



中華民國不動產估價師公會全國聯合會

第四號估價作業通用原則：估價條件擬定

111年05月04日至05月31日 廣徵不動產估價師之意見

111年10月28日 本會第六屆第十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18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。

二、作業通用原則

第1條 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，擬定估價條件可分為下列各項：

1. 屬於不動產估價技術規則規定情形
2. 屬於已發布之相關公報及通用原則規定情形
3. 屬於假設條件之設定情形
4. 屬於影響勘估標的價值之相關不確定因素排除情形

第2條 屬於不動產估價技術規則規定情形皆應依其規定敘明估價條件。

第3條 屬於已發布之相關公報及通用原則規定情形：不動產估價師公會全國



聯合會、各地方不動產估價師公會發布或制定之公報、估價作業通用原則、相關估價報告書範本，應依照其規定之估價條件載明。

第4條 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，或與價格日期勘估標的現況不符之假設，必須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。

第5條 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，並排除或納入其對於價值評估之影響。

三、通用原則條文說明對照表

通用原則條文內容	說明
<p>第1條 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，擬定估價條件可分為下列各項：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 屬於不動產估價技術規則規定情形2. 屬於已發布之相關公報及通用原則規定情形3. 屬於假設條件之設定情形4. 屬於影響勘估標的價值之相關不確定因素排除情形	<p>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，因此訂定擬定估價條件之屬性與處理方式並於後續條文分述說明。</p>
<p>第2條 屬於不動產估價技術規則規定情形</p>	<p>不動產估價技術規則有明確規定之情形，</p>



<p>皆應敘明其估價條件。</p>	<p>例如：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 不動產估價技術規則第 6 條：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。2. 不動產估價技術規則第 86 條：因特殊原因致使報告書採獨立估價原則，不考慮地上物價格之影響，評估勘估標的土地價格，應於估價報告書敘明。
<p>第 3 條 屬於已發布之相關公報及通用原則規定情形應載明於估價條件內之事項。</p>	<p>包括但不限於下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。如：全聯會已發布之公報如第 6 號公報 - 「不動產估價技術公報-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」、第 7 號公報-「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」及第 8 號公報-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；各地方公會及全聯會所發布之通用原則中如台北公會第 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。</p>
<p>第 4 條 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，或與價格日期勘估標的現況不符之假設，必須</p>	<p>此情形舉例說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 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



<p>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。</p>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none">2. 依據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。3. 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。4. 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。
<p>第 5 條 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，並排除或納入其對於價值評估之影響。</p>	<p>此情形舉例說明如下： 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可於估價條件中排除上述情形對價格影響。</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：連琳育