

國有礦業用地估價報告書

範本及其注意事項

研究單位：中華民國不動產估價師公會全國聯合會
中 華 民 國 一 一 二 年 二 月 十 四 日

【財政部國有財產署 112 年 10 月 3 日台財產署估字第 1129500055 號函
調整修正部分文字(紅色字體)】

壹、原則

- 一、本範本係為遵循礦業法第 54 條第 2 項對於國有礦業用地一般正常交易價格估價之相關規定。礦業法第 54 條第 2 項之一般正常交易價格估價原則應依本範本規定辦理，然依經濟部經授務字第 11120100810 號函「一般正常交易價格係屬不確定的法律概念，不同土地管理機關基於其業務職掌對於一般正常交易價格的解釋內涵，具有判斷餘地。」故土地管理機關若基於業務職掌，認定所謂一般正常交易價格並非基於土地具有採礦效益之前提，則非本範本適用範圍。例如按現行林務局出租礦業用地(林班地供作礦業使用)租金計算方式，係以土地之林地市值及生態系服務價值作為一般正常交易價格，乘以年租金率決定租金。
- 二、本範本之礦業用地為「礦業法」第 4 條定義，係指經核定可供礦業實際使用之土地。
- 三、本範本之估價目的應為「依礦業法第 54 條第 2 項訂定租用公有土地年租金之需求而評估礦業用地之一般正常交易價格」。
- 四、國有礦業用地一般正常交易價格估價依本範本進行估價時，其價格種類應為「正常價格」。
- 五、礦業用地之最有效使用為開採礦產，具有收益性質，另外，礦產具有耗竭性，開採有一定期間，基於前述特性，原則應採用不動產估價技術規則第 32 條折現現金流量分析法或不動產估價技術規則第 47 條一定期間之收益價格進行評估。
- 六、當市場交易資訊及成本資訊充足可獲得時，且亦能經市場驗證前提下者，比較法及成本法亦得採用。
- 七、礦業用地一般正常交易價格之估價方法選定及最終價格之結論，優先以不動產估價技術規則為原則，若各項法律有特別規定或與不動產估價技術規則之規定有競合情形，再視實際情況決定適用順序，並於估價報告中敘明原因。

貳、注意事項

- 一、 國有礦業用地一般正常價格估價考量實際開採狀況多係以分期分區方式進行採礦，且採礦除有蘊藏礦產的土地外，尚需通行道路、貯礦(或捨石)場、運輸設備處、礦石洗選場、礦石冶煉場、沉沙滯洪池…等整體利用，故價格評估在整體利用前提下，原則露天開採礦場以經濟部(礦務局)核定之礦業用地範圍，坑道開採礦場以經濟部(礦務局)核定之礦業用地及坑道面積和為評估基礎。
- 二、 礦業用地最有效使用為採礦，礦產採罄後，礦業用地則回復為原使用地類別使用，基於前述，採折現現金流量分析法或一定期間收益價格估價時，須以採礦工程執業技師估算之礦業用地可採量為基礎，計算收益期間。
- 三、 礦業用地一般正常交易價格以折現現金流量分析法或一定期間收益價格估價時，其現金流量應考量礦業權者於勘估標的進行採礦的財務可行性，如以評估之結果所計算之租金，對於實際產量下的整體財務負擔過大，至採礦不可行時，應重新檢視評估之參數或該礦業用地之最有效使用。
- 四、 礦業用地最有效使用為採礦，礦產採罄後，礦業用地則回復為原使用地類別使用，基於前述，採折現現金流量分析法或一定期間收益價格估價時，須以採礦工程執業技師估算之礦業用地可採量為基礎，計算收益期間。
- 五、 採礦收入及成本需基於最適經濟規模下為基礎衡量，得參考下列資料推估：
 1. 開採構想書與年度施工計畫(需向採礦工程技師確認其內容與現況是否相符)。
 2. 興辦事業計畫及礦業用地申請書圖件。
 3. 大理石礦產須優先考量礦務局的總量管制。
 4. 環境影響評估說明書。
 5. 水土保持計畫書。
- 六、 若同一個數據有多項資料來源時，應說明所蒐集到的各資料來源及其數據為何，再敘明採用哪些數據，及各數據其採用及不採用之緣由為何。
- 七、 依前述所得之資料或礦業權者近三年營運收益資料，皆應依照不動產估價技術規則第 33 條「客觀淨收益應以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。」進行常態化修正，以

求取客觀淨收益。

八、以折現現金流量分析法估價時，分析期間以不逾十年為原則；分析期間視採罄期間估算，模擬分析期間建議如下：

採罄年期	折現現金流量分析期間	期末價值
超過 0 年~未滿 15 年	以剩餘期間估算	採罄後恢復原使用地類別的原土地價值
超過 15 年	以 10 年計算	1. 第 10 年至採罄期間的一定期間收益價格。 2. 採罄後恢復原使用地類別的原土地價值

九、報告書應揭露事項

1. 勘估標的之租賃契約重要條款。
2. 勘估標的之開採量、銷售額等收入預估之資訊依據及理由。
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. 估價之估價事務所、估價師姓名及估價日期。

參、國有礦業用地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：_____。

三、基本資料：

(一) 勘估標的：_____。

(二) 土地面積：

1. 礦區面積：_____平方公尺（_____坪）。

2. 核定礦業用地面積（及坑道面積和）：_____平方公尺
（_____坪）。

（說明）：參照原則第二點及注意事項第一點，礦業用地依「礦業法」第4條定義，係指經核定可供礦業實際使用之地面，而以坑道開採礦場以經濟部（礦務局）核定之礦業用地及坑道面積和為評估基礎。

3. 本次申租面積：_____平方公尺（_____坪）。

(三) 不動產所有權人：_____。

(四) 土地使用分區及使用編定：_____。

(五) 勘估標的使用現況：_____。

(六) 礦業權等相關資料：

1. 礦業權者：_____。

2. 礦產種類：_____。

四、估價前提：

(一) 估價目的：「依礦業法第54條第2項訂定租用公有土地年租金之需求而評估礦業用地之一般正常交易價格」。

（說明）：參照原則第三點，國有礦業用地估價之估價目的應為「依礦業法第54條第2項訂定租用公有土地年租金之需求而評估礦業用地之一般正常交易價格」。

(二) 價格種類：正常價格。

(說明)：參照原則第四點，國有礦業用地一般正常交易價格估價依本範本進行估價時，其價格種類應為「正常價格」。(雖礦業用地係以整體合併利用為前提，但其非屬產權的合併，僅係在核定礦業用地範圍內開採，故其非屬於限定價格)

(三) 價格日期：民國○○年○○月○○日。

(四) 勘察日期：民國○○年○○月○○日。

五、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：_____。

六、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「依礦業法第54條第2項訂定租用公有土地年租金之需求而評估礦業用地之一般正常交易價格」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○○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) 最後決定之估價金額：新臺幣_____元

(說明)：

1. 參照原則第五點，礦業用地之最有效使用為開採礦產，具有收益性質，另外，礦產具有耗竭性，開採有一定期間，基於前述特性，原則應採用不動產估價技術規則第32條折現現金流量分析法或不動產估價技術規則第47條一定期間之收益價格進行評估。
2. 參照原則第七點，礦業用地一般正常交易價格之估價方法選定及最終價格之結論，若各項法律無特別規定，以不動產估價技術規則之規定為準。

以上評估結果僅適用於勘估標的於「依礦業法第54條第2項訂定租用公有土地年租金之需求而評估礦業用地之一般正常交易價格」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）：參照注意事項第九點第6款，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.....	1
一、估價立場聲明.....	1
二、估價基本條件.....	1
三、估價報告書使用之限制條件.....	2
貳、估價基本事項.....	2
一、委託人.....	2
二、勘估標的之基本資料.....	2
三、價格日期.....	3
四、勘察日期.....	3
五、價格種類.....	3
六、估價條件.....	3
七、估價目的.....	3
八、現況勘察情況說明.....	4
九、勘估標的既存租約及目前營運狀況說明.....	4
十、估價資料來源說明.....	4
參、價格形成之主要因素分析.....	4
一、一般因素分析.....	4
二、不動產市場概況分析.....	4
三、區域因素分析.....	5
四、個別因素分析.....	5
五、最有效使用分析.....	5
肆、價格評估.....	5
一、估價方法之選定.....	5
二、價格評估過程.....	5
三、價格決定理由.....	19
四、價格結論.....	19
伍、附件.....	20
(說明)：	
(1)以上附件資料請視實際需要加以調整。	
(2)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。	

附錄、林務局現行租金計算方式

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，並無財務會計原則公報及國際會計準則公報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「國有礦業用地租金訂定目的之不動產估價報告書範本」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：

- (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或其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。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。
- (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「依礦業法第54條第2項訂定租用公有土地年租金之需求而評估礦業用地之一般正常交易價格」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之下之參考使用。
- (二)本估價報告書評估結果係在本報告所載之估價條件下形成，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：_____。

二、勘估標的之基本資料：

(一) 勘估標的內容：

1. 土地標示：_____。

2. 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：正常價格。

(說明)：參照原則第四點，國有礦業用地一般正常交易價格估價依本**公報範本**進行估價時，其價格種類應為「正常價格」。(雖礦業用地係以整體合併利用為前提，但其非屬產權的合併，僅係在核定礦業用地範圍內開採，故非屬限定價格)

六、估價條件：

(說明)：包括下列，但不僅限於下列。

(一) 評估所依據礦業權來源說明。

(二) 合併利用範圍界定，合併利用開採量及其資料來源。

(三) 勘估標的已經經濟部(礦務局)核定為礦業用地，本次以此為前提進行價格評估。若勘估標的使用地類別尚未變更編定為礦業用地時，估價條件宜改為「勘估標的土地使用地類別非礦業用地，本次評估之礦業用地為礦業法中敘明之礦業用地作為條件進行評估」。

七、估價目的：「依礦業法第**54**條第2項訂定租用**公有**土地年租金之需求而評估礦業用地之一般正常交易價格」。

本次估價結果係做為勘估標的一般正常交易價格評估(依礦業法第**54**條第2項供租金評定參考)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。

(說明)：參照原則第三點，國有礦業用地估價之估價目的應為「依礦業法第54條第2項訂定租用公有土地年租金之需求而評估礦業用地之一般正常交易價格」。

八、現況勘察情況說明：

(一) 領勘人及其說明：

1. 現場領勘人為○○○。

2. 領勘人說明事項：_____。

(二) 現場勘察參考資料：

(三) 勘察結論：

九、勘估標的既存租約及目前營運狀況說明：

(說明)：以合併利用範圍內既有的租約條件說明。就目前或過去近三年採礦生產量，或其營運狀況說明。

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依各項資料類型由不同單位提供(詳見後續價格評估過程之說明)。

(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，並依區域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) 開採構想書、年度施工計畫書……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) 礦業產業摘要分析：

(二) 礦業產業相關普查資料分析：

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：
- (四) 其他：(包含礦區、礦產的資料)

五、最有效使用分析：

肆、價格評估

一、估價方法之選定：

(說明)：

- (一) 參照原則第五點，礦業用地之最有效使用為開採礦產，具有收益性質，另外，礦產具有耗竭性，開採有一定期間，基於前述特性，原則應採用不動產估價技術規則第32條折現現金流量分析法或不動產估價技術規則第47條一定期間之收益價格進行評估。
- (二) 參照原則第六點，當市場交易資訊及成本資訊**充足可獲得**時，且亦能經市場驗證**前提下者**，比較法及成本法亦得採用。

二、價格評估過程：

(一) 收益法之折現現金流量分析評估過程

(說明)：

1. 收益分析架構：

- (1) 以銷售額為營業收入，扣除營業成本、營運費用等相關費用後，差額即係現金流入。

(2)詳如下表(原則如下，另得依各案調整內容)

項目		說明
(1)營業收入	年產量(公噸)	
	銷售值(元/公噸)	
	有效總收入(元)	
(2)營業支出	營業成本	
	營運費用	
	稅費	
	環評、水保、核定費用	
	生產設施(備)	
	復整、造林支出	
現金流入(3)=(1)-(2)		

註1.上表現金流入包括有礦業權者的利潤，故此時折現期間的折現率應反映礦業權者採礦的風險溢酬。

2. 折現現金流量分析法架構:

- (1)在可採年限之內，以n年為折現現金流量分析期間，採取折現現金流量分析法，必須計算期末價值。
- (2)本架構係以地主自營投資角度，故擔保金資金成本、營利事業所得稅及礦業權者的預期利潤，不予扣除；其相關風險溢酬於折現率中反映。
- (3)現金流出包括有地價稅及管理費。
- (4)詳如下表

項目		1	2	3	...	n
(3)現金流入						
(4)現金流出	地價稅					
	管理費					
淨收益 (5)=(3)-(4)						
(6)期末處分資產價值						一定期間收益價格 核定前用地價格

項目	1	2	3	...	n
(7)折現後現金流量					
(8)折現後現金流量合計 =(6)+(7)					

3. 分析期間假設

(說明)：

(1)參照注意事項第八點，以折現現金流量分析法估價時，分析期間以不逾十年為原則；分析期間視採罄期間估算，模擬分析期間建議如下：

採罄年期	折現現金流量分析期間	期末價值
超過0年~未滿15年	以剩餘期間估算	採罄後恢復原使用地類別的原土地價值
超過15年	以10年計算	1. 第10年至採罄期間的一定期間收益價格。 2. 採罄後恢復原使用地類別的原土地價值

(2)採礦收益期限決定，依下列說明推估：

- A. 以可採量除以年預定產量=採罄年數(可開採年期)
- B. 可採量及年預定產量需在同一合併利用範圍下，故應先行界定合併利用範圍。
- C. 由於預定產量不等於實際產量，雖預定產量係基於最有效使用前提，但實際產量係反映真實付租能力，故可藉由過去開採達成率檢視該實際產量是否符合經濟效益。
- D. 相關說明如下表：

項目	建議及說明
可開採年期	以可採量除以年預定產量=採罄年數(可開採年期)。 說明： 在有耗竭條件下，以可採量為基礎，用年預定量推估收入可符合最有效使用原則，同時可遏止未盡力生產業者之投機行為。影響生產之風險可於 礦業權者的利潤項目反映，如不計算礦業權者的

項目	建議及說明
	<p>利潤，則於折現率中反映。</p>
<p>合併利用 範圍</p>	<p>1. 建議由礦務局、採礦工程執業技師提供。 2. 露天開採礦場以核定礦業用地為原則，坑道開採礦場以核定礦業用地及坑道面積和為原則。</p> <p>說明： 以核定礦業用地可避免申租範圍不同，不同預估量下，又形成價格及租金迥異現象。另外，就資料取得難易度上，核定範圍的預定產量可以在年度施工計畫書等資料取得。</p>
<p>可採量</p>	<p>1. 由礦業權者檢具經採礦工程技師簽證之證明文件，並由礦業權者自行負擔相關費用。 2. 無法檢具或不願檢具者，始由不動產估價師依據開採構想書與年度施工計畫所載內容推估。 3. 可採量係指合併利用範圍內價格日期起計算剩餘可採量。</p>
<p>預定產量</p>	<p>資料可採用：</p> <p>1. 由礦業權者檢具經採礦工程技師簽證之證明文件，並由礦業權者自行負擔相關費用。 2. 無法檢具或不願檢具者，始由不動產估價師依據下列資料推估 (1)開採構想書與年度施工計畫所載內容推估(需向採礦工程技師確認其內容與現況是否相符)。 (2)興辦事業計畫及礦業用地申請書圖件。 (3)大理石礦產須優先考量礦務局的總量管制。 (4)環境影響評估說明書。 (5)水土保持計畫書。</p>
<p>實際產量</p>	<p>1. 經由礦務局取得。 2. 可藉由過去開採達成率檢視該實際產量是否符合經濟效益。</p>
<p>礦業權者的 利潤</p>	<p>1. 實際產量變化過大，預定產量與實際產量之差異即為風險，應反映在報酬率上。 2. 建議可參考工商普查或同業利潤標準。並且視不同的礦種、礦區位置等條件決定之。 3. 原則以有效總收入乘上報酬率計算之。</p>

項目	建議及說明
	<p>4. 報酬率為稅前或稅後，需同時與銷售單價或營業稅支出考量。</p> <p>5. 地下礦坑開採之礦場，考量礦業權業者之開採成本及風險較露天開採業者高，故建議地下礦坑開採的利潤高於較工商普查之同業礦業及土石採取業之利潤。</p>

4. 總收入及有效總收入推估：

(說明)：

項目	建議及說明
總收入及有效總收入	<p>1. 銷售單價原則應優先採用礦務局之礦業業務統計的銷售單價。另外，如果礦業權者可提供長期銷售單價，或屬於在礦區交易者，並且可提供近三年以上資料者，得考量實際買賣價額，但其成本必須考量該銷售單價與統計年報銷售單價差異的形成原因。</p> <p>2. 銷售單價的年成長率，宜以歷年總銷售金額的波動趨勢判斷(年預定產量為固定值)。如果歷年銷售總額為負值，則需進一步分析價與量的變動，或以終端成本的歷年銷售金額變化(例如水泥及其製品之物價指數)綜合判斷。</p>

5. 總費用推估：

(說明)：

項目	建議及說明
營業成本 營運費用	<p>1. 原則上必須參考(1)業者提供成本相關資料(2)相關財務計畫內容(3)工商普查統計資料後綜合判斷。</p> <p>2. 營業成本指製造成產品之成本，包括：直接材料，直接人工和製造費用、運費、環保及復育所需費用。營運費用包括行政管理部門為組織和管理生產經營活動而發生之各項費用。</p> <p>3. 營業成本與營運費用應考慮其與有效總收入成長之關係或影響。</p> <p>4. 營業成本與營運費用應當考量物價波動及勞動薪資水準之影</p>

項目	建議及說明
	<u>響。</u>
稅費	1. 依相關規定計算，項目包括礦業權費、礦產權利金、特別稅。 2. 大理石供水泥使用於特別稅有折抵貨物稅，故得不予以計算。
環評、 水保、 核定費用	1. 環評、水保計畫書費用到核定礦業用地審查費用，屬於期初一次性投入。 2. 雖屬於一次性投入費用，但考量該費用較高且與生產期間有關，故採用分年攤提方式。 3. 建議以業者提供之資料為主，亦可透過市場調查。 4. <u>地下礦坑之礦場水保及環評費用因涉及地形地貌改變較露天礦場少，故環評、水保、核定費用宜低於露天礦場。</u>
生產設施 (備)	1. 因生產必須投入之生產設施(備)，包括炸藥庫、挖土機…等。 2. 建議原則上須參考(1)業者提供成本相關資料(2)相關財務計畫內容。 3. 雖屬於一次性投入費用，但考量折舊，故採用分年折舊方式計算。 4. <u>針對消耗性零件(坑道抽水設備、電梯、水管、機電設施等應定期更換之零件)應分年攤提重置之費用。</u>
復整、 造林支出	1. 復整及防災措施的成本可參考環境影響評估說明書、水土保持計畫書。 2. 造林費用應依行政院農業委員會林務局出租作為礦業用地原料及石材礦場採礦後復育造林應注意事項辦理。 3. 雖屬於期末一次性投入費用，但考量該費用較高且與生產期間有關，故採用分年攤提方式。

6. 折現率推估：

(說明)：

(1) 應依照不動產估價技術規則第43條進行推估。

(2) ~~當淨收益未扣除礦業權者的利潤時，故折現率應符合反映採礦的風險。但當淨收益有扣除礦業權者的利潤時，折現率應符合將土地出租供採礦的風險。~~

- (3)根據礦業的特性，折現率宜採風險溢酬法，該風險溢酬應以系統風險及非系統風險考量。
- (4)地下礦坑業者非系統風險應當考量因礦業權者採礦風險(氣候、坑道安全、廢土清運及礦脈含量)相較於露天礦場高，故折現率宜高於露天礦場。惟因個案有特殊性於報告書中敘明者，不在此限。
- (5)當年淨收益為固定成長時，則收益資本化率=折現率-年淨收益成長率。

EX. 風險溢酬法

項目		內容	說明
一般性財貨之投資報酬率 (無風險利率)			公債利率或定存利率
風 險 溢 酬	系統風險		系統性風險的大小通常用 β 係數衡量
	非系統 風險	規模效應	
		個別風險	
		：	
	：		

7. 期末價值推估：

(說明)：採收益法評估時，需考量期末價值。在礦產採罄時，該期末價值為原使用地類別之土地價值。若分析期間為10年，而可採收益年限高於10年時，則應以一定期間之收益價格計算第10年的期末價值，並同時考量期末原使用地類別的土地價值。

而期末原~~始~~使用地類別的土地價值，因查估未來採罄時之原使用地類別土地價值再予折現，~~實務上難以執行不易~~，建議得以價格日期當時之比較價格推估。

8. 折現現金流量分析收益價格：

(說明)：以期末處分價值與各期折現後現金流量加總所得之結果。

(二) 一定期間收益價格評估過程

(說明)：

1. 依照不動產估價技術規則第47條公式如下：

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

P=收益價格

a=平均一年期間折舊前淨收益

r：收益資本化率

n'：可收益之年數

一定期間終止後，有期末價值者，收益價格得加計該期末價值之現值，期末價值並得扣除處分不動產所需之相關費用。

2. 收益分析架構：

(1)以銷售額為營業收入，扣除營業成本、營運費用及稅費等相關費用後，差額即係業者願意且有能力的支付租用土地之代價現金流入。

(2)詳如下表(原則如下，另得依各案調整內容)

項目		說明
(1)營業收入	年產量(公噸)	
	銷售值(元/公噸)	
	有效總收入(元)	
(2)營業支出	營業成本	
	營運費用	
	稅費	
	環評、水保、核定費用	
	生產設施(備)	
	復整、造林支出	
現金流入(3)=(1)-(2)		

3. 一定期間收益價格架構：

(1)在可採年限之內，以n' 年為可收益之年數，期末價值為原使用地類別之土地價格。

(2)收益資本化率應反映礦業權者採礦的風險溢酬。

(3)詳如下表

項目	內容	備註
(3)現金流入		
(4)現金流出	地價稅	
	管理費	
平均一年期間淨收益 (5)=(3)-(4)		
(6)可收益年數		以剩餘之採罄年數為收益分析期間
(7)收益價格		依照不動產估價技術規則第 47 條公式計算
(8)期末處分資產價值之折現		採罄礦產後原土地價格計算， 建議 得以價格日期當時之比較價格推估。
評估價格 (9)=(7)+(8)		

(三) 比較法評估過程

- 1、有關比較法評估過程，本事務所採百分率調整法評估之。
- 2、百分率調整法係經比較標的與勘估建物標的各項個別區域因素及區域個別因素條件進行分析，並判定各項因素之差異百分比率（超極優>極優>優>稍優>普通>稍劣>劣>極劣>超極劣），計算出勘估建物比較價格之方法。
- 3、各項因素條件等級:超極優>極優>優>稍優>普通>稍劣>劣>極劣>超極劣，各等級係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。
- 4、對於比較案例之相關資料，本事務所已儘可能向資料提供者進行查證，如有不足係屬無法查證或查證有困難。

《注意須知》

- 以比較法評估時，比較案例以二個以上成交案例為原則，若因交易案例稀少或條件差異過大，無法採用二個以上成交案例應於報告書中說明。
- 比較案例所在區位等區域因素，以及面積、容積等個別因素應與勘估標的條件相近。若比較案例稀少則不在此限，但應於報告書中述明理由。
- 比較案例之選擇，應以區域因素及個別因素相近者優先選取為原則，其次為期日因素相近者。價格日期調整應敘明調整之理由及依據。
- 各項調整率若超過不動產估價技術規則第25條之限制時，應敘明理由或排除該比較標的之適用。
- 比較案例之資料來源應敘明於條件分析表。
- 比較法案例若為持分交易案例，須敘明是否需要給予情況因素修正。

(1) 勘估標的與比較標的條件分析：

項 目	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
縣市				
鄉鎮市區				
地段號 / 地址				
價格型態				
交易價格 (萬元)				
調查日期				
價格日期				
使用分區				
建蔽率(%)				
容積率(%)				
地形				
地勢				
土地面積				
臨路情況 (M)				
交通條件				
公共設施				
整體條件				
交易價格 (萬元/坪)				
議價空間				
成交(預估)價 格 (萬元/坪)				
資料來源				
備註				

(2) 勘估標的與比較標的區域因素比較表：

項目	比較細項	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
交通運輸	交通系統之便利性							
	公車之便利性							
	鐵路運輸之便利性							
	小計							
自然環境	排水之良否							
	地勢							
	災害影響							
	小計							
公共設施	道路規劃							
	服務設施							
	公園綠地							
	小計							
發展潛力	產業聚集效益							
	目前發展成熟度							
	市場供需							
	重大建設計畫							
	未來發展趨勢							
	小計							
	其他							
	區域因素調整百分率							

《注意須知》：上表填載項目可視實際需要調整。

(3) 勘估標的與比較標的個別因素比較表：

項目	比較細項	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
宗地條件	礦種							
	礦產量							
	面積與開採規模							
	地形							
	地勢							
	寬深度比							
	小計							
道路條件	臨路面數							
	臨路寬度(M)							
	道路類型							
	道路鋪設							
	道路規劃							
	小計							
接近條件	接近車站程度							
	接近區域中心程度							
	接近主要道路程度							
	小計							
環境條件	鄰地使用							
	停車便利性							
	小計							
其他								
個別因素調整百分率								

《注意須知》

- 上表填載項目可視實際需要調整。
- 比較調整分析表之比較項目可量化呈現者，應以數值呈現，並註明設施名稱；若無法量化，則以優劣程度等文字呈現。

(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（元/坪）				
價格型態				
情況因素	調整百分率			
	調整後價格			
價格日期	調整百分率			
	調整後價格			
區域因素	調整百分率			
	調整後售價			
個別因素	調整百分率			
試算價格（元/坪）				
比較標的加權數				
加權數計算後金額（元/坪）				
最後推定比較價格（元/坪）				

三、價格決定理由

(一) 各種估價方法採用之理由：

(二) 各種估價方法權重及其決定說明：

(三) 價格決定理由：

(說明)：礦業用地價格之決定應依循不動產估價技術規則第14條，考量礦業用地特性，應給予收益法較高權重。

四、價格結論：

新臺幣_____元。

伍、附件

- 一、開採構想書
- 二、年度施工計畫書
- 三、出租租約
- 四、勘估標的位置圖 份(張)
- 五、勘估標的分區示意圖 份(張)
- 六、土地、建物所有權狀影本 份(張)
- 七、土地、建物登記(簿)謄本 份(張)
- 八、地籍圖謄本 份(張)
- 九、勘估標的及比較標的照片 頁
- 十、不動產估價師證明文件

(說明)：

1. 以上附件資料請視實際需要加以調整。
2. 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。

附錄 林務局現行租金計算方式

礦業法第 54 條：「礦業權者租用公有土地的年租金，應依一般正常交易價格（按一般公有財產處分計算標準計算）百分之八以下定之。」

依經濟部經授務字第 11120100810 號函「一般正常交易價格係屬不確定的法律概念，不同土地管理機關基於其業務職掌對於一般正常交易價格的解釋內涵，具有判斷餘地。」

而農委會林務局以土地之「林地市價」及「生態系服務價值」據以計收租金，係基於前述函示辦理，其計收方式如下表。

計收標準	$(\text{土地價值} + \text{生態系服務價值}) \times \text{租金率}$
土地價值	$\text{林地市價} / \text{每公頃} \times \text{租地面積}$
生態系服務價值	$\text{生態系服務價值} \times (\text{租地面積} - \text{水土保持設施及緩衝帶面積})$
年租金率	分別位於保安林(8%)及非位於保安林(4%)，採不同年租金率計收。