

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

第十三號公報-不動產估價技術公報

地上權不動產於金融機構設定抵押權估價報告書範本

及注意事項

- 110年05月18日、110年06月11日 本會研究發展委員會小組會議、第六屆第一次會議討論修正
- 110年06月24日 不動產估價技術公報評議委員會小組審議討論修正
- 110年07月07日 不動產估價技術公報評議委員會第一屆第五次大會審議討論修正
- 110年07月29日、110年07月30日 不動產估價技術公報評議委員會第一屆第六次大會審議討論修正
- 110年08月10日至110年08月20日 發函廣徵各界之意見
- 110年08月31日 經本會第六屆第二次理監事會通過
- 110年09月01日至110年10月01日 公告網站一個月，廣徵不動產估價師與各界意見
- 110年12月14日 本會研究發展委員會第六屆第四次會議討論修正
- 111年01月18日 本會發布

(適用範圍)：

一、本範本供本會所轄各地方公會之會員，於估價目的係提供金融機構設定抵押權之不動產價值參考評估。

二、本範本適用於「地上權不動產」估價，所謂地上權不動產係指「建物及其應有之地上權持分」。

(適用日期)：

本估價報告書範本於價格日期(或報告書出具日期)在中華民國111年1月18日(含)之後起，正式開始適用。

地上權不動產於金融機構設定抵押權估價報告書範本

中 華 民 國 一 一 一 年 一 月 十 八 日

《注意須知》

一、版面格式及內容相關數字

(一) 報告書以 A4 紙張列印製作、內容字體最小為 14，且表格內字體最小為 10，表格若較大則以 A3 紙張製作但要折頁，且報告書內表格勿任意調整位置。

(二) 報告書中日期以民國紀年表示。

二、關於委託契約/委託書應注意事項

委託契約/委託書內應載明委託人應提供資料及不動產估價師工作內容

(一) 委託人應提供資料

1. 勘估標的明確內容
2. 價格日期
3. 價格種類
4. 估價條件
5. 勘估標的近三年租約、房屋稅單、保險費（視實際需要加以調整）
6. 勘估標的買賣契約、地上權設定契約書及土地租金繳費單據、證明或土地租金支付方式（視實際需要加以調整）

(二) 委託人得提供土地、建物登記謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖（視實際需要加以調整），惟應敘明「不動產權利狀態係以委託人所提供民國○○年○○月○○日○○縣（市）○○地政事務所核發之謄本或謄本影

本為準。」

(三) 委託人應向不動產估價師如實提供不動產抵押擔保估價所需知悉資訊，並同意對所提供資訊之真實性、合法性及完整性負責。

(四) 不動產估價師工作內容

評估勘估標的之不動產價格並出具不動產估價報告書。

(五) 作業時間

三、金融機構設定抵押不動產估價報告書內容注意須知

(一) 根據不動產估價技術規則第 116 條:地上權估價，應考慮其用途、權利存續期間、支付地租之有無、權利讓與之限制及地上權設定之空間位置等因素估計之。

(二) 本範本使用之名詞定義如下：

1. 地上權不動產:所謂地上權不動產係指「建物及其應有之地上權持分」。

2. 土地租金:地上權不動產所有權人支付予土地所有權人或地上權原得標人租金，評估地上權不動產時，應先確定地上權不動產所有權人是否需支付予土地所有權人或地上權原得標人土地租金，及土地租金之金額與支付方式。

3. 贖餘使用年期:地上權不動產贖餘使用年期與地上權存續期間不同，存續期間係指土地登記謄本所載地上權存續於土地的期間，而贖餘使用年期則係指價格日期起至地上權屆滿之期間。

4. 期末處理方式：指地上權屆滿時，地上建物依照地上權合約處理之方式，例如地上建物無償移轉為土地所有權人、地上建物之賸餘價值補償地上權人、或地上權屆滿時，地上權可續約所產生之權利價值…等。

(三) 不動產估價之價格日期，原則上為勘察日期，但估價委託契約/書另有約定者除外。

(四) 基於金融機構設定抵押穩健的特性，估價方法應用上應相對保守，對於可能造成估價結果高估的項目，應謹慎檢視。

1. 在運用比較法估價時，不應選取成交價格明顯高於市場價值的交易實例作為比較標的。

2. 在運用成本法估價時，不應高估土地總地上權權利之成本價格、營造或施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐及其他負擔、資本利息、開發或建築利潤，不應低估建物累積折舊額。

3. 在運用收益法估價時，不應高估總收入或者低估閒置及其他原因所造成收入損失、總費用，選取的折現率或者收益資本化率不應偏低。

(五) 金融機構核定抵押貸款日期與價格日期間不宜超過三個月。報告書使用者並應承擔價格日期與核定抵押貸款日期間，市場價格變化的風險，市場價格有較大變化時(指市場價格水準變動超過價格日期當時評估之價格達 20%以上)，應重新委託估價。

(六) 抵押擔保品債權存續期間，市場價格有較大變化時(指市場價格水準變

動超過價格日期當時評估之價格達 20%以上)，應重新委託估價，以了解其市場風險。

金融機構設定抵押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、勘估標的基本資料：

(一) 勘估標的內容：

1. 土地標示：

2. 建物標示：

3. 評估之權利種類：地上權不動產

(二) 產權內容：

1. 地上權人權利範圍：

表一：土地產權表

編號	地號	土地面積 (m ²)	地上權 人	權利範圍	設定權利 面積(m ²)	設定權利 面積(坪)	備註

2. 建物所有權人權利範圍：

表二：建物產權表

編號	建號	建物門 牌	建物面 積(m ²)	所有權人	持分	權利面 積(m ²)	權利面 積(坪)	備註

(三) 土地使用分區及使用編定：

(四) 建物法定用途：

《注意須知》應註明依建物平面圖登載、登記謄本或使用執照登載。

(五) 勘估標的使用現況：

(六) 賸餘使用年期：

《注意須知》應表明起訖年期及賸餘使用年期。

(七) 土地租金支付方式：

(八) 期末處理方式：

四、估價前提

(一) 估價目的：金融機構設定抵押權之不動產價值參考。

《注意須知》金融機構設定抵押不動產估價，是指為確定不動產抵押貸款額度，提供不動產價值參考依據，對不動產價值進行分析、估算和判定的活動。

(二) 價格種類：

《注意須知》

1. 以正常價格為主要類型。另依不動產估價技術規則第六條第二項規定，不動產估價，應註明其價格種類；其以特定價格估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。

2. 除金融機構提出符合相關要求法令或授信的正當性外，特殊價格不得作為本範本之價格種類。

(三) 估價條件：

《注意須知》

1. 估價條件得由委託人檢具發文函件或於委託契約書內載明，估價條件變動時，雙方得以電子郵件、書面或函文補充之。或由不動產估價師根據作業需要，提出假設和限制條件，限縮正常價格適用範圍，惟對估價結果有重大影響的因素，應當在估價報告中予以披露，並說明其對估價結果可能產生的影響。
2. 不動產估價師應審慎評估估價條件的可行性，並在估價報告中合理且有依據地敘明相關估價條件。

(四) 價格日期：民國○○年○○月○○日

《注意須知》金融機構核定抵押貸款日期與價格日期不宜超過三個月。使用報告人並應承擔價格日期與核定抵押貸款日期間，市場價格變化的風險，市場價格有較大變化時(指市場價格水準變動超過價格日期當時評估之價格達20%以上)，應重新委託估價。

(五) 勘察日期：民國○○年○○月○○日

五、評估價值結論：

經本所不動產估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下：

比較價格(比準單元單元)	建坪單價：新台幣_____元/坪 (地坪單價：新台幣_____元/坪)
收益價格(比準單元)	建坪單價：新台幣_____元/坪 (地坪單價：新台幣_____元/坪)
成本價格	新台幣_____元 土地權利成本價格：新台幣_____元 建物成本價格：新台幣_____元 建坪單價：新台幣_____元/坪 (地坪單價：新台幣_____元/坪)
最後決定之估價金額	總價新台幣_____元 建坪單價：新台幣_____元/坪 (地坪單價：新台幣_____元/坪)

《注意須知》

1. 以上表格得視實際需要進行調整，惟應至少包含採取估價方法之價格結論。
2. 所採取之估價方法可表示單價者，應包含註明評估單價。單價則視產品市場交易計價方式表示，例如透天厝採地坪計價時，則表示地坪單價。
3. 勘估標的為多戶房地時，得以比準單元單價作為表示勘估標的之單價，但價格結論仍應列示各戶之單總價。

以上評估結果僅適用於勘估標的於金融機構設定抵押權之不動產價值評估目的之參考。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。

六、抵押權權利設定記錄：

查無他項權利設定記錄

已設定○個抵押權，擔保債權總金額新台幣_____元

不動產估價師：_____（簽名或蓋章）

不動產估價師證書字號：

開業證書字號：

會員證書字號：

目 錄

壹、序言.....	1
一、估價立場聲明.....	1
二、估價報告書基本聲明事項.....	2
三、估價報告書使用之限制條件.....	3
貳、估價基本事項說明.....	5
一、委託人.....	5
二、勘估標的之基本資料.....	5
三、價格日期.....	7
四、勘察日期.....	7
五、價格種類.....	7
六、估價條件.....	7
七、估價目的.....	7
八、利益衝突之聲明.....	7
九、現況勘察情況說明.....	7
十、估價資料來源說明.....	8
參、價格形成之主要因素分析.....	9
一、一般因素分析.....	9
二、不動產市場(包括地上權不動產市場)概況分析.....	9

三、區域因素分析.....	9
四、個別因素分析.....	11
五、最有效使用分析.....	13
肆、價格評估.....	14
一、勘估標的特性分析.....	14
二、估價方法之選定.....	14
三、價格評估過程.....	15
(一)比較法評估過程.....	15
(二)收益法評估過程.....	27
(三)成本法評估過程.....	32
四、價格決定理由.....	33
伍、其他與估價相關之必要事項及依不動產估價技術規則規定須敘明之情況..	36
一、依不動產估價技術規則規定須敘明之情況.....	36
二、其他與估價相關之必要事項.....	36
陸、參與人員	
柒、附件	
一、他項權利分析設定表	
二、勘估標的出租租約	
三、勘估標的位置圖○份 (○張)	

四、勘估標的分區示意圖○份（○張）

五、土地、建物登記謄本○份（○張）

六、地籍圖謄本○份（○○張）

七、建物測量成果圖○份（○○張）

八、土地使用分區證明書○份（○○張）

九、勘估標的照片○○頁

十、不動產估價師證明文件

十一、比較標的位置圖

（說明）：

（一）以上附件資料請視實際需要加以調整。

（二）估價報告書中所附之勘估標的登記謄本申請領取時間，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。

（三）不動產估價師證明文件應檢附不動產估價師證書、地方主管機關核發之開業證書及當年度之地方公會會員證書等影本資料。

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及國際會計準則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。
- (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) 我方對於本標的無現有或可預期的利益；對於與本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；亦絕不刻意扭曲合理估價之結果。
- (八) 進行評估之不動產估價師具備相關金融專業知識與相應之不動產市場分析能力。
- (九) 本估價報告書內容遵循我國不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論，並符合中華民國不動產估價師公會全國聯合會頒布之「敘述式估價報告書範本」格式。

二、估價報告書基本聲明事項

本估價報告書，係在下列基本假設條件下製作完成：

- (一) 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。
- (二) 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以外他權利設定的情況下進行的。
- (三) 報告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是確實可靠的。
- (四) 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。
- (五) 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。
- (六) 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，不列入不動產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金融機構設定抵押之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委託人提供之估價條件下形成，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) 本估價報告書評估結果為價格日期當時金融機構設定抵押之價值之參考，價格日期變動時，評估結果可能產生變動。
- (四) 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。
- (五) 在沒有經過不動產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、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。
- (七) 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。
- (八) 本估價報告書之使用者，倘有違反「個人資料保護法」之情形，應負相關之損害賠償責任，與本事務所無涉，宜請注意之。
- (九) 估價報告書有效期限應從估價報告出具之日起計算，不得超過三個月，不動產估價師若預期勘估標的市場價格將有較大之變化，應當縮短估價報告之有效期限。

貳、估價基本事項說明

一、委託人：

二、勘估標的之基本資料：

(一) 勘估標的內容：

1. 土地標示：
2. 建物標示：
3. 評估的權利種類：地上權不動產

(二) 產權內容：

《注意須知》應依據委託者所提供之謄本、產權清冊辦理。

1. 地上權人權利範圍：

表一：土地產權表

編號	地號	土地面積 (m ²)	地上權 人	權利範圍	設定權利 面積(m ²)	設定權利 面積(坪)	備註

2. 建物所有權人權利範圍：

表二：建物產權表

編號	建號	建物門 牌	建物面 積(m ²)	所有權人	持分	權利面 積(m ²)	權利面 積(坪)	備註

3. 地上權權利內容：土地設定有地上權，他項權利設定字號為○○字

第○○○○號，權利內容如下：

表三：地上權權利表

設定標的			
土地標示：			
登記時間	權利種類	權利人	權利範圍
權利價值	存續期間	土地租金支付方式	設定目的

4. 他項權利內容：

表四：他項權利表

項目	種類	順位	設定標的	設定日期	價值(元)	權利人

5. 勘估標的是否有其他私權紛爭，本所無法得知，本報告係在以登記
謄本登記為依據，且在無其他私權糾紛前提下評估。

6. 依土地或建物登記（簿）謄本上登載勘估標的全部地號__

建號於民國○○年○○月○○日受○○地方法院或○○機關聲請

查封假扣押假處分預告登記等限制登記情事，應請使用報告者注意。

三、價格日期：民國○○年○○月○○日。

四、勘察日期：民國○○年○○月○○日。

五、價格種類：

六、估價條件：

七、估價目的：

金融機構設定抵押權之不動產價值評估之參考，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。

八、利益衝突之聲明：

本事務所及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，無財務會計準則公報及國際會計準則所定之關係人或實質關係人之情事。

九、現況勘察情況說明：

(一) 領勘人及其說明：

1. 現場領勘人為○○○，並進行勘估標的現況勘察。

2. 領勘人說明事項：_____。

3. 委託人未領勘，無法確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書中敘明。

(二) 現場勘察參考資料：

(三) 勘察結論：

《注意須知》

1. 實地勘察應將勘估標的現狀與相關權屬記載的內容進行對照，做好記錄，並拍攝能夠反映勘估標的之照片。
2. 勘估標的照片應當作為估價報告的附件。由於各種原因不能拍攝內外部狀況照片的，應當在不動產估價報告書中予以披露。
3. 若委託人未領勘，則依不動產估價技術規則第十三條規定，應於不動產估價報告書中敘明。

十、估價資料來源說明：

- (一) 不動產權利狀態係以委託人提供之土地及建物產權清冊或民國○○年○○月○○日_____地政事務所核發之謄本、謄本影本或電子謄本為準。
- (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○○○提供。
- (四) 不動產個別條件及區域環境內容，係不動產估價師親赴標的現場勘察，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。

參、價格形成之主要因素分析

一、一般因素分析：

(一) 法令與政策面：

《注意須知》國內不動產政策及相關法令影響分析。

(二) 經濟與金融面：

《注意須知》國內總體經濟及金融局勢影響分析。

(三) 人口與社會面：

《注意須知》國內人口與家戶數量、人口與家庭結構、結構及社會狀態影響分析。

二、不動產市場(包括地上權不動產市場)概況分析

(一) 供給：

《注意須知》描述區域不動產總存量、建築執照、使用執照變化。

(二) 需求：

《注意須知》描述區域市場中對房地產之需求與趨勢。

(三) 價量分析：

《注意須知》描述區域成交量、成交價之現況與趨勢。

三、區域因素分析

(一) 近鄰地區土地利用情形：

《注意須知》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。

(二) 近鄰地區建物利用情況：

《注意須知》應描述勘估標的近鄰地區建物型態、建物樓層概況、屋齡分佈情況、建物大致使用狀況等。

(三) 近鄰地區之公共設施概況：

《注意須知》以勘估標的為中心，半徑500公尺以內（都市中心地帶）或1000公尺以內，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，需分不同情況(住宅用、商用、工業用不動產)考慮。

(四) 近鄰地區之交通運輸概況：

《注意須知》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…等。

(五) 近鄰地區之重大公共建設：

《注意須知》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。

(六) 近鄰地區不動產發展與趨勢：

《注意須知》經以上近鄰地區之區域因素分析後，評估不動產發展與趨勢。

四、個別因素分析

《注意須知》對於勘估標的所存在負面因素或可能導致價值下跌因素，特別予以說明，並於價值評估時充份考量。

(一) 土地個別因素：

1. 土地個別條件

《注意須知》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。

2. 土地法定使用管制與其他管制事項：

《注意須知》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。

3. 土地利用狀況：

《注意須知》土地利用情況以現況描述為準，應注意土地是否遭他人佔用、土地是否含現有巷、土地是否含法定空地、土地是否有高壓電塔經過等並加以說明。其他利用現況足以影響不動產價格之因素。若不動產估價師確實無法確

認，應於報告書中敘明，並於價格條件中揭露所評估價格排除上述因素。

（二）建物個別因素

1. 建物個別條件：

《注意須知》應敘明建物結構、樓層、面積..等，若有約定專用建物使用權屬、地下室或附屬建物未登記、法定用途與現況用途不同、附屬建物過大過小、公共設施過大過小、合併利用（例如一樓店面前後合併）等情形應特別敘明。

2. 建物登記用途與使用現況：

（三）地上權契約相關規定及條件

《注意須知》應敘明地上權權利存續期間、地上權建物使用限制、地上權轉讓條件…等。

（四）嫌惡設施及對於不動產價格有負面影響的狀況分析：

《注意須知》抵押擔保品估價報告書應詳細敘明嫌惡設施以及對於不動產價格有負面影響的狀況。

例如神壇廟宇、小型公廟、大型公廟、宗教教會、宗教聚會所、高壓電塔、電箱、變電所、電線桿、鄰近墳場、面對墳場、殯儀館、刑場、監獄、垃圾場、掩埋場、焚化爐、瓦斯行(槽)、加油(氣)站、爆竹加工廠、捷運高架軌道、

鐵路軌道、高鐵軌道、傳統市場、天橋、陸橋、地下道、
高架(快速)道路、機場、飛機航道…等。

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：

肆、價格評估

一、勘估標的特性分析

《注意須知》應分析勘估標的之優點與缺點特性，尤其是對於勘估標的處分可能造成市場性不佳的因素，應詳細敘明。（例如鄰近嫌惡設施、地上權轉讓限制...等）

二、估價方法之選定：

《注意須知》

（一）不動產估價師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）基於金融機構設定抵押穩健的特性，估價方法應用上應相對保守，對於可能造成估價結果高估的項目，應謹慎檢視。

1. 在運用比較法估價時，不應選取成交價格明顯高於市場價值的交易實例作為比較標的。
2. 在運用成本法估價時，不應高估土地總成本價格、營造或施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐及其他負擔、資本利息、開發或建築利潤，不應低估建物累積折舊額。
3. 在運用收益法估價時，不應高估總收入或者低估閒置及其他原因所造成收入損失、總費用，選取的折現率或者收益資本化率不應偏低。

三、價格評估過程：

(一) 比較法評估過程：

《注意須知》應敘述價格評估之整體邏輯推估過程。

1. 評估方法說明

比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。由於地上權不動產非屬於完整所有權產品，其價格會受贖餘使用年期、土地租金支付方式及期末處理方式影響，故當比較標的與勘估標的贖餘使用年期與土地租金條件接近時，可採用地上權實例比較法進行評估。

另外，地上權不動產價格為使用一定期間所有權之代價。基於權利集束說(指因為物權與債權可單獨產生利益，而分別形成價格，故所有權之價格是個別權利價格之總和)，該代價應占所有權一定比例，故亦得採用價格比率比較法進行評估。

(1) 地上權實例比較法

以在同一供需圈內蒐集地上權不動產交易比較標的，直接進行比較法。在進行比較調整時，個別因素中應調整贖餘使用年期、土地租金及期末處理方式等項。

(2) 價格比率比較法

$$\text{地上權不動產價格} = \text{不動產價格} \times \text{價格比率}$$

(上述不動產價格係指完整所有權狀態下的不動產價格)

其中，

價格比率得採用**市場萃取方式**。

市場萃取方式即以在同一供需圈內蒐集地上權不動產比較標的，計算比較標的地上權價格與該正常價格的比例，考量使用年期、土地租金及期末處理方式等項差異，經比較調整後可得勘估標的價格比率。

2. 地上權實例比較法評估過程

(1) 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
地址				
價格型態				
交易價格				
勘察日期				
價格日期				
使用分區				
建築總樓層				
比較標的樓層				
屋齡				
面積				
結構				
臨路情況(M)				
通風採光				
格局				
贖餘使用年期				
土地租金				
期末處理方式				
議價空間(%)				
預估可能成交價格				
資料來源				
備註				

《注意須知》上述表格可由不動產估價師自行調整。

(2) 勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析表：

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
道路條件	主次要道路配置							
	道路系統及連續性							
	人車動線規畫							
	調整率小計							
交通運輸條件	客運、公車便利性							
	捷運與接駁系統便利性							
	鐵路運輸便利性							
	國道或快速道路便利性							
	停車便利性							
	調整率小計							
環境條件	商業活動強度							
	土地利用成熟度							
	古蹟、觀光遊憩設施							
	服務性設施(郵局、銀行、醫院、機關等設施)							
	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)							
	廣場、公園、綠地							
	嫌惡設施							
	調整率小計							
自然條件	排水之良否							
	地勢坡度							
	災害影響							
	調整率小計							
行政條件	使用分區							
	建築或用途管制							
	其他							
	調整率小計							
其他	市場供需情況							
	重大建設影響							
	未來發展趨勢							
	調整率小計							
	區域因素總調整率							

《注意須知》上述表格可由不動產估價師自行調整。

(3) 勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析表：

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
地上條件	賸餘使用年期							
	土地租金							
	期末處理方式							
	調整率小計							
道路交通條件	面前道路寬度(M)							
	道路種類							
	道路系統及連續性							
	人車動線規畫及道路配置							
	調整率小計							
公共設施接近條件	接近車站程度(M)							
	接近市場程度(M)							
	接近學校程度(M)							
	服務性設施(郵局.銀行.醫院.)							
	廣場、公園綠地接近程度(M)							
	調整率小計							
週邊環境條件	商業活動強度							
	嫌惡設施							
	停車方便性							
	鄰地使用情況							
	調整率小計							
建物個別條件	結構種類							
	建材等級							
	公共設施面積比例(%)							
	屋齡(年)							
	建物層次							
	管理狀況							
	單價與總價關係							
	採光通風							
	產權複雜程度							
	產品適宜性							
	建物能見度							
	調整率小計							
其他								
個別因素總調整率								

《注意須知》1. 上述表格可由不動產估價師自行調整。

2. 賸餘使用年期調整率求取如下：

$$\text{賸餘使用年期調整率} = \frac{P_{n'}}{P_n} - 1 = \frac{\left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n'}}\right]}{\left[1 - \frac{1}{(1+r)^n}\right]} - 1$$

其中，

n' ：指勘估標的賸餘使用年期

n ：指比較標的賸餘使用年期

r ：收益資本化率(不含折舊提存率)

3. 土地租金調整率需考量勘估標的與比較標的之間，土地租金支付方式、租金金額、租金漲幅條件…等綜合考量求取之。
4. 期末處理方式影響受讓地上權人於地上權屆滿時，是否有地上建物處理的利益，應以勘估標的與比較標的將期末處理方式可得之價格的現值求取調整率。

(4) 勘估標的與比較標的總調整率表：

項 目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
交易價格			
價格型態			
情況因素 調整百分率			
情況因素 調整後價格			
價格日期 調整百分率			
價格日期 調整後價格			
區域因素 調整百分率			
區域因素 調整後價格			
個別因素 調整百分率			
試算價格			
<p>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。</p>			
最後推定 比較價格			

《注意須知》以上各比較表，請依實際需求進行調整及配合事項填載。並視需要

分別比較地面層及比準單元（可為第四層）之價格。

3. 價格比率比較法評估過程

(1) 不動產比較價格推估

A. 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
地址				
價格型態				
交易價格				
勘察日期				
價格日期				
使用分區				
建築總樓層				
比較標的樓層				
屋齡				
面積				
結構				
臨路情況(M)				
通風採光				
格局				
議價空間(%)				
預估可能成交價格				
資料來源				
備註				

《注意須知》上述表格可由不動產估價師自行調整。

B. 勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析表：

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
道路條件	主次要道路配置							
	道路系統及連續性							
	人車動線規畫							
	調整率小計							
交通運輸條件	客運、公車便利性							
	捷運與接駁系統便利性							
	鐵路運輸便利性							
	國道或快速道路便利性							
	停車便利性							
	調整率小計							
環境條件	商業活動強度							
	土地利用成熟度							
	古蹟、觀光遊憩設施							
	服務性設施(郵局、銀行、醫院、機關等設施)							
	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)							
	廣場、公園、綠地							
	嫌惡設施							
	調整率小計							
自然條件	排水之良否							
	地勢坡度							
	災害影響							
	調整率小計							
行政條件	使用分區							
	建築或用途管制							
	其他							
	調整率小計							
其他	市場供需情況							
	重大建設影響							
	未來發展趨勢							
	調整率小計							
	區域因素總調整率							

《注意須知》上述表格可由不動產估價師自行調整。

C. 勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析表：

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
道路交通條件	面前道路寬度(M)							
	道路種類							
	道路系統及連續性							
	人車動線規畫及道路配置							
	調整率小計							
公共設施接近條件	接近車站程度(M)							
	接近市場程度(M)							
	接近學校程度(M)							
	服務性設施(郵局.銀行.醫院.機關等設施) (M)							
	廣場、公園綠地接近程度(M)							
	調整率小計							
週邊環境條件	商業活動強度							
	嫌惡設施							
	停車方便性							
	鄰地使用情況							
	調整率小計							
建物個別條件	結構種類							
	建材等級							
	公共設施面積比例(%)							
	屋齡(年)							
	建物層次							
	管理狀況							
	單價與總價關係							
	採光通風							
	產權複雜程度							
	產品適宜性							
	建物能見度							
	調整率小計							
其他								
個別因素總調整率								

《注意須知》上述表格可由不動產估價師自行調整。

D. 勘估標的與比較標的總調整率表：

項 目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
交易價格			
價格型態			
情況因素 調整百分率			
情況因素 調整後價格			
價格日期 調整百分率			
價格日期 調整後價格			
區域因素 調整百分率			
區域因素 調整後價格			
個別因素 調整百分率			
試算價格			
<p>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。</p>			
最後推定 比較價格			

《注意須知》以上各比較表，請依實際需求進行調整及配合事項填載。並視需要分別比較地面層及比準單元（可為第四層）之價格。

(2) 價格比率推估

價格比率得採用市場萃取方式推估

市場萃取方式：應至少採用三個以上比較標的進行萃取價格比率後決定之。

市場萃取方式	
建號、門牌	
地上權不動產價格	(A)
推估所有權不動產價格	(B)
價格比率	(C)=(A)/(B)
與勘估 標的差 異調整	賸餘使用年期
	土地租金
	期末處理方式
調整後的價格比率	

(3) 地上權不動產價格推估

地上權不動產價格 = 不動產價格 × 價格比率

(上述不動產價格係指完整所有權狀態下的不動產價格)

(二) 收益法評估過程：

1. 評估方法說明

地上權不動產係屬於持有一定期間之產品，無法採用直接資本化法，而當地上權不動產屬於年收入波動較大者，宜採用折現現金流量分析法，當地上權不動產屬於年收入穩定或每年固定成長者，宜採用一定期間收益價格。依照不動產估價技術規則第32、47條，分述如下：

(1) 折現現金流量分析法

$$P = \sum_{k=1}^{n'} CF_k / (1+Y)^k + P_{n'} / (1+Y)^{n'}$$

其中，

P: 地上權不動產價格

CF_k: 各期折舊前淨收益

Y: 折現率

n': 折現現金流量分析期間

k: 各年期

P_{n'}: 期末處理方式之價值

(2) 一定期間收益價格

$$P = a \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{r}$$

其中，

P: 地上權不動產價格

a: 地上權不動產未來第一年折舊前淨收益

r: 收益資本化率

n: 賸餘使用年期

另外，地上權不動產有期末處理方式之價值者，上列公式應加計該價值之現值。

(3)折現率及收益資本化率求取

折現率及收益資本化率求取應依「不動產估價技術規則第43條」規定並得參考「台北市第七號估價作業通則：收益資本化率及折現率之決定」求取之。基於地上權不動產屬於具有一定期間收益性產品，且目前地上權不動產抵押貸款利率未明確確定、有效總收入乘數不確定，故建議採用風險溢酬法及市場萃取法。

A. 市場萃取法

地上權不動產屬於具有一定期間，以永續為前提的 $r = \frac{a}{P}$ 市場萃取法則不適用。由於 $P = a \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{r}$ ，故當市場交易價格已知時，可透過上述公式反推萃取 r 。

B. 風險溢酬法

風險溢酬法係以一般性財貨之投資報酬率為基礎，加計風險溢酬而得，不動產估價技術規則係以流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度來顯示所謂的風險溢酬，估價師得就不同產品及產業考量其他的風險溢酬。（或者得以「不動產估價技術規則第43條」求取完整所有權之不動產之收益資本化率或折現率，例如，地上權住宅產品可以以市場萃取住宅產品收益資本化率為基礎，考量地上權與所有權的差異在流通性、風險性、增值性、管理上之難易程度及其他等項加計風險溢酬。）

一般性財貨之投資報酬率		
風 險 溢 酬	流通性	
	風險性	
	增值性	
	管理上之難易程度	

其他(抵押貸款條件..等)	
決定收益資本化率或折現率	

註. 一般性財貨之投資報酬率得依政府公債利率、銀行定存利率、郵政儲金定期儲金利率或其他可供參考相關利率等公開資料。

2. 折現現金流量分析法評估過程

(1) 折現現金流量分析期間：應依賸餘使用年期估算。

(2) 總收入分析：

A. 正常租金評估

B. 年總收入推估：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。並以推估勘估標的之市場經濟租金為原則。

C. 未來各期租金成長率：應考量未來租賃市場行情可能波動，決定未來租金成長率。

(3) 有效總收入分析：

《注意須知》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) 年總費用推估：

《注意須知》請依不動產估價技術規則及第五號公報規定詳加計算填載。

(5) 折現率推估：

(6) 期末處理方式價值推估：

《注意須知》應注意地上權存續期間屆滿後，地上建物是否為無償歸所有權人，或所有權人依照殘值買回…等條件。

(7) 折現現金流量分析價格計算：

$$P = \sum_{k=1}^{n'} CF_k / (1+Y)^k + P_n / (1+Y)^{n'}$$

3. 一定期間收益價格評估過程

(1) 總收入分析：

A. 正常租金評估

B. 年總收入推估：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。並以推估勘估標的之市場經濟租金為原則。

(2) 有效總收入分析：

《注意須知》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。

(3) 年總費用推估：

《注意須知》請依不動產估價技術規則及第五號公報規定詳加計算填載。

(4) 收益資本化率推估：

(5) 一定期間收益價格計算：

$$P = a \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{r}$$

另外，地上權不動產有期末處理方式之價值者，上列公式應加計該價值之現值。

(三) 成本法評估過程(參考不動產估價技術規則第69條)：

計算公式如下：

土地價格=價格日期當時賸餘使用年期基地地上權權利金

建物成本價格=建物總成本-累積折舊額

地上權不動產價格=土地價格+建物成本價格

勘估標的價格日期當時賸餘使用年期基地地上權權利金，得採用比較法或收益法進行評估，並需考量土地部分之廣告費、銷售費、管理費、稅捐、資本利息及利潤之合理性。土地價格得考量已投入土地開發改良因時間經過造成之減損，並於價格日期當時賸餘使用年期基地地上權權利金中扣除。

四、價格決定理由：

《注意須知》依據不動產估價技術規則第十五條：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。

(一) 比準單元價格決定：

經本所不動產估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下：

比較價格(比準單元單元)	建坪單價：新台幣_____元/坪 (地坪單價：新台幣_____元/坪)
收益價格(比準單元)	建坪單價：新台幣_____元/坪 (地坪單價：新台幣_____元/坪)
成本價格	新台幣_____元 土地權利成本價格：新台幣_____元 建物成本價格：新台幣_____元 建坪單價：新台幣_____元/坪 (地坪單價：新台幣_____元/坪)
最後決定之估價金額	總價新台幣_____元 建坪單價：新台幣_____元/坪 (地坪單價：新台幣_____元/坪)

以上評估結果僅適用於勘估標的於金融機構設定抵押權之不動產價值評估目的下之參考。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。

(二) 各單元價格決定：

《注意須知》依不動產估價技術規則第九十八條：區分所有建物之估價，應就專有部分、共用部分之比例及基地權利合併估價，並考量其與比較標的之樓層別效用比及位置差異作適當之調整。

前項樓層別效用比，由全聯會按不同地區所蒐集之案例公告，供前項調整之參考，並依市場行情及地方習慣推估之。

依樓層別效用比評估各樓層價格如下表：（建坪價格）

建號或戶號或編號	樓層別	面積(坪)	樓層別效用比	位置差異	調整後單價(元/坪)	決定評估單價(元/坪)	總價(元)	備註
								比準單元
合計								

《注意須知》上述表格主要項目下，不動產估價師可細分為數個次要項目進行調整，不動產估價師並可依實際需求調整。

(三)價格評估結論

總價為新台幣_____元整

以上評估結果僅適用於勘估標的於本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。

伍、其他與估價相關之必要事項及依不動產估價技術規則規定
須敘明之情況

一、依不動產估價技術規則規定須敘明之情況：

二、其他與估價相關之必要事項：

陸、參與人員

不動產估價技術公報暨通則評議委員會(任期：109年09月01日至112年08月30日)

第六屆理事長	郭國任	全聯會現任理事長
各地方公會代表	鐘少佑	台北市公會理事長
	江晨仰	新北市公會理事長
	趙基榮	桃園市公會理事長
	江晨旭	台中市公會副理事長
	陳善翔	台南市公會名譽理事長
	鄭清中	高雄市公會理事長
資深不動產估價師代表	卓輝華	全聯會創會理事長
	陳 謙	全聯會榮譽理事長
	陳玉霖	全聯會榮譽理事長
不動產估價專家學者	彭建文	台北大學不動產暨城鄉環境學系系主任
	林秋綿	台北大學不動產暨城鄉環境學系副教授
	張梅英	逢甲大學土地管理學系教授
	游適銘	財政部國有財產署副署長
	林左裕	政治大學地政學系教授
	陳奉瑤	政治大學地政學系教授
	林子欽	政治大學地政學系教授
	賴碧瑩	屏東大學不動產經營學系教授
	張能政	全聯會名譽理事長
中華民國土地估價學會代表	梁仁旭	中華民國土地估價學會代表
地政主管機關代表	吳秉諺	視察
營建、財務金融、稅務及公產 管理之機關團體代表	陳北緯	中華民國會計師公會全國聯合會代表
不動產估價技術公報評議委 員會	連琳育	執行秘書
研究發展委員會	胡毓忠	第六屆主任委員
	楊長達	第五屆主任委員
主筆人	胡毓忠	估價師

附錄. 金融機構委託不動產估價管理規範建議

美國在歷經次級房貸風暴後，對於金融機構不動產抵押擔保品的估價規範有相當幅度的調整，尤其是針對估價師的獨立性更擬定具體的規範，本公會參考 Fannie Mae 2010 年 10 月 15 日發佈的估價師獨立性須知(Appraiser Independence Requirements)，制定金融機構委託不動產估價管理規範建議，提供金融機構參考，如下。

- (一) 金融機構負責抵押貸款業務單位與負責選任估價師之單位必須分離，且負責抵押貸款業務之員工與負責審查或選任估價師之員工沒有任何關聯。
- (二) 對於不動產估價師之選任、留任、或推薦，應排除有影響力之特定團體，包括：
 1. 負責金融機構貸款業務之員工。
 2. 任何完成貸款可獲得報酬之人員。
 3. 未與貸款業務員工或程序獨立之監督者。
- (三) 任何金融機構員工若被指派擔任不動產估價師選任或對估價報告書進行審查時，必須：
 1. 有適當的不動產估價訓練。
 2. 必須完全獨立於貸款業務之員工。
- (四) 金融機構之員工或代理人，或是任何其他有合夥關係之第三方，或貸款人均不可透過強制、威脅、補償、引誘、恐嚇、賄賂或其他下列行為（包括但不限於）影響或試圖影響不動產估價師對擔保品價值之評估。
 1. 扣留(或威脅保留)估價報告書之應支付款項。
 2. 以阻擋(或威脅阻擋)不動產估價師之未來業務，或以終止(或威脅終

止)不動產估價師之未來業務方式影響不動產估價師。

3. 對不動產估價師以明示或暗示方式承諾促成未來委託估價業務，或是增加費用補償。
 4. 以不動產估價師之價值主張、估值、或結論決定估價報告書之費用。
 5. 提供不動產估價師合約外的期待估價結果。
 6. 提供股票、金融或非金融利益給予不動產估價師、不動產估價師事務所或是其他與上述有關之任何企業或個人。
 7. 將不動產估價師從該金融機構認可之合格不動產估價師名單中剔除，藉以影響（或試圖影響）不動產估價師。但依據既定政策所進行之品質控管，則不在此限。
 8. 其他削弱（或試圖削弱）不動產估價師之獨立性、客觀性、公正性，或是違反相關法律規範之行為。
- (五) 對於不動產抵押貸款估價，金融機構或貸款人不可於不動產估價師出具估價報告書後要求在同樣條件下進行第二次估價，但下列狀況不在此限：
1. 有具體理由證明原來估價報告書有瑕疵或問題，並在抵押貸款檔案中明確且適當地陳述。
 2. 依據專家學者之估價審議結論。