



## 第九號估價作業通用原則：採取單一種估價方法之適用情

### 況

訂定及發布單位：台北市不動產估價師公會

訂定歷程：

107年07月20日專案小組第一次專案會議

107年09月14日專案小組第二次專案會議

108年05月31日專案小組第三次專案會議

109年11月17日研究發展委員會會議

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議

110年01月20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

不動產估價三大方式係透過交易、重建(重置)及投資三種不同觀點來分析價格，並從三種不同的角度夾擊出不動產的合理價值，以提昇合理性及精確度。然考量估價目的不同或實務作業限制，在部分個案上若執意採用特定估價方法，可能因為不適合估價目的或資料取得限制，反而降低估價精確度。

不動產估價技術規則第14條：不動產估價師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。依本條規定，不動產估價師在「情況特殊」且「於估價報告書中敘明」時，得僅採用一種估價方法推算勘估標的價格，為使得不動產估價師針對該項規定有一般性適用情形，訂定本通用原則以供參考，不動產估價師並應於不動產估價報告書中敘明該情況特殊暨其他估價方法不能採用之情況。

#### 一、不能採取比較法之情況

(一)具替代性之比較標的稀少或資料取得不易、難以查證等情況，導致無法選用三個以上比較標的。

例如旅館、商場等，多依其使用者需求設計興建，如近鄰地區或類似地區內無法蒐集使用性質相似之比較案例，則難以採用建坪計價的比較法予以推估。



(二)調整率超過不動產估價技術規則第 25 條規定，且無法有效掌握及量化調整。

例如土地使用分區特殊之土地，調整幅度過大且難以使用適當方式分析調整幅度。

## 二、不能採取收益法之情況

(一)具替代性之比較標的稀少或資料取得不易、難以查證等情況，導致無法選用三個以上之租賃比較標的。

例如區域內廠房租賃案例不足，或廠房設計型態、允建容積率、銷坪比等個別條件差異過大時，因租金單價解釋度不佳，致難以反映勘估標的合理經濟租金水準時，得排除收益法之適用。

例如農業區、保護區、農牧用地等，由於區域土地租賃市場不佳，且收益資料缺乏，故不適宜採用收益法評估。

(二)調整率超過不動產估價技術規則第 25 條規定，且無法有效掌握有效掌握及量化調整。

(三)勘估標的性質特殊，其各項費用、收益資本化率或折現率等參數，難以有效掌握及量化調整。

例如停車位租金評估，因土地持分面積難以拆分導致地價稅無法準確評估、車位面積差異過大影響房屋稅評估等問題，造成各項費用參數無法有效掌握。

## 三、不能採取土地開發分析法之情況

(一)勘估標的土地使用管制不允許或限制開發建築時。

例如都市計畫農業區、保護區及非都市土地之農牧用地、林業用地等非建築土地，且依法不能開發建築者。

例如道路用地或依都市計畫法、建築法及其他法令規定不能開發建築或禁建情況者

(二)開發後產品無市場性致開發後總銷售金額難以有效掌握者。

例如工業區土地因區域特性無廠辦產品市場者，又如當地房價水準偏



低而難有開發建築效益者。

四、不宜採用成本法之情況，例如區分建物社區大樓中的單一樓層或單元。

五、在使用估價方法過程中為求取其中一項參數時，非不動產估價技術規則第 14 條規範意旨，故得採用單一種估價方法推估。

例如不動產估價技術規則第 69 條之規定，採用成本法評估時，於土地價格求取有困難者，得以比較法或收益法計算之，並於估價報告書中敘明；第 75 條規定採用土地開發分析法時，銷售單價應考量價格日期當時銷售可實現之價值，以比較法或收益法求取之。上述相關規定係就運用該方法過程中求取部分參數(如地價或銷售單價)，允許採用單一種估價方法進行推估。該立法意旨應類推適用於各種估價方法中所需部分參數之評估，而非限縮解釋其為技術規則之例外規定。

六、因估價目的特殊，不適宜採用二種以上估價方法之情況。

例如依都市更新條例規定評估建築物之殘餘價值或以火災保險為目的之估價，適宜採用成本法一種估價方法。

七、勘估標的因市場特性限制，僅適合採取單一估價方法，例如一般非以高度開發為廠辦產品之傳統工業區，其市場計價習慣，土地得採比較法或收益法評估，建物得採建物成本價格評估，但仍屬成本法單一方法，故僅適合以成本法評估房地成本價格。

八、其他特殊情況，並於估價報告書中敘明理由者。



**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：陳志豪**