



中華民國不動產估價師公會全國聯合會

第三號估價作業通用原則：採取單一種估價方法之適用

情況

- 111 年 11 月 09 日至 11 月 30 日 廣徵不動產估價師之意見
112 年 01 月 06 日 本會第六屆第十二次研究發展委員會討論修正
112 年 02 月 01 日 本會第六屆第五次理監事會議通過
112 年 08 月 11 日 發布
114 年 10 月 21 日 第七屆第四次理監事會議修正為「通用原則」一詞

一、前言

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，以提昇合理性及精確度。

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。

二、作業通用原則

第 1 條 由於估價目的不同，致使勘估標的僅須評估市場價格、收益價格、土地開發分析價格或成本價格中單一價格者，得採單一估價方法評估。



第 2 條 在使用估價方法過程中，為求取其中一項參數時，不屬於估價技術規則第 14 條規範意旨，故得採用單一種估價方法推估。

第 3 條 不同的估價方法係指評估勘估標的整體所採用的方法。

第 4 條 符合下列不同估價方法之情況，致不能採取兩種以上估價方法者，得採取單一種估價方法。

1. 不能採取比較法之情況

- (1) 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。
- (2) 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。

2. 不能採取收益法之情況

- (1) 勘估標的非屬收益性不動產，或市場上缺乏租賃實例者。
- (2) 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。

3. 不能採取土地開發分析法之情況

- (1) 勘估標的土地使用管制不允許或限制開發建築時。
- (2) 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。

4. 不能採用成本法之情況

- (1) 勘估標的為區分所有建物，但無法有效掌握樓層別效用比及地價分配率時。
- (2) 勘估標的市場性及收益性極佳，成本價格無法合理反映該產品價值者。



第 5 條 本通用原則未訂定之其他特殊情況，由估價師自行判斷採單一估價方法，並依不動產估價技術規則第 14 條於估價報告書中敘明理由者。

三、通用原則條文說明對照表

通用原則條文內容	說明
(一)由於估價目的不同，致使勘估標的僅須評估市場價格、收益價格、土地開發分析價格或成本價格中單一價格者，得採單一估價方法評估。	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。
(二)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。	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。
(三)不同的估價方法係指評估勘估標的整體所採用的方法。	例如：勘估標的非高度開發之透天產品(房地結合體)，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



通用原則條文內容	說明
	<p>估，對於勘估標的整體而言，評估方法係屬於成本法單一方法，此種狀況實務上非常常見，包括透天廠房、農舍等，此乃係產品特性及市場計價習慣導致僅適合採用單一方法估價。</p>
<p>(四)符合下列不同估價方法之情況，致不能採取兩種以上估價方法者，得採取單一估價方法。</p> <p>1. 不能採取比較法之情況</p> <p>(1)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。</p> <p>(2)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。</p> <p>2. 不能採取收益法之情況</p> <p>(1)勘估標的非屬收益性不動產，或市場上缺乏租賃實例者。</p> <p>(2)勘估標的性質特殊，其各項費用、收益資本化率或折現率</p>	<p>(1)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。</p> <p>(1)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。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。</p> <p>(2)例如停車位價格評估，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</p>



通用原則條文內容	說明
<p>等參數，難以有效掌握及量化調整。</p> <p>3. 不能採取土地開發分析法之情況</p> <p>(1) 勘估標的土地使用管制不允許或限制開發建築時。</p> <p>(2) 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。</p> <p>4. 不能採用成本法之情況</p> <p>(1) 勘估標的為區分所有建物，但無法有效掌握樓層別效用比及地價分配率時。</p> <p>(2) 勘估標的市場性及收益性極佳，成本價格無法合理反映該產品價值者。</p>	<p>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。</p> <p>(1) 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。又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。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(1) 雖區分所有建物得依不動產估價技術規則第 100 條及 101 條公式，計算該區分所有建物房地價格，但無法有效掌握樓層別效用比及地價分配率時，則無法採用之。</p> <p>(2) 成本法為供給面，收益法為需求面，比較法為供需層面，如果市場上產品需求較高，收益較佳，採成本法容易低估價格。</p>
<p>(五) 本通用原則未訂定之其他特殊情況，由估價師自行判斷採單一估價方法，並依不動產估價技術規則第 14 條於估價報告書中敘明理由者。</p>	<p>由於不動產產品異質性高，無法預期未來產品市場變化，故難以全部列舉作為通用原則例示規範，故應由估價師自行判斷，並依規定辦理。</p>



第六屆

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

研究發展委員會

理事長：郭國任

主任委員：胡毓忠

主筆人：陳志豪