(或各戶)調整因素

《注意須知》

- 於求得比準單元價格後，以該單元價格考量水平效用推估該樓層整層之價格，該樓層即為比準樓層，以比準樓層價格考量樓層別效用推估全棟建物總銷金額。
- 求得比準車位價格後，再依比準車位價格考量個別條件差異推估其他車位價格。
- 如建築物型態屬透天者，應於求得比準單元價格後，以該單元價格考量各戶差異推估總銷金額。

(K) 建築物銷售總值

《注意須知》

- 應將建築物全棟大樓各單元價值以表格方式列舉說明。並以此評估結果帶入土地開發分析表中，做為計算土地價值之基礎。
- 如建築物型態屬透天者，應分別載明不同銷售總價之邊戶與中間戶之戶數與銷售金額。
- 開發後總銷售金額評估應依據上述建物各層(或各戶)調整結果計算，故原則應以比準樓層價格考量樓層別效用推估全棟建物總銷金額。

(3)折現現金流量分析法評估過程

《注意須知》

- 若中華民國不動產估價師公會全國聯合會公布相關公報與本範本內容有所不同者，得依全國聯合會公報內容辦理，惟應敘明理由。

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10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3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。
- 比較案例中應選取1個或1個以上交易案例之成交日期為價格日期往前、後推算1年內之案例為原則。若無成交日期距價格日期1年內之比較案例，得放寬至1年以上，但應敘明理由。
- 比較案例屋齡應以3年內新成屋為原則，若無屋齡3年以內之比較案例，得放寬至3年以上，但應敘明理由。

(A)比較標的租金條件表

項目	勘估標的 (比準單元)	比較標的1	比較標的2	比較標的3
坐落				
面積				
年總租金				
整體閒置率				
押金				
樓層別				
屋齡				
建物條件				
區位條件				
勘察日期				
租金價格日期				
交易型態				
整體條件				
資料來源				

■ 上表填載項目可視實際需要調整，無特殊原因必須刪除者外，餘皆應填載。

(B)勘估標的與比較標的區域因素比較表

《注意須知》

- 參見前述「開發後總銷售金額評估」之《勘估建物(比準單元)與比較標的區域因素比較調整分析表》與《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《勘估建物(比準單元)與比較標的個別因素比較調整分析表》與《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1	比較標的2	比較標的3
交易租金(元/坪)				
價格型態				
情況因素	調整百分率			
	調整後租金			
價格日期	調整百分率			
	調整後租金			
區域因素	調整百分率			
	調整後租金			
個別因素	調整百分率			
試算租金(元/坪)				
比較標的加權數				
加權數計算後租金(元/坪)				
最後推定比較租金(元/坪)				

《注意須知》

- 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3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》

- 原則以風險溢酬法、加權平均資金成本法(WACC)為主，並請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。如採用其他方法者，應於報告書內補充說明，惟仍應符合不動產估價技術規則第43條規定。

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) 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

《注意須知》

- 參見前述「折現現金流量分析法評估過程」之《比較標的租金條件表》與《注意須知》內容。

(B) 勘估標的與比較標的區域因素比較表

《注意須知》

- 參見前述「開發後總銷售金額評估」之《勘估建物(比準單元)與比較標的區域因素比較調整分析表》與《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《勘估建物(比準單元)與比較標的個別因素比較調整分析表》與《注意須知》內容。

(D) 勘估標的與比較標的總調整表

《注意須知》

- 參見前述「折現現金流量分析法評估過程」之《勘估標的與比較標的總調整表》與《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33條第1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》

- 原則以風險溢酬法、加權平均資金成本法(WACC)為主，並請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。如採用其他方法者，應於報告書內補充說明，惟仍應符合不動產估價技術規則規定。

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「土地開發分析價格表」。

《注意須知》

- 營造成本依據四號公報，並參考委託人(或申請人)提供之建材設備調整，該項資料若委託者未提供，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、綠建築、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，並敘明理由。
- 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，如土地開發年期與建築工期不同時，資本利息綜合利率請依技術規則第79條第2項規定分別計算。
- 勘估標的是否需要經都市設計審議，請依據細部計畫土管、臺中市都市設計審議規範與臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點第9點等規定與勘估標的容獎加容移之基本假設後判斷之。
- 利潤率原則應符合四號公報附表二之規定。

6.土地開發分析價格

經土地開發分析法評估後，求取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：

土地開發分析價格表(大樓或華廈)

土地開發分析法計算表					
勘估標的基本資料	土地坐落				
	土地面積		m ²		坪
	使用分區				
	建蔽率%		實設容積率%		
開發規劃	規劃樓層數	地上層數		地下層數	
	結構種類				
	地下室開挖率%				
總銷售金額計算(S)	樓層	用途	可銷售面積(坪)	平均銷售單價(元/坪)	總銷售金額(元)
	合計				
利潤率計算(R)					
資本利息綜合利率(i)	資金來源	利率	資金比例	年利率	資本利息綜合利率(i)
	自有資金				依不動產估價技術規則第79條第2項辦理。
	借貸資金				
	土地開發年數	年	建築工程年數	年	
成本計算(C)+(M)	項目	細項	單價；費率	金額(元)	
	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)(元)					
土地單價		元/m ²			
		元/坪			

《注意須知》

■ 利潤率應符合全聯會公布之四號公報附表二規定。

土地開發分析價格表(透天建築)

土地開發分析法計算表						
勘估基本資料	土地坐落					
	土地面積		m ²		坪	
	使用分區					
	建蔽率%			實設容積率%		
開發規劃	規劃設計	基準樓地板面積			總樓地板面積	
	結構種類					
	銷售面積	每戶銷售面積			總銷售面積	
總銷售金額計算(S)	位置/樓層數	用途	戶數	每戶銷售單價 (元/坪)	總銷售金額 (元)	
	合計					
利潤率計算 (R)						
資本利息綜合利率計算 (i)	資金來源	利率	資金比例	年利率	資本利息綜合利率(i)	
	自有資金				依不動產估價技術規則第 79 條第 2 項辦理。	
	借貸資金					
	土地開發年數	年	建築工程年數	年		
成本計算(C)+(M)	項目	細項	單價；費率	金額(元)		
	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)						
土地單價			元/m ²			
			元/坪			

《注意須知》

- 總銷售金額計算欄位應分別載明不同銷售總價之邊戶與中間戶之戶數與銷售金額。
- 設定利潤率應符合全聯會公布之四號公報附表二規定。

(二) 比較法之估算過程

1、基本說明

- (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，計算出勘估建物比較價格之方法。
- (3) 各項因素條件等級:優>稍優>普通>稍劣>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。

《注意須知》：

- 各項因素條件等級劃分得依實際情形調整之，情況特殊者應敘明理由。
- 須明列調整級距及優劣，並載明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》

- 應至少有3個以上成交案例。若因交易案例稀少或條件差異過大，無法取得上述案例時，應敘明理由。
- 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，**原則**不宜採用小面積透天厝土地**交易案例**。若比較案例稀少則不在此限，但應於報告書中敘明理由。
- 比較案例中應選取1個或1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。
- 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。
- 比較法案例應查證交易當時是否允建容積（或實際容積）與法定容積有無不同，如有不同應以允建容積（或實際容積）為比較基礎。有關土地交易案例已核准容移量，請至臺中市158空間資訊網查詢。

2、勘估標的與比較標的條件分析

項 目	勘估標的	比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
縣市				
鄉鎮市區				
地段號/地址				
價格型態				
交易價格 (元)				
勘察日期				
價格日期 (或交易日期)				
使用分區				
建蔽率(%)				
容積率(%)				
基地形狀				
地勢				
土地面積				
臨路情況 (M)				
交易價格 (元/坪)				
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調整，無特殊原因必須刪除者皆應填載。

3、勘估標的與比較標的區域因素比較表

《注意須知》

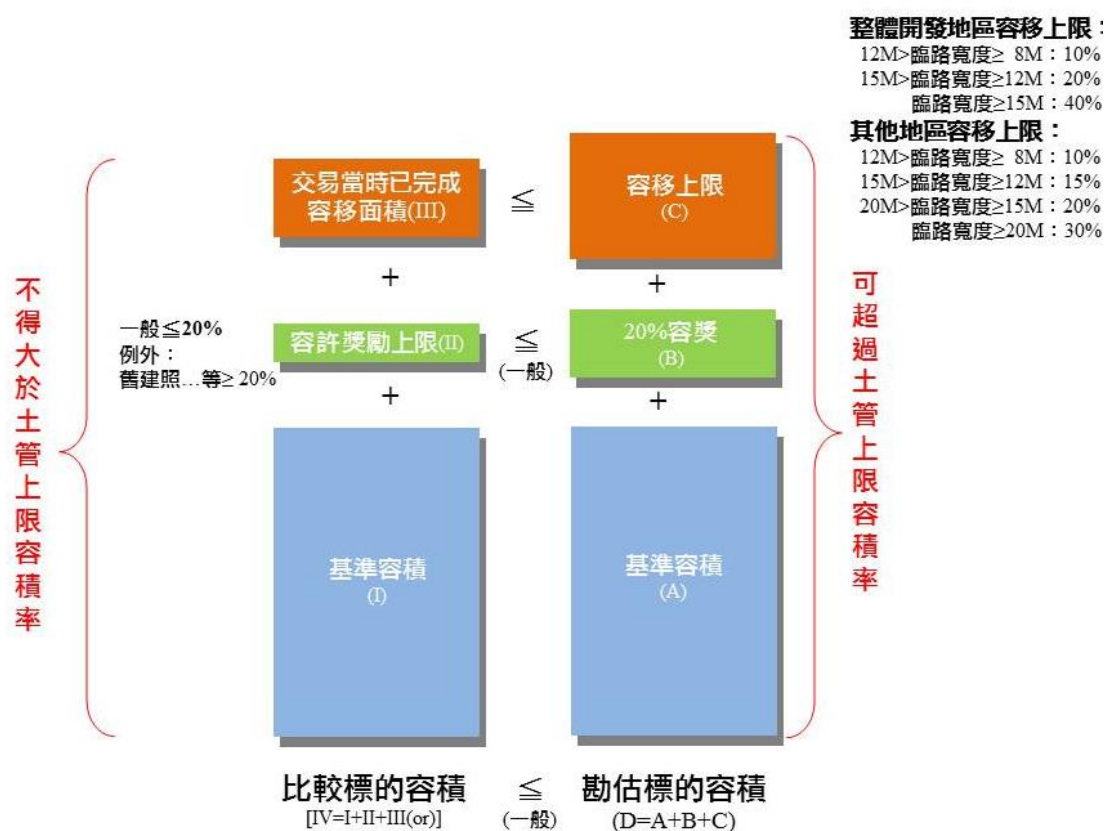
- 參見前述「開發後總銷售金額評估」之《勘估建物(比準單元)與比較標的區域因素比較調整分析表》與《注意須知》內容。

4、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 1	調整百 分率	比較標的 2	調整百 分率	比較標的 3	調整百 分率
宗地條件	土地使用分區							
	總價與單價關係							
	面積(坪)與規劃潛力							
	建蔽率(%)							
	法定容積率或實設容積率(%)							
	基地形狀							
	地勢							
	寬深度比							
	使用分區(容許使用與管制)							
	臨路情況							
	調整率小計							
道路條件	面前道路寬度(M)							
	道路種類							
	道路系統及連續性							
	人車動線規劃及道路配置							
	調整率小計							
公共設施接近條件	接近車站程度(M)							
	接近市場程度(M)							
	接近文教設施程度(M)							
	接近公共服務性設施 (M)							
	接近公園、廣場等公共開放空間程度(M)							
	接近停車場程度(M)							
	調整率小計							
周邊環境條件	商業活動強度							
	嫌惡設施							
	停車方便性							
	鄰地使用情況							
	調整率小計							
其他								
個別因素總調整率								

《注意須知》

- 上表填載項目可視實際需要調整，無特殊原因必須刪除者外，餘皆應填載。
- 法定容積率及其他容積樓地板面積比例等2個項目得合併為一個項目進行調整。
- 其他容積樓地板面積比例調整項目，勘估標的應加計都市計畫法第83條之1規定可移入容積及法定容積1.2倍之獎勵容積，其中移入容積部分應以臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點第17點規定之**可移入容積量上限**計算。
- **比較案例容獎比例部分，請在法令許可範圍內以最高使用作為評估基礎，故容獎比例部分請依據各細部計畫土管、都市計畫法臺中市施行自治條例與建築技術規則等規定以法令所容許上限進行分析。如細部計畫區土管已限制容獎比例、範圍或上限容積率者，應以該限制條件為前提進行假設。**



勘估標的與比較標的容積組成差異示意圖

- 法定容積率或實設容積率等項目差異的調整率應參酌土地開發分析方式試算結果。
- 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；若無法量化，則以優劣程度等文字呈現。

5、勘估標的與比較標的總調整率表

《注意須知》

- 參見前述「開發後總銷售金額評估」之《勘估建物停車位(比準單元)比較價格推定表》與《注意須知》內容。

6、勘估標的比較價格結論

(三) 折現現金流量分析法評估過程

《注意須知》

- 參見前述「開發後總銷售金額評估」之《折現現金流量分析法評估過程》內容。

(四) 直接資本化法評估過程

《注意須知》

- 參見前述「開發後總銷售金額評估」之《直接資本化法評估過程》內容。

(五) 勘估標的價格決定

三、評估價值結論

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

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)勘估標的價格

1、土地開發分析法評估結果

單價：新臺幣_____元/m²

新臺幣_____元/坪

2、比較法評估結果

單價：新臺幣_____元/m²

新臺幣_____元/坪

3、直接資本化法或折現現金流量分析法

單價：新臺幣_____元/m²

新臺幣_____元/坪

4、最終決定勘估標的土地價格

新臺幣_____億_____萬_____元

●填寫範本：新臺幣 1億2,345萬6,789元

(二)其他說明事項

《注意須知》

■ 就個案特殊事項補充說明，若無特殊事項得刪除本項。

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(☑)。

項目	表單內容	備註	頁碼
封面	一、 ☐ 報告書封面標題與委託人(或申請人)提供資料一致。		
	二、 ☐ 有登載報告書版本。		
	三、 ☐ 登載報告書出件日期。		
摘要	一、委託單位： ☐ 委託人為臺中市政府。		
	二、基本資料： ☐ 與委託人(或申請人)提供資料一致。		
貳、估價基本事項說明	一、委託單位： ☐ 委託人為臺中市政府。		
	二、基本資料： ☐ 與委託人(或申請人)提供資料一致。		
	三、估價前提： ☐ 價格日期為容積移轉申請案都市發展局城鄉計畫科收件日。 ☐ 估價條件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，依不動產估價技術規則第 13 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、 ☐ 一般因素已敘明。		
	二、 ☐ 區域因素已敘明。		
	三、 ☐ 個別因素已敘明。		
肆、價格評估	一、 ☐ 土地價格以兩種以上估價方法評估之。		
	二、 ☐ 開發後為收益型不動產，估價方式為收益法之直接資本化法或折現現金流量分析法。	☐ 非屬本項	
	三、 ☐ 依勘估標的相關法令規定推算開發後銷售面積及車位數量。	☐ 非屬本項	
	四、 ☐ 已說明如何決定之比準單元之理由。	☐ 非屬本項	
	五、 ☐ 比較標的至少有 3 個成交案例。	☐ 非屬本項	
	六、 ☐ 情況特殊無法取得 3 個成交案例時，已敘明理由。	☐ 非屬本項	
	七、 ☐ 比較標的成交日期為價格日期往前、後推算 1 年內。	☐ 非屬本項	
	八、 ☐ 無距價格日期 1 年內之比較案例，已敘明理由。	☐ 非屬本項	
	九、 ☐ 比較案例中選取 1 個或 1 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	
	十、 ☐ 無法取得上述案例時，已敘明理由。	☐ 非屬本項	
	十一、 ☐ 比較案例屋齡為 3 年內之新成屋。	☐ 非屬本項	
	十二、 ☐ 無屋齡 3 年以內之比較案例，已敘明理由。	☐ 非屬本項	

項目	表單內容	備註	頁碼
	十三、 ☐ 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小於 15%。	☐ 非屬本項	
	十四、 ☐ 前述總調整率大於 15%時，已排除該比較標的之適用或於估價報告書中敘明理由。	☐ 非屬本項	
	十五、 ☐ 情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率小於 30%。	☐ 非屬本項	
	十六、 ☐ 前述總調整率大於 30%時，已排除該比較標的之適用或於估價報告書中敘明理由。。	☐ 非屬本項	
	十七、 ☐ 勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，未符合相關規定，已於估價報告書中敘明理由。	☐ 非屬本項	
	十八、 ☐ 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 20%以上者，已排除該試算價格之適用。	☐ 非屬本項	
	十九、 ☐ 比較法評估土地價格時，比較案例面積、容積等因素應與勘估標的性質接近。 <u>土地比較案例面積應與勘估標的相近。若土地比較案例稀少則不在此限且於報告書中已敘明理由。</u>	☐ 非屬本項	
	二十、 ☐ 因交易案例稀少或條件差異過大，無法採用 3 個以上成交案例已於報告書中說明。	☐ 非屬本項	
	二十一、 ☐ 案例成交時間需與價格日期接近。	☐ 非屬本項	
	二十二、 ☐ 廣告費、銷售費、管理費及稅捐，是否按總銷售金額乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。	☐ 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	☐ 已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	

項目	表單內容	備註	頁碼
陸、檢附資料	報告書是否檢附下列資料 ☐ 勘估標的、比較案例現況照片 ☐ 勘估標的與比較標的位置圖 ☐ 土地登記謄本與地籍圖 ☐ 使用分區證明文件 ☐ 臺中市政府都市發展局委託函文 ☐ 不動產估價師證明文件		

《注意須知》

- 自主檢核表應注意是否格式跑掉、勾選項目有無矛盾，頁數欄位是否有填寫。
- 勘估標的現況照片、位置圖等資料得放置於報告書本文中。
- 備註欄非屬本項部分如未打勾，請刪除。

附錄(不使用時應刪除，原則毋須放入報告書內)

臺中市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地估價報告書
第○次公會協審意見說明與回應表

估價單位：

序號	協審意見	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○○			

《注意須知》

■ 除審議過程應放入報告書內容摘要頁前外，原則提供電子檔。

附錄(不使用時應刪除，原則毋須放入報告書內)

歷次價格調整差異表

項目		第1次 (yyy/mm/dd)	第2次 (yyy/mm/dd)	第3次 (yyy/mm/dd)
勘估 標的 基本 假設	法定容積率	%	%	%
	容積移入與 其他獎勵比例	%	%	%
	實設容積率	%	%	%
土地 開發 分析 法參 數假 設	興建地上樓層	層	層	層
	興建地下樓層	層	層	層
	地下室開挖率	%	%	%
	店面平均銷售單價	元/坪	元/坪	元/坪
	辦公室平均銷售單價	元/坪	元/坪	元/坪
	住宅平均銷售單價	元/坪	元/坪	元/坪
	車位平均銷售單價	元/坪	元/坪	元/坪
	營造施工費平均單價	元/坪	元/坪	元/坪
	土地開發年數	年	年	年
	建築工程年數	年	年	年
	勘估標的土地單價	元/坪	元/坪	元/坪
比較 法	比較標的1	容積率	%	%
		調整率	%	%
	比較標的2	容積率	%	%
		調整率	%	%
	比較標的3	容積率	%	%
		調整率	%	%
	勘估標的土地單價		元/坪	元/坪
結論	單價		元/m ²	元/m ²
			元/坪	元/坪
	總價		元	元

《注意須知》

- 除審議過程應放入報告書內容摘要頁前外，原則提供電子檔。