

臺北市容積代金（TOD獎勵容積回饋代金/增額容積價金）估價報告書

臺北市○○區○○段○○小段

○○地號等○○筆土地

容積代金（TOD獎勵容積回饋代金/增額容積
價金）估價報告書

版本：○○○版

委託人：臺北市政府都市發展局

申請人：○○○

受託人：○○不動產估價師（聯合）事務所

出件日期：中華民國○○年○○月○○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。土地面積單位為平方公尺並取至小數點後二位數，換算為坪取至小數點後四位數，建物面積均取至小數點後二位數。
 4. 比較法與土地開發分析法推估過程，單價取位至千位數，加權平均後單價再取位至千位數；總價則以加權平均之土地單價乘上土地面積後，取整至個位數。
 5. 銷坪比：開發量體（營建樓地板面積）在20,000平方公尺以內者，銷坪比以小數點後二位為準；開發量體超過20,000平方公尺者，以小數點後三位為準。
 6. 報告書內容呈現次序：
 - (1) 歷次價格調整差異表。（公會協檢初審版後應放歷次價格調整差異表，俟公會協檢完竣檢附專案小組初審版時，歷次價格調整差異表僅顯示專案小組初審版數值）
 - (2) 專案小組審查意見與回應表。（回應意見依時間序，新意見在前）
 - (3) 公會協檢審查意見與回應表。
 - (4) 審議原則自主檢核表。
 - (5) 摘要與摘要表。
 - (6) 目錄。
 - (7) 內文。
 - (8) 附件（照片、土地謄本、都審報告書節錄內容、不動產估價師證書等。）
- 註1：不動產估價師可視需要自行判斷有否需要申請土地使用分區證明書，或依相關圖資系統查詢並節錄。
- 註2：照片須檢附勘估標的以及比較標的照片，若於內文已附有照片者，附件可免重複放置照片。
7. 報告書版本名稱：公會協檢初審版→公會協檢修正版→(公會協檢複審版)→專案小組初審版→(專案小組複審版)→審議會版。
 8. 除委託人提供之參考資料已有載明，有關報告書內數字取位，一率採四捨五入方式呈現。

二、關於委託合約應注意事項

1. 價格日期：都市設計審議送件日。

2. 容積移入前、後土地價值均屬於正常價格。
3. 估價條件應依都市設計審議核定報告書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) 都市設計審議核定報告書，申請人並應提供建築面積概算表(須附各層平面圖並標明尺寸及各戶面積)、容積代金委託估價申請人應附文件檢核表。
 - (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(須附各層平面圖並標明尺寸及面積)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，應由不動產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(TOD獎勵容積回饋代金/增額容積價金)評估方式之說明

1. 估價基本公式：

容積代金(TOD獎勵容積回饋代金/增額容積價金)評定金額=(含容積移入(TOD獎勵容積/增額容積)之基地價格-未含容積移入(TOD獎勵容積/增額容積)之基地價格)

- (1) 未含容積移入(TOD獎勵容積/增額容積)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、都更獎勵容積或海砂屋獎勵容積等非移入容積(非TOD獎勵容積/非增額容積)部分，且為實際設計額度，非上限額度。
 - (2) 含容積移入(TOD獎勵容積/增額容積)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、都更獎勵容積或海砂屋獎勵容積等非移入容積(非TOD獎勵容積/非增額容積)部分外，加計移入容積(TOD獎勵容積/增額容積)部分，且為實際設計額度；此亦為基地最後審定之總樓地板面積。
2. 有關容積移入(TOD獎勵容積/增額容積)後地價評估，原則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。若開發類別情形特殊則可依個案屬性採用適當之估價方法，但應敘明之。
 3. 地上權案件估價原則與一般容積代金(TOD獎勵容積回饋代金/增額容積價金)估價原則相同。
 4. 內科夾層補照申請容積代金之估價原則：
 - (1) 未含容積移入之基地價格：以現況使用執照為開發規劃依據，並依合法建物謄本登記面積計算銷坪比。
 - (2) 含容積移入之基地價格：以現況規劃設計為基礎，並以範本中各項原則模擬容積移入後開發規劃。

四、本容積代金(TOD獎勵容積回饋代金/增額容積價金)估價報告書範本為原則性規範提供不動產估價師查估參考，估價過程中仍應由不動產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。

歷次價格調整差異表

項目		○○版 (民國○. ○. ○)			修正說明
總樓地板面積 (坪) (地上+地下)	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	差				
總銷售面積 (坪) (地上+地下)	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	差				
車位數	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	差				
銷坪比	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	差				
土開店面 (元/坪)	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	差				
土開住宅 (元/坪)	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	差				
土開車位 (元/個)	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	前 差				
土開法 (元/坪)	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	差				
土開總價 (元)	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	差				
比較法 (元/坪)	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	差				
結論-單價 (元/坪)	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	差				
結論-總價 (元)	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	容移(TOD 獎勵容積/增額容積)				
	差				
送件日代金(價金)金額					

註：1. 不動產估價師得依個案調整產品類別、估價方法等表格內容，惟應與摘要表內產品類別、估價方法等項目相符。

2. 表中「總樓地板面積」及「總銷售面積」係包含車位面積。

專案小組初審意見回應表

序號	委員意見	估價單位說明與回應	修正後頁次
○○○委員			

公會協檢意見回應表

序號	委員意見	估價單位說明與回應	修正後頁次
○○○委員			

審議原則自主檢核表

類別	審議原則	檢核結果	備註/補充說明
基本資料	三家報告書估價條件應一致；倘該案為都市更新案，另須請申請人提供都市更新事業計畫供參。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符	
	案件的銷坪比、各樓層、陽臺露臺、公設面積，應依都審核定報告書內容記載，並由不動產估價師依專業參採推估。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符	
	容積移入（TOD 獎勵容積/增額容積）後之土地開發分析法樓地板面積採實設容積。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符	
	報告書已敘明容積移轉（TOD 獎勵容積/增額容積）前、後之銷售面積推算過程。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符	
容移地下室車位數量設置原則	1. 應至少滿足法定車位 2. 滿足法車後之剩餘空間則視為增設車位	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符	
	1. 為維持容移（TOD 獎勵容積/增額容積）前後銷坪比一致之前提下，應視基地面積及開挖率決定優先縮減開挖率或減少開挖樓層，並應檢討合適之開挖率。 2. 倘優先減少一個以上樓層數時，則以維持與容移後相同之開挖率為原則。 3. 倘優先縮減地下室開挖率時，其縮減幅度以不超過容移後開挖率10%為原則（即原開挖率為70%時，不宜低於63%），若超過時，則以刪減一層為原則。 4. 不動產估價師得依個案性質予以說明後，適當調整之。 5. 停車位銷售面積應依個案規劃情形，核實評估其可登記產權面積，亦無需檢視容移（TOD 獎勵容積/增額容積）前後車位面積之差異，但不動產估價師仍應進行下列合理性之檢視： (1) 若個案評估之銷坪比及公設比明顯較市場經驗值為低時，仍需檢視車位面積是否有過大不合理之情況。 (2) 容移（TOD 獎勵容積/增額容積）前地下室開挖率之檢討應同時考量容移（TOD 獎勵容積/增額容積）前停車位銷售面積之合理性。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符	
一致性原則	容移（TOD 獎勵容積/增額容積）前後一致之銷坪比。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符	
	容移（TOD 獎勵容積/增額容積）前後一致之參數邏輯。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符	
	容移（TOD 獎勵容積/增額容積）前後一致之實設建蔽率。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符	
估價方法	估價方式以土地開發分析法為主。若開發類別情形特殊則可依個案屬性採用適當之估價方法，但應敘明之。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符	
	開發年數之估計應自價格日期起至開發完成為止無間斷所需之時間。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符	
	關於土地開發分析法各項參數，不動產估價師應依照四號公報規定辦理，並以銷售面積做為造價評估之基礎。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符	
	比較法案例屋齡應以三年內新成屋為原則。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符	

	比較法案例成交日期應以價格日期往前、後推算一年內為原則。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符	
評估結果	不動產估價師應檢視容移（TOD 獎勵容積/增額容積）前後之各項成本、評估售價等各項參數及評估結果是否具備一致性及合理性。 檢核計算式為： $[\text{容移 (TOD 獎勵容積/增額容積) 後總銷金額} - \text{容移 (TOD 獎勵容積/增額容積) 前總銷金額}] > [\text{容移 (TOD 獎勵容積/增額容積) 後總造價} - \text{容移 (TOD 獎勵容積/增額容積) 前總造價}]。$	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符	此處應敘明檢核公式之計算過程與結果

註：檢核結果欄若勾選「不符」，應於備註/補充說明欄位說明本案不符合審議原則之理由。

估價報告內容摘要

一、不動產估價報告書案號：

二、委託單位：臺北市政府都市發展局

三、基地基本資料：

(一) 勘估標的內容：

1、土地標示：臺北市○○區○○段○小段○○地號等○筆

2、土地面積：○○○.○○○○坪(○○○.○○m²)

編號	地號	土地面積(m ²)	土地面積(坪)
合計			

《注意須知》：報告書至少須申請勘估標的土地謄本之標示部；所有權部與他項權利部則視需要申請，報告書內無需逐一鍵入全體所有權人應有部分與明細，以及他項權利設定資料。

(二) 申請人：

(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：容積代金（TOD獎勵容積回饋代金/增額容積價金）參考。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 估價條件：

《注意須知》：

■ 應依都市設計審議核定報告書內容載明容移（TOD獎勵容積/增額容積）前後之樓地板面積，若估價案件同時為都市更新案件時，不動產估價師應同時參考委託人提供之都市更新事業計畫內容，估價條件應以核定時間較新之版本為主。上述資料未相符時，應由不動產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。

■ 若估價案件同時為都市更新之權利變換案件時，不動產估價師得援引權利變換計畫報告書中之更新後銷售面積，進行容積代金（TOD獎勵容積回饋代金/增額容積價金）評估，並於估價條件予以說明。

■ 依都市設計審議核定報告書所載之開發後產品型態及建材設備說明書，載明建物結構，若有特殊建材、工法應併予載明。該項資料若委託者無法提供，則由不動產估價師依當

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。

- 應載明開發後各產品類別選取之比準戶戶別，若有約定專用應載明已有考量其使用效益。
- 估價條件由臺北市都市發展局委託之容積代金協檢單位，依申請人提供之都市設計審議核定報告書內容，於派案後之估價前期會議上代為草擬，作業估價師可視個案需要增刪估價條件，惟三家報告書估價條件應一致。

(二) 價格日期：民國○年○月○日。

《注意須知》：價格日期為都市設計審議送件日。

(三) 勘察日期：民國○年○月○日。

五、估價結果

(一) 含容積移入 (TOD獎勵容積/增額容積) 之接受基地價格：新臺幣○元

(二) 未含容積移入 (TOD獎勵容積/增額容積) 之接受基地價格：新臺幣○元

(三) 容積代金 (TOD獎勵容積回饋代金/增額容積價金) 價格：新臺幣○元

《注意須知》：若含容積代金、TOD獎勵容積回饋代金與增額容積價金之案件，金額應予以分列。

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					
申請人					
地段地號		土地面積	m ² (坪)		
土地使用分區		面前道路寬度			
價格日期		估價目的	容積代金 (TOD 獎勵容積回饋代金/增額容積價金) 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		允建容積率			
TOD 獎勵容積樓地板面積		增額容積樓地板面積			
容積移入(TOD 獎勵容積/增額容積)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		
全棟住宅可銷售面積	坪	住宅平均銷售單價	元/坪		
其他類別可銷售面積	坪	其他類別平均銷售單價	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(TOD 獎勵容積/增額容積)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		
全棟住宅可銷售面積	坪	住宅平均銷售單價	元/坪		
其他類別可銷售面積	坪	其他類別平均銷售單價	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(TOD 獎勵容積/增額容積)之基地價格	法	元/坪		元/坪	元
	法	元/坪			
未含容積移入(TOD 獎勵容積/增額容積)之基地價格	法	元/坪		元/坪	元
	法	元/坪			
容積代金(TOD 獎勵容積回饋代金/增額容積價金)價格					元
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》：產品分類方式原則以4大類（商業使用、住宅使用、其他、停車使用）為限。各大類下之細項仍由不動產估價師本於專業評估細分。

目 錄

估價報告內容摘要	1
壹、序言	6
一、估價立場聲明	6
二、估價報告書基本聲明事項	6
三、估價報告書使用之限制條件	7
貳、估價基本事項說明	8
一、委託單位：臺北市政府都市發展局	8
二、基本資料	8
(一)勘估標的內容：	8
(二)申請人：	8
(三)土地使用分區	8
(四)勘估標的使用現況	8
三、價格日期：民國○年○月○日。	8
四、勘察日期：民國○年○月○日。	8
五、價格種類：正常價格。	8
六、估價條件：	8
七、估價目的：容積代金（TOD 獎勵容積回饋代金/增額容積價金）參考。 ..	9
八、利益衝突之聲明	9
九、現場勘察參考資料：	9
十、資料來源說明	9
參、價格形成之因素分析	10
一、一般因素分析	10
(一)政策面	10
(二)經濟面	10
(三)不動產景氣	10
二、不動產市場發展概況分析	10
(一)市場供給	10
(二)市場需求	10
(三)市場產品型態	10
(四)不動產市場價格水準分析	10

三、區域因素分析.....	10
(一)近鄰地區土地利用情形.....	10
(二)近鄰地區建物利用情況.....	10
(三)近鄰地區之公共設施概況.....	10
(四)近鄰地區之交通運輸概況.....	10
(五)近鄰地區重大公共建設或地標.....	10
(六)近鄰地區未來發展趨勢.....	10
四、個別因素分析.....	10
(一)土地個別條件分析.....	10
(二)土地使用管制事項.....	11
肆、價格評估.....	12
一、估價方法之選定.....	12
(一)一般性估價方法.....	12
(二)本案估價方法之選定：.....	12
二、含容積移入（TOD 獎勵容積/增額容積）之基地價格評估過程.....	15
(一)土地開發分析法估算過程：.....	15
(二)比較法之估算過程：.....	44
(三)折現現金流量分析法評估過程：.....	52
(四)含容積移入（TOD 獎勵容積/增額容積）之基地價格決定：.....	52
三、未含容積移入（TOD 獎勵容積/增額容積）之基地價格評估過程.....	53
(一)土地開發分析法估算過程：.....	53
(二)比較法之估算過程：.....	61
(三)折現現金流量分析法評估過程：.....	67
(四)未含容積移入（TOD 獎勵容積/增額容積）之基地價格決定.....	67
四、評估價值結論.....	68
(一)含容積移入（TOD 獎勵容積/增額容積）之基地價格：.....	68
(二)未含容積移入（TOD 獎勵容積/增額容積）之基地價格：.....	68
(三)最後決定之金額：.....	69
(四)其他說明事項：.....	69

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不動產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，不列入不動產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：臺北市政府都市發展局

二、基本資料

(一) 勘估標的內容：

1. 土地標示：臺北市○○區○○段○小段○○地號等○筆

2. 土地面積：○○○.○○○○坪(○○○.○○m²)

編號	地號	土地面積(m ²)	土地面積(坪)
合計			

《注意須知》：報告書至少須申請勘估標的土地謄本之標示部；所有權部與他項權利部則視需要申請，報告書內無需逐一鍵入全體所有權人應有部分與明細，以及他項權利設定資料。

(二) 申請人：

(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》：價格日期為都市設計審議送件日。

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》：

■ 應依都市設計審議核定報告書內容載明容移（TOD獎勵容積/增額容積）前後之樓地板面積，若估價案件同時為都市更新案件時，不動產估價師應同時參考委託人提供之都市更新事業計畫內容，估價條件應以核定時間較新之版本為主。上述資料未相符時，應由不動產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。

■ 依都市設計審議核定報告書所載之開發後產品型態及建材設備說明書，載明建物結構，若有特殊建材、工法應併予載明。該項資料若委託者無法提供，則由不動產估價師依當

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。

- 應載明開發後各產品類別選取之比準戶戶別，若有約定專用應載明已有考量其使用效益。
- 估價條件由臺北市都市發展局委託之容積代金協檢單位，依申請人提供之都市設計審議核定報告書內容，於派案後之估價前期會議上代為草擬，作業估價師可視個案需要增刪估價條件，惟三家報告書估價條件應一致。

七、估價目的：容積代金（TOD 獎勵容積回饋代金/增額容積價金）參考。

八、利益衝突之聲明

本事務所及不動產估價師與委託人、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，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北市○○地政事務所民國○年○月○日核發之土地謄本、謄本影本或電子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○日臺北市核發之都市計畫土地使用分區證明書或依相關圖資系統查詢並節錄，惟應註明其資料來源。
- (三)不動產個別條件及區域環境內容，係不動產估價師或估價助理親赴標的現場勘察，並依都市計畫及地籍等相關資料查證後記錄之。
- (四)不動產價格評估依據，係依標的現場實際訪查交易資訊與不動產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》：分析內容與勘估標的所屬之產品型態，具有直接或間接之價格影響關係為原則。

(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

《注意須知》：以勘估標的所屬之產品型態進行分析為原則。

(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○%、申請TOD獎勵容積回饋代金為基準容積之○%、申請增額容積為基準容積之○%，實設容積為基準容積之○%。

3、依都市設計審議核定報告書分析容積移入（TOD獎勵容積/增額容積）前後總樓地板面積、各項容積獎勵樓地板面積及容積移入（TOD獎勵容積/增額容積）樓地板面積。

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（TOD獎勵容積/增額容積）及考慮容積移入（TOD獎勵容積/增額容積）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》

- 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（TOD獎勵容積/增額容積）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（TOD獎勵容積/增額容積）前後土地價格評估	√	○	▲
商場、百貨	容移（TOD獎勵容積/增額容積）前後土地價格評估	○	▲	○
旅館	容移（TOD獎勵容積/增額容積）前後土地價格評估	○	▲	○
其他產品	容移（TOD獎勵容積/增額容積）前後土地價格評估	依開發後產品之性質決定		

註：1. 「√」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。

2. 百貨、商場、旅館等營運性不動產可優先選用土地開發分析法、收益法之直接資本化法或折現現金流量分析法等方式評估。

2-1. 若第一種方法採收益法之直接資本化法或折現現金流量分析法，第二種方法建議採土地開發分析法，且以比較法評估開發後銷售價格。惟若區域內可蒐集之土地交易案例個別條件相近，顯具代表性及替代性者，亦得於估價報告書中敘明理由後，採比較法評估。

2-2. 若第一種方法採土地開發分析法，且以收益法之直接資本化法或折現現金流量分析法評估開發後銷售價格，第二種方法建議採比較法。

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：1. 「○」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。
2. 若依都市計畫或都市設計審議要求需劃設有非屬一般當地市場最高最有效使用情形之產品時，由於性質屬法令限制或政策要求，非申請人自行選擇非最有效使用，故於採土地開發分析法及比較法評估時應考量特殊規劃對價格之影響。若非法令或政策要求，為申請人自行選擇非最有效使用，則無須考量建築設計之低度利用之影響。

二、含容積移入（TOD 獎勵容積/增額容積）之基地價格評估過程

（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(限制)

《注意須知》：依都市設計審議核定報告書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。

A、建築面積計算表：

樓層	戶別	用途	總樓地板面積(m ²)	容積樓地板面積(m ²)	主建物(m ²)	陽台(m ²)	梯廳(m ²)	機電(m ²)	管委會(m ²)	專有/車位(m ²)	大公面積(m ²)	小公面積(m ²)
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												

《注意須知》：規劃面積請依都市設計審議核定報告書中建築面積計算表中內容詳列，若上表有不足者，請自行增設欄位並補充說明。

B、各戶銷售面積及用途表：

樓層	戶別	用途	主建物 (m ²)	陽台 (m ²)	大公 面積 (m ²)	小公 面積 (m ²)	合計面積		露台面積		公設比 (%)
							m ²	坪	m ²	坪	
○F											
:											
:											
:											
:											
6F											
5F											
4F											
3F											
2F											
1F											
合計											

《注意須知》

- 依勘估標的都市設計審議核定報告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，並請敘明牆皮係數、車位面積大小等項目。
- 牆皮係數以地上層建築樓地板面積之1.1%~1.8%為原則，若因基地條件或建築型式特殊，得敘明理由予以調整。

(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）。

4、開發後總銷售金額評估

(1)比準戶選定與分析

《注意須知》：

- 以送審之建築設計圖說，選擇建物條件中等樓層或第四層為比準層，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。
- 以建築設計圖說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。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。
- 比較案例屋齡應以三年內新成屋為原則，若無屋齡三年以內之比較案例，得放寬至三年以上，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					
勘察日期					
價格日期					
使用分區					
價格型態					
交易價格	交易總價(元)				
	比較單元單價 (元/坪)				
	其他單元單價 (元/坪(個))				
面積	交易總面積(坪)				
	比較單元面積(坪)				
	其他單元面積(坪)				
	車位數量(個)/車位 型態				
比較標的樓層					
建築樓層					
建物結構					
屋齡(年)					
臨路情況(M)					
議價空間(%)					
備註					
資料來源					

《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。
- 屋齡計算至小數點後第1位。
- 如議價空間有調整，則價格型態應填寫「擬售價格」；如未調整，請刪除該列。
- 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，其次為價格日期因素相近者。價格日期調整應敘明調整之理由及依據。

(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	主要道路寬度(M)							
	道路系統及連續性							
	人車動線規劃及道路配置							
	調整率小計							
交通運輸條件	客運、公車便利性							
	捷運與接駁系統便利性							
	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							
	辦公(廠辦)集約度							
	住宅環境品質							
	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							
自然條件	排水之良否							
	地勢坡度							
	災害影響							
	調整率小計							
行政條件	使用分區							
	建築或用途管制							
	其他							
	調整率小計							
其他	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。近鄰地區範圍由不動產估價師視該地區實際發展程度調整之。
- 上表填載項目可視勘估標的個案屬性，視實際需要調整（如住宅、店鋪、辦公等不同產品，得增加或刪除價格影響性低之次要項目），無特殊原因必須刪除者皆應填載。

(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	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	接近高鐵站程度(M)							
	接近捷運站程度(M)							
	接近公車、客運站程度(M)							
	接近火車站程度(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								
周邊環境 條件	商業活動強度							
	工商聚集效益							
	嫌惡設施							
	停車方便性							
	鄰地使用情況							
	調整率小計							
行政法令 條件	使用分區							
	建蔽率(%)							
	容積率(%)							
	建築或用途管制							
	調整率小計							
建物個別 條件	結構種類							
	建材設備等級							
	公共設施面積比例(%)							
	雨遮比例							
	騎樓比例							
	屋齡(年)							
	屋形							
	建物層次							
	管理狀況							
	單層戶數							
	單價與總價關係							
	採光通風 棟距、視野景觀							

	產品適宜性							
	建物能見度(建物總樓層)							
	樓層高度							
	營業面寬							
	商業效益							
	調整率小計							
其他								
個別因素總調整率								

《注意須知》

- 不動產估價師得視住商混合情形、主流坪數規劃（即勘估標的所屬區域，多數建案之單戶銷售面積）等條件列入產品適宜性一項調整。
- 上表填載項目可視勘估標的個案屬性，視實際需要調整（如住宅、店鋪、辦公等不同產品，得增加或刪除價格影響性低之次要項目），無特殊原因必須刪除者皆應填載。
- 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:捷運中山站)；若無法量化，則以優劣程度等文字呈現。
- 接近公共設施條件，應考量勘估標的產品決定適當調整項目與調整率，例如工業區土地開發為廠房或廠辦類型產品，則與接近學校程度之關聯性低，建議原則上不針對該項進行調整。
- 接近公共設施條件，如屬須通達之設施則以勘估標的量測至設施出入口之步行距離為原則，如該設施影響價格之範圍與通達性無涉，則以直線距離為原則(例如變電所等嫌惡)：接近車站之程度原則為接近捷運站之程度，並以勘估標的量測至捷運站出口之步行距離為基礎。接近學校之程度原則上為義務教育之公立國中小，以勘估標的量測至最接近之校門(不限正門)為原則。惟如對不動產價格有明顯影響之私立學校，亦得做為比較項目。接近服務設施之程度一項，由於服務設施項目種類繁多，建議以一定距離內的服務設施多樣性，並以優劣等級表示，例如優(500公尺內有圖書館、運動中心、郵局…等)。
- 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。

(D) 調整率說明

《注意須知》：比較標的加權數依不動產估價技術規則第二十七條：「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。」建議不動產估價師依價格日期、區域因素、個別因素等項目予以敘明。

a. 價格日期調整

《注意須知》：如標的為店面等類型，其變動趨勢未必與住宅或商辦相同，不宜逕以該類價格指數調整。建議得參採臺北市不動產估價師公會季報中，綜合零售業成長指數、零售市場租金與空置率等相關資訊，以及個案市調成果進行綜合判斷。

b. 區域因素調整

《注意須知》：建議簡述比較標的所屬生活圈之區域特性，及與勘估標的生活圈之特性差異，據以說明區域因素項目之修正理由。

c. 個別因素調整

項目	條件	調整率級距

《注意須知》：建議可量化之調整項目可於條件欄位中，說明調整級距之設定方式；不可量化之調整項目，建議以文字說明優劣判定原則。

(E) 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。
- 比較標的加權數依不動產估價技術規則第二十七條：「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。」
- 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。
- 容積代金（TOD 獎勵容積回饋代金/增額容積價金）評定價格不宜因個案規劃而偏離市場價格水準，故如申請人自行為非最高最有效之規劃，建議於評估開發後總銷售金額時，以最近似之最高最有效使用產品為比較標的，且無須就使用項目差異進行修正。然如依都市計畫或都市設計等相關法令要求所作之特殊使用，則應列入價格調整考量。

(F) 最終比較價格決定

《注意須知》

- 最終比較價格單價取位至千位數。

(G) 停車位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					
勘察日期					
價格日期					
使用分區					
價格型態					
交易價格	交易總價(元)				
	比較單元單價(元/個)				
	其他單元單價 (元/坪(個))				
面積	交易總面積(坪)				
	比較單元面積(坪/個)				
	車位型態				
	車位數量(個)				
	其他單元面積(坪)				
比較標的樓層					
建築樓層					
建物結構					
屋齡(年)					
車道出入口道路寬度(M)					
議價空間(%)					
備註					
資料來源					

《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。
- 不動產估價師應詳細載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)。
- 屋齡計算至小數點後第1位。
- 如議價空間有調整，則價格型態應填寫「擬售價格」；如未調整，請刪除該列。

(H) 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							
	供需狀況							
區域因素總調整率								
個別因素	建物結構							
	屋齡							
	車位型式							
	車位大小							
	樓層位置							
	車道出入口道路寬度(M)							
個別因素總調整率								

《注意須知》：上表填載項目可視實際需要增加調整(如標的為住宅大樓，可考量車戶比等價格影響因素)，無特殊原因必須刪除者皆應填載。

(I) 調整率說明

a. 價格日期調整

《注意須知》：車位價格之變動趨勢未必與住宅或商辦相同，以住宅或商辦價格指數作為車位價格日期調整依據時，應視市場狀況參酌採用之，並適度說明。

b. 區域因素調整

《注意須知》：建議簡述比較標的所屬生活圈之區域特性，及與勘估標的生活圈之特性差異，據以說明區域因素項目之修正理由。

c. 個別因素調整

項目	條件	調整率級距

《注意須知》：建議可量化之調整項目可於條件欄位中，說明調整級距之設定方式；不可量化之調整項目，建議以文字說明優劣判定原則。

(J) 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。

(K) 停車位最終比較價格決定

《注意須知》：最終比較價格單價取位至千位數。

(L) 勘估建物各層調整因素

《注意須知》：

- 於求得比準戶價格後，以該戶價格考量水平別效用推估該樓層整層之價格，該樓層即為比準樓層，再以比準樓層價格考量樓層別效用推估全棟建物總銷金額。另亦得以比準戶價格，考量水平別效用及樓層別效用，推估全棟各戶價格及全棟建物總銷金額。
- 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。

(M) 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(TOD獎勵容積/增額容積)之土地開發分析表中，做為計算土地價值之基礎。

以比準戶推估該樓層平均價格

戶別	用途	銷售面積 (坪；個)	水平別效用比	評估單價 (元/坪；元/個)	評估銷售總價值 (元)
總計					
該樓層平均價格(比準樓層)					

以比準樓層推估全棟建物總銷金額

樓層	用途	銷售面積 (坪；個)	樓層別效用比	評估單價 (元/坪；元/個)	評估銷售總價值 (元)
1F					
2F					
B1	平面車位				
B2	平面車位				
B3	平面車位				
B4	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。
- 比較案例屋齡應以三年內新成屋為原則，若無屋齡三年以內之比較案例，得放寬至三年以上，但應敘明理由。

(A) 比較標的租金條件表

項目		勘估建物	比較標的一	比較標的二	比較標的三
地址					
勘察日期					
價格日期					
使用分區					
租金型態					
交易價格	交易總價 (元/月)				
	比較單元單價 (元/坪/月)				
	其他單元單價 (元/坪(個)/月)				
面積	交易總面積(坪)				
	比較單元面積 (坪)				
	其他單元面積 (坪)				
	車位數量(個)/ 車位型態				
比較標的樓層					
建築樓層					
建物結構					
屋齡(年)					
臨路情況(M)					
議價空間(%)					
備註					
資料來源					

《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	主要道路寬度(M)							
	道路系統及連續性							
	人車動線規劃及道路配置							
	調整率小計							
交通 運輸 條件	客運、公車便利性							
	捷運與接駁系統便利性							
	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							
	辦公(廠辦)集約度							
	住宅環境品質							
	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							
自然 條件	排水之良否							
	地勢坡度							
	災害影響							
	調整率小計							
行政 條件	使用分區							
	建築或用途管制							
	其他							
	調整率小計							
其他	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》：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 交通 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	接近高鐵站程度(M)							
	接近捷運站程度(M)							
	接近公車、客運站程度(M)							
	接近火車站程度(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								
周 邊 環 境 條 件	商業活動強度							
	工商聚集效益							
	嫌惡設施							
	停車方便性							
	鄰地使用情況							
	調整率小計							
行 政 法 令 條 件	使用分區							
	建蔽率(%)							
	容積率(%)							
	建築或用途管制							
	調整率小計							
建 物 個 別 條 件	結構種類							
	建材設備等級							
	公共設施面積比例(%)							
	雨遮比例							
	騎樓比例							
	屋齡(年)							
	屋形							
	建物層次							
	管理狀況							
	單層戶數							
	單價與總價關係							
	採光通風							
棟距、視野景觀								

	產品適宜性							
	建物能見度(建物總樓層)							
	樓層高度							
	營業面寬							
	商業效益							
	調整率小計							
其他								
個別因素總調整率								

《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) 調整率說明

a. 價格日期調整

《注意須知》：租金價格變動趨勢未必與住宅或商辦之買賣價格相同，不宜逕以該類價格指數調整。

b. 區域因素調整

《注意須知》：建議簡述比較標的所屬生活圈之區域特性，及與勘估標的生活圈之特性差異，據以說明區域因素項目之修正理由。

c. 個別因素調整

項目	條件	調整率級距

《注意須知》：建議可量化之調整項目可於條件欄位中，說明調整級距之設定方式；不可量化之調整項目，建議以文字說明優劣判定原則。

(E) 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
交易價格(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條規定決定之。

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：

《注意須知》：

- 最終比較價格單價取位至千位數。

(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		勘估建物	比較標的一	比較標的二	比較標的三
地址					
勘察日期					
價格日期					
使用分區					
租金型態					
交易價格	交易總價(元/月)				
	比較單元單價(元/坪/月)				
	其他單元單價(元/坪(個)/月)				
面積	交易總面積(坪)				
	比較單元面積(坪)				
	其他單元面積(坪)				
	車位數量(個)/車位型態				
比較標的樓層					
建築樓層					
建物結構					
屋齡(年)					
臨路情況(M)					
議價空間(%)					
備註					
資料來源					

《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	主要道路寬度(M)							
	道路系統及連續性							
	人車動線規劃及道路配置							
	調整率小計							
交通 運輸 條件	客運、公車便利性							
	捷運與接駁系統便利性							
	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							
	辦公(廠辦)集約度							
	住宅環境品質							
	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							
自然 條件	排水之良否							
	地勢坡度							
	災害影響							
	調整率小計							
行政 條件	使用分區							
	建築或用途管制							
	其他							
	調整率小計							
其他	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》：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 交通 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	接近高鐵站程度(M)							
	接近捷運站程度(M)							
	接近公車、客運站程度(M)							
	接近火車站程度(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							
	工商聚集效益							
	嫌惡設施							
	停車方便性							
	鄰地使用情況							
	調整率小計							
行 政 法 令 條 件	使用分區							
	建蔽率(%)							
	容積率(%)							
	建築或用途管制							
	調整率小計							
建 物 個 別 條 件	結構種類							
	建材設備等級							
	公共設施面積比例(%)							
	雨遮比例							
	騎樓比例							
	屋齡(年)							
	屋形							
	建物層次							
	管理狀況							
	單層戶數							
	單價與總價關係							
	採光通風							
棟距、視野景觀								

	產品適宜性						
	建物能見度(建物總樓層)						
	樓層高度						
	營業面寬						
	商業效益						
	調整率小計						
其他							
個別因素總調整率							

《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)調整率說明

a. 價格日期調整

《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. 區域因素調整

《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. 個別因素調整

項目	條件	調整率級距

《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。

(E)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
交易價格(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。

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（TOD 獎勵容積/增額容積）之土地開發分析價格表」。

《注意須知》

- 營造成本依據四號公報，並參考都市設計審議核定報告書之建材設備調整之，該項資料若委託者無法提供，則由不動產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。
- 營造成本特殊情形加價項目計算原則：
 1. 建築物綠建築及智慧建築造價，以各標章、等級依下表分別計算，但特殊情形得於報告書中敘明。

綠建築等級	建議增加之造價(元/坪)
鑽石級	3,500~4,500
黃金級	2,000~3,000
銀級	500~1,800
銅級	
合格級	

智慧建築等級	建議增加之造價(按總工程造價之比例計算)
鑽石級	3.5~4.2%
黃金級	
銀級	1.5~1.9%
銅級	0.6~0.8%

2. 充電樁、耐震或制震設備等，得視其建材、設計與設備等特殊者，得敘明理由，酌予調整加價。
3. 若申請人提供之造價增加幅度符合上表區間內，得直接採用申請人提供之資料。
 - 容移（TOD獎勵容積/增額容積）前後土地開發分析法之規劃設計費、廣告費或銷售費、管理費、稅捐及其他負擔等間接成本，採用之各項費用比率應採一致性原則，若有不同應於報告書敘明理由。
 - 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。各項目時程計算方式可參下表。若有採特殊工法(雙順打、逆打)者，則建築期間應提出差異檢討並增減工期。

項次	項目	月數	單位
1	土地前期規劃期間	2~4	1式
2	都市設計審議期間	上限6個月	1式
3	申請建照期間	4~6	1式
4	地下層單層施工期間	2~2.5	1層

項次	項目	月數	單位
5	地上層單層施工期間	1~1.2	1層
6	裝修及產權登記（申請使照） 期間	4~6	1式
合計	建築工期(3~6)	X.XX年(00.0)月	
	開發年期(1~6)	X.XX年(00.0)月	

6、含容積移入（TOD獎勵容積/增額容積）之土地開發分析價格

經土地開發分析法評估後，求取勘估土地含容積移入（TOD 獎勵容積/增額容積）時總值為○○元。土地開發分析價格試算表如下表：

含容積移入 (TOD 獎勵容積/增額容積) 之土地開發分析價格表

土地開發分析法計算表					
基本資料 勘估標的	土地座落				
	土地面積		m ²		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%				
(S) 總銷售金額 計算	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)					
(R) 合利率計算 資本利息綜	項目	資金來源	資金比例	年利率	資本利息綜合利率(i)
	土地	自有資金			依不動產估價技術規則第79條辦理。
		借貸資金			
		開發年數			
		土地資本利息			
	建物	自有資金			
		借貸資金			
		興建工期			
		建築資本利息			
	資本利息 綜合利率	土地價值比例			
建物價值比例					
(C)+(M) 成本計算	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
		規劃設計費			按實際營造施工費之2%~3%推估
	間接成本 (M)	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		
合計					
土地總價格(V) (公式) $V=S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)$			土地總價格以單價表示，取位至千位數		

《注意須知》

- 於計算勘估土地含容積移入（TOD獎勵容積/增額容積）之價值時，其投資利潤率請參閱下表調整之。

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~ 未滿4.5	4.5以上~ 未滿5.0	5.0以上
投資利潤 率(%)	12%-13%	13%-14%	14%-15%	15%-16%	16%-17%	17%-18%	18%-19%	19%-20%	20%以上

- 若設定利潤率與表格不同時應予說明。開發年期5年以上者，每增加0.5年，投資利潤率加計1%~2%為原則。

(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（TOD獎勵容積/增額容積）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，其次為價格日期因素相近者。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的相比。若比較案例稀少則不在此限，但應於報告書中敘明理由。
- 比較法案例若為持分交易案例，須敘明是否需要給予情況因素修正。
- 依土地法34條之1所為之多數決土地交易，經不動產估價師檢視該比較案例後判斷其交易價格與市場水準相當，則可作為報告書比較標的，且無須進行情況調整。
- 相鄰土地為同一關係買方於一時段內陸續交易購入，建議以開發範圍或建照範圍內全部土地交易為比較標的，並於價格日期調整時敘明調整依據。如未查得開發範圍或申請建照資料，且歷次交易時間已逾六個月，得不以全部土地交易為比較標的，並依不動產估價技術規則第23條中關於合併使用之交易辦理。
- 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。

(1) 含容積移入 (TOD獎勵容積/增額容積) 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
地段號 / 地址					
勘察日期					
價格日期					
價格型態					
交易價格	交易價格 (萬元)				
	建物成本價格 (萬元)				
	土地價格 (萬元)				
	土地單價 (萬元/坪)				
土地面積(坪)					
使用分區					
建蔽率(%)					
容積率(%)					
地形					
地勢					
臨路情況 (M)					
議價空間					
備註					
資料來源					

《注意須知》

- 勘估標的容積率以允建容積率為準。
- 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。
- 如議價空間有調整，則價格型態應填寫「擬售價格」；如未調整請刪除該列。
- 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。依比較案例之基地條件，毋須負擔額外成本之獎勵容積（如規模獎勵、時程獎勵等）應列入比較標的容積率。

(2) 含容積移入(TOD獎勵容積/增額容積)之基地與比較標的區域因素比較表：

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
交通運輸	交通系統之便利性							
	捷運之便利性							
	公車之便利性							
	鐵路運輸之便利性							
	小計							
周邊環境	景觀							
	排水之良否							
	地勢							
	災害影響							
	親水性(含臨河、海等)							
	小計							
公共設施	道路規劃配置							
	文教設施							
	觀光遊憩設施							
	休閒設施							
	生活機能設施							
	服務設施							
	小計							
發展潛力	目前發展成熟度							
	市場供需							
	住宅環境品質							
	辦公環境品質							
	工商活動繁榮程度							
	重大建設計畫							
	未來發展趨勢							
	小計							
其他								
區域因素調整百分率								

《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。近鄰地區範圍由不動產估價師視該地區實際發展程度調整之。
- 上表填載項目可視勘估標的個案屬性，視實際需要調整（如住宅區、商業區、工業區等不同使用分區，得增加或删除價格影響性低之次要項目），無特殊原因必須删除者皆應填載。
- 工商活動繁榮程度應就區域百貨公司、金融機構、娛樂設施、大型展示中心或觀光旅館、顧客之通行量、店舖之毗鄰程度綜合考量。

(3) 含容積移入(TOD獎勵容積/增額容積)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							
	建蔽率(%)							
	允建容積率(%)							
	地形							
	地勢							
	寬深度比							
	鄰地使用							
	開發限制							
小計								
道路條件	臨路面數							
	臨路寬度(M)							
	道路類型							
	道路鋪設							
	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)							
	接近商業設施程度							
	接近服務設施程度							
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							
	(工)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需要調整（如住宅區、商業區、工業區等不同使用分區，得增加或刪除價格影響性低之次要項目），無特殊原因必須刪除者皆應填載。

- 允建容積率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。
- 調整表中「總價與單價關係」、「面積與規劃潛力關係」項目修正之淨效果，依臺北市土地市場交易情形，面積大者應優於面積小者。
- 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:捷運中山站)；若無法量化，則以優劣程度等文字呈現。
- 接近公共設施條件，應考量勘估標的產品決定適當調整項目與調整率，例如工業區土地，則與接近學校程度之關聯性低，建議原則上不針對該項進行調整。
- 接近公共設施條件，如屬須通達之設施則以勘估標的量測至設施出入口之步行距離為原則，如該設施影響價格之範圍與通達性無涉，則以直線距離為原則(例如變電所等嫌惡)：接近車站之程度原則為接近捷運站之程度，並以勘估標的量測至捷運站出口之步行距離為基礎。接近學校之程度原則上為義務教育之公立國中小，以勘估標的量測至最接近之校門(不限正門)為原則。惟如對不動產價格有明顯影響之私立學校，亦得做為比較項目。接近服務設施之程度一項，由於服務設施項目種類繁多，建議以一定距離內的服務設施多樣性，並以優劣等級表示，例如優(500公尺內有圖書館、運動中心、郵局…等)。
- 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之適用。
- 如容移(TOD獎勵容積/增額容積)後之開發規劃顯未達最高最有效利用，比較法評估容移(TOD獎勵容積/增額容積)前後之土地價格時，仍應以具替代性之土地比較調整，且無須考量建築設計之低度利用情事。

(4) 調整率說明

A. 價格日期調整

《注意須知》：建議參考台北市不動產估價師公會發布之「第四號估價作業通則：價格日期調整建議」辦理。

B. 區域因素調整

《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. 個別因素調整

(A) 允建容積率調整率

項目		勘估標的	容積率模擬試算	
容積率		本案設計容積率	A 土地容積率%	B 土地容積率%
建築開發分析	興建樓層			
	開挖率			
	店面銷售面積(坪)			
	樓上層住家(或辦公等)銷售面積(坪)			
	停車位數量(個)			
	銷坪比			
	銷售分析	店面	比準單元單價(萬元/坪)	
平均銷售單價(萬元/坪)				
住宅(或辦公等)		比準單元單價(萬元/坪)		
		平均銷售單價(萬元/坪)		
停車位		比準單元單價(萬元/個)		
		平均銷售單價(萬元/個)		
總銷售金額(萬元)				
土地開發分析試算	營造施工費單價(萬元/坪)			
	規劃設計費		營造施工費之○%	
	廣告銷售費		總銷售金額之○%	
	管理費		總銷售金額之○%	
	稅捐		總銷售金額之○%	
	開發成本(萬元)			
	資本利息綜合利率			
	利潤率			
	土地開發分析價格(萬元)			
	土地單價(萬元/坪)			
	價格調整率			

《注意須知》：

- 容積率調整率應以土地開發分析方式試算，並於附件詳列土地開發分析法計算過程。
- 應注意各項參數之一致性，如：銷坪比、各項費用比率等項目，並留意各項目邏輯之一致性與合理性，（如：樓層規劃對於營造成本差異，以及平均銷售單價差異等項目）。
- 如標的使用強度已達邊際效益遞減階段，調整結果應符合容積率越高，容積單價越低之原則，亦即容積率差異越大，調整修正係數(調整率/容積率差異)越小。

(B) 其他比較調整項目

項目	條件	調整率級距

《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。

(5) 含容積移入（TOD獎勵容積/增額容積）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)				

《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。
- 比較標的加權數依不動產估價技術規則第二十七條：「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。」

(6) 含容積移入 (TOD獎勵容積/增額容積) 之基地比較價格結論：

《注意須知》：

- 單價取位至千位數。

(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(TOD獎勵容積/增額容積)之基地價格決定：

三、未含容積移入（TOD 獎勵容積/增額容積）之基地價格評估過程

（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：

A、建築面積計算表：

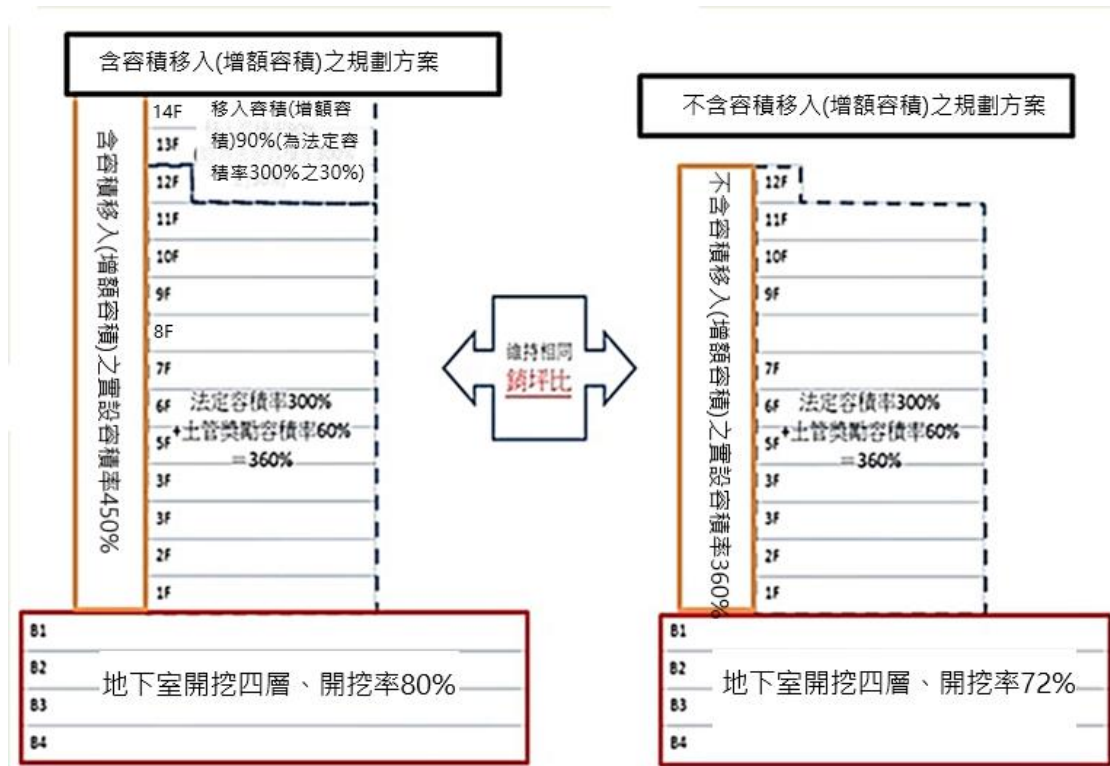
樓層	戶別	用途	總樓地板面積(m ²)	容積樓地板面積(m ²)	主建物(m ²)	陽台(m ²)	梯廳(m ²)	機電(m ²)	管委會(m ²)	專有/車位(m ²)	大公面積(m ²)	小公面積(m ²)
屋頂突出物												
○F												
:												
:												
○F (比準層)												
:												
:												
1F												
地上層小計												
B1												
B2												
B3												
B4												
地下層小計												
全棟合計												

《注意須知》：

- 若上表有不足者，請自行增設欄位並補充說明。
- 未含容移（TOD獎勵容積/增額容積）之建築規劃係用以模擬容移（TOD獎勵容積/增額容積）前後之土地價格差額，故非單獨以最有效使用為前提之規劃方案。未含容積移入（TOD獎勵容積/增額容積）規劃面積由不動產估價師依都市設計審議核定報告書內容為基礎進行調整，調整的原則如下：
 - A. 容移（TOD 獎勵容積/增額容積）前後實設建蔽率相同。
 - B. 未含容移（TOD 獎勵容積/增額容積）所減少的容積由頂層依次遞減。
 - C. 調整後面積須達到與容積移入（TOD 獎勵容積/增額容積）後銷坪比相同的條件，並盡量維持接近之地下室開挖率，若調整後面積與容積移入（TOD 獎勵容積/增額容積）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120M²設計一車位、或不設置機械車位等，可由不動產估價師自行設定合理開挖率及開挖樓層。
- E. 若含容積移入（TOD 獎勵容積/增額容積）之頂樓有特殊設計，如公共設施、樓中樓、露台等，不含容積移入（TOD 獎勵容積/增額容積）之頂樓以維持原規劃為原則，並應視容移（TOD 獎勵容積/增額容積）前後銷售面積或主建物面積之比例，調整不含容積移入（TOD 獎勵容積/增額容積）頂樓特殊規劃之範圍及面積。
- F. 若含容積移入（TOD 獎勵容積/增額容積）之建築規劃有兩種以上之產品配置時，除地面層為店鋪使用者外，其餘建議參酌各項產品之銷售面積比例，調整容移（TOD 獎勵容積/增額容積）前各項產品之銷售面積配置。



容積移入（TOD 獎勵容積/增額容積）前後勘估標的規劃方案調整模擬示意圖

B、各戶銷售面積及用途表：

樓層	戶別	用途	主建物 (m ²)	陽台 (m ²)	大公 面積 (m ²)	小公 面積 (m ²)	合計面積		露台面積		公設 比(%)
							m ²	坪	m ²	坪	
○F											
:											
:											
○F (比準 層)											

:											
:											
:											
1F											
合計											

《注意須知》：參見前述「各戶銷售面積及用途表」之《注意須知》內容。

(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）。

2、開發後總銷售金額評估

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

以比準戶推估該樓層平均價格

戶別	用途	銷售面積 (坪；個)	水平別效用比	評估單價 (元/坪；元/個)	評估銷售總價值 (元)
總計					
該樓層平均價格(比準樓層)					

《注意須知》：

- 未含容積移入（TOD獎勵容積/增額容積）之比準戶價格，如與含容積移入（TOD獎勵容積/增額容積）之比準戶價格不同，應補充說明比準戶之價格調整過程。
- 未含容積移入（TOD獎勵容積/增額容積）之頂層銷售單價，得以比準層或次頂層平均單價為基準，考量樓層別效用調整推估頂層銷售單價，水平別效用不另行調整。

以比準樓層推估全棟建物總銷金額

樓層	用途	銷售面積 (坪；個)	樓層別效用比	評估單價 (元/坪；元/個)	評估銷售總價值 (元)
1F					
2F					
B1	平面車位				
B2	平面車位				
B3	平面車位				
B4	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（TOD 獎勵容積/增額容積）之土地開發分析價格表」。

《注意須知》

- 營造成本依據四號公報，並參考都市設計審議報告書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，不動產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「臺北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（TOD獎勵容積/增額容積），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（TOD獎勵容積/增額容積）前後之開發年數差距應由不動產估價師合理評估並敘明理由。
- 營造施工費於容移（TOD獎勵容積/增額容積）前、後之設定方式應採相同邏輯，如皆採四號公報之下限、中間值、上限等。惟若容移前縮減後頂層面積過小時，考量樓層別差異對造價水準之影響，如縮減後樓層數致造價水準為次一級距，得由不動產估價師依個案條件差異，參酌該級距造價水準區間臨界值推估合理之造價水準。
- 各項間接成本於容移（TOD獎勵容積/增額容積）前、後之設定值應以相同為原則，若有不同應於報告書敘明理由。

4、未含容積移入（TOD獎勵容積/增額容積）之土地開發分析價格

經土地開發分析法評估後，求取勘估土地未含容積移入（TOD 獎勵容積/增額容積）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 (TOD 獎勵容積/增額容積) 之土地開發分析價格表

土地開發分析法計算表					
基本資料 勘估標的	土地座落				
	土地面積		m ²		坪
	使用分區				
	建蔽率%		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%				
(S) 總銷售金額 計算	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)					
(一) 合利率計算 資本利息綜	項目	資金來源	資金比例	年利率	資本利息綜合利率(i)
	土地	自有資金			依不動產估價技術規則第79條辦理。
		借貸資金			
		開發年數			
		土地資本利息			
	建物	自有資金			
		借貸資金			
		興建工期			
		建築資本利息			
	資本利息 綜合利率	土地價值比例			
建物價值比例					
(C)+(M) 成本計算	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
		規劃設計費			按實際營造施工費之2%~3%推估
	間接成本 (M)	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		
合計					
土地總價格(V) (公式) $V=S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)$			土地總價格以單價表示，取位至千位數		

《注意須知》

- 於計算勘估土地未含容積移入（TOD獎勵容積/增額容積）之價值時，其投資利潤率請參閱下表調整之。

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~未滿4.5	4.5以上~未滿5.0	5.0以上
投資利潤率(%)	12%~13%	13%~14%	14%~15%	15%~16%	16%~17%	17%~18%	18%~19%	19%~20%	20%以上

- 若設定利潤率與表格不同時應予說明。開發年期5年以上者，每增加0.5年，投資利潤率加計1%~2%為原則。

(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（TOD獎勵容積/增額容積）基地「比較法」之《注意須知》內容。

(1)

(2) 未含容積移入(TOD獎勵容積/增額容積)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
地段號 / 地址					
勘察日期					
價格日期					
價格型態					
交易價格	交易價格 (萬元)				
	建物成本價格 (萬元)				
	土地價格 (萬元)				
	土地單價 (萬元/坪)				
土地面積(坪)					
使用分區					
建蔽率(%)					
容積率(%)					
地形					
地勢					
臨路情況 (M)					
議價空間					
備註					
資料來源					

《注意須知》：勘估標的容積率，以容積移轉（TOD獎勵容積/增額容積）後之允建容積率減移入容積為評估基礎。其餘參見前述含容積移入（TOD獎勵容積/增額容積）基地「比較法」之《注意須知》內容。

(3) 未含容積移入(TOD獎勵容積/增額容積)之基地與比較標的區域因素比較表：

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
交通運輸	交通系統之便利性							
	捷運之便利性							
	公車之便利性							
	鐵路運輸之便利性							
	小計							
周邊環境	景觀							
	排水之良否							
	地勢							
	災害影響							
	親水性(含臨河、海等)							
小計								
公共設施	道路規劃配置							
	文教設施							
	觀光遊憩設施							
	休閒設施							
	生活機能設施							
	服務設施							
	小計							
發展潛力	目前發展成熟度							
	市場供需							
	住宅環境品質							
	辦公環境品質							
	工商活動繁榮程度							
	重大建設計畫							
	未來發展趨勢							
	小計							
其他								
區域因素調整百分率								

《注意須知》：參見前述含容積移入(TOD獎勵容積/增額容積)基地「比較法」之《注意須知》內容。

(4) 未含容積移入(TOD獎勵容積/增額容積)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							
	建蔽率(%)							
	允建容積率(%)							
	地形							
	地勢							
	寬深度比							
	鄰地使用							
	開發限制							
	小計							
道路條件	臨路面數							
	臨路寬度(M)							
	道路類型							
	道路鋪設							
	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)							
	接近商業設施程度							
	接近服務設施程度							
	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							
	(工)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(TOD獎勵容積/增額容積)基地「比較法」之《注意須知》內容。

(5) 調整率說明

A. 價格日期調整

《注意須知》：參見前述含容積移入（TOD 獎勵容積/增額容積）基地「比較法」之《注意須知》內容。

B. 區域因素調整

《注意須知》：參見前述含容積移入（TOD 獎勵容積/增額容積）基地「比較法」之《注意須知》內容。

C. 個別因素調整

(A) 允建容積率調整率

項目		勘估標的	容積率模擬試算	
容積率		本案設計容積率	A 土地容積率%	B 土地容積率%
建築開發分析	興建樓層			
	開挖率			
	1F 店面銷售面積(坪)			
	樓上層住家(或辦公等)銷售面積(坪)			
	停車位數量(個)			
	銷坪比			
	銷售分析	店面	比準單元單價(萬元/坪)	
平均銷售單價(萬元/坪)				
住宅(或辦公等)		比準單元單價(萬元/坪)		
		平均銷售單價(萬元/坪)		
停車位		比準單元單價(萬元/個)		
		平均銷售單價(萬元/個)		
總銷售金額(萬元)				
土地開發分析試算	營造施工費單價(萬元/坪)			
	規劃設計費		營造施工費之○%	
	廣告銷售費		總銷售金額之○%	
	管理費		總銷售金額之○%	
	稅捐		總銷售金額之○%	
	開發成本(萬元)			
	資本利息綜合利率			
	利潤率			
	土地開發分析價格(萬元)			
	土地單價(萬元/坪)			
價格調整率				

《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) 其他比較調整項目

項目	條件	調整率級距

《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。

(6) 未含容積移入 (TOD獎勵容積/增額容積) 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)				

《注意須知》：參見前述含容積移入 (TOD 獎勵容積/增額容積) 基地「比較法」之《注意須知》內容。

(7) 未含容積移入 (TOD獎勵容積/增額容積) 之基地比較價格結論：

《注意須知》：單價取至千位數。

(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 (TOD獎勵容積/增額容積) 之基地價格決定

《注意須知》單價取至千位數。

四、評估價值結論

勘估標的係座落於之臺北市○○區不動產，本報告基於估價目的為容積代金（TOD獎勵容積回饋代金/增額容積價金）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容積代金（TOD獎勵容積回饋代金/增額容積價金）價值。

經針對勘估標的進行一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場及最高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（TOD獎勵容積/增額容積）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（TOD獎勵容積/增額容積）之基地價格：

新臺幣_____元

(二) 未含容積移入（TOD獎勵容積/增額容積）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（TOD獎勵容積/增額容積）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，容積代金（TOD獎勵容積回饋代金/增額容積價金）最終金額為：新臺幣_____元。

計算如下：

容積代金（TOD獎勵容積回饋代金/增額容積價金）評定金額＝（含容積移入（TOD獎勵容積/增額容積）之基地價格-未含容積移入（TOD獎勵容積/增額容積）之基地價格）

《注意須知》若容積移轉、TOD獎勵容積與增額容積一併申請，其代金及價金計算，請估價師依申請比例拆分容積代金金額、TOD獎勵容積回饋代金及增額容積價金金額。

(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。