

附件一之二

買賣實例調查估價表填寫說明

一、眉欄：

- 1、「義務人、權利人姓名、住址」：按土地登記簿、土地現值申報書第一聯或調查所得資料查填。
- 2、「年」：以該買賣實例辦理估計公告土地現值之年期填載。
- 3、「編號」：以市(區)為單位，按調查先後順序，自1起逐年編流水號。
- 4、「地價區段號」：填寫調查對象土地所屬地價區段號。
- 5、「基地編號」：本欄僅試辦電腦輔助土地估價地區填寫即可，其編號方法自1起逐年編流水號；非屬該試辦地區者免填。

二、「土地標示」各欄：以填載一筆土地為原則，若毗鄰數筆土地併同移轉，僅查得總價格無法分別各筆之移轉價格時，可全部列載之。

- 1、「段、小段、地號、面積」：按土地登記簿或土地現值申報書第一聯查填。
- 2、「使用分區或編定用地」：按土地登記簿或調查所得資料查填。
- 3、「移轉面積」：按實際移轉之土地面積查填。
- 4、「移轉當期公告土地現值」：按該土地訂約(標售、讓售、拍賣)日當期之公告土地現值查填。
- 5、「地價調查當期公告土地現值」：按該土地地價調查當期之公告土地現值查填。
- 6、「移轉日期」：按土地登記簿或土地現值申報書第一聯內移轉原因日期(指訂約日期、標售或讓售日期、拍定日期)查填。

7、「移轉原因」：按土地登記簿或土地現值申報書第一聯內移轉原因查填，分為買賣、標售、公地讓售、拍賣、交換等，依其移轉原因於其前方空格內打「√」。

8、「資料來源」：按提供地價資料之對象查填，資料來源分為當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機構、開發機構等，依資料來源對象填寫。

9、「位置略圖、地籍圖幅號」：

(1)「位置略圖」：標繪本宗土地與其鄰近街道及主要地物關係位置圖。

(2)「地籍圖幅號」：標明買賣實例地所屬地籍圖幅號。

三、「建物」各欄：

1、「建物門牌」：按建物登記簿記載或調查所得資料查填。

2、「建號」：按建物登記簿查填，未辦建物所有權登記者免填。

3、「建物登記面積」：按建物登記簿記載查填，未辦建物所有權登記者免填。

4、「總樓層數」：分別查填該建物之地上層總樓層數及地下層總樓層數，無地下層者，地下層總樓層數免填。

5、「主要構造種類」：按建物主要構造種類查填 ①竹造、②土造、土磚混合造、③木造、④石造、⑤

磚造、⑥鋼鐵造或輕鋼架造、⑦加強磚造、⑧鋼筋混凝土造、⑨鋼骨鋼筋混凝土造、⑩鋼骨造、

⑪其他。

6、「用途」：按調查所得使用情形查填 ①住宅用、②商業用、③工業用、④其他用（註明其實際用途）。

7、「建築物設備」：指建築法第十條所稱敷設於建築物之電氣、排水、消防、天然瓦斯、空調、防空避難、給水、電梯、污物處理、停車位等設備，就調查所得該建築改良物之設備，於其前方空格內打「✓」。

8、「移轉樓層或區分單位」：按建物登記簿或調查所得資料查填該建築物移轉樓層。

9、「①移轉面積」：按該建物實際移轉面積查填。

10、「②建物標準單價」：依本府訂頒之「新竹市地價調查用建物標準單價表」查填。

11、「③建物標準單價增減修正百分比及修正理由」：建築改良物之樓層高度、層數、材料、用途及建築物

設備等特殊者，估價人員應按建物標準單價，視實際情況酌予增減修正之，並填載增加或減少百分比及修正後該建物每平方公尺單價與修正理由。

12、建築完成日期：按建物登記簿或調查所得資料查填。

13、耐用年數：依本府訂頒之「新竹市地價調查用建築改良物耐用年數及折舊率表」內耐用年數查填。

14、④「經歷年數」：以調查年期減去建築完成年期所得之年數計填。如該建物已超過耐用年數，則按最高耐用年數填載。

15、⑤「每年折舊率」：按本府訂頒之「新竹市地價調查用建築改良物耐用年數及折舊率表」內折舊率查填。

16、⑥「總折舊率」：以「④經歷年數」乘以「⑤每年折舊率」所得數額計填。

17、「全棟建物折舊額」：以「⑦全棟建物重建價格」乘以「⑥總折舊率」所得之數額計填。

18、⑧「全棟建物重建價格」：買賣實例為部分層數或分區單位者：指以相同材料重新建築相同構造種類之建物所需費用之標準單價，乘以移轉樓層建物面積所得之數額。

19、「⑨全棟建物現值」：以「⑦全棟建物重建價格」減去「⑧全棟建物累積折舊額」所得之數額計填。

四、「地上有農作改良物或無建物或有建物，而視同無建物者」各欄：買賣實例土地，地上有農作改良物，或無地上物，或有建物，其買賣目的係拆除重建者，應視同地上無建築改良物，填寫下列各欄資料：

1、「買賣實例總價格」：按調查所得買賣總價格查填。

2、「特殊交易情況」：依地價調查估計規則第七條第一項規定，特殊交易情況列舉如左，非屬特殊者，本欄免填。

特殊交易情況：指法院拍賣、急買急賣、受債權債務關係影響之交易、人為哄抬之交易、設有關係人之交易、期待因素影響之交易、畸零地或有合併使用之交易、地上物處理有糾紛之交易、其他特殊交易等，買賣價格於當地顯然偏高或偏低等。

3、「鄰近相似條件土地之市場行情價格」：買賣實例為特殊情況者，應調查並填載其鄰近相似條件土地之市場行情價格；如買賣實例非屬特殊情況者，本欄免填。

4、「⑪ 正常買賣總價格」：買賣實例經判定交易情況和土地情況，非屬特殊者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依據調查所得鄰近相似條件土地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。

5、「⑫ 土地面積」：依土地登記簿或土地現值申報書第一聯內土地移轉面積查填。

6、「⑬ 買賣實例價格包括農作改良物之價值時，農作改良物之價值」：農作改良物併同土地移轉時，應調查該農作改良物之名稱、種植（養殖）面積或株數、生長年期、每單位種植面積單價或每株單價後，據以計算農作改良物之總價格。

7、「農作改良物名稱、種植面積或株數、生長年期、每單位種植面積單價或每株單價、總價」各欄填寫方法如左：

① 農作改良物名稱、種植面積或株數、生長年期：依調查所得資料填載。

② 每單位種植面積單價或每株單價：按本府訂頒之「新竹市辦理徵收土地農林作物、水產物、畜禽類補償遷移費查估基準冊」查填。

③ 總價：按該農作改良物每單位種植單價或每株單價乘以種植面積或株數所得之數額填載。如農作改良物有二種以上者，應將其價格加總計算之。

8、「⑭ 土地正常買賣單價」：依買賣實例是否包括地上物價格，分下型二種方式計算之：

① 買賣實例價格包括農作改良物價值時，其計算式如左：

$$\text{土地正常買賣單價} = \left(\text{⑪ 正常買賣總價格} - \text{⑬ 農作改良物價值} \right) \div \text{⑫ 土地面積}$$

② 買賣實例價格不包括農作改良物價值時，其計算式如左：

土地正常買賣單價 \div (11) 正常買賣總價格 \div (12) 土地面積

③ 無建物或有建物必須拆除而視同無建築改良物時，其計算式如左：

土地正常買賣單價 \div (11) 正常買賣總價格 \div (12) 土地面積

9、「跨越區段之買賣實例，推算買賣實例於各該區段內之實例土地正常買賣單價」：買賣實例跨越區段時，應分別按其所占面積比例，估算該實例土地於各該區段之正常買賣單價。

五、「地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者」各欄填寫方法如左：

1、「買賣實例總價格」：詳見本填寫說明四、1、。

2、「特殊交易情況」：詳見本填寫說明四、2、。

3、「鄰近相似條件房地之市場行情價格」：買賣實例為特殊情況者，應調查並填載其鄰近相似條件房地之市場行情價格；如買賣實例非屬特殊情況者，本欄免填。

4、「正常買賣總價格」：買賣實例經判定交易情況和土地情況，非屬特殊者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依據地價調查估計規則第七及第八條規定先作適當修正後必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。

5、「樓層數、推估各樓層房地正常買賣平均單價、推估各樓層可出售面積」：按建物登記簿或調查所得資料查填，如各樓層可出售面積取得有困難時，得以移轉樓層建物面積推估其他樓層之建築改良物面積。

6、「(27) 總價」：以各樓層房地正常買賣平均單價乘以各該樓層可出售面積之積之和計填。

7、「(28) 車位平均價格」：按調查所得資料查填。

8、「(29) 車位數」：按調查所得資料查填。

9、「(30) 車位面積（含應攤共同使用部分）」：按調查所得資料查填。

10、「(31) 全棟房地可出售總價格」：其計算公式如左：

全棟房地可出售總價格＝ Σ 【(各樓層房地正常買賣平均單價×各樓層可出售面積)＋(②⑧單位平均價格×②⑨單位數)】

11、「③②全棟建物現值」：依地價調查估計規則第十二條規定計算。

12、「③③全棟建築改良物之裝潢、設備及庭園設施等費用」：按本府訂頒之「新竹市地價調查用建築改良物裝潢、設備費用標準表」查填。

13、「③④全棟建物買賣正常利潤」：利潤率由調查人員視實際情況敘明理由估計之，其利潤之計算式如左：
全棟建築改良物買賣正常利潤＝③②全棟建物現值×利潤率。

14、「③⑤土地可出售總價格」：

土地可出售總價格＝③①全棟房地可出售總價格－③②全棟建物現值－③③全棟建物之裝潢、設備、庭園設施等費用－③④全棟建物買賣正常利潤。

15、「③⑥基地面積」：按該建築改良物所處基地面積查填。

16、「③⑦土地正常買賣單價」：以「③⑤土地可出售總價格」除以「③⑥基地面積」所得數額計填，其計算式如左：

土地正常買賣單價＝③⑤土地可出售總價格／③⑥基地面積。

17、「跨越區段之買賣實例，推算買賣實例於各該區段內之實例土地正常買賣單價」：詳見本填寫說明。

六、「(五)地上有建物，且買賣實例為全部層數者」各欄填寫方法如左：

1、「買賣實例總價格」：詳見本填寫說明四、1、。

2、「特殊交易情況」：詳見本填寫說明四、2、。

3、「鄰近相似條件房地之市場行情價格」：詳見本填寫說明四、3、。

4、「全棟房地正常買賣總價格」：買賣實例應判定交易情況和土地情況，非屬特殊者，買賣實例總價格即為合

理買賣總價格；其為特殊情況者，調查所得鄰近土地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。

5、「 $\textcircled{38}$ 全棟建物現值」：依地價調查估計規則第十二條規定計算。

6、「 $\textcircled{39}$ 全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用」：詳見本填寫說明五、11、。

7、「 $\textcircled{40}$ 全棟建物買賣正常利潤」：詳見本填寫說明五、13、。

8、「 $\textcircled{41}$ 土地正常買賣總價格」：

土地正常買賣總價格=全棟房地正常買賣總價格- $\textcircled{38}$ 全棟建物現值- $\textcircled{39}$ 全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用- $\textcircled{40}$ 全棟建物買賣正常利潤

9、「 $\textcircled{42}$ 基地面積」：按該建物所處基地移轉面積查填。

10、「 $\textcircled{43}$ 土地正常買賣單價」：以「 $\textcircled{41}$ 土地正常買賣總價格」除以「 $\textcircled{42}$ 基地面積」所得之數額填載，其計算式如左：

土地正常買賣單價= $\textcircled{41}$ 土地正常買賣總價格/ $\textcircled{42}$ 基地面積

11、「跨越區段之買賣實例，推算買賣實例於各該區段內之實例土地合理買賣單價」：詳見本填寫說明四、9、。

12、「利潤率及其決定理由」：指全棟建物買賣正常利潤，由調查人員視實際情況敘明理由填載之。

七、本表應填寫調查日期，並由承辦員、課長、主任分別核章，以示負責，地政事務所主任得授權主管課長核定之。