

### 第三章 證券化不動產估價報告書範本

內政部於民國98年10月2日(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。

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

**附件一 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○○年○○月○○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