

第六章 不動產估價技術規則

一、估價總則	(一) 蒐集相關資料	不動產估價師應經常蒐集與不動產價格有關之房地供需、環境變遷、人口、居民習性、公共與公用設施、交通運輸、所得水準、產業結構、金融市場、不動產經營利潤、土地規劃、管制與使用現況、災變、未來發展趨勢及其他必要資料，作為掌握不動產價格水準之基礎。(估技三)
	(二) 調查案例資料	不動產估價師應經常向當事人、四鄰、其他不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、地政機關、金融機構、公有土地管理機關、司法機關、媒體或有關單位蒐集比較標的相關交易、收益及成本資料，並詳予求證其可靠性。(估技四)
	(三) 估價工作進行	不動產估價師應力求客觀公正，運用邏輯方法及經驗法則，進行調查、勘察、整理、比較、分析及調整等估價工作。(估技五)
	(四) 價格與面積	1. 不動產估價，應切合價格日期當時之價值。其估計價格種類包括正常價格、限定價格、特定價格及特殊價格。不動產估價，應註明其價格種類；其以特定價格或限定價格估價者，應敘明其估價條件，並同時

(五) 名詞定義	估計其正常價格。(估技六)
	2. 辦理估價所稱之面積，已辦理登記者，以登記之面積為準；其未辦理登記或以部分面積為估價者，應調查註明之。(估技七)
(五) 名詞定義	不動產估價技術規則用詞定義如下：(估技二)
	1. 價格： (1) 正常價格：指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。 (2) 限定價格：指具有市場性之不動產，在下列限定條件之一所形成之價值，並以貨幣金額表示者： ① 以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的。 ② 以不動產合併為目的。 ③ 以違反經濟合理性之不動產分割為前提。 (3) 特定價格：指具有市場性之不動產，基於特定條件下形成之價值，並以貨幣金額表示者。

(4) 特殊價格：指對不具市場性之不動產所估計之價值，並以貨幣金額表示者。

2. 租金：

(1) 正常租金：指具有市場性之不動產，於有意願之租賃雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常租賃條件形成之合理租賃價值，並以貨幣金額表示者。

(2) 限定租金：指基於續訂租約或不動產合併為目的形成之租賃價值，並以貨幣金額表示者。

3. 日期：

(1) 價格日期：指表示不動產價格之基準日期。

(2) 勘察日期：指赴勘估標的現場從事調查分析之日期。

4. 標的：

(1) 勘估標的：指不動產估價師接受委託所估價之土地、建築改良物（以下簡稱建物）、農作改良物及其權利。

(2) 比較標的：指可供與勘估標的間，按情況、價格日期、區域因素及

個別因素之差異進行比較之標的。

5. 地區：

(1) 同一供需圈：指比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍。

(2) 近鄰地區：指勘估標的或比較標的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。

(3) 類似地區：指同一供需圈內，近鄰地區以外而與勘估標的使用性質相近之其他地區。

6. 因素：

(1) 一般因素：指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素。

(2) 區域因素：指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。

(3) 個別因素：指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素。

7. 最有效使用：指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所作得以獲致最高利益之使用。

二、估價作業程序

不動產估價作業程序如下：

(一) 確定估價基本事項

確定估價基本事項如下：

1. 勘估標的內容。
2. 價格日期。
3. 價格種類及條件。
4. 估價目的。(估技九)

(二) 擬定估價計畫

擬定估價計畫包括下列事項：

1. 確定作業步驟。
2. 預估所需時間。
3. 預估所需人力。
4. 預估作業經費。
5. 擬定作業進度表。(估技十)

(三) 蒐集資料

1. 不動產估價應蒐集之資料如下：

- (1) 勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料。
- (2) 影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素。
- (3) 勘估標的相關交易、收益及成本資料。(估技十一)

(四) 確認勘估標的狀態

2. 不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：

- (1) 實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。
- (2) 與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
- (3) 與勘估標的使用性質或使用分區管制相同或相近者。
- (4) 實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。(估技十二)

確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：

1. 確認勘估標的之基本資料及權利狀態。
2. 調查勘估標的及比較標的之使用現況。
3. 確認影響價格之各項資料。
4. 作成紀錄及攝製必要之照片。(估技十三)

(五) 整理、比較、分析資料

將前述所蒐集之資料加以整理、比較、分析，以供估價方法之用。

(六) 運用估價方法推算勘估標的價格

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。(估技十四)

- (七) 決定勸估標的價格
 - 不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勸估標的價格，並將決定理由詳予敘明。（估技十五）
- (八) 製作估價報告書
 - 1. 不動產估價師應製作估價報告書，於簽名或蓋章後，交付委託人。估價報告書，應載明事項如下：
 - (1) 委託人。
 - (2) 勸估標的之基本資料。
 - (3) 價格日期及勘察日期。
 - (4) 價格種類。
 - (5) 估價條件。
 - (6) 估價目的。
 - (7) 估價金額。
 - (8) 勸估標的之所有權、他項權利及其他負擔。
 - (9) 勸估標的使用現況。
 - (10) 勸估標的法定使用管制或其他管制事項。

- (11) 價格形成之主要因素分析。
 - (12) 估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由。
 - (13) 其他與估價相關之必要事項及依本規則規定須敘明之情況。
 - (14) 不動產估價師姓名及其證照字號。
- 前項估價報告書應檢附必要之圖說資料。（估技十六）
- 2. 估價報告書之事實描述應真實確切，其用語應明確肯定，有難以確定之事項者，應在估價報告書中說明其可能影響勸估標的權利或價值之情形。（估技十七）

- ### 三、比較法
- (一) 意義
 - 比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勸估標的價格之方法。依前項方法所求得之價格為比較價格。（估技十八）
 - (二) 程序
 - 比較法估價之程序如下：
 - 1. 蒐集並查證比較標的相關資料。
 - 2. 選擇與勸估標的條件相同或相似之比較標的。
 - 3. 對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。