

## 貳、臺北市都市更新權利變換計畫估價報告摘要範本

### 臺北市○區○段○小段○地號等○ 筆土地更新單元更新前後不動產權 利價值估價報告書摘要

(說明)：

- 一、估價師須依本範本所規定之各說明事項詳予填載，敘述文字並可視實際需要自行調整，惟敘述之詳盡程度不得低於本範本基本要求。
- 二、本摘要係置於都市更新權利變換計畫之附件。

委託人：(實施者)

不動產估價師事務所：○○○

○年○月



六、估價目的：都市更新權利變換前後權利價值參考。

七、估價金額：

(一) 更新後不動產總值：\_\_\_\_\_。

(二) 更新前權利總值：\_\_\_\_\_。

(三) 更新前建物殘值總值：\_\_\_\_\_。

八、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔：

九、勘估標的的使用現況：

十、勘估標的的法定使用管制或其他計畫管制事項：

十一、價格形成之主要因素分析：

(一) 不動產市場概況：

1、市場供給：

2、市場需求：

3、市場產品型態：

4、市場價位：

5、實際買賣成交案例：

(二) 影響價格之區域因素分析：

1、近鄰地區土地利用情形：

2、近鄰地區建物利用情況：

3、近鄰地區之公共設施概況：

4、近鄰地區之交通運輸概況：

5、區域環境內之重大公共建設：

6、鄰近地區未來發展趨勢：

(三) 影響價格之個別因素分析：

1、土地

(1) 土地標示及所有權：

a.土地標示：

b.所有權人：

**(2)更新前土地、建物面積：**

所有權人	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	使用分區	建號	原樓層編號	建物面積 (m <sup>2</sup> )	車位面積 (m <sup>2</sup> )
合計							

**(3)更新後各單位不動產面積：**

棟別	樓層	主建物	附屬建物	約定專用	小計 (m <sup>2</sup> )	小公 當層梯廳 (m <sup>2</sup> )	大公		小計 (m <sup>2</sup> )	合計 (m <sup>2</sup> )	公設比
		室內 (m <sup>2</sup> )	陽台 (m <sup>2</sup> )	機房 (m <sup>2</sup> )			屋突+地下室 (m <sup>2</sup> )	一樓梯廳 (m <sup>2</sup> )			
合計											
車位價格											
總計											

**(4)土地位置：**

a.土地座落

b.土地面臨

c.土地近鄰

**(5)土地個別條件：**

**(6)土地使用分區：**

**(7)土地利用狀況：**

**(8)其他**

## 2、建物

### (1)建物標示及所有權：

- a.建物標示：
- b.門牌號碼：
- c.所有權人：

### (2)更新前建物個別條件分析：

- a.結 構：\_\_\_\_\_。
- b.使用型態：\_\_\_\_\_。
- c.建築型態：\_\_\_\_\_。
- d.建築樓層：\_\_\_\_\_。
- e.格 局：\_\_\_\_\_。
- f.屋 齡：\_\_\_\_\_。
- g.隔 間：\_\_\_\_\_。
- h.使用情況：\_\_\_\_\_。
- i.其他：\_\_\_\_\_。

### (3)更新後建物個別條件分析：

- a.結 構：\_\_\_\_\_。
- b.使用型態：\_\_\_\_\_。
- c.建築型態：\_\_\_\_\_。
- d.建築樓層：\_\_\_\_\_。
- e.格 局：\_\_\_\_\_。
- f.座 向：\_\_\_\_\_。
- g.外牆建材：\_\_\_\_\_。
- h.地 板：\_\_\_\_\_。
- i.門 窗：\_\_\_\_\_。
- j.衛 浴：\_\_\_\_\_。
- k.公設比：\_\_\_\_\_。
- l.其他：\_\_\_\_\_。

十二、估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由：

(一) 更新前權利價值評估之前提與價格種類：

1、價格種類：正常價格。

2、估價條件：

3、最有效使用之分析：

4、估價方法之選定：

本次鑑定評估作業以 \_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_ 為  
評估方法。

5、價格評估過程：

(1) 勘估標的之特性分析：

(2) 更新前權利價值評估過程：

(3) 更新前合法建物及佔有他人土地之舊違章建物殘餘價值  
評估過程：

6、更新前各權利人之權利價值評估結果：

表一 更新前各權利人權利價值及權利價值表

編號	權利人	土地面積			建物面積 (未含車位)			建坪 單價 (元/ m <sup>2</sup> )	建物 價格 (元/ m <sup>2</sup> )	宗地 價格 (元/ m <sup>2</sup> )	土地 貢獻 價格 (元)	建物 貢獻 價格 (元)	不動 產總 價 (元)	更新 前權 利價 值比 例 (%)
		地段	權利 範圍	持分 面積 (m <sup>2</sup> )	建 號	權利 範圍	持分 面積 (m <sup>2</sup> )							
	合計													
	備註													

註：項目依實際狀況增加之。

表二 更新前合法建物及佔有他人土地之舊有違章建築物殘餘價值

編號	合法建築物所有權人	佔有他人土地之舊有違章建築戶	持(佔)有面積(m <sup>2</sup> )	建物殘餘價值單價(元/m <sup>2</sup> )	建物殘餘價值總值(元)

(二) 更新後不動產價值評估之前提與價格種類：

- 1、估價方法之選定：
- 2、價格評估過程：
- 3、更新後各單位不動產價值評估結果：

表三 更新後各單位不動產價格表

樓層	單元編號	地段	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	建物面積(未含車位)(m <sup>2</sup> )	基準層建坪單價(元/m <sup>2</sup> )	樓層別效用比	建坪(車位)單價(元/m <sup>2</sup> ; 元/個)	更新後不動產總值(元)
合計								
車位價格								
總計								

註：項目依實際狀況增加之。

(三) 價格評估結論

扼要說明最後估價結果。

十三、其他與估價相關之必要事項及依本規則規定須敘明之情況(含相關附件)：

十四、不動產估價師姓名及其證照字號：