

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

公開發行公司取得或處分資產處理準則第三條第五款

- 「使用權資產」價值評估參考原則

壹、緣起

因公開發行公司取得或處分資產處理準則於107年11月26日修訂，配合我國將於108年適用國際財務報導準則第十六號租賃公報規定，擴大使用權資產範圍修正條文第三條、第七條、第九條、第十一條、第十五條至第十八條及第三十一條，將「使用權資產價值」交易或處分金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之「估價報告」。為讓不動產估價師就使用權資產價值評估有一估價參考規範，特訂定此參考原則。

貳、參考原則

- 一、租賃使用權資產價值係依國際財務報導準則第十六號租賃公報相關規定評估，「使用權資產」代表承租人於租賃期間內對標的資產使用權之資產。
- 二、使用權資產價值評估係基於公允價值進行衡量。
- 三、承租人於租賃期間對使用權資產之支出成本即使用權資產之出租人有效總收入，使用權資產價值以該有效總收入於租賃期間之折現值評估之。該評估方式僅適用於「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第三條第五款之使用權資產價值的認定，與不動產估價技術規則第四十七條規定之一定期間之收益價格不同。
- 四、使用權資產價值評估前，不動產估價師應與委託人確認租賃期間、押金、權利金、地租計算方式、租金調整率、其他成本負擔、續租條件及其他可能影響使用權資產價值之租賃條件。
- 五、勘估標的之有效總收入評估應參考下列因素：
 - (一) 應考量租金成長率、免租期、租金折抵、押金孳息、轉嫁於承租人或出租人之支付成本、租賃期終止時之買回、優先承租或續租之優惠，以及契約約定租期屆滿歸還時之回復成本等。
 - (二) 委託人提供之契約租金與不動產估價師評估之正常或限定租金差異率於10%範圍內者，得以契約租金作為使用權資產價值評估之衡量基礎。
 - (三) 使用權資產價值評估，屬於新訂租約之租金估計，得依不動產估價技術規則第一百三十二條規定評估；屬於續訂租約之

租金估計，得依不動產估價技術規則第一百三十三條條規定。

(四) 續租條件明確可行，亦得納入使用權資產價值評估。

六、折現因子之決定，參考國際財務報導準則第十六號租賃公報對於折現率建議以租賃隱含利率最為適當，因此，本參考規則建議折現率估算得採用不動產估價技術規則第四十三條第一項第二款之市場萃取法觀念為原則，估算收益資本化率後，並考量現金流量期間之年租金成長率或物價年增率決定之；另因使用權資產價值之評估方式係以有效總收入作為折現依據，因此，其收益資本化率之萃取得選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其有效總收入除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。

七、公開發行公司取得或處分資產處理準則基於採用新訂租約租金或續訂租約租金所為之使用權資產價值評估，均屬於「公開發行公司取得或處分使用權資產之公允價值評估」估價目的下「符合○○○○之正常價格」。

八、公開發行公司取得或處分資產處理準則規定出具使用權資產估價報告書者之資格應符合該準則第五條之規定。

(一) 未曾因違反本法、公司法、銀行法、保險法、金融控股公司法、商業會計法，或有詐欺、背信、侵占、偽造文書或因業務上犯罪行為，受一年以上有期徒刑之宣告確定。但執行完畢、緩刑期滿或赦免後已滿三年者，不在此限。

(二) 與交易當事人不得為關係人或有實質關係人之情形。

(三) 同一交易處分案如應取得二家以上專業估價者之估價報告，不同專業估價者或估價人員不得互為關係人或有實質關係人之情形。

(四) 前項人員於出具估價報告或意見書時，應依下列事項辦理：

1. 承接案件前，應審慎評估自身專業能力、實務經驗及獨立性。
2. 查核案件時，應妥善規劃及執行適當作業流程，以形成結論並據以出具報告或意見書；並將所執行程序、蒐集資料及結論，詳實登載於案件工作底稿。
3. 對於所使用之資料來源、參數及資訊等，應逐項評估其完整性、正確性及合理性，以做為出具估價報告或意見書之基礎。
4. 聲明事項，應包括相關人員具備專業性與獨立性、已評估所使用之資訊為合理與正確及遵循相關法令等事項。

參、不動產估價報告書參考摘要

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：_____。

(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) 估價目的：「公開發行公司取得或處分使用權資產之公允價值評估」。

(二) 估價條件：

1. 勘估標的使用權資產係基於新訂(或續訂)租約所為之評估。

2. 租賃期間及承租之相關條件係依委託人提供之契約內容為依據。

(三) 價格種類：「符合○○○○規定之正常價格」。

(四) 價格日期：民國○○年○○月○○日。

(五) 勘察日期：民國○○年○○月○○日。

五、價值評估結論：

勘估標的係坐落於 _____ 之不動產，本報告基於估價目的為「公開發行公司取得或處分使用權資產之公允價值評估」之不動產價值認定之參考，價格種類為正常價格，價格日期為民國〇〇年〇〇月〇〇日。

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 新訂 (或 續訂) 租約之租金估計方式，並根據市場萃取法估算收益資本化率後加計租金成長率或物價成長率之方式決定折現率，評估結果及最後決定之估價金額：新臺幣 _____

以上評估結果僅適用於勘估標的於「公開發行公司取得或處分使用權資產之公允價值評估」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：〇〇〇 (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： _____ 。