

附件二之二

收益實例調查估價表填寫說明

一、眉欄：

- 1、「所有權人、承租或使用人姓名、住址」：按土地登記簿、建物登記簿或調查所得資料查填。
- 2、「年」：以該收益實例辦理估計公告土地現值之年期填載。
- 3、「地價區段號」：填寫調查對象土地所屬地價區段號。

二、「土地標示」各欄：以填載一筆土地為原則，惟若毗鄰數筆土地出租與同一人且作同一使用時，可全部列載之。

- 1、「段、小段、地號、面積、比率、計算收益之面積」：按土地登記簿或調查所得資料查填。
- 2、「使用分區（編定）」：按土地登記簿或調查所得資料查填。
- 3、「價格日期、資料來源、臨街關係」：按調查所得資料查填。
- 4、「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」：標明收益實例地所屬地籍圖幅號。

三、「建物資料」各欄：

- 1、「建物門牌」：按建物登記簿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」：分別查填該建築改良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、「收益樓層或區分單位」：按建物登記簿或調查所得資料，查填該建物收益樓層。

9、「收益實例面積」：按該建物實際收益面積查填。

10、「建物標準單價」：按本府訂頒之「新竹市地價調查用建築改良物標準單價表」查填。

11、「建物標準單價修正過程及理由」：建物之樓層高度、層數、材料、用途及建築物設備等特殊者，估價人員應按建築改良物標準單價，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、「全棟建物之裝潢設備及庭園設施等費用及正常利潤後之單價」：按本府訂頒之「新竹市地價調查用建築改良物標準單價表」查填。

13、「建物重建總價」：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，乘以收益樓層建築改良物面積所得之數額。

14、「建築完成日期」：按建物登記簿或調查所得資料查填。

15、「耐用年數」：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」內耐用年數查填。

16、「⑦經歷年數」：以調查年期減去建築完成年期所得年數填載。如該建物已超過耐用年數，則按最高耐

用年數填載。

- 17、「⑧ 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。
 - 18、「⑨ 總折舊率」：以「⑦ 經歷年數」乘以「⑧ 每年折舊率」所得之數額填載。
 - 19、「⑩ 建物折舊額」：以「⑥ 建物重建價格」乘以「⑨ 總折舊率」所得之數額填載。
 - 20、「⑨ 建物現值」：以「⑥ 建物重建價格」減去「⑩ 建物折舊額」所得之數額填載。
- 四、地上有建物者：

(一)「房地每年總收入」：

- 1、年租金：以實際支付年租金額計填，如屬月租，應換算為年租金。
- 2、押租（保證金）及其利息：如支付押租（保證）金者，應加計填載押租（保證）金年息，其利率應以最近一年期定存利率計算。
- 3、其他收入：除年租金、押租（保證金）及押租金利息收益外；如尚有其他法定用途出租或營運所獲得之租金或收入者，以實際收入填載。
- 4、「⑳ 合計」：以年租金、押租（保證金）及其利息、其他收入等金額加總填載。

(二) 有效總收入：

- 1、「㉑ 估計每年閒置損失」：推算閒置及其他原因所造成之收入損失。
- 2、「㉒ 房地每年有效總收入」：房地每年總收入扣除收入損失後之餘額。

(三)「全棟房地每年總費用」：

- 1、稅賦：以該土地及建物全年所支付之地價稅及房屋稅額填載。
- 2、維護費用：包括修繕費、火災保險費、管理費、維修費等。

(1)、修繕費：指維護該建物每年需支付之費用，通常以該收益樓層建築改良物現值百分之一點五至百分

之二估列。

(2)、火災保險費：以該建物按一般情形所支付之年保險費填載，通常以該收益樓層建築改良物現值千分之三估列。

(3)、管理費：指給付管理人之薪資及有關費用，通常以房租年額百分之三至百分之五估列。

3、建物折舊費：建物重建價格乘以每年折舊率。

4、其他費用：指稅賦、維護費及折舊費以外之費用，如租金損失額等。所謂租金損失額，係指承租人拒付租金或無人承租時，所遭受租金短收之損失，按調查所得資料查填。

5、「³¹合計」：以稅賦、維護費用、建物折舊費及其他費用等金額加總填載。

(四)「³²房地每年淨收益」：以「²³房地每年總收入」減去「³¹房地每年總費用」之數額填載。

1、收益資本化率：亦稱還原利率，指將未來純收益，折算為現在價值，所採用之折現率。

收益資本化率應依下列方式擇一決定：

(1)、收益資本化率應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。

(2)、選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。

2、「³⁴建物每年淨收益」：以「¹¹收益實例建物現值」乘以「建物收益資本化率」。

3、「³⁵土地每年淨收益」：以「³²房地每年淨收益」減去「³⁴建物每年淨收益」之數額填載。

4、「³⁸土地正常收益總價格」：以「³⁵土地每年淨收益」除以「³⁷土地收益資本化率」所得之數額填載。

五、地上無建築改良物者：

5、「³⁹土地正常收益單價」：以「³⁸土地正常收益總價格」除以「計算收益之面積」所得之數額填載。

(1)「土地每年總收入」：按說明四(一)查填。

(2)「土地每年有效總收入」：按說明四(二)查填。

(3)「土地每年總費用」：按說明四(三)查填。

(4)「土地每年淨收益」：以「土地每年有效通常總收入」減去「土地每年總費用」所得之數額填載。

(5)「土地正常收益總價格」：以「土地每年淨收益」除以「土地收益資本化率」所得之數額填載。

(6)「土地正常收益單價」：以「土地正常收益總價格」除以「收益之面積」所得之數額填載。

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。