

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

第七號公報-「財務報導目的下之投資性不動產公允價值估價報告書範本」

- 106年8月1日、106年12月1日、107年9月19日 本會專案小組三次會議研擬與修訂
- 107年8月16日 邀請內政部等產官學界共同舉辦會議討論修正
- 108年1月18日 本會第五屆第四次理監事會議決議於網站公告三個月廣徵意見
- 108年7月23日 本會第五屆第二十一研究發展委員會修正
- 108年7月25日 本會第五屆第六次理監事會議通過
- 109年6月19日 因應保險局109年5月11日財務報告編製準則之修訂邀請內政部等產官學界共同舉辦座談會討論修正
- 109年8月18日 本會第五屆第九次理監事會議通過

壹、原則

- 一、 本公報係為提供國際會計準則第40號(IAS40)、國際財務報導準則第13號(IFRS13)、保險業財務報告編製準則、公開發行銀行財務報告編製準則及證券發行人財務報告編製準則對於投資性不動產估價相關規定遵循之指引。投資性不動產估價應依本公報規定辦理。
- 二、 投資性不動產係指為賺取租金或資本增值或兩者兼具所持有(由所有者所持有或由承租人以使用權資產所持有)之不動產(土地或建築物之全部或一部份，或兩者皆有)。
- 三、 若無法可靠決定建造中之投資性不動產公允價值，但預期於建造完成時不動產之公允價值能可靠決定，則直至其公允價值能可靠決定或建造完成(兩者較早者)前，企業對建造中之投資性不動產應按成本衡量，不適用本公報規定。惟開發中不動產

於取得建造執照並進行開發後應依國際會計準則第 40 號第 53 段規定辦理，並於當年度估價報告書中附註說明此變動。

- 四、 不動產估價師在進行投資性不動產估價前，應先確定委託人之業別為保險業、公開發行銀行或前兩業別外之證券發行人。
- 五、 投資性不動產估價之估價目的應為「財務報導目的之公允價值評估」。
- 六、 投資性不動產估價依本公報第一點及第四點進行估價時，其價格種類應為「符合○○○財務報告編製準則規定之正常價格」。
- 七、 證券發行人之投資性不動產，及保險業訂定有超過一年以上租賃契約之投資性不動產，其公允價值依不動產估價技術規則第十四條進行估價時，應以收益法之折現現金流量分析法為兼採之估價方法之一。
- 八、 保險業之投資性不動產若有未訂定超過一年以上租賃契約或契約終止、解除、失效等已超過一年以上者，其公允價值應以成本法評估為原則。若採成本法在估價實務上有窒礙難行之情形，得改採適當之估價方法評估，並應於估價報告書中敘明理由。未開發之土地無法以收益法估價者，應以價格日期當時重新取得該土地之合理成本評估。
- 九、 證券發行人投資性不動產公允價值依不動產估價技術規則第

十四條規定進行估價時，應採折現現金流量分析法評估之收益價格為最終價格之結論。未開發之土地無法以收益法評價者，應以成本法之土地開發分析法為兼採之估價方法之一，並以土地開發分析價格為最終價格之結論。

- 十、 公開發行銀行投資性不動產公允價值，及一百零九年五月十一日保險業財務報告編製準則修正前，保險業原帳列投資性不動產之後續衡量已採用公允價值模式者，其估價方法之選定及最終價格之結論依不動產估價技術規則之規定辦理。

貳、注意事項

- 十一、 證券發行人投資性不動產以折現現金流量分析法估價時，其現金流量應依現行租賃契約、當地租金或市場相似比較標的租金行情評估，並排除過高或過低之比較標的；保險業投資性不動產以折現現金流量分析法估價時，應依租賃契約為基礎評估。租賃契約屆滿後剩餘分析期間之現金流量應沿用租賃契約屆滿當期之租賃契約內容為基礎評估之。投資性不動產有期末價值者，得加計該期末價值之現值。

- 十二、 證券發行人投資性不動產以折現現金流量分析法估價並依前條規定加計期末價值時，若投資性不動產因未達最有效利用，致使現金流量明顯偏低，得於期末價值或期末收益資本化率

中反映。

十三、證券發行人投資性不動產以折現現金流量分析法估價時，收益無一定期限者，分析期間以不逾十年為原則；收益期限低於十年者，則應依剩餘期間估算。但政府等公部門主導公用土地之投資性不動產，其分析期間則應依其收益年期為分析期限，不在此限。

十四、保險業投資性不動產以折現現金流量分析法估價時，收益無一定期限者，分析期間以不逾十年為原則，有特定期限者，則應依剩餘期間估算。無論收益有無一定期限，分析期間皆不得逾物理耐用年限，但政府等公部門主導公用土地之投資性不動產，其分析期間則應依其收益年期為分析期限。

十五、第十三、十四點不逾十年之規定，若投資性不動產之收益年期逾十年者，雖分析期間不逾十年，但其超過十年存續期間之價值，可反映於該投資性不動產之期末價值。

十六、保險業及證券發行人投資性不動產以折現現金流量分析法估價時，其折現率限採風險溢酬法，以一定利率為基準，加計投資性不動產之個別特性估算。所稱一定利率應以該行業適用之財務報告編製準則規定為基準。

十七、未開發完成之土地以土地開發分析法估價時，若該投資性不動

產之開發或建築後總銷售金額無法可靠衡量，可依該投資性不動產之收益價格替代總銷售金額進行估價。

十八、報告書應揭露事項

1. 勘估標的之現行租賃契約重要條款、當地租金行情及市場相似比較標的評估租金行情。
2. 投資性不動產目前狀態、過去收益之數額及變動狀態、目前合理淨收益推估之依據及理由。
3. 未來各期現金流入與現金流出之變動狀態如何決定及決定之依據。
4. 收益資本化率或折現率之調整及決定之依據及理由。
5. 收益價值推估過程、引用計算參數及估價結果之適當及合理性說明。
6. 採土地開發分析法之理由、土地開發分析計畫重點、總體經濟情形之預估、估計銷售總金額、利潤率及資本利息綜合利率。
7. 前揭資訊與前期如有重大差異時，應說明理由及其對公允價值之影響。
8. 估價之估價事務所、估價師姓名及估價日期。

參、投資性不動產估價報告書範本

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：_____。

(說明)：參照原則第四點，不動產估價師在進行投資性不動產估價前，應先確定委託人之業別為保險業、公開發行銀行或前兩業別外之證券發行人。

三、基本資料：

(一) 勘估標的：_____。

(說明)：

(一)參照原則第二點，投資性不動產係指為賺取租金或資本增值或兩者兼具所持有(由所有者所持有或由承租人以使用權資產所持有)之不動產(土地或建築物之全部或一部份，或兩者皆有)。

(二)參照原則第三點，若無法可靠決定建造中之投資性不動產公允價值，但預期於建造完成時不動產之公允價值能可靠決定，則直至其公允價值能可靠決定或建造完成(兩者較早者)前，企業對建造中之投資性不動產應按成本衡量，不適用本公報規定。

(三)參照原則第三點後段但書，開發中不動產於取得建造執照並進行開發後應依國際會計準則第40號第53段規定辦理。

(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：_____。

四、估價前提：

(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：

勘估標的係坐落於_____之不動產，本報告基於估價目的為財務報導目的之公允價值評估之不動產價值認定之參考，價格種類為符合○○○財務報告編製準則規定之正常價格，價格日期為民國○○年○○月○○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財務報告編製準則規定條件及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_____等二種或三種估價方法進行評估，各方法評估結果及最終價格決定如下。

(一) 收益價格：新臺幣_____元

(二) 比較價格：新臺幣_____元

(三) 成本價格：新臺幣_____元

(四) 成本法之土地開發分析價格：新臺幣_____元

(五) 最後決定之估價金額：新臺幣_____元

(說明)：

- (一) 不動產估價師在進行投資性不動產估價前，應先確定委託人之業別為保險業、公開發行銀行或前兩業別外之證券發行人(原則第四點)，並依原則第七、第八及第九點決定投資性不動產估價方法。
- (二) 證券發行人投資性不動產公允價值進行估價時，其最終價格之結論應依原則第九點辦理；公開發行銀行投資性不動產公允價值，及一百零九年五月十一日保險業財務報告編製準則修正前，保險業原帳列投資性不動產之後續衡量已採用公允價值模式者，其最終價格結論依原則第十點以不動產估價技術規則之規定辦理。
- (三) 保險業及證券發行人投資性不動產採折現現金流量分析法估價時，應參照相關注意事項，包括：現金流量(第十一點)、期末價值(第十一、十二及十五點)、分析期限(第十三、十四點)以及折現率(第十六點)。
- (四) 參照注意事項第十七點，投資性不動產採土地開發分析法估價時，應注意該投資性不動產之開發或建築後總銷售金額無法可靠衡量時之規定。

以上評估結果僅適用於勘估標的於財務報導目的之公允價值評估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：

_____。

不動產估價師事務所：

_____。

(說明)：參照注意事項第十八點第8款，投資性不動產估價報告書應揭露之
事項包括：估價之估價事務所、估價師姓名及估價日期。

目 錄

壹、序言.....	13
一、估價立場聲明.....	13
二、估價基本條件.....	13
三、估價報告書使用之限制條件.....	14
貳、估價基本事項.....	15
一、委託人：_____。	15
二、勘估標的之基本資料：.....	15
(一) 勘估標的內容：.....	15
(二) 產權分析：.....	15
三、價格日期：_____。	16
四、勘察日期：_____。	17
五、價格種類：符合○○○財務報告編製準則規定之正常價格。	17
六、估價條件：_____。	17
七、估價目的：__財務報導目的之公允價值評估__。	17
八、現況勘察情況說明：.....	18
(一) 領勘人及其說明：.....	18
(二) 現場勘察參考資料：.....	18
(三) 勘察結論：.....	18
九、勘估標的出租租約及目前營運狀況說明：.....	18
十、估價資料來源說明：.....	18
參、價格形成之主要因素分析.....	19
一、一般因素分析：.....	19
(一) 政策面：.....	19
(二) 經濟面：.....	19
二、不動產市場概況分析.....	19
(一) 不動產市場發展概況：.....	19
(二) 不動產市場價格水準分析：.....	19
三、區域因素分析.....	19
(一) 區域描述：.....	19
(二) 近鄰地區土地利用情形：.....	19
(三) 近鄰地區建物利用情形：.....	19
(四) 近鄰地區之公共設施概況：.....	19
(五) 近鄰地區之交通運輸概況：.....	19

(六) 區域環境內之重大公共建設：.....	19
(七) 近鄰地區未來發展趨勢：.....	19
四、個別因素分析.....	19
(一) 土地個別條件：.....	19
(二) 土地法定使用管制與其他管制事項：.....	19
(三) 土地利用情況：.....	19
(四) 建物個別條件：.....	20
(五) 建物登記用途與使用現況：.....	22
(六) 公共設施便利性：.....	25
(七) 建物與基地及週遭環境適合性分析：.....	25
五、最有效使用分析：.....	25
(一) 假設勘估標的為空地狀態之最有效使用分析：.....	25
(二) 勘估標的為已有建物之最有效使用分析：.....	25
六、勘估標的土地增值稅預估：.....	25
肆、價格評估.....	26
一、估價方法之選定：.....	26
二、價格評估過程：.....	26
(一) 比較法評估過程.....	26
(二) 收益法之折現現金流量分析評估過程：.....	26
(三) 收益法之直接資本化法評估過程：.....	29
(四) 成本法評估過程：.....	29
(五) 成本法之土地開發分析法評估過程：.....	29
三、價格決定理由：.....	34
(一) 各種估價方法採用之理由：.....	34
(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）：.....	34
(三) 價格決定理由：.....	34
四、價格結論：.....	34

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) 本事務所及本所估價師與委託單位、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。
- (四) 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。
- (五) 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。
- (六) 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。
- (七) 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。
- (八) 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「財務報導目的下之投資性不動產公允價值估價報告書範本」格式。

二、估價基本條件

本估價報告書，係在下列基本假設條件下製作完成：

- 甲、 除非報告書中有特別聲明，勘估標的之所有權視為是正常狀態、且具市場性。
- 乙、 除非報告書中有特別聲明，評估結論是在未考慮不動產抵押權或其他權利設定的情況下進行的。

- 丙、報告書中引用他人提供之資訊經估價師盡力查證後認為是確實可靠的。
- 丁、勘估標的中的土地及其地上物之結構於報告書中被認為屬一般正常情形，無任何隱藏或未被發現之影響該不動產價值條件。因此，本估價報告書對這些隱藏或無法在一般勘察中發現的條件不負責任。
- 戊、除非估價報告書中有特別聲明，所評估的不動產均被認為符合環境保護相關法規之規定，而未受到任何限制事項。
- 己、除非在估價報告書中有特別聲明，勘估標的可能存在或不存在的危險因子，不列入估價師的勘察範圍之內。不動產估價師並不具備了解不動產內部成分或潛在危險的知識能力，也沒有資格檢測這種物質；石棉、尿素、胺／甲醛泡沫絕緣體等類材料及其他潛在的危險材料的存在，可能會影響不動產的價值。估價報告書中的假設前提，是勘估標的中沒有這些會導致價值降低的材料。估價報告書對於這些情況、及用於發現此等狀況的專業或工程知識不負責任。如有需要，估價報告書使用者須另聘這一類領域的專家進行分析。

三、估價報告書使用之限制條件

本估價報告書使用之一般限制條件如下：

- (一) 本估價報告書評估結果僅適用財務報導目的之公允價值評估估價目的限制下參考，估價目的變更可能使該估價金額發生改變。因此，本報告書無法適用於其他估價目的下之參考使用。
- (二) 本估價報告書評估結果係在遵循國際會計準則第40號(IAS40)、國際財務報導準則第13號(IFRS13)、保險業財務報告編製準則、公開發行銀行財務報告編製準則及證券發行人財務報告編製準則對於投資性不動產估價之相關規定之估價條件下形成，委託人或使用報告書者應了解估價報

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。

- (三) 本估價報告書或估價報告書複本的持有者，無出版本估價報告書的權利。
- (四) 在沒有經過估價師書面同意的情況下，估價報告書的全部或其中某部份內容（尤其是估價結論、估價師身分、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。
- (五) 估價報告書評估結果僅適用於整個不動產的估價。除非在估價報告書中另有聲明，否則，任何將整個受估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。
- (六) 估價報告書中的預測、預估或經營結果估計，乃立基於當前市場條件、預期短期需求及供給因素、與連續穩定的經濟基礎上。因此，這些預測將隨著將來條件的不同而改變。
- (七) 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：_____。

(說明)：參照原則第四點，不動產估價師在進行投資性不動產估價前，應先確定委託人之業別為保險業、公開發行銀行或前兩業別外之證券發行人。

二、勘估標的之基本資料：

(一) 勘估標的內容：

(說明)：

(一)參照原則第二點，投資性不動產係指為賺取租金或資本增值或兩者兼具所持有(由所有者所持有或由承租人以使用權資產所持有)之不動產(土地或建築物之全部或一部份，或兩者皆有)。

(二)參照原則第三點，若無法可靠決定建造中之投資性不動產公允價值，但預期於建造完成時不動產之公允價值能可靠決定，則直至其公允價值能可靠決定或建造完成(兩者較早者)前，企業對建造中之投資性不動產應按成本衡量，不適用本公報規定。

(三)參照原則第三點後段但書，開發中不動產於取得建造執照並進行開發後應依國際會計準則第40號第53段規定辦理。

1. 土地標示：_____。

2. 建物標示：_____。

3. 評估的權利種類：_____。

(二) 產權分析：

1. 所有權人及權利範圍：_____。

2. 他項權利：_____。

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。

4. 勘估土地或建物是否有其他私權紛爭，本所無法得知，本報告係在以登記簿謄本登記為依據，且在無其他私權糾紛前提下評估。

三、價格日期：

_____。

四、勘察日期：

五、價格種類：符合〇〇〇財務報告編製準則規定之正常價格。

(說明)：

- (一)參照原則第四點，不動產估價師在進行投資性不動產估價前，應先確定委託人之業別為保險業、公開發行銀行或前兩業別外之證券發行人。
- (二)參照原則第一點，本公報係為遵循國際會計準則第40號(IAS40)、國際財務報導準則第13號(IFRS13)、保險業財務報告編製準則、公開發行銀行財務報告編製準則及證券發行人財務報告編製準則對於投資性不動產估價之相關規定。投資性不動產估價應依本公報規定辦理。
- (三)參照原則第六點，投資性不動產估價依本公報第一點及第四點進行估價時，其價格種類應為「符合〇〇〇財務報告編製準則規定之正常價格」。
- (四)若委託人業別為保險業，則投資性不動產估價之價格種類應為「符合保險業財務報告編製準則規定之正常價格」。
- (五)若委託人業別為公開發行銀行，則投資性不動產估價之價格種類應為「符合公開發行銀行財務報告編製準則規定之正常價格」。
- (六)若委託人業別為前兩業別外之證券發行人，則投資性不動產估價之價格種類應為「符合證券發行人財務報告編製準則規定之正常價格」。

六、估價條件：

(說明)：參照原則第一點，本報告書係遵循國際會計準則第40號(IAS40)、國際財務報導準則第13號(IFRS13)、保險業財務報告編製準則、公開發行銀行財務報告編製準則及證券發行人財務報告編製準則對於投資性不動產估價之相關規定之估價條件下完成。

七、估價目的：財務報導目的之公允價值評估。

本次估價結果係做為勘估標的財務報導目的之公允價值評估價值認定之參考，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。該價格形成的主要基礎係以勘估標的能於目前不動產市場中，在合理的去化時間內可售出之價格。

(說明)：參照原則第五點，投資性不動產估價之估價目的應為「財務報導目的之公允價值評估」。

八、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. 人說明事項：_____。

(二) 現場勘察參考資料：

(三) 勘察結論：

九、勘估標的出租租約及目前營運狀況說明：

(說明)：投資性不動產估價報告書，應揭露勘估標的之相關事項。參照注意事項第十八點，包括：1. 勘估標的之現行租賃契約重要條款、當地租金行情及市場相似比較標的評估租金行情。2. 投資性不動產目前狀態、過去收益之數額及變動狀態、目前合理淨收益推估之依據及理由。7. 前揭資訊與前期如有重大差異時，應說明理由及其對公允價值之影響。

十、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單位提供。
- (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、收益及成本資訊，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。

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、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：

三、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) 近鄰地區之公共設施概況：

(五) 近鄰地區之交通運輸概況：

(六) 區域環境內之重大公共建設：

(七) 近鄰地區未來發展趨勢：

四、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：

- 1、土地是否有出租情形是否委託人未告知，無法確定。
- 2、土地現況是否被他人占用是否委託人未告知，無法確定。
- 3、土地是否有未登記之法定他項權利是否委託人未告知，無法確定。
- 4、土地是否是否含現有巷是否委託人未告知，無法確定。
- 5、土地是否有高壓電塔等嫌惡設施經過等是否委託人未告知，無法確定。
- 6、土地是否含法定空地是(委託人告知)是否委託人未告知，無法確定。

(四) 建物個別條件：

1. 建物面積：勘估標的各層建物面積如下表：

門牌(樓層)	面積(坪)

2. 結 構：_____。

3. 建築型態：_____。

4. 建築樓層：_____。

5. 格 局：_____。

6. 屋 齡：_____。

7. 隔 間：_____。

8. 座 向：_____。

9. 通風採光：_____。

10. 外牆建材：_____。

11. 天花板：_____。

12. 地板：_____。

13. 門窗：_____。

14. 衛浴：_____。

15. 室內設備：_____。

16. 公設比：_____。

17. 電梯設備：_____。

18. 自動化設備：_____。

(根據實際情形自行增加說明)。

(五) 建物登記用途與使用現況：

1. 建物登記用途與現況用途：

門牌(樓層)	登記用途	現況用途

2. 整棟大樓使用型態：_____。

3. 空屋率：_____。

4. 使用權使：_____。

5. 勘估標的室內維護保養與使用情況：

_____。

6. 建物管理現況分析：_____。

7. 改建、增建情形：_____。

8. 車位是否有分管協議及圖說 是 否 委託人未告知，無法確定。
9. 建物是否有漏水 是 否 委託人未告知，無法確定。
10. 建物是否做過輻射屋檢測海砂屋檢測 是 否 委託人未告知，無法確定。
11. 建物是否曾發生兇殺或自殺致死情事 是 否 委託人未告知，無法確定。
12. 屋內自來水及排水系統是否正常 是 否 委託人未告知，無法確定。
13. 建物是否出租之情形 是 否 委託人未告知，無法確定。
14. 建物是否被他人占用 是 否 委託人未告知，無法確定。
15. 建物是否佔用他人土地 是 否 委託人未告知，無法確定。

16. 建物是否有約定專用之協議是否委託人未告知，無法確定。

17. 建物是否有其他附屬設備是否委託人未告知，無法確定。

18. 所有權人是否有積欠管理費狀況是否委託人未告知，無法確定。

(上述項目得根據實際情況增刪)。

(六) 公共設施便利性：

(七) 建物與基地及週遭環境適合性分析：

五、最有效使用分析：

(一) 假設勘估標的為空地狀態之最有效使用分析：

(二) 勘估標的為已有建物之最有效使用分析：

六、勘估標的土地增值稅預估：

肆、價格評估

一、估價方法之選定：

(說明)：

- (一) 參照原則第四點，不動產估價師在進行投資性不動產估價前，應先確定委託人之業別為保險業、公開發行銀行或前兩業別外之證券發行人。
- (二) 參照原則第七點，證券發行人之投資性不動產，及保險業訂定有超過一年以上租賃契約之投資性不動產，其公允價值之估價依不動產估價價術規則第十四條進行估價時，應以收益法中之折現現金流量分析法為兼採之估價方法之一。
- (三) 參照原則第八點，保險業之投資性不動產若有未訂定超過一年以上租賃契約或契約終止、解除、失效等已超過一年以上者，其公允價值應以成本法評估為原則。若採成本法在估價實務上有窒礙難行之情形，得改採適當之估價方法評估，並應於估價報告書中敘明理由。未開發之土地無法以收益法估價者，應以價格日期當時重新取得該土地之合理成本評估。
- (四) 參照原則第九點，證券發行人之投資性不動產屬未開發之土地無法以收益法估價者，應以土地開發分析法為兼採之估價方法之一。
- (五) 參照原則第十點，公開發行銀行投資性不動產公允價值，及一百零九年五月十一日保險業財務報告編製準則修正前，保險業原帳列投資性不動產之後續衡量已採用公允價值模式者，其公允價值之估價方法選定以不動產估價技術規則之規定辦理。

二、價格評估過程：

(一) 比較法評估過程

(二) 收益法之折現現金流量分析評估過程：

(說明)：參照原則第七點，證券發行人之投資性不動產，及保險業訂定有超過一年以上租賃契約之投資性不動產，其公允價值之估價

(未開發之土地無法以收益法估價者除外)，應以收益法中之折現現金流量分析法為兼採之估價方法之一。

1. 分析期間假設：

(說明)：

- (一) 參照注意事項第十三點，證券發行人投資性不動產以折現現金流量分析法估價時，收益無一定期限者，以不逾十年為原則，收益期限低於十年者，則應依剩餘期間估算。
- (二) 參照注意事項第十四點，保險業投資性不動產以折現現金流量分析法估價時，收益無一定期限者，分析期間以不逾十年為原則，有特定期限者，則應依剩餘期間估算。無論收益有無一定期限，分析期間皆不得逾物理耐用年限。
- (三) 參照注意事項第十三、十四點但書，政府等公部門主導公用土地之投資性不動產，其分析期間則應依其收益年期為分析期限。

2. 總收入及有效總收入推估：

(說明)：

- (一)參照注意事項第十八點第2款，投資性不動產估價報告書應揭露投資性不動產目前狀態、過去收益之數額及變動狀態、目前合理淨收益推估之依據及理由。
- (二)參照注意事項第十一點，證券發行人投資性不動產以折現現金流量分析法估價時，其現金流量應依現行租賃契約、當地租金或市場相似比較標的租金行情評估，並排除過高或過低之比較標的；保險業投資性不動產以折現現金流量分析法估價時，應依租賃契約為基礎評估。租賃契約屆滿後剩餘分析期間之現金流量應沿用租賃契約屆滿當期之租賃契約內容為基礎評估之。
- (三)參照注意事項第十八點第1款，投資性不動產估價報告書應揭露勘估標的之現行租賃契約重要條款、當地租金行情及市場相似比較標的的評估租金行情。
- (四)參照注意事項第十八點第3款，投資性不動產估價報告書應揭露未來各期現金流入與現金流出之變動狀態如何決定及決定之依據。
- (五)參照注意事項第十八點第7款，前揭資訊與前期如有重大差異時，應說明理由及其對公允價值之影響。

3. 總費用推估：

4. 折現率推估：

(說明)：

- (一)參照注意事項第十六點，保險業及證券發行人投資性不動產以折現現金流量分析法估價時，其折現率限採風險溢酬法，以一定利率為基準，加計投資性不動產之個別特性估算。所稱一定利率為基準，應以該行業適用之財務報告編製準則之規定為基準。
- (二)參照注意事項第十八點第4款，投資性不動產估價報告書應揭露收益資本化率或折現率之調整及決定之依據及理由。

5. 期末價值推估：

(說明)：

(一)參照注意事項第十一點，投資性不動產以折現現金流量分析法估價時，其現金流量有期末價值者，得加計該期末價值之現值。

(二)參照注意事項第十二點，投資性不動產以折現現金流量分析法估價並依前條規定加計期末價值時，若投資性不動產因未達最有效利用，致使現金流量明顯偏低，得於期末價值或期末收益資本化率中反映。

(三)參照注意事項第十五點，投資性不動產分析期間超過十年存續期間之價值，可反應於該投資性不動產之期末價值。

6. 折現現金流量分析收益價格：

(說明)：

(一)參照注意事項第十八點第5款，投資性不動產估價報告書應揭露收益價值推估過程、引用計算參數及估價結果之適當及合理性說明。

(二)參照注意事項第十八點第7款，前揭資訊與前期如有重大差異時，應說明理由及其對公允價值之影響。

(三) 收益法之直接資本化法評估過程：

1、正常租金評估：

2、總收入推估：

3、有效總收入推估：

4、總費用推估：

5、淨收益推估：

6、收益資本化率推估：

7、收益價格評估：

(四) 成本法評估過程：

(說明)：參照原則第八點，保險業之投資性不動產若有未訂定超過一年以上租賃契約或契約終止、解除、失效等已超過一年以上者，其公允價值應以成本法評估為原則。若採成本法在估價實務上有窒礙難行之情形，得改採適當之估價方法評估，並應於估價報告書中敘明理由。未開發之土地無法以收益法估價者，應以價格日期當時重新取得該土地之合理成本評估。

1. 土地價格：
2. 直接成本：
3. 其他間接成本：
 - (1) 規劃設計費
 - (2) 管理費
 - (3) 廣告銷售費
 - (4) 稅捐及其他負擔
4. 資本利息綜合利率
5. 投資開發利潤率
6. 總成本價格

(五) 成本法之土地開發分析法評估過程：

(說明)：參照原則第九點，證券發行人之投資性不動產公允價值估價對於未開發之土地無法以收益法估價者，應以成本法之土地開發分析法為兼採之估價方法之一。

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：

(2) 建築及土地使用管制等相關法規限制：

(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：_____。

丙. 主建物面積：_____。

丁. 附屬建物及梯廳面積：_____。

戊. 地下室面積：_____。

己. 屋頂突出物面積：_____坪。

庚. 平面停車位：_____位。

2. 總銷售金額評估：

(說明)：參照注意事項第十七點，未開發完成之土地以土地開發分析法估價時，若該投資性不動產之開發或建築後總銷售金額無法可靠衡量，可依該投資性不動產之收益價格替代總銷售金額進行估價。

(1) 近鄰地區預售價格分析：

(2) 依上述比較個案，推估目前該基地若推出純辦公大樓產品市場價格評估如下：

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：

3. 各項成本費用推估：

4. 推估土地開發分析價格：

(說明)：

- (一)參照注意事項第十八點第6款，投資性不動產估價報告書應揭露採土地開發分析法之理由、土地開發分析計畫重點、總體經濟情形之預估、估計銷售總金額、利潤率及資本利息綜合利率。
- (二)參照注意事項前第十八點第7款，前揭資訊與前期如有重大差異時，應說明理由及其對公允價值之影響。

三、價格決定理由：

(一) 各種估價方法採用之理由：

(說明)：

- (一) 參照原則第七點，證券發行人之投資性不動產，及保險業訂定有超過一年以上租賃契約之投資性不動產，其公允價值依不動產估價技術規則第十四條進行估價時，應以收益法之折現現金流量分析法為兼採之估價方法之一。
- (二) 參照原則第八點，保險業之投資性不動產若有未訂定超過一年以上租賃契約或契約終止、解除、失效等已超過一年以上者，其公允價值應以成本法評估為原則。若採成本法在估價實務上有窒礙難行之情形，得改採適當之估價方法評估，並應於估價報告書中敘明理由。未開發之土地無法以收益法估價者，應以價格日期當時重新取得該土地之合理成本評估。
- (三) 參照原則第九點，證券發行人投資性不動產屬未開發之土地無法以收益法評價者，其公允價值應以成本法之土地開發分析法為兼採之估價方法之一。

(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)：

- (一) 參照原則第九點，證券發行人投資性不動產公允價值依不動產估價技術規則第十四條進行估價規定進行估價時，應採折現現金流量分析法評估之收益價格為最終價格之結論。未開發之土地無法以收益法評價者，應以土地開發分析價格為最終價格之結論。
- (二) 參照原則第十點，公開發行銀行投資性不動產公允價值，及一百零九年五月十一日保險業財務報告編製準則修正前，保險業原帳列投資性不動產之後續衡量已採用公允價值模式者，其估價方法之選定及最終價格之結論依不動產估價技術規則之規定辦理。

四、價格結論：

新臺幣_____元。