收益法及第七號估價作業通則理論與實務

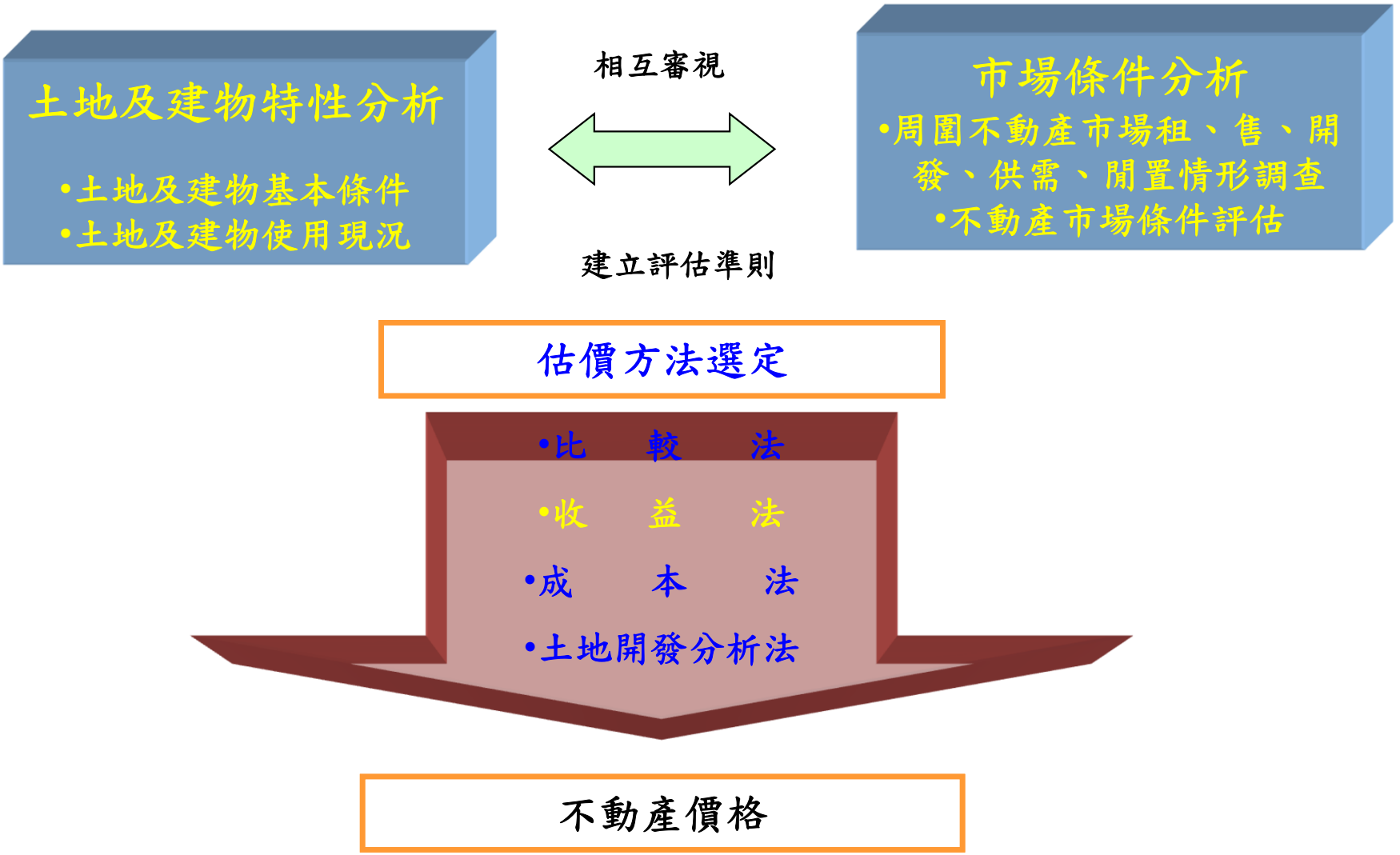
講師：吳國仕估價師

內容綱要

- 不動產估價方法概述
- 淺談收益法
- 收益價格計算實例
- 其他及QA

不動產估價方法概述

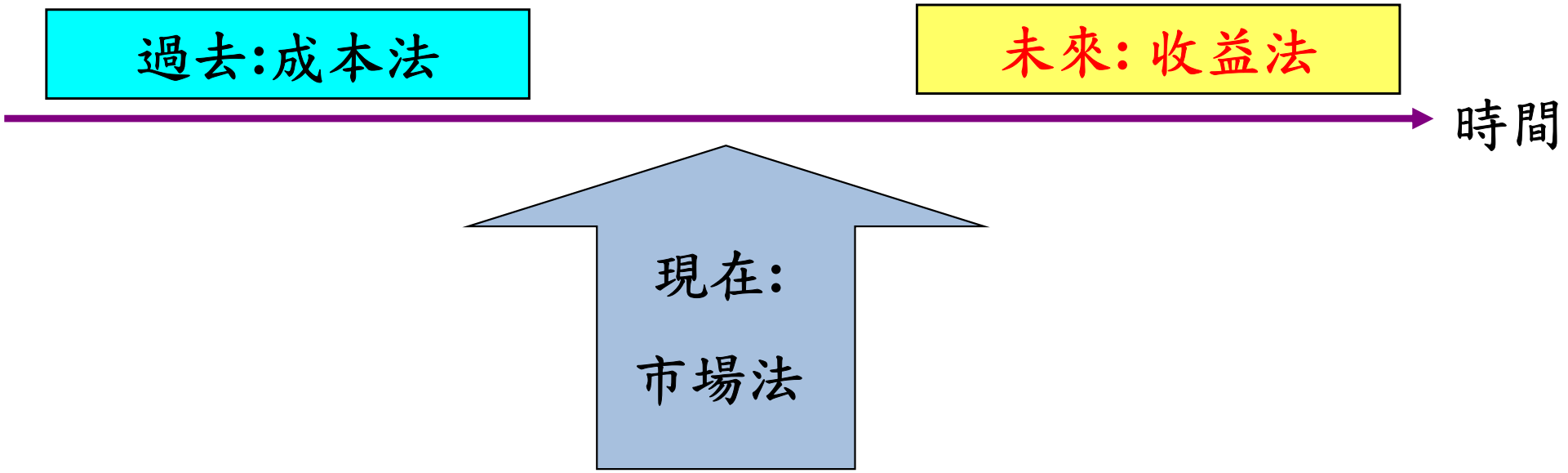
不動產評估方法及流程


土地及建物特性分析
•土地及建物基本條件
•土地及建物使用現況
相互審視
市場條件分析
•周圍不動產市場租、售、開發、供需、閒置情形調查
•不動產市場條件評估
建立評估準則
估價方法選定
•比　較　法
•收　益　法
•成　本　法
•土地開發分析法
不動產價格

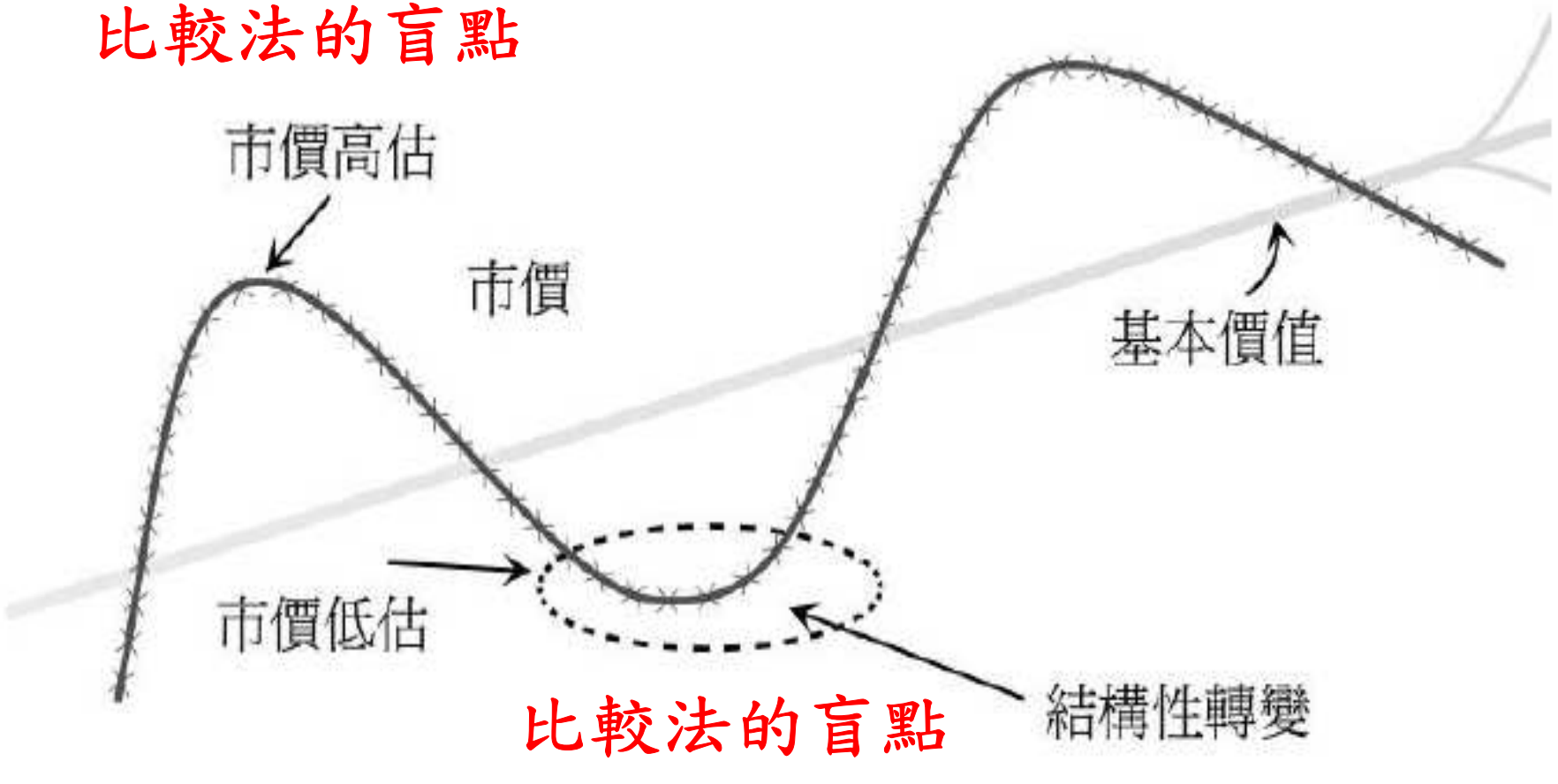
不動產估價方法概述

估價方法	說明	適用標的
比較法	蒐集同一供需圈之比較案例，經由情況調整、期日修正、個別及區域因素調整，以推算勘估標的價格之方法。	任何具有市場性之不動產
收益法	評估勘估標的未來所產生之總收益，扣除營運所需成本及費用，以求得其有效總收入，再除以適當之資本化率以求得不動產價值。	具收益價值之不動產，如：商店、辦公室、透天厝等
成本法	勘估標的於價格日期當時重新取得或重新建造所需成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。	工廠、透天厝
土地開發分析法	根據土地法定用途及使用強度進行開發及改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價格之方法。	建地

估價方法與時間的關係



比較法的盲點



淺談收益法

定義

- 收益法指「將歸屬於勘估標的不動產淨收益資本化或折現，以得出不動產價值之方法」，舉凡運用歸屬於不動產之租金收益或其他收益，依其得使用年期計算，運用資本化因子或折現因子將其資本化得到不動產價格之方法均稱為收益法，所評估價格稱為「收益價格」

兩種方法

- 直接資本化法係指「勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。」(公5)
- 折現現金流量分析法，指「勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。」（公12)

直接資本化法

- 公式：收益價格＝勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益÷收益資本化率

A: $P = \frac{a}{(1+r)} + \frac{a}{(1+r)^2} + \frac{a}{(1+r)^3} + \cdots\cdots\cdots\

估價程序（技34）

- 蒐集總收入、總費用及收益資本化率等資料。
- 推算有效總收入
- 推算總費用
- 計算淨收益(有效總收入-總費用)
- 決定收益資本化率
- 計算收益價格

有效總收入估算

- 有效總收入＝總收入扣除閒置及其他原因所造成之收入損失後之餘額為勘估標的之有效總收入。
- 總收入(A)評估係指租金算定期間，承租人支付給出租人之一切經濟性代價。包括每期支付之租金、權利金攤算為每期之租金收入、押金或保證金之孳息、其他營運收入。
- 閒置及其他原因所造成之收入損失(B)，應考慮勘估標的本身特性及市場空置率、裝修期、免租期、招商期及其他可能原因所造成之損失。
- 有效總收入＝ A-B

總費用估算

- 總費用應根據相同或相似不動產所支出之費用資料或會計報表所載資料加以推算，其項目包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費、維修費、重置提撥費及折舊提存費等。
- 保險費:以保單資料為依據，若無則保險費以火險、地震險為基本保險需求，保險費計算可參考產險公會或各產險公司公布之標準計算；或以建物成本價格的0.05%~0.2%之間計算。
- 管理費:除估價師可詳細列舉計算外，管理費以年總收入之0.5%~2.0%為原則。
- 維修費:除估價師可詳細列舉計算或參考委託人提供之建物維護報告外，每年建物維修費以營造施工費之0.1%~0.3%為原則。

總費用估算

- 重置提撥費:估價師可詳細列舉計算或參考委託人提供之建物維護報告，或由估價師自行估計應提列之重置提撥費，按有效使用年期及耗損比率分年攤提（技39）。住宅或辦公大樓產品得以營造施工費的10%～20%分10～20 年攤提，或以營造施工費的0.5~1.5%計算為原則。
- 折舊提存費，勘估標的包含建物者，應加計建物之折舊提存費，或於計算收益價格時，除考量建物收益資本化率外，應加計建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率（技40）。折舊提存率計算以定額法為原則（公5）。

房地淨收益計算

房地淨收益計算公式：

年總收入
— 閒置及其他原因造成之收入損失
= 有效總收入
— 年總費用（以下合計額）
1. 地價稅
2. 房屋稅
3. 保險費
4. 管理費
5. 維修費
6. 重置提撥費
7. 折舊提存費[註1]
= 淨收益

註1：折舊提存費亦可不包含於總費用中，但若不包含總費用中，則必須依規定於計算收益資本化率時加計建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率。

土地淨收益計算

土地淨收益計算公式：

	年總收入
—	閒置及其他原因造成之收入損失
＝	有效總收入
—	年總費用（以下合計額）
	1. 地價稅
	2. 管理費
＝	淨收益

收益資本化率決定

- 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，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：

$$\text{收益資本化率} \quad \sum_{i=1}^{n} W_i K_i$$

Wi：第 i 個資金來源占總資金成本比例，Σ Wi=1。

Ki：為第 i 個資金來源之投資不動產要求報酬率。

收益資本化率決定

- 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：
  收益資本化率或折現率＝債務保障比率x貸款常數x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：
  收益資本化率或折現率＝淨收益率／有效總收入乘數

收益資本化率決定

項目	基本原理	有無考量			適合用於推算
		租金報酬	資本利得	償債能力	
風險溢酬法	一般性財貨之投資報酬率+流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度	○	○	×	Y、R
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。	○	○	×	R
加權平均資金成本法	從資金組成，以要求報酬率及貸款利率為基礎。 公式： R或Y=自有資金比×自有資金要求報酬率＋借貸資金比×貸款比率	△	△	○	Y、R
債務保障比率法	以符合投資貸款償債能力下投資為前提 R或Y＝債務保障比率×貸款常數×貸款資金占不動產價格比率 $DCR = 債務保障比率 = \frac{淨收益}{年償債支出}$ $MC = 貸款常數 = \frac{年償債支出}{貸款總額}$ $LR = 貸款資金占不動產價格比率 = \frac{貸款總額}{不動產價格}$	×	×	○	Y、R
有效總收入乘數法	$R = \frac{淨收益率}{有效總收入乘數} = \frac{淨收益/有效總收入}{不動產價格/有效總收入}$	○	○	×	R

收益資本化率決定

風險溢酬法係以無風險利率為基礎，加計風險溢酬(系統風險及非系統風險)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。(通7)

項目	考量內容	利率
流通性	1.所謂流通非單純係指買賣成交數量眾多，尚包括該產品於市場的競爭力。 2.競爭力強或具有獨佔地租的產品，市場會產生競爭，縱使無形成交易的流通狀況，但其競價則反映該產品流通性。	±0%~±2.0%
風險性	1.過去收入(租金收入或營業收入)的穩定狀況。 2.租約的違約風險可能性。 3.產業的經營風險(產業規模愈大，倒閉風險愈小)	±0%~±2.0%
增值性	1.預期租金或年收入漲跌。 2.預期未來資產的增值或貶值。 3.資產的永續性或耗竭性。	±0%~±2.0%
管理上之難易程度	1.稅賦等相關管理成本。 2.產權複雜程度。 3.管委會成立有無。	±0%~±2.0%

市場萃取法（通7）

- 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，以所得之商數加以比較決定之。
- 1. 市場萃取的收益資本化率準確性，主要必須建立在產品類型相近程度上，故如以市場交易案例萃取收益資本化率時，不須特別限定採用的案例數量。
- 2. 由於市場上同時買賣又有租賃的交易案例稀少，且也未能釐清交易價格是否隱含租賃條件，故實務上可採用交易案例萃取收益資本化率的可能性較低。考量市場萃取法主要係反映區域同類型不動產淨收益與價格的比例關係，故得以區域行情推算之，並得參考下表計算。

收益資本化率決定

市場萃取法（通7）

項目		內容		
合理租金(元/月/坪)	A(估價師判斷)	下限	~	上限 (上限及下限的差距不得超過20%)
年總收入(元/年/坪)	B=A*12+押金孳息	下限	~	上限
閒置及其他原因損失率	C(估價師判斷)	下限	~	上限
費用率	D(估價師判斷)	下限	~	上限
淨收益(元/年/坪)	E=B*(1-C-B)	下限	~	上限
合理市場價格(元/坪)	F(估價師判斷)	下限	~	上限
合理收益資本化率	G=E ÷ F	下限	~	上限
決定收益資本化率	H(估價師判斷)			

加權平均資金成本法（通7）

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 個資金來源佔總資金成本比例，$\sum_{i=1}^{n} w_i = 1$。

k_i：為第 i 個資金來源之利率或要求報酬率。

(1)加權平均資金成本法中，各資金成本所要求的報酬率，應視資金成本特性考量之。

(2)自有資金要求報酬率應視勘估標的收益型態(例如屬於長期租賃、短租或營運等方式)、產品特性(飯店、工廠等)、各項收入及各項費用的推算…等，決定適宜的自有資金要求報酬率。

(3)融資貸款的資金要求的報酬率應視融資貸款條件決定。

北部地區收益資本化率（通7）

地區	項目	產品		收益資本化率或折現率（含建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率）		備註
北部地區	出租型	可建築土地(素地)		收益資本化率	0.5%~1.5%	
		房地	住宅		0.8%~1.8%	
			店面		1.3%~2.3%	
			辦公		1.2%~2.2%	
			廠辦		1.3%~2.3%	
			廠房		1.5%~2.5%	
	營運型	飯店		折現率	2.5%~5%	
		百貨商場			3%~5.5%	
		遊樂場			4%~8%	
		高爾夫球場			4%~8%	

註.上表係以北部地區，其他地區或其他產品則待後續歷年資料更新增補之。
註.上表土地(素地)系指可建築土地。

土地收益價格

- (技44)一、地上無建物者：
  土地收益價格＝土地淨收益/土地收益資本化率
  二、地上有建物者：
  土地收益價格＝(房地淨收益－建物淨收益)/土地收益資本化率
- 建物淨收益依下列計算式求取之：
  一、淨收益已扣除折舊提存費者：
  建物淨收益＝建物成本價格x建物收益資本化率
  二、淨收益未扣除折舊提存費者：
  建物折舊前淨收益＝建物成本價格x(建物收益資本化率＋建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)

建物收益價格

- (技45)建物收益價格依下列計算式求取之：
一、淨收益已扣除折舊提存費者：
(一)建物收益價格＝建物淨收益/建物收益資本化率
(二)建物收益價格＝(房地淨收益－土地淨收益)/建物收益資本化率
二、淨收益未扣除折舊提存費者：
(一)建物收益價格＝建物折舊前淨收益/(建物收益資本化率＋建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)
(二)建物收益價格＝(房地折舊前淨收益－土地淨收益)/(建物收益資本化率＋建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)
前項土地淨收益，得先以比較法求取土地比較價格後，再乘以土地收益資本化率得之。

房地收益價格

- (技46)房地收益價格依下列方式計算之：
房地收益價格＝房地淨收益/房地綜合收益資本化率
房地綜合收益資本化率除依第四十三條決定外，亦得依下列計算式求取之：
一、淨收益已扣除折舊提存費者：
房地綜合收益資本化率＝土地收益資本化率x土地價值比率＋建物收益資本率x建物價值比率
二、淨收益未扣除折舊提存費者：
房地綜合收益資本化率＝土地收益資本化率x土地價值比率＋(建物收益資本化率＋建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)x建物價值比率
前項土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算之。

折舊提存率

- (技41)建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率：
  d＝折舊率／(1－累積折舊率)

經歷年數	d	經歷年數	d	經歷年數	d
1	1.94%	18	2.89%	35	5.67%
2	1.98%	19	2.97%	36	6.01%
3	2.01%	20	3.06%	37	6.40%
4	2.06%	21	3.16%	38	6.83%
5	2.10%	22	3.26%	39	7.34%
6	2.14%	23	3.37%	40	7.92%
7	2.19%	24	3.49%	41	8.60%
8	2.24%	25	3.62%	42	9.41%
9	2.29%	26	3.75%	43	10.38%
10	2.35%	27	3.90%	44	11.59%
11	2.40%	28	4.06%	45	13.10%
12	2.46%	29	4.23%	46	15.08%
13	2.52%	30	4.42%	47	17.76%
14	2.59%	31	4.62%	48	21.59%
15	2.66%	32	4.85%	49	27.54%
16	2.73%	33	5.09%	50	38.00%
17	2.81%	34	5.37%		

註：經濟耐用年限50年，殘值率5%為例。定額法為計算原則。

固定成長直接資本化法公式

- 收益法公式

A: $P = \frac{a}{(1+r)} + \frac{a(1+g)}{(1+r)^2} + \frac{a(1+g)^2}{(1+r)^3} + \cdots\cdots \quad \cdots\cdots \frac{a(1+g)^{n-2}}{(1+r)^{n-1}} + \frac{a(1+g)^{n-1}}{(1+r)^n}$

B: $P * \frac{(1+r)}{(1+g)} = \frac{a}{(1+g)} + \frac{a}{(1+r)} + \cdots\cdots\cdots\cdots \frac{a(1+g)^{n-2}}{(1+r)^{n-1}}$

$B式 - A式 \Rightarrow P * \frac{[((1+r)-(1+g)]}{(1+g)} = \frac{a}{(1+g)} - \frac{a(1+g)^{n-1}}{(1+r)^n}$

$P * \frac{(r-g)}{(1+g)} = \frac{a}{(1+g)}[1 - \frac{a(1+g)^n}{(1+r)^n}]$

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

r>g>0 當n 趨近∞時 $P = \frac{a}{(r-g)}$

折現現金流量分析法

- 折現現金流量分析，指「勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。」(公12)

$$P = \sum_{k=1}^{n'} CFk \,/\, (1+Y) + Pn' \,/\, (1+Y)^{n'}$$

其中：

P ：收益價格。

CFk ：各期淨收益。

Y ：折現率。

n' ：折現現金流量分析期間。

k ：各年期。

Pn' ：期末價值。

- 折現現金流量分析期間(公12)

- 現金流量分析期間以十年為原則；但有下列情形時不在此限，惟應敘明設定分析期間理由。

1. 勘估標的租賃契約於價格日期當時之剩餘期間低於十年者。
2. 勘估標的訂有明確收益期限之地上權或BOT契約等情形者。
3. 其他相關法令規定或有特殊情形者。

- 折現現金流量分析期間(公12)

- 現金流量分析期間以十年為原則；但有下列情形時不在此限，惟應敘明設定分析期間理由。
- 1.勘估標的租賃契約於價格日期當時之剩餘期間低於十年者。
- 2.勘估標的訂有明確收益期限之地上權或BOT契約等情形者。
- 3.其他相關法令規定或有特殊情形者。

- 各期淨收益評估原則(公12)

(一)各期淨收益之評估，應分別推算現金流量期間各期之總收入、有效總收入、總費用等各項資料，評估原則依本會發布之第五號公報三、各項因子估計原則之規定。

(二)計算各期淨收益時，得以第一期估計之總收入、有效總收入、總費用及淨收益等各項資料為基礎，考量分析期間各項資料之變動情形推估各期淨收益，各期淨收益中各項資料之調整內容應詳予說明。

- 各期淨收益評估原則(公12)

(三)推算各期總收入時，應注意下列事項

1. 不動產估價師應考量勘估標的類型、估價目的及委託人提供之資料，並參酌周邊市場交易情形，依專業判斷採取適合之租賃契約、市場租賃案例或營運收入等資料做為總收入推算基準，並應於並應於估價報告書或估價條件中說明。
2. 已出租部分之收入採契約租金評估時，毋須再扣除閒置及其他原因所造成之收入損失。

- 期末價值評估原則(公12)
- 期末價值指勘估標的於現金流量分析期間結束日當時之市場價值。
- 得以分析期間結束日後一期(即第 n+1 期，n 為分析期間)之淨收益，考量分析期間結束日當時之收益資本化率，採直接資本化法估計之，或考量勘估標的期末之性質或用途，以適當估價方法評估之，並應敘明採用該估價方法之理由。
- 分析期間結束日當時估計之期末收益資本化率，應考量勘估標的使用收益穩定性，使用年限、未來增值潛力、預期風險因素與分析期間之折現率關聯性等綜合評估之。

收益價格計算實例

直接資本化法

欄位名稱		勘估標的	比較標的4	比較標的5	比較標的6
座落位置		新晶段[redacted]	永康區竹行段1568地號	新市區南三舍段182地號	新市區大鬚段2662-193地號
使用分區編定		工業區(供生產事業使用)	甲種工業區	一般農業區丁種建築用地	一般農業區丁種建築用地
法定建蔽率(%)		60%	70%	70%	70%
法定容積率(%)		240%	210%	300%	300%
臨路條件	臨路面數	2	2	1	1
	臨路寬度(公尺)	[redacted]、20	20、18	24	8
土地	土地型態	素地	房地	房地	房地
	土地面積(坪)	[redacted]00	1,193.24	345.34	69.27
	寬度	180	36	14	6
	深度	235	107	76	34
	地形	近長方形	長方形	梯形	長方形
	地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
建物	建物型態		工廠	工廠	工廠
	建物(坪)		800.86	148.43	48.45
	建物構造		鋼造	加強磚造	鋼骨構造有線
	使用用途		廠房	廠房	廠房
	屋齡(年)		39.1	51.7	3.7
	總樓層數		1	2	1
	標的樓層		全	全	全
	維護保養情況		普通	普通	普通
價格種類			成交租金	成交租金	成交租金
調查日期		112年4月7日	112年4月7日	112年4月7日	112年4月7日
價格日期		112年4月7日	111年3月22日	111年10月1日	112年1月18日
不動產租金(元/月)			420,000	100,000	40,000
試算後單價(元/坪/月)			260	248	254
議價空間			0%	0%	0%
核算後單價(元/坪/月)			260	248	254
備註			實價登錄，房地案例之建物依成本法拆分及計算建物租金後，核算為土地租金單價	實價登錄，房地案例之建物依成本法拆分及計算建物租金後，核算為土地租金單價	實價登錄，房地案例之建物依成本法拆分及計算建物租金後，核算為土地租金單價

直接資本化法

項　目	比較標的4	比較標的5	比較標的6
核算後單價(元/坪)	NT$260	NT$248	NT$254
情況因素調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格(元/坪/月)	NT$260	NT$248	NT$254
價格日期調整百分率	102%	101%	100%
價格日期調整後價格(元/坪/月)	NT$265	NT$250	NT$254
區域因素調整率	88%	91%	91%
區域因素調整後價格(元/坪/月)	NT$233	NT$228	NT$231
個別因素調整率	105%	107%	112%
試算價格(元/坪/月)	NT$245	NT$244	NT$259
比較標的加權數	35%	35%	30%
加權數計算後價格(元/坪/月)	NT$86	NT$85	NT$78
最後推定比較價格(元/坪/月)	NT$249	≒	NT$250

直接資本化法

項目	代號	公式說明				勘估標的
調查租金(元/坪/月)	A					250
年租金收入(元/坪)	B					3,000
押金利息收入(元/坪/年)	C	A× 押金月數(月)	2	×定存利率(%)	1.575%	8
空租損失(元/坪/年)	D	(A+C/12)× 空租月數	1			251
有效總收入(元/坪/年)	E	B+C-D				2,757
管理費(元/坪/年)	F	(B+C) × 管理費占年總收入之			1.00%	30
地價稅(元/坪/年)	G	當年度申報地價(元/坪)	5,289	× 地價稅稅率(‰)	10	53
總費用(元/坪/年)	I	F+G				83
淨收益(元/坪/年)	(A)	E-I				2,674
土地收益資本化率(%)	(R)					2.00%
土地收益價格(元/坪)	(V)	(V)=(A) / (R) 取至仟位				NT$134,000

直接資本化法

項目	公式說明	試算值		
不動產租金單價區間(元/坪月)		1000	~	1400
空置率區間(%)		4%	~	6%
總費用佔總收入比率區間(%)		9%	~	14%
市場合理價格水準區間(元/坪)		550,000		650,000
比較標的未扣除折舊提存費之收益資本化率區間(%)		1.91%		2.09%
折舊率	(1-建物殘餘率)/耐用年數 建物殘餘率 5% 耐用年數 50	1.9%		
累積折舊率	屋齡區間	35	~	45
	折舊率x屋齡	66.50%	~	85.50%
建物價格日期當時未來每年折舊提存率區間(%)	折舊率/(1-累積折舊率)	5.67%	~	13.10%
建物價值比率(%)		5%		
建物價值比率x建物價格日期當時未來每年折舊提存率		0.28%	~	0.66%
市場案例之房地綜合資本化率(%)(扣除折舊提存率)	未扣除折舊提存費之房地綜合資本化率-建物價值比率x建物價格日期當時未來每年折舊提存率	1.62%	~	1.43%

直接資本化法

項目	公式說明		試算值	
類似不動產折舊後收益資本化率區間			1.62%	1.43%
折舊率	(1-建物殘餘率)/耐用年數		1.9%	
	建物殘餘率	5%		
	耐用年數	50		
累積折舊率	屋齡		38.7	
	折舊率×屋齡		73.53%	
折舊提存率	折舊率/(1-累積折舊率)		7.18%	
建物價值比率(%)			5.02%	
應加計折舊提存率			0.36%	
勘估標的收益資本化率區間(加計建物價格日期當時未來每年折舊提存率)	類似不動產折舊後收益資本化率+建物價值比率×建物價格期當時未來每年折舊提存率		1.98%	1.79%
決定勘估標的房地綜合資本化率(加計折舊提存率)			1.9%	

直接資本化法

項目	代號	公式說明				勘估標的
調查租金(元/坪・月)	A					1,109
勘估標的面積(坪)	a					26.9679
年租金收入(元)	B					358,889
押金利息收入(元/年)	C	A × 押金月數(月)	2	× 定存利率(%)	1.04%	622
空租損失(元/年)	D	(B+C)/12 × 空租月數(月)	0.30			8,988
租期(年)：	3	空租月數：	3	續約率：	30%	
裝修折減損失(元/年)	E	(B+C)/12 × 裝修月數(月)	0.30			8,988
租期(年)：	3	裝修月數：	3	續約率：	30%	
有效總收入(元/年)	F	B+C-D-E				341,535
管理費(元/年)	G	(B+C) × 管理費占年總收入之			0.5%	1,798
維修費(元/年)	H	建物重建成本(元/坪)	73,000	× 維護費比例(%)	0.20%	3,937
地價稅(元/年)	I	當年度平均申報地價(元/坪)	81,878	× 持分基地面積	8.39	6,871
				× 地價稅稅率(‰)	10	
房屋稅(元/年)	J	假設房屋評定現值(元/坪)	356,308	× 房屋稅稅率(%)	3%	10,689
保險費(元/年)	K	建物重建成本(元/坪)	19,323	×費用率(%)	0.20%	1,042
重置提撥費(元/年)	L	建物重建成本(元/坪)	73,000	×機電設施比例(%)	15%	14,765
				÷修繕年期(年)	20	
總費用(元/年)	M	G+H+I+J+K+L				39,103
稅前純收益(元/年)	(A)	F-M				302,433
房地綜合收益資本化率(%)(加計折舊提存率)	(R)					1.9%
收益價格(元)	V	V=(A)／(R)				15,917,515
收益價格(元/坪)	(V)	(V)=V／a			≒	590,000

其他及QA

收益法應敘明事項

- 以收益法估價應蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間總收入、總費用及收益資本化率等資料，前項蒐集最近三年間之資料有困難時，應於估價報告書中敘明。（技35）
- 勘估標的已出租，並經委託人取得契約租金時，當勘估標的價格日期當時契約租金與評估市場租金有大幅度差異時（價格日期當時契約租金與市場租金差異達20%以上且剩餘契約期間5年以上），應於價格決定過程中敘明契約租金對決定價格可能產生之影響。並得以未考慮契約存續所評估之正常價格，扣除或增加該契約所造成價格影響估算值，惟應於估價條件中敘明「本次評估價格係以契約存續為前提，且已考慮該契約造成價格影響。」(公5)
- 勘估標的已出租，但委託人未提供契約租金時，應於報告書中敘明「委託人未提供契約租金，無法確認契約租金高低可能對勘估標的價格所產生影響，應請使用報告書者注意。」

簡　報　結　束

敬　請　指　教