

新竹市都市更新權利變換不動產估價報告
摘要範本

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號及都市更新案號：

- (一)不動產估價報告書事務所案號：
- (二)不動產估價報告書都市更新案號：

二、委託人：

《注意須知》委託人應為實施者。

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：

(一)更新前基本資料

1. 勘估標的內容：

- (1)土地標示：_____。
- (2)建物標示：_____。
- (3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 產權分析：

《注意須知》應依據委託者所提供之產權清冊辦理。

(1)所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積(m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)	登記建號	備註

表二：建物產權分析表

編號	建號	地號	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	總面積(m ²)	建物門牌	所有權人	持分	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期(民國/月/日)	備註

《注意須知》目前政府機關已公開除土地及建物登記資訊外尚有其他不動產資訊，例：新竹市政府的土地參考資訊、行政院原子能委員會的輻射鋼筋屋資訊及行政院環境保護署的土地污染資訊等，估價師應調查並於土地及建物產權分析表備註欄內加註。

(2)他項權利及耕地三七五租約：設有抵押權○○筆，金額合計○○元；設有地上權○○筆，金額合計○○元。

表三：他項權利分析及耕地三七五租約表

項目	權利種類	順位	設定標的	設定日期	權利價值(元)	權利人

(3)依土地或建物登記簿謄本上登載勘估標的於民國○○年○○月○○日受○○地方法院或○○機關申請假扣押、查封、預告登記等限制登記情事，應請使用報告書者注意。

3. 建築型式：_____。

(二)更新後基本資料

1. 建築型式：地上__層，地下__層之__大樓。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

《注意須知》(1)面積應請委託人提供更新後預計產權登記面積。

(2)僅說明更新後總面積即可，其餘各單元面積則詳見○頁附表五)

3. 建物構造：_____。

(三)評估內容：

更新前後權利價值

《注意須知》(1)更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。

(2)更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

四、估價前提：

(一)估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二)價格種類：正常價格。

(三)價格日期：民國○○年○○月○○日。

(四)勘察日期：民國○○年○○月○○日。

(五)估價條件：

依委託者提供民國○○年○○月○○日○○號函或合約載明估價條件如下：

1. 更新前估價條件

2. 更新後估價條件

《注意須知》應檢具委託者發文函件或於合約書內載明，估價條件變動時亦同。

五、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下。

(一)更新前土地權利價值總額：新臺幣_____元(詳見表四)

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣_____元
(詳見表五)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師：_____ (簽名或蓋章)

不動產估價師開業證書字號：

估價師公會會員證書字號：

表四：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1					
2					
總計					100%

《注意須知》更新前權利價值比例應表現到小數點後六位，例如 12.3456%。

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	備註
總計						

《注意須知》上開建築分配單元如有約定專用之露台者，以外加露台之價值方式處理，於該分配單元之備註欄敘明『露台之單價、面積、總價』。

表六：更新後車位權利價值表

車位編號	樓層層次	車位形式及大小	車位權利價值(元)	備註
	地下一層	例如：坡道平面(大)		
	地下一層	例如：坡道平面(小)		
	地下二層	例如：坡道機械(大)		
	地下二層			
	總計			

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格(元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)