

第四十三條 收益資本化率或折現率應於下列各款方法中，綜合評估最適宜之方法決定：

一、風險溢酬法：收益資本化率或折現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。

二、市場萃取法：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。

三、加權平均資金成本法：依加權平均資金成本方式決定，其計算式如下：

$$\text{收益資本化率或折現率} = \sum_{i=1}^n w_i k_i$$

其中：

w_i ：第 i 個資金來源占總資金成本比

$$\text{例，} \sum_{i=1}^n w_i = 1 \text{。}$$

k_i ：為第 i 個資金來源之利率或要求報

酬率。

四、債務保障比率法：依債務保障比率方式決定，其計算式如下：

$$\text{收益資本化率或折現率} = \text{債務保障比率} \times \text{貸款常數} \times \text{貸款資金占不動產價格比率}$$

五、有效總收入乘數法：考量市場上類似不動產每年淨收益占每年有效總收入之合理淨收益率，及類似不動產合理價格除以每年有效總收入之有效總收入乘數，以下列公式計算之：

$$\text{收益資本化率或折現率} = \text{淨收益率} / \text{有效總收入乘數}$$

收益資本化率或折現率之決定有採取其他方法計算之必要時，應於估價報告書中敘明。