

內政部 令

發文日期：中華民國98年10月2日

發文字號：台內地字第 0980172168 號

修正「證券化不動產估價報告書範本」，自即日生效。

附修正「證券化不動產估價報告書範本」

部長 江宜樺

證券化不動產估價報告書範本 修正規定

說明：本範本係依據不動產證券化條例第二十二條及第三十四條規定所訂定，不動產估價師須依本範本所規定之楷書體內容，並參酌各說明事項（以下細明體文字劃底線部分）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。

內政部

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：_____。

二、委託人：_____。

三、基本資料：

(一) 勘估標的：_____。

(說明)：填寫勘估標的標示及門牌。

(二) 土地面積：_____平方公尺(_____坪)。

(三) 建物面積：_____平方公尺(_____坪)。

(四) 不動產所有權人：_____。

(五) 土地使用分區及使用編定：_____。

(六) 建物法定用途：_____。

(七) 勘估標的使用現況：_____。

(八) 產品型態：_____。

(九) 建築完成日期：_____。

(十) 勘估標的租賃契約資料：_____。

出租率	
租約期間	
租金總額(元/年)	

(說明)：填寫勘估標的租賃契約資料，租約資料過多者，得詳如後附報告書內容。

四、估價前提：

(一) 估價目的：_____。

(二) 價格種類：_____。

(三) 價格日期：民國○○年○○月○○日。

(四) 勘察日期：民國〇〇年〇〇月〇〇日。

五、公告土地現值計算之土地增值稅與淨額：

(一) 按當年度公告土地現值計算之土地增值稅總額：

_____元。

(二) 扣除土地增值稅淨額：

_____元。

六、他項權利設定紀錄：

(一) 抵押權設定本金最高限額總金額，新台幣

_____元。

(二) 其他他項權利情形：_____。

七、評估價值結論：

(說明)：應揭露價格形成重要條件、影響價格的重要因素、採用估價方法及分別評估結果、最後之估價金額。

勘估標的係坐落於_____之不動產，本報告基於估價目的為不動產投資(資產)信託過程中不動產價值認定之參考，價格種類為_____，價格日期為民國〇〇年〇〇月〇〇日，考量委託人提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場正常條件下之合理價值。

經針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場及最有效使用之分析後，採用_____等估價方法進行評估，各方法評估結果及最終價格決定如下。

(一) 收益法折現現金流量分析評估結果：

收益價格1：新臺幣_____元

(二) 收益法直接資本化法評估結果：

收益價格2：新臺幣_____元

(說明)：以上兩種應視為同一種方法。

(三) 比較法評估結果：

比較價格：新臺幣_____元

(四) 成本法評估結果：

成本價格：新臺幣_____元

(五) 成本法土地開發分析價格評估結果：

土地開發分析價格：新臺幣_____元

(六) 最後決定之估價金額：

(說明)：

(一)應說明本報告書採用估價方法之理由。不動產估價師對於估價方法採用必須考量勘估標的本身特性，不動產市場狀況及各估價方法的理論基礎等詳予說明。

(二)應說明各種估價方法權重及其決定。

(三)採收益法者，應載明所使用收益資本化率或折現率。

(四)應遵循不動產估價技術規則第十四條規定：「應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。」

新臺幣_____元

以上評估結果僅適用於勘估標的證券化價值參考。另由於不動產價值變動之特性，受託機構進行不動產交易契約成立日前估價者，其價格日期與契約成立日期不得逾六個月。

不動產估價師：○○○ (簽名或蓋章)

不動產估價師證書字號：_____。

不動產估價師開業證書字號：_____。

不動產估價師公會會員證書字號：_____。

(說明)：

(一)證書字號應登載估價師證書、開業證書及地方公會會員證書字號。

(二) 以上評估結果僅適用於勘估標的不動產投資(資產)信託過程中不動產價值認定之參考。另使用本估價報告書者應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。

目 錄

壹、序言

- 一、估價立場聲明
- 二、估價報告書之設定與限定條件

貳、估價基本事項

- 一、委託人
- 二、勘估標的內容
 - (一)標示
 - (二)權利內容
 - (三)產品型態
- 三、價格日期及勘察日期
- 四、價格種類及估價條件
- 五、估價目的
- 六、現況勘察情況說明
 - (一)領勘人及其說明
 - (二)現場勘察參考資料
 - (三)勘察結論
- 七、勘估標的出租租約及目前營運狀況說明
- 八、勘估標的建築或開發計畫內容說明(開發型不動產證券化)
- 九、估價資料來源說明

參、價格形成之主要因素分析

- 一、一般因素分析
 - (一)政策面
 - (二)經濟面
- 二、區域因素分析
 - (一)區域描述
 - (二)近鄰地區土地利用情形
 - (三)近鄰地區建物利用情形
 - (四)近鄰地區公共設施概況

- (五)近鄰地區交通運輸概況
- (六)區域環境內重大公共建設
- (七)近鄰地區未來發展趨勢
- 三、影響價格之個別因素分析
 - (一)土地個別條件
 - (二)土地法定使用管制與其他管制事項
 - (三)土地利用情況
 - (四)建物概況
 - (五)公共設施便利性
 - (六)建物與基地及周遭環境適合性分析
 - (七)個別因素綜合評析
- 四、不動產開發計畫分析
- 五、最有效使用分析
 - (一)法定上最有效使用分析
 - (二)市場面最有效使用分析
- 六、勘估標的土地增值稅分析
- 七、不動產市場概況分析
 - (一)不動產市場發展概況
 - (二)不動產市場價格水準分析

肆、價格評估

- 一、估價方法之選定
- 二、價格評估過程
 - (一)收益法折現現金流量分析(DCF)評估過程
 - (二)收益法直接資本化法評估過程
 - (三)比較法評估過程
 - (四)成本法評估過程
 - (五)成本法土地開發分析價格評估過程
- 三、價格決定理由
 - (一)各種估價方法採用之理由
 - (二)各種估價方法權重及其決定說明(若採用收益法者，內容應包含收益資本化率或折現率)
 - (三)價格決定理由

四、價格結論

伍、附件

- (一)土地增值稅計算明細表
- (二)他項權利分析設定表
- (三)勘估標的出租租約
- (四)勘估標的位置圖 份(張)
- (五)勘估標的分區示意圖 份(張)
- (六)土地、建物所有權狀影本 份(張)
- (七)土地、建物登記(簿)謄本 份(張)
- (八)地籍圖謄本 份(張)
- (九)建物平面圖 份(張)
- (十)土地使用分區證明書 份(張)
- (十一)建造執照影本 份(張)
- (十二)近五年所有權異動資料 份(張)
- (十三)勘估標的及比較標的照片 頁
- (十四)不動產開發計畫重要內容摘要(開發型)
- (十五)不動產估價師證明文件

壹、序言

一、估價立場聲明

- (一)我方以公正第三人立場進行客觀評估。
- (二)我方與委託人及受勘估單位僅為單純業務往來關係。
- (三)本報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事，報告書中所提之事實描述具真實確切性。
- (四)本報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。
- (五)我方對於勘估標的無現有或可預期的利益；對於與勘估標的相關的權利關係人，我方亦無個人私利或偏見。
- (六)我方收取之報酬，係基於專業勞務之正當報酬、不為不正當之競價，且絕不刻意扭曲合理估價之結果。
- (七)本估價報告書內容謹遵循不動產估價師法、不動產估價技術規則相關規定及國內外之不動產估價理論，並符合「證券化不動產估價報告書範本」格式。
- (八)本事務所及本所不動產估價師與委託人、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。
- (九)本勘估標的屬都市更新條例核定之事業計畫範圍內之土地、建築物及不動產相關權利，其權利變換計畫業經主管機關審議通過核定發布實施，本報告書業已依據實施者選定之不動產估價師事務所出具之不動產估價報告書所載相關估價條件、規劃設計等計畫內容進行評估。（如非屬都市更新上述案例則本項不說明）

二、估價報告書之設定與限定條件

- (一)估價報告書書中引用他人提供之資訊，經不動產估價師盡力查證後認為係確實可靠。
- (二)勘估標的土地及改良物之結構及機電設施屬一般正常情況，無任何隱藏或未被發現之不動產價值影響因素。
- (三)在本估價報告書中總價值分配至土地、改良物的價值，不能

＝。

- (四)本估價報告書及其複本持有者，無出版本估價報告書之權利。
- (五)在沒有經過不動產估價師書面同意之情況下，估價報告書的全部或部分內容（如估價結論、不動產估價師身分、不動產估價師所屬的事務所）不得經由廣告、公共關係、新聞、銷售或其他傳播媒體公諸於眾。
- (六)估價報告書評估結果僅適用於勘估標的整體不動產估價。除非於估價報告書中另有聲明，否則，任何將整體不動產價值按權利比例劃分或其他方式劃分，都將使本估價報告書中的估價結果無效。
- (七)本估價報告書評估結果，僅作為委託人依估價報告書所載估價目的限制下之參考。
- (八)本估價報告書評估結果係在不動產估價師考量本報告書中所載估價條件下形成，委託人或使用報告書者應了解本估價報告書中所載之估價條件，以避免誤用本估價報告書所載之估價金額。
- (九)本估價報告書評估結果僅具有不動產價值參考的特性，不必然成為委託人或使用者對該不動產價格之最後決定金額。

貳、估價基本事項

一、委託人：_____。

二、勘估標的內容

(一) 標示：

1. 土地：_____。

2. 建物：_____。

(二) 權利內容：

1. 所有權：_____。

2. 權利範圍：_____。

3. 他項權利設定紀錄：

(1)抵押權設定本金最高限額總金額：

_____。

(2)其他他項權利情形：

_____。

(三)產品型態：_____。

三、價格日期及勘察日期

(一)價格日期：_____。

(二)勘察日期：_____。

四、價格種類及估價條件

(一)價格種類：_____。

(二)估價條件：_____。

五、估價目的

本次估價結果係做為不動產投資(資產)信託過程中不動產價值認定之參考，報告書中所載之價值僅限於該目的之參考，不適用於其他用途。

六、現況勘察情況說明

(一)領勘人及其說明：

1.現場領勘人為○○○，並進行勘估標的各樓層現況勘察。

2.領勘人說明事項：

_____。

(二)現場勘察參考資料：

1. 地籍圖
2. 建物平面圖
3. 使用執照
4. 竣工圖
5. 機電設備維護相關文件
6. 承租單位配置圖
7. 位置圖

8. 建築或開發計畫內容

9. 其他

(說明)：請視實際需要詳加填載。另機電設備維護相關文件及承租單位配置圖應由業主提供現場勘察參考資料。

(三) 勘察結論：

(說明)：請依領勘人說明及現場勘察資料，綜合判斷詳加填載。

七、勘估標的出租租約及目前營運狀況說明

(說明)：應充分揭露委託人提供勘估標的近期之出租狀況，包括承租單位、承租面積比例、個別及總體租金收入比例、租賃期間。

(注意事項)：為詳予說明上述情形，不動產估價師應充分查證委託人提供之勘估標的近三年出租狀況，包括承租單位、承租面積、個別及總體租金收入、租期、個別押金收入、租賃條件、租金繳付方式、續租條件、閒置情況及未來租金變動之條件。若為營運性不動產，應取得近三年會計師簽證之財務報表，並了解實際之營運收益、支出、稅負等狀況，以適當的揭露於報告書中，並對勘估標的使用現況詳予說明。

八、勘估標的建築或開發計畫內容說明(開發型不動產證券化)

(說明)：

1. 開發型不動產證券化，委託人應提供不動產開發計畫內容，包括預定開發之不動產或不動產相關權利之種類、地點、市場分析、可行性分析、產權調查報告、預定開發時程、計畫、取得、開發、銷售或經營管理等各階段計畫及控管程式、成本回收、財務預測及預估收益率、專家審查意見及自行評估計畫等事項。
2. 應充分揭露建築或開發計畫內容，包括開發後各用途總面積、產品型態、建築型態、構造、建材設備等，並以摘要方式說明，其他內容得以附錄方式處理。

九、估價資料來源說明

(一) 不動產權利狀態係以○○年○○月○○日_____地政事務所核發之謄本為準。

(二) 不動產出租及買賣之相關契約文件影本係由委託人提供。

- (三)不動產近三年的營運收益資料及財務報表均由委託人提供。
- (四)不動產個別條件及區域環境內容，係親自赴標的現場勘察，並依都市計畫及地籍等相關資料查證記錄之。
- (五)不動產價格評估依據，係於標的現場實際訪查交易資訊，並依不動產估價師檔案資料共同整理而得。
- (六)不動產之地質、結構受損狀況、營造費用……等係參考○
○專業技師出具之報告書。
- (七)委託人提供之不動產開發計畫內容，包括預定開發之不動產或不動產相關權利之種類、地點、市場分析、可行性分析、產權調查報告、預定開發時程、計畫、取得、開發、銷售或經營管理等各階段計畫及控管程式、成本回收、財務預測及預估收益率、專家審查意見及自行評估計畫等事項。
- (八)其他。

參、價格形成之主要因素分析

一、一般因素分析

(一) 政策面：

(說明)：國內不動產政策及相關法令影響分析。

(二) 經濟面：

(說明)：國內總體經濟及金融局勢影響分析。

二、區域因素分析

(一) 區域描述：

(說明)：區域內不動產型態及發展概況。

(二) 近鄰地區土地利用情形：

(說明)：應描述勘估標的近鄰地區都市計畫概況、區域內土地使用分區分布、區域內土地利用情況及土地利用強度。

(三) 近鄰地區建物利用情形：

(說明)：應描述勘估標的近鄰地區建物型態、建物樓層概況、屋齡分布情況、建物使用狀況等。

(四) 近鄰地區公共設施概況：

(說明)：需分不同情況考慮勘估標的為中心，半徑500公尺至1000公尺以內市中心地帶，具備有公園、市場、銀行、電信局、郵局、醫院、兒童遊戲場、加油站、小學、中學、高中、體育場等公共設施狀況。

(五) 近鄰地區交通運輸概況：

(說明)：應描述勘估標的所在近鄰地區之聯外交通、主要幹道、道路狀況、大眾運輸便利性、停車方便性及勘估標的本身進出方便性等。

(六) 區域環境內重大公共建設：

(說明)：應描述勘估標的所在近鄰地區目前及過去重大公共建設，並評估其對未來勘估標的所在區域的發展潛力之影響。

(七) 近鄰地區未來發展趨勢：

(說明)：經以上近鄰地區之區域因素分析後，評估未來區域發展趨勢。

三、影響價格之個別因素分析

(一) 土地個別條件：

(說明)：應描述土地臨路狀況、道路寬度、寬深度、地形、地勢及土地面積等足以影響土地價格之個別條件。

(二) 土地法定使用管制與其他管制事項：

(說明)：應描述土地使用分區或使用編定、建蔽率、容積率等一般性管制、其他非一般性之特殊管制，如航管限制、禁限建等。

(三) 土地利用情況：

(說明)：

1. 應描述是否有墳墓、垃圾掩埋場、高壓電塔等嫌惡設施？
2. 應描述土地目前利用現況，土地是否出租？是否遭佔用？是否含現有巷？是否含法定空地？及其他利用現況足以影響不動產價格之因素。
3. 若估價師確實無法確認，應於估價報告書中敘明，並於價格條件中揭露所評估價格排除上述因素。

(四) 建物概況：

(說明)：應說明勘估標的建物之登記用途、現況用途、結構、使用型態、建築型態、建築樓層、格局、屋齡、隔間、座向、通風採光、使用權屬、空屋率、建材設備、公設比、淨高高度、增建狀況、面積等。

1. 建物面積：勘估標的共計有_____單位及_____個車位。各層建物面積如下表：

門牌	面積	登記用途 (依 <input type="checkbox"/> 謄本 <input type="checkbox"/> 建物平面圖 登載 <input type="checkbox"/> 建築規劃設計)

2. 結 構：_____。
3. 使用型態：_____。
4. 建築型態：_____。
5. 建築樓層：_____。
6. 格 局：_____。
7. 屋 齡：_____。
8. 隔 間：_____。
9. 座 向：_____。
10. 通風採光：_____。
11. 使用權屬：_____。
12. 空 屋 率：_____。
13. 外牆建材：_____。
14. 天 花 板：_____。
15. 地 板：_____。
16. 門 窗：_____。
17. 衛 浴：_____。
18. 室內設備：_____。
19. 公 設 比：_____。

20. 電梯設備：_____。
21. 自動化設備：_____。
22. 勘估標的室內維護保養與使用情況：
_____。
23. 建物管理現況分析：_____。
24. 使用現況：_____。
25. 改建、增建或違建面積：_____。
26. 其他（根據實際情形自行增加說明）。

（五）公共設施便利性：

（說明）：應敘明勘估標的距離公共設施接近程度之便利性。

（六）建物與基地及週遭環境適合性分析：

（說明）：應敘明勘估標的用途與週圍環境之適合程度。

（七）個別因素綜合評析：

（說明）：應敘明並評估勘估標的所在環境等狀況。

四、不動產開發計畫分析

（說明）：應依委託人所提供不動產開發計畫內容，就本估價報告書貳、八所列開發計畫內容，評估分析計畫內容。其目的係藉由估價師之專業，評估開發計畫之可行性，以提供投資人更多參考資訊，相關估價亦得以有所依據。

五、最有效使用分析

（說明）：最有效使用指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所作得以獲致最高利益之使用而言。應分析勘估標的假設為空地狀態，及已有建物狀態下之最有效使用。

（一）法定上最有效使用分析：

_____。

（二）市場面最有效使用分析：

_____。

六、勘估標的土地增值稅分析

(說明)：敘明勘估標的適用之土地增值稅等相關土地稅賦。(應注意資產信託型態為賣斷型或贖回型)

七、不動產市場概況分析

(一)不動產市場發展概況

(二)不動產市場價格水準分析

(說明)：說明市場上同類型不動產市場價格水準、類似不動產供給狀況、市場趨勢及目前與潛在主要競爭個案狀況。參考之資料來源需經查證及評估。

肆、價格評估

一、估價方法之選定

(說明)：應說明本報告書採用估價方法之理由。不動產估價師對於估價方法採用必須考量勘估標的本身特性，不動產市場狀況及各估價方法的理論基礎等詳予說明。並遵循不動產估價技術規則第十四條規定：「應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。」

二、價格評估過程

(一)收益法折現現金流量分析(DCF)評估過程：

1. 折現現金流量分析期間：
2. 總收入及有效總收入分析：
 - (1)出租或營運收入

(說明)：請依不動產估價技術規則第三十三條第二項及第三項規定：「以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析估價時，各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算為原則。但因情況特殊不宜採契約租金估價，並於估價報告書中敘明者，不在此限。前項契約租金未知者，應以市場經濟租金推估客觀淨收益。」推估之。

(2)其他收入

(3)閒置及其他損失

3. 總費用推估：

(說明)：應依不動產估價技術規則第三十八第二項規定：「以不動產證券化為估價目的者，其折現現金流量分析之總費用應依信託計畫資料加以推算。」推估。

4. 折現率或收益資本化率推估：

5. 期末價值推估：

6. 折現現金流量分析收益價格：

(說明)：如採用敏感度分析進行評估者，應就總收入、折現率或收益資本化率及期末收益資本化率等三變數，在合理變動範圍內進行分析。

(二) 收益法直接資本化法評估過程：

1、正常租金評估：

(1) 比較標的租金條件表

項目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
坐落			
面積			
年總租金			
整體閒置率			
押金			
樓層別			
屋齡			
建物條件			
區位條件			
勘察日期			
租金價格日期			
交易型態			
整體條件			

(說明)：上表填載項目可視實際需要增加調整。

(2) 勘估標的與比較標的區域因素比較表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
交通運輸	主要道路寬度							
	捷運之便利性							
	公車之便利性							
	鐵路運輸之便利性							
	交流道之有無及接近交流道之程度							
	調整率合計							
自然條件	景觀							
	排水之良否							
	地勢傾斜度							
	災害影響							
	調整率合計							
公共設施	學校(國小、國中、高中、大專院校)							
	市場(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)							
	公園、廣場、徒步區							
	觀光遊憩設施							
	服務性設施(郵局、銀行、醫院、機關等設施)							
	調整率合計							
其他	發展趨勢							
	其他影響因素(如治安、地方聲望等)							
	調整率合計							
區域因素總調整率								

- (說明)：1. 上表填載項目可視實際需要增刪調整。如需刪除該項目需加以說明。
2. 請將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差異進行價格調整。優劣細項等級劃分方式如下：
- 分爲九級：1:超極優 2:極優 3:優 4:稍優 5:普通 6:稍劣 7:劣 8:極劣 9:超極劣
3. 各主要項目之調整率合計應以各次要項目之修正率採用相加方式計算之、區域因素總調整率應以各主要項目調整率合計採用相加方式計算之。

(3) 勘估標的與比較標的個別因素比較表：

A. 勘估標的與比較標的個別因素比較表(土地)

項目	比較細項	勘估標的	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
宗地條件	總價與單價關係							
	寬深度比							
	形狀							
	地勢							
	臨路情形							
	面積與規劃潛力關係							
	鄰地使用							
	小計							
道路條件	面臨主要道路寬度							
	道路鋪裝							
	道路種別(主幹道、次幹道、巷道)							
	小計							
接近條件	接近車站之程度							
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)							
	接近市場之程度(傳統、超級市場、大型購物中心)							
	接近公園之程度							
	接近停車場之程度							
	接近鄰近商圈之程度							
	小計							
週邊環境條件	日照							
	嫌惡設施有無							
	停車方便性							
	商業效益							
	小計							
行政條件	使用分區與編定							
	建蔽率							
	容積率							
	禁限建之有無							
	小計							
	其他							
	個別因素調整百分率							

(說明)：總價與單價關係是基於市場上一般交易習慣，當交易標的金額或數量較高時，成交單價會稍低。但交易標的為土地時，除依市

合理價格。

B. 勘估標的與比較標的個別因素比較表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
建物個別條件	面積							
	採光景觀							
	高度							
	屋齡							
	樓層別							
	建物內部公共設施狀況							
	結構							
	管理狀況							
	使用效益							
	其他(如格局、使用限制)							
	調整率小計							
道路條件	道路寬度							
	道路鋪設							
	道路種別(人行道、巷道、幹道)							
	其他							
	調整率小計							
接近條件	接近車站之程度							
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)							
	接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)							
	接近公園之程度							
	接近停車場之程度							
	其他							
	調整率小計							
週邊環境條件	地勢							
	日照							
	嫌惡設施有無							
	停車方便性							
	其他：商業聚集度							
調整率小計								
個別因素總調整率								

(說明)：1. 上表填載項目可視實際需要增刪調整。如需刪除該項目需加以說明。

2. 請將影響勘估標的及比較標的價格差異之個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差異進行價格調整。優劣細項等級劃分方式如下：

分爲九級：1:超極優 2:極優 3:優 4:稍優 5:普通 6:稍劣 7:劣 8:極劣 9:超極劣

3. 各主要項目之調整率合計應以各次要項目之修正率採用相加方式計算之、個別因素總調整率應以各主要項目調整率合計採用相加方式計算之。

(4) 勘估標的與比較標的總調整表

項 目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
比較標的租金			
價格型態			
情況因素 調 整 率			
情況因素 調整後租金			
價格日期 調整百分率			
價格日期 調整後租金			
區域因素 調 整 率			
區域因素 調整後租金			
個別因素 調 整 率			
試算 租 金			
比較標的 加權數			
加權數計算後 租 金			
最後推定 比較租金			

(說明)：1. 試算價格係以比較標的價格就情況因素調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整百分比率相乘計算之。

2. 比較標的加權數應依不動產估價技術規則第二十七條規定：「不動產估價師應採用三件以上，經前條檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。」

2、年總收入推估：

(說明)：年總收入，指價格日期當時勘估標的按法定用途出租或營運，在正常情況下所獲得之租金或收入之數額，其中包括1. 每期收入之租金、2. 權利金攤算為每期之租金收入、3. 押金或保證金運用收益、4. 其他營運收入等。推估時得按地上樓層、地下車位及其他收入來源合計。各樓層租金收入推估並請考慮樓層別效用比計算。並依不動產估價技術規則第三十三條第一項規定：「客觀淨收益應以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。」推估之。

3、有效總收入推估：

(說明)：推算閒置及其他原因所造成之收入損失，以總收入扣除收入損失後之餘額為勘估標的之有效總收入。

4、總費用推估：

(說明)：請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。

5、淨收益推估：

(說明)：請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。

6、收益資本化率推估：

(說明)：請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。

7、收益價格評估：

(說明)：請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。

(三)比較法評估過程：

1. 比較價格評估：

(1) 比較標的條件表：

A. 比較標的條件分析表(土地)

項目	勘估標的	比較標的 一	比較標的 二	比較標的 三
地號				
價格型態				
交易價格				
勘察日期				
價格日期				
使用分區				
容積率				
地形				
地勢				
面積				
臨路情況(M)				
臨路面寬(M)				
平均深度(M)				
交通條件				
公共設施				
整體條件				
備註				

(說明)：上表填載項目可視實際需要增加調整。

B. 比較標的條件分析表

項目	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
地號				
價格型態				
交易價格				
勘察日期				
價格日期				
使用分區				
建築樓層				
比較標的樓層				
屋齡				
面積				
結構				
臨路情況(M)				
臨路面寬(M)				
平均深度(M)				
交通條件				
公共設施				
整體條件				
備註				

(說明)：上表填載項目可視實際需要增加調整。

(2) 勘估標的與比較標的區域因素比較表及調整表：

(3) 勘估標的與比較標的個別因素比較表及調整表：

(4) 勘估標的與比較標的總調整表：

(說明)：以上各比較表，請比照前述各種比較表格式及應配合事項填載。並視需要分別比較地面層及基準層（可為第四層）之價格。

2. 車位價格評估：

(說明)：應分不同種類及不同樓層車位單價推估。

3. 各樓層價格推估：

(1) 樓層別效用比決定：

門牌	面積 (坪)	個別條件	效用比

(2) 各樓層價格決定：依決定之樓層別效用比評估各樓層價格如下表：

門牌	面積 (坪)	效用比	單價 (元/坪)	總價 (元)

(四) 成本法評估過程：

1. 建物成本價格：

(說明)：本項係針對勘估標的之建物計算。

2. 土地成本價格：

(說明)：依不動產估價技術規則第六十九條規定，土地成本價格之求取如有困難者，得以比較價格或收益價格替代之，並於估價報告書中敘明。請視實際情況估計土地成本價格、比較價格或收益價格。

(五) 成本法土地開發分析價格評估過程：

1. 勘估標的可建築總樓地板面積分析：

(1) 勘估標的個別條件分析：

(說明)：請填明勘估標的臨路情形、寬度、深度、面寬、基地形狀及地勢狀況等基本資料。

(2) 建築及土地使用管制等相關法規限制：

(說明)：請參酌建築技術規則及都市計畫法等相關法規敘述。

(3) 可建總樓地板面積推估：

依上述之土地使用管制規定，參考建築技術規則推估可能最大樓地板面積如下：

甲. 興建樓層數：_____。

乙. 地面層面積：_____坪。

丙. 主建物面積：_____坪。

丁. 附屬建物及梯廳面積：_____坪。

戊. 地下室面積：_____坪。

己. 屋頂突出物面積：_____坪。

庚. 停車位：_____位。

(說明)：

1. 可銷售面積之計算過程應詳列計算式以便校核。

2. 開發或建築後可銷售之土地或建物面積，係參考其他專業技師資料，應加註「勘估標的開發或建築後可銷售之土地或建物面積係依據○○專業技師出具之相關資料」。

2. 總銷售金額評估：

(1) 近鄰地區預售價格分析：

(說明)：請參考比較法相關比較表進行預售價格分析。

(2) 依上述比較個案推估如下：

甲. 地面層單價約：_____元/坪。

乙. 二樓以上各樓層單價約：

_____元/坪。

丙. 平面式停車位單價約：_____元/個。

丁. 機械式停車位單價約：_____元/個。

(3)總銷售金額推估：

(說明)：依不動產估價技術規則第七十五條，開發或建築後預期總銷售金額應按開發或建築後可銷售之土地或建物面積乘以推定之銷售單價計算之。可銷售面積中之各部分銷售單價不同時，應詳列各部分面積及適用之單價。前項銷售單價應考量價格日期當時銷售可實現之價值，以比較法或收益法求取之。

3. 各項成本費用推估：

(說明)：請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。

4. 推估土地開發分析價格：

(說明)：請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。

三、價格決定理由

- (一) 各種估價方法採用之理由：
- (二) 各種估價方法權重及其決定說明（若採用收益法者，內容應包含收益資本化率或折現率）：
- (三) 價格決定理由：

（說明）：應依不動產估價技術規則第十五條規定：「不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。以契約約定租金作為不動產證券化受益證券信託利益分配基礎者，折現現金流量分析之收益價格應視前項情形賦予相對較大之權重。」

四、價格結論

新臺幣_____元。

伍、附件

- (一)土地增值稅計算明細表
- (二)他項權利分析設定表
- (三)勘估標的出租租約
- (四)勘估標的位置圖 份(張)
- (五)勘估標的分區示意圖 份(張)
- (六)土地、建物所有權狀影本 份(張)
- (七)土地、建物登記(簿)謄本 份(張)
- (八)地籍圖謄本 份(張)
- (九)建物平面圖 份(張)
- (十)土地使用分區證明書 份(張)
- (十一)建造執照影本 份(張)
- (十二)近五年所有權異動資料 份(張)
- (十三)勘估標的及比較標的照片 頁
- (十四)不動產開發計畫重要內容摘要(開發型)
- (十五)不動產估價師證明文件

(說明)：

1. 以上附件資料不限上述項目，請視實際需要詳加填載。
2. 估價報告書中所附之勘估標的登記簿謄本申請領取時間，除委託人另有要求應註明外，以不超過距報告書所載之勘察日期3個月內為原則。