



第八號估價作業通用原則：估價條件擬定

訂定及發布單位：台北市不動產估價師公會

訂定歷程：

109年12月03日第一次作業座談會

109年12月18日第六屆第六次理監事會通過

110年01月15日發布

114年10月21日第八屆第六次理監事會議

修正為「通用原則」一詞

壹、前言

不動產估價技術規則第16條明訂不動產估價報告書應載明估價條件，而本通用原則制定之目的為協助不動產估價師擬定估價條件時可依循相關原則，俾利使用者充分了解估價報告書所載明之估價條件不同，將造成估價金額的變動。同時，擬定估價條件時，為充分了解並掌握相關資訊，不動產估價師得與委託人溝通討論，並使其了解相關限制，以及可能影響價格情形。

貳、估價條件屬性與處理方式

估價條件為價值推論之基礎，訂定不同估價條件將造成估價金額的變動，擬定估價條件之屬性與建議處理方式如下：

一、屬於假設條件之設定情形

影響勘估標的價值之相關假設條件，或與價格日期當時勘估標的現況不符之假設，應由委託人明確提供予不動產估價師，並載明於估價委託契約內，雙方得以電子郵件、書面或函文補充之，但委託人提供之估價條件內容不得違反相關法令之規定。

舉例說明如下：

- (一) 勘估標的若有尚未完成或取得之容積移入、申請都市更新獎勵、危老獎勵或其他容積獎勵等，使實際容積率不等於



法定容積率時，應由委託人提供假設條件，並敘明於估價條件。

(二)依委託人提供之假設條件進行試算評估，如折現率、契約租金、地租、量體、建物使用年限…等，應由委託人提供假設並敘明於估價條件。

(三)委託人提供勘估標的將進行經營模式或允許使用分區、允許使用項目之變更。

(四)排除相關產權狀況及他項權利對價格的影響，如持分土地、地上權、三七五租約等。

二、屬於影響勘估標的價值之相關不確定因素排除情形

不動產估價師於評估過程中，發現有可能影響價值之相關不確定因素時，得於估價條件中載明，並排除或揭露其對於價值評估之影響。

舉例說明如下：

若不動產現況無法明確查證是否有占用、海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然死亡等特殊情事，或目前現況無法通行，得於估價條件中排除上述情形對價格之影響。

三、屬於不動產估價技術規則規定情形

(一)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。

依據：不動產估價技術規則第 6 條

(二)因特殊原因致使估價報告書採獨立估價原則，不考慮地上物對土地價格之影響時，應於估價報告書敘明。

依據：不動產估價技術規則第 86 條

四、屬於已發布之相關公報及通用原則規定情形

全聯會已發布之公報，如「不動產估價技術公報第 6 號-都



市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」、
「不動產估價技術公報第 7 號-財務報導目的下之投資性不動產公允價值估價報告書範本」及「不動產估價技術公報第 8 號-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』價值評估指引」、及本會所發布之通用原則，如第 2 號估價作業通用原則-「臺北市都市危險及老舊建物重建不動產估價報告書」、「台北市容積代金估價報告書範本」、「臺北市市有非公用不動產估價報告書範本」等，包括但不限於上述之相關估價報告書範本及公報、通用原則中已明定應載明於估價條件內之事項，皆應遵守其規範。





第六屆
社團法人台北市不動產估價師公會

研究發展委員會

理事長：郭國任

主任委員：楊長達

主筆人：連琳育