

法規名稱：不動產估價技術規則

修正日期：民國 102 年 12 月 20 日

## 第一章 總則

### 第 1 條

本規則依不動產估價師法第十九條第一項規定訂定之。

### 第 2 條

本規則用詞定義如下：

- 一、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。
- 二、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：
  - （一）以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的。
  - （二）以不動產合併為目的。
  - （三）以違反經濟合理性之不動產分割為前提。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、價格日期：指表示不動產價格之基準日期。
- 八、勘察日期：指赴勘估標的現場從事調查分析之日期。
- 九、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。
- 十、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。
- 十一、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。
- 十二、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。
- 十三、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。
- 十四、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。
- 十五、區域因素：指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。
- 十六、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。

十七、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。

### 第 3 條

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。

### 第 4 條

- 1 不動產估價師應經常蒐集比較標的相關交易、收益及成本等案例及資料，並詳予求證其可靠性。
- 2 前項資料得向當事人、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之。

### 第 5 條

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。

### 第 6 條

- 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；估計租金種類包括正常租金及限定租金。
- 2 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，並同時估計其正常價格。

### 第 7 條

依本規則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。

## 第 二 章 估價作業程序

### 第 8 條

不動產估價作業程序如下：

- 一、確定估價基本事項。
- 二、擬定估價計畫。
- 三、蒐集資料。
- 四、確認勘估標的狀態。
- 五、整理、比較、分析資料。
- 六、運用估價方法推算勘估標的價格。
- 七、決定勘估標的價格。
- 八、製作估價報告書。

## 第 9 條

確定估價基本事項如下：

- 一、勘估標的內容。
- 二、價格日期。
- 三、價格種類及條件。
- 四、估價目的。

## 第 10 條

擬定估價計畫包括下列事項：

- 一、確定作業步驟。
- 二、預估所需時間。
- 三、預估所需人力。
- 四、預估作業經費。
- 五、擬定作業進度表。

## 第 11 條

不動產估價應蒐集之資料如下：

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

## 第 12 條

不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：

- 一、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。
- 二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
- 三、與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。
- 四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

## 第 13 條

1 確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：

- 一、確認勘估標的之基本資料及權利狀態。
- 二、調查勘估標的及比較標的之使用現況。
- 三、確認影響價格之各項資料。
- 四、作成紀錄及攝製必要之照片或影像檔。

2 委託人未領勘，無法確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書敘明。

## 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。

### 第 15 條

- 1 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，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。
- 2 以契約約定租金作為不動產證券化受益證券信託利益分配基礎者，折現現金流量分析法之收益價格應視前項情形賦予相對較大之權重。但不動產證券化標的進行清算時，不在此限。

### 第 16 條

- 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。
- 2 估價報告書應載明事項如下：
  - 一、委託人。
  - 二、勘估標的之基本資料。
  - 三、價格日期及勘察日期。
  - 四、價格種類。
  - 五、估價條件。
  - 六、估價目的。
  - 七、估價金額。
  - 八、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔。
  - 九、勘估標的使用現況。
  - 十、勘估標的法定使用管制或其他管制事項。
  - 十一、價格形成之主要因素分析。
  - 十二、估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由。
  - 十三、依本規則規定須敘明之情況。
  - 十四、其他與估價相關之必要事項。
  - 十五、不動產估價師姓名及其證照字號。
- 3 前項估價報告書應檢附必要之圖說資料。
- 4 因行政執行或強制執行委託估價案件，其報告書格式及應附必要之圖說資料，依其相關規定辦理，不受前二項之限制。

### 第 17 條

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勘估標的權利或價值之情形。

## 第 三 章 估價方法

### 第 一 節 比較法

## 第 18 條

- 1 比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。
- 2 依前項方法所求得之價格為比較價格。

## 第 19 條

本節名詞定義如下：

- 一、情況調整：比較標之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標之價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。
- 二、價格日期調整：比較標之交易日期與勘估標之價格日期因時間之差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標之價格調整為勘估標之價格日期之價格。
- 三、區域因素調整：所選用之比較標與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標之價格轉化為與勘估標之同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。
- 四、個別因素調整：以比較標之價格為基礎，就比較標與勘估標的因個別因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。
- 五、百分率法：將影響勘估標的及比較標之價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差異百分率進行價格調整之方法。
- 六、差額法：指將影響勘估標的及比較標之價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差額進行價格調整之方法。
- 七、計量模型分析法：蒐集相當數量具代表性之比較標的，透過計量模型分析，求出各主要影響價格因素與比較標之價格二者之關係式，以推算各主要影響價格因素之調整率及調整額之方法。

## 第 20 條

應用前條計量模型分析法應符合下列條件：

- 一、須蒐集應用計量模型分析關係式自變數個數五倍以上之比較標的。
- 二、計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於零點七。
- 三、截距項以外其他各主要影響價格因素之係數估計值同時為零之顯著機率不得大於百分之五。

## 第 21 條

- 1 比較法估價之程序如下：
  - 一、蒐集並查證比較標的相關資料。
  - 二、選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。
  - 三、對比較標之價格進行情況調整及價格日期調整。
  - 四、比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額。
  - 五、計算勘估標的之試算價格。

六、決定勘估標的之比較價格。

- 2 前項第五款所稱之試算價格，指以比較標的價格經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後所獲得之價格。

## **第 22 條**

- 1 所蒐集之比較標的，應就下列事項詳予查證確認：
  - 一、交易價格及各項費用之負擔方式。
  - 二、交易條件；有特殊付款方式者，其方式。
  - 三、比較標的狀況。
  - 四、交易日期。
- 2 前項查證確有困難之事項，應於估價報告書中敘明。

## **第 23 條**

比較標的有下列情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：

- 一、急買急賣或急出租急承租。
- 二、期待因素影響之交易。
- 三、受債權債務關係影響之交易。
- 四、親友關係人間之交易。
- 五、畸零地或有合併使用之交易。
- 六、地上物處理有糾紛之交易。
- 七、拍賣。
- 八、公有土地標售、讓售。
- 九、受迷信影響之交易。
- 十、包含公共設施用地之交易。
- 十一、人為哄抬之交易。
- 十二、與法定用途不符之交易。
- 十三、其他特殊交易。

## **第 24 條**

比較、分析勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異並就其中差異進行價格調整時，其調整以百分率法為原則，亦得以差額法調整，並應於估價報告書中敘明。

## **第 25 條**

試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十時，判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性



質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。

## 第 26 條

- 1 經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。
- 2 前項所稱百分之二十以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之二十以上者。

## 第 27 條

不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之勘估標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。

## 第 二 節 收益法

### 第 28 條

- 1 收益法得採直接資本化法、折現現金流量分析法等方法。
- 2 依前項方法所求得之價格為收益價格。

### 第 29 條

直接資本化法，指勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。

### 第 30 條

- 1 直接資本化法之計算公式如下：  
收益價格＝勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益÷收益資本化率

### 第 31 條

- 1 折現現金流量分析法，指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。
- 2 前項折現現金流量分析法，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。

### 第 32 條

（因條文排版無法完整呈現內容，請詳閱[完整條文檔案](#)）

折現現金流量分析法之計算公式如下：

$$P = \sum_{k=1}^{n'} CF_k \div (1+Y)^k + P_{n'} \div (1+Y)^{n'}$$

其中：

P：收益價格。

CF<sub>k</sub>：各期淨收益。

Y：折現率。

n'：折現現金流量分析期間。

k：各年期。

Pn'：期末價值。

### 第 33 條

- 1 客觀淨收益應以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。
- 2 以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算為原則。但因情況特殊不宜採契約租金估價，並於估價報告書中敘明者，不在此限。
- 3 前項契約租金未知者，應以市場經濟租金推估客觀淨收益。

### 第 34 條

收益法估價之程序如下：

- 一、蒐集總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料。
- 二、推算有效總收入。
- 三、推算總費用。
- 四、計算淨收益。
- 五、決定收益資本化率或折現率。
- 六、計算收益價格。

### 第 35 條

- 1 收益法估價應蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料。
- 2 前項蒐集最近三年間之資料有困難時，應於估價報告書中敘明。
- 3 蒐集第一項資料時，應就其合理性進行綜合研判，以確定資料之可用性，並得依其持續性、穩定性及成長情形加以調整。
- 4 前條蒐集總收入資料，得就其不動產之租金估計之，以確認總收入資料之合理性。

### 第 36 條

- 1 勘估標的之有效總收入計算方式如下：
  - 一、分析並推算勘估標的之總收入。
  - 二、推算閒置及其他原因所造成之收入損失。
  - 三、第一款總收入扣除前款收入損失後之餘額為勘估標的之有效總收入。



- 2 前項第一款所稱總收入，指價格日期當時勘估標的按法定用途出租或營運，在正常情況下所獲得之租金或收入之數額。

### 第 37 條

推算總收入及有效總收入時，應與下列相關資料校核比較：

- 一、勘估標的往年之總收入及有效總收入。
- 二、相同產業或具替代性比較標的總收入及有效總收入。
- 三、目前或未來可能之計畫收入。

### 第 38 條

- 1 勘估標的總費用之推算，應根據相同或相似不動產所支出之費用資料或會計報表所載資料加以推算，其項目包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費及維修費等。其為營運性不動產者，並應加計營運費用。
- 2 以不動產證券化為估價目的者，其折現現金流量分析法之總費用應依信託計畫資料加以推算。

### 第 39 條

勘估標的總費用之推算，應推估不動產構成項目中，於耐用年數內需重置部分之重置提撥費，並按該支出之有效使用年期及耗損比率分年攤提。

### 第 40 條

勘估標的總費用之推算，除推算勘估標的之各項費用外，勘估標的包含建物者，應加計建物之折舊提存費，或於計算收益價格時，除考量建物收益資本化率或折現率外，應加計建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率。

### 第 40-1 條

（因條文排版無法完整呈現內容，請詳閱[完整條文檔案](#)）

- 1 建物折舊提存費，得依下列方式計算：

$$\begin{aligned} &1 \\ \text{一、等速折舊型：} & C \times (1-s) \times \frac{1}{N} \\ & i \\ \text{二、償債基金型：} & C \times (1-s) \times \frac{i}{N \left[ (1+i)^N - 1 \right]} \end{aligned}$$

其中：

C：建物總成本。

s：殘餘價格率。

i：自有資金之計息利率。

N：建物經濟耐用年數。

- 2 前項建物總成本、殘餘價格率、自有資金之計息利率及建物經濟耐用年數依成本法相關規定估計之。

#### 第 41 條

（因條文排版無法完整呈現內容，請詳閱[完整條文檔案](#)）

- 1 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率，得依下列方式計算：

$$(1-s) \div N$$

一、等速折舊型： $d = \frac{(1-s) \div N}{1 - (1-s) \div N}$

$$i$$

二、償債基金型： $d = \frac{i}{n'}$

$$(1+i) - 1$$

其中：

d：建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率。

$$(1-s) \div N$$

（1-s）÷：折舊率。

$$N$$

n：已經歷年數。

n'：剩餘可收益之年數。

i：自有資金之計息利率。

- 2 前項折舊率，依成本法相關規定估計之。

#### 第 42 條

- 1 有效總收入減總費用即為淨收益。
- 2 前項淨收益為營運性不動產之淨收益者，應扣除不屬於不動產所產生之其他淨收益。

#### 第 43 條

（因條文排版無法完整呈現內容，請詳閱[完整條文檔案](#)）

- 1 收益資本化率或折現率應於下列各款方法中，綜合評估最適宜之方法決定：

一、風險溢酬法：收益資本化率或折現率應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。

二、市場萃取法：選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。

三、加權平均資金成本法：依加權平均資金成本方式決定，其計算式如下：

$$\text{收益資本化率或折現率} = \sum_{i=1}^n W_i K_i$$

其中：

$W_i$ ：第  $i$  個資金來源占總資金成本比例， $\sum_{i=1}^n W_i = 1$ 。

$K_i$ ：為第  $i$  個資金來源之利率或要求報酬率。

四、債務保障比率法：依債務保障比率方式決定，其計算式如下：

收益資本化率或折現率 = 債務保障比率 × 貸款常數 × 貸款資金占不動產價格比率

五、有效總收入乘數法：考量市場上類似不動產每年淨收益占每年有效總收入之合理淨收益率，

及類似不動產合理價格除以每年有效總收入之有效總收入乘數，以下列公式計算之：

收益資本化率或折現率 = 淨收益率 / 有效總收入乘數

- 2 收益資本化率或折現率之決定有採取其他方法計算之必要時，應於估價報告書中敘明。

#### 第 44 條

- 1 土地收益價格依下列計算式求取之：

一、地上無建物者：

土地收益價格 = 土地淨收益 / 土地收益資本化率

二、地上有建物者：

土地收益價格 = (房地淨收益 - 建物淨收益) / 土地收益資本化率

- 2 建物淨收益依下列計算式求取之：

一、淨收益已扣除折舊提存費者：

建物淨收益 = 建物成本價格 × 建物收益資本化率

二、淨收益未扣除折舊提存費者：

建物折舊前淨收益 = 建物成本價格 × (建物收益資本化率 + 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)

#### 第 45 條

- 1 建物收益價格依下列計算式求取之：

一、淨收益已扣除折舊提存費者：

(一) 建物收益價格 = 建物淨收益 / 建物收益資本化率

(二) 建物收益價格 = (房地淨收益 - 土地淨收益) / 建物收益資本化率

二、淨收益未扣除折舊提存費者：

(一) 建物收益價格 = 建物折舊前淨收益 / (建物收益資本化率 + 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)

(二) 建物收益價格 = (房地折舊前淨收益 - 土地淨收益) / (建物收益資本化率 + 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)

2 前項土地淨收益，得先以比較法求取土地比較價格後，再乘以土地收益資本化率得之。

#### 第 46 條

1 推算房地收益價格時，依下列方式計算之：

房地收益價格 = 房地淨收益 / 房地綜合收益資本化率

2 房地綜合收益資本化率除依第四十三條決定外，亦得依下列計算式求取之：

一、淨收益已扣除折舊提存費者：

房地綜合收益資本化率 = 土地收益資本化率 × 土地價值比率 + 建物收益資本化率 × 建物價值比率

二、淨收益未扣除折舊提存費者：

房地綜合收益資本化率 = 土地收益資本化率 × 土地價值比率 + (建物收益資本化率 + 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率) × 建物價值比率

3 前項土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算之。

#### 第 47 條

(因條文排版無法完整呈現內容，請詳閱[完整條文檔案](#))

1 一定期間之收益價格，依下列計算式求取：

$$P = a \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^{n'}}}{r}$$

$$P = a \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^{n'}}}{r}$$

其中：

P：收益價格

a：平均一年期間折舊前淨收益

r：收益資本化率

n'：可收益之年數

2 收益價格已知者，適用該公式反推平均一年期間折舊前淨收益。

3 一定期間終止後，有期末價值者，收益價格得加計該期末價值之現值，期末價值並得扣除處分不動產所需之相關費用。

### 第 三 節 成本法

#### 第 48 條

- 1 成本法，指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。
- 2 依前項方法所求得之價格為成本價格。
- 3 建物估價以求取重建成本為原則。但建物使用之材料目前已無生產或施工方法已改變者，得採重置成本替代之。
- 4 重建成本，指使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本。
- 5 重置成本，指與勘估標的相同效用之建物，以現代建材標準、設計及配置，於價格日期建築所需之成本。

#### 第 49 條

成本法估價之程序如下：

- 一、蒐集資料。
- 二、現況勘察。
- 三、調查、整理、比較及分析各項成本及相關費用等資料。
- 四、選擇適當方法推算營造或施工費。
- 五、推算其他各項費用及利潤。
- 六、計算總成本。
- 七、計算建物累積折舊額。
- 八、計算成本價格。

#### 第 50 條

成本法估價除依第十一條規定蒐集資料外，另得視需要申請及蒐集下列土地及建物所需資料：

- 一、土地開發及建築構想計畫書。
- 二、設計圖說。
- 三、相關許可或執照。
- 四、施工計畫書。
- 五、竣工圖。
- 六、使用執照。
- 七、登記（簿）謄本或建物平面位置圖。

#### 第 51 條

成本法估價應蒐集與勘估標的同一供需圈內之下列資料：

- 一、各項施工材料、人工之價格水準。

二、營造、施工、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。

三、資本利率。

四、開發或建築利潤率。

### **第 52 條**

- 1 勘估標的之總成本應包括之各項成本及相關費用如下：
  - 一、營造或施工費。
  - 二、規劃設計費。
  - 三、廣告費、銷售費。
  - 四、管理費。
  - 五、稅捐及其他負擔。
  - 六、資本利息。
  - 七、開發或建築利潤。
- 2 前項勘估標的為土地或包含土地者，總成本應加計價格日期當時之土地價格。
- 3 總成本各項計算過程應核實填寫於成本價格計算表內。

### **第 53 條**

勘估標的之營造或施工費，項目如下：

- 一、直接材料費。
- 二、直接人工費。
- 三、間接材料費。
- 四、間接人工費。
- 五、管理費。
- 六、稅捐。
- 七、資本利息。
- 八、營造或施工利潤。

### **第 54 條**

勘估標的之營造或施工費，得按下列方法擇一求取之：

- 一、直接法：指就勘估標的之構成部分或全體，調查其使用材料之種別、品級、數量及所需勞力種別、時間等，並以勘估標的所在地區於價格日期之各種單價為基礎，計算其營造或施工費。
- 二、間接法：指就同一供需圈內近鄰地區或類似地區中選擇與勘估標的類似之比較標的或標準建物，經比較與勘估標的營造或施工費之條件差異並作價格調整，以求取勘估標的營造或施工費。

### **第 55 條**



直接法分為下列二種：

一、淨計法：指就勘估標的所需要各種建築材料及人工之數量，逐一乘以價格日期當時該建築材料之單價及人工工資，並加計管理費、稅捐、資本利息及利潤。

二、單位工程法：係以建築細部工程之各項目單價乘以該工程施工數量，並合計之。

## 第 56 條

1 間接法分為下列二種：

一、工程造價比較法：指按工程概算項目逐項比較勘估標的與比較標的或標準建物之差異，並依工程價格及工程數量比率進行調整，以求取勘估標的營造或施工費。

二、單位面積（或體積）比較法：指以類似勘估標的之比較標的或標準建物之單位面積（或體積）營造或施工費單價為基礎，經比較並調整價格後，乘以勘估標的之面積（或體積）總數，以求取勘估標的營造或施工費。

2 前項所稱標準建物，指按營造或施工費標準表所營造或施工之建物。

3 前項營造或施工費標準表應由不動產估價師公會全國聯合會（以下簡稱全聯會）按不同主體構造種類及地區公告之。未公告前，應依直轄市或縣（市）政府發布地價調查用建築改良物標準單價表為準。

## 第 57 條

勘估標的為建物時，規劃設計費按內政部所定建築師酬金標準表及直轄市或縣（市）政府發布之建造執照工程造價表計算之，或按實際營造施工費之百分之二至百分之三推估之。

## 第 58 條

1 勘估標的之資本利息應依分期投入資本數額及資本使用年數，按自有資金與借貸資金分別計息，其自有資金與借貸資金比例，應依銀行一般放款成數定之。

2 前項資本利息之計算，應按營造施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐及其他負擔之合計額乘以利率計算。

3 第一項勘估標的為土地或包含土地者，前項合計額應另加計土地價格。

## 第 59 條

資金中自有資金之計息利率應不高於一年期定存利率且不低於活存利率；借款則以銀行短期放款利率計息；預售收入之資金應不計息。

## 第 60 條

1 勘估標的之開發或建築利潤應視工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，按營造或施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、資本利息、稅捐及其他負擔之合計額乘以適當利潤率計算之。

2 前項利潤率應由全聯會定期公告；未公告前依營造或建築業之平均經營利潤率為準，並得依開發或建物形態之不同，考量經營風險及開發或建築工期之長短酌予調整之。

- 3 前項建築工期指自申請建造執照開始至建築完成達到可交屋使用為止無間斷所需之時間。
- 4 第一項勘估標的為土地或包含土地者，合計額應另加計土地價格。

#### **第 61 條**

廣告費、銷售費、管理費及稅捐，應按總成本乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。

#### **第 62 條**

廣告費、銷售費、管理費、稅捐及開發或建築利潤，視勘估標的之性質，於成本估價時得不予計入。

#### **第 63 條**

- 1 未完工之建物應依實際完成部分估價，或以標準建物之營造或施工費標準表為基礎，參考建物工程進度營造費用比例表估算之。
- 2 前項建物工程進度營造費用比例表，由全聯會公告之。

#### **第 64 條**

因特殊狀況致土地或建物投資無法產生相對正常報酬之成本，於成本估價時得不予計入或於折舊中扣除，並應於估價報告書中敘明。

#### **第 65 條**

- 1 建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算。
- 2 經濟耐用年數指建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數。
- 3 物理耐用年數指建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數。
- 4 建物之經歷年數大於其經濟耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。

#### **第 66 條**

建物經濟耐用年數表由全聯會依建物之經濟功能及使用效益，按不同主體構造種類及地區公告之。

#### **第 67 條**

- 1 建物之殘餘價格率應由全聯會公告之，並以不超過百分之十為原則。
- 2 建物耐用年數終止後確實無殘餘價格者，於計算折舊時不予提列。
- 3 第一項所稱殘餘價格率，指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所賸餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比率。
- 4 依第一項殘餘價格率計算建物殘餘價格時，應考量建物耐用年數終止後所需清理或清除成本。

#### **第 68 條**

- 1 建物累積折舊額之計算，應視建物特性及市場動態，選擇屬於等速折舊、初期加速折舊或初期減

速折舊路徑之折舊方法。

- 2 建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。

### 第 69 條

- 1 成本價格之計算公式如下：
  - 一、土地價格＝土地總成本。
  - 二、建物成本價格＝建物總成本－建物累積折舊額。
  - 三、房地成本價格＝土地價格＋建物成本價格。
- 2 前項土地價格之求取有困難者，得以比較法或收益法計算之，並於估價報告書中敘明。以比較法或收益法計算土地價格者，並需考量土地部分之廣告費、銷售費、管理費、稅捐、資本利息及利潤之合理性。
- 3 依第一項規定計算土地價格，得考量已投入土地開發改良因時間經過造成之減損，並於土地總成本中扣除。

### 第 70 條

土地開發分析法，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。

### 第 71 條

土地開發分析法之估價程序如下：

- 一、確定土地開發內容及預期開發時間。
- 二、調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。
- 三、現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。
- 四、估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。
- 五、估算開發或建築後總銷售金額。
- 六、估算各項成本及相關費用。
- 七、選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。
- 八、計算土地開發分析價格。

### 第 72 條

依土地開發分析法進行估價除依第十一條規定蒐集資料外，另得視需要蒐集下列土地及建物所需資料：

- 一、開發構想計畫書。
- 二、建築設計圖說或土地規劃配置圖說。

- 三、建照申請書或建造執照。
- 四、營造或施工費資料。
- 五、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
- 六、資本利率。
- 七、開發或建築利潤率。

### 第 73 條

現況勘察與環境發展程度之調查及分析包括下列事項：

- 一、調查影響總銷售金額、成本及費用等因素。
- 二、確認勘估標的之工程進度、施工及環境狀況並攝製必要照片或影像檔。
- 三、市場交易資料之蒐集、調查。
- 四、週遭環境土地建物及公共設施開發程度。

### 第 74 條

- 1 開發或建築後可銷售之土地或建物面積應依下列原則估算之：
  - 一、依建造執照及建築設計圖說或土地開發許可文件及規劃配置圖計算之面積。
  - 二、未取得建造執照或土地開發許可文件時應按相關法令規定下最有效使用之狀況，根據土地之地形、地勢並參酌當地市場狀況等因素估算其可銷售面積。
- 2 前項可銷售面積之計算過程應詳列計算式以便校核。

### 第 75 條

- 1 開發或建築後預期總銷售金額應按開發或建築後可銷售之土地或建物面積乘以推定之銷售單價計算之。
- 2 可銷售面積中之各部分銷售單價不同時，應詳列各部分面積及適用之單價。
- 3 前項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。

### 第 76 條

土地建築開發之直接成本、間接成本項目如下：

- 一、直接成本：營造或施工費。
- 二、間接成本，其內容如下：
  - （一）規劃設計費。
  - （二）廣告費、銷售費。
  - （三）管理費。
  - （四）稅捐及其他負擔。

### 第 77 條

廣告費、銷售費、管理費及稅捐，應按總銷售金額乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。

## 第 78 條

土地開發分析法之規劃設計費與利潤率應依第五十七條及第六十條規定計算之。

## 第 79 條

- 1 土地開發分析法之資本利息綜合利率，應依第五十八條及第五十九條規定計算資本利息年利率，並參考下列公式計算之：  
資本利息綜合利率＝資本利息年利率×（土地價值比率＋建物價值比率×1／2）×開發年數。
- 2 勘估標的資本利息負擔特殊，或土地取得未立即營造施工者，資本利息綜合利率得再就前項規定之二分之一部分調整計算，並於估價報告書中敘明。
- 3 第一項建物價值比率之建物價值，得以營造施工費加計規劃設計費計算之。

## 第 80 條

開發年數之估計應自價格日期起至開發完成為止無間斷所需之時間。

## 第 81 條

土地開發分析法價格之計算公式如下：

$$V = S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)$$

其中：

- V：土地開發分析價格。
- S：開發或建築後預期總銷售金額。
- R：適當之利潤率。
- C：開發或建築所需之直接成本。
- M：開發或建築所需之間接成本。
- i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。

## 第 82 條

全聯會依第五十六條、第六十條、第六十一條、第六十三條、第六十六條、第六十七條及第七十七條公告之資料，應先報請中央主管機關備查。

# 第 四 章 宗地估價

## 第 一 節 通則

## 第 83 條

以合併或分割為前提之宗地估價，應考慮合併或分割前後之價格變動情形，而予酌量增減。

## 第 84 條

- 1 數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例

分算其土地價格。

- 2 非以合併一宗進行土地利用為目的之數筆相連土地，其屬同一土地所有權人所有者，比照前項規定計算。

### **第 85 條**

一宗土地內有數種不同法定用途時，應考量其最有效使用及各種用途之相關性及分割之難易度後，決定分別估價或依主要用途估價。

### **第 86 條**

附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成之影響。但以素地估價為前提並於估價報告書敘明者，不在此限。

### **第 87 條**

對以進行開發為前提之宗地，得採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法或收益法之評估結果決定其估價額。

### **第 88 條**

土地之上下因有其他設施通過，致使用受限制之宗地，應先估算其正常價格，再考量該設施通過造成土地利用之影響，並計算其地價減損額後，從正常價格中扣除之，以其餘額為該宗地之價格。

### **第 89 條**

受有土壤或地下水污染之土地，應先估算其未受污染之正常價格，再依據委託人提供之土壤污染檢測資料，考量該土壤或地下水污染之影響，並計算其地價減損額後，從正常價格中扣除之，以其餘額為該宗地之價格。

## **第 二 節 特殊宗地估價**

### **第 90 條**

溫泉地之估價，應考慮溫泉地之水權內容、開發成本、水量、水質、水溫、當地之交通情形、相關設施及遊客人數等影響溫泉地價格之因素。

### **第 91 條**

高爾夫球場之估價，應考慮會員制度、球場設施、開發成本、收益及營運費用等因素。

### **第 92 條**

林地之估價，得視林木之成長情形而分別採取比較法、收益法及成本法估計之。於採成本法估價時，其總費用之計算，應考量造林費、林地改良費及道路開挖費用。

### **第 93 條**



農場或牧場之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮其位置、形狀、地形、土壤特性及利用狀況等差異，比較推估之。

#### 第 94 條

鹽田之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮其日照、通風、位置及形狀等差異，比較推估之。

#### 第 95 條

池沼、墓地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮位置、形狀、利用狀況等差異，比較推估之。

#### 第 96 條

（刪除）

#### 第 97 條

公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。

### 第 五 章 房地估價

#### 第 98 條

- 1 區分所有建物之估價，應就專有部分、共用部分之比例及基地權利合併估價，並考量其與比較標的之樓層別效用比及位置差異作適當之調整。
- 2 前項樓層別效用比，由全聯會按不同地區所蒐集之案例公告，供前項調整之參考，並依市場行情及地方習慣推估之。

#### 第 99 條

- 1 以勘估標的之房地價格推估其基地單價時，得以下列方式估計之：
  - 一、勘估標的之基地價格＝勘估標的之房地價格－勘估標的之建物成本價格。
  - 二、勘估標的之基地單價＝勘估標的之基地價格／勘估標的之基地面積。
- 2 勘估標的之土地價值比率及建物價值比率已知者，以勘估標的之房地價格推估其基地單價時，亦得以下列方式估計之：
  - 一、勘估標的之基地價格＝勘估標的之房地價格× 土地價值比率
  - 二、勘估標的之基地單價＝勘估標的之基地價格／勘估標的之基地面積。
- 3 前項所稱土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算之。

#### 第 100 條

- 1 前條勘估標的屬區分所有建物時，以其房地價格推估該區分所有建物基地單價時，得以下列方式估計之：

一、該區分所有建物基地權利價格＝該區分所有建物房地價格－該區分所有建物之建物成本價格。

二、該區分所有建物之基地權利單價＝該區分所有建物基地權利價格／該區分所有建物之基地持分面積。

三、基地單價＝該區分所有建物之基地權利單價× 平均地價分配率／該區分所有建物之地價分配率。

2 前項第三款該區分所有建物之地價分配率公式如下：

該區分所有建物之地價分配率＝該區分所有建物之樓層別效用比－平均樓層別效用比× 全棟建物成本價格占全棟房地總價格比率。

### 第 101 條

1 勘估標的之土地價值比率及建物價值比率已知者，前條以房地價格推估該區分所有建物基地單價，亦得以下列方式估計之：

一、該區分所有建物基地權利價格＝該區分所有建物房地價格× 土地價值比率

二、該區分所有建物之基地權利單價＝該區分所有建物基地權利價格／該區分所有建物之基地持分面積。

三、該區分所有建物之基地單價＝該區分所有建物之基地權利單價× 平均樓層別效用比／該區分所有建物之樓層別效用比

2 前項所稱土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算之。

### 第 101-1 條

勘估標的之土地價值比率及建物價值比率已知者，以勘估標的之房地價格推估其建物價格時，得以房地價格乘以建物價值比率計算之。

### 第 102 條

實際建築使用之容積率超過法定容積率之房地估價，應以實際建築使用合法部分之現況估價，並敘明法定容積對估值之影響。

### 第 103 條

附有違章建築之房地估價，其違建部分不予以評估。但委託人要求評估其價值，並就合法建物及違建部分於估價報告書中分別標示各該部分之價格者，不在此限。

### 第 104 條

未達最有效使用狀態之房地估價，應先求取其最有效使用狀態之正常價格，再視其低度使用情況進行調整。

### 第 105 條

建物原核定用途與現行土地使用管制不符之合法建物，應以現行土地使用分區管制允許之建物用

途估價，並就其與建物法定用途估價之差額於估價報告書中敘明。

#### 第 106 條

建物已不具備使用價值，得將其基地視為素地估價。但應考量建物拆除成本予以調整之。

### 第 六 章 土地改良物估價

#### 第 107 條

土地改良物之分類，依土地法第五條規定。

#### 第 108 條

- 1 建物估價，以成本法估價為原則。
- 2 辦理建物估價時，其附屬設施得一併估計之。

#### 第 109 條

本規則所稱農作改良物之估價，指附著於土地之果樹、茶樹、竹類、觀賞花木、造林木及其他各種農作物之估價。

#### 第 110 條

農作改良物之估價，應依其類別，考量其生產環境、農業災害、生產技術、生產期間、樹齡大小、生長情形、結果習性、管理狀況及農業設施等因素估計之。

#### 第 111 條

農作改良物之估價方式如下：

- 一、農作改良物幼小且距孳息成熟期尚長者，依其種植及培育費用，並視作物生長情況估計之。
- 二、農作改良物接近孳息成熟期者，應估計其收穫量及市場價格，必要時得扣減價格日期至作物孳息成熟期間收成所應投入之費用。
- 三、農作改良物距成熟期一年以上，且有期待收穫價值者，得以產地價格為基礎，推估未來收穫價格後，折算為價格日期之價格。但應扣除價格日期至作物孳息成熟期間收成所應投入之費用。

#### 第 112 條

附著於土地之工事及水利土壤之改良，以成本法估價為原則。但得斟酌比較法及收益法估價之結果，決定其估價額。

#### 第 113 條

受有土壤及地下水污染之建物，應先估算其未受污染之正常價格，再依據委託人提供之土壤污染檢測資料，考量該土壤及地下水污染之影響，並計算其減損額後，從正常價格中扣除之，以其餘額為該建物之價格。

## 第七章 權利估價

### 第 114 條

權利估價，包括地上權、典權、永佃權、農育權、不動產役權、耕作權、抵押權、租賃權、市地重劃、容積移轉及都市更新權利變換之估價。

### 第 115 條

權利估價，應考慮契約內容、權利存續期間、權利登記狀況、相關法令規定、民間習俗及正常市場權利狀態等影響權利價值之因素估計之。

### 第 116 條

地上權估價，應考慮其用途、權利存續期間、支付地租之有無、權利讓與之限制及地上權設定之空間位置等因素估計之。

### 第 117 條

典權估價，應考慮權利存續期間、權利讓與之限制等因素，以典價為基礎估計之。

### 第 118 條

永佃權估價，應考慮佃租支付情形、民間習俗等因素估計之。

### 第 118-1 條

農育權估價，應考慮設定目的、約定方法、權利存續期間、支付地租之有無及高低、權利讓與之限制、民間習俗、得為增加土地生產力或使用便利之特別改良等因素估計之。

### 第 119 條

不動產役權估價，應考慮需役不動產與供役不動產之使用情況、權利存續期間、不動產役權使用性質、民間習俗等因素估計之。

### 第 120 條

耕作權估價，應考慮耕作期間、權利登記狀況、相關法令規定等因素估計之。

### 第 121 條

抵押權估價，應估計價格日期當時勘估標的正常價格，以實際債權額為基礎，考慮其他順位抵押權設定狀況、流通性、風險性、增值性及執行上之難易程度等因素調整估計之。

### 第 122 條

租賃權估價，應考慮契約內容、用途、租期、租金支付方式、使用目的及使用情形等因素估計之。

### 第 122-1 條

市地重劃估價，其重劃前、後地價評估項目應依平均地權條例及其施行細則、市地重劃實施辦法

及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等相關法令規定辦理。

### 第 123 條

容積移轉估價，應考慮容積送出基地、接受基地及其他影響不動產價格及相關法令等因素估計之。

### 第 124 條

都市更新權利變換估價，其評估項目應依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令規定辦理。

### 第 125 條

- 1 權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值，公式如下：

各區分所有建物之基地權利價值＝各區分所有建物房地總價× 基地價值比率

- 2 前項基地價值比率之計算公式如下：

基地素地單價× 基地總面積

價值＝
$$\frac{\text{基地素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [ \text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積} ]}$$

比率

- 3 區分所有建物情況特殊致依第一項計算之基地權利價值顯失公平者，得依第一百二十六條之二計算之基地權利價值予以調整。

### 第 126 條

權利變換前區分所有建物之基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之基地權利價值，計算方式如下：

一、依前條規定計算基地價值比率。

二、各區分所有建物基地權利價值＝各區分所有建物房地總價× 基地價值比率。

三、各區分所有建物基地權利價值比率＝各區分所有建物基地權利價值／ $\Sigma$ （各區分所有建物基地權利價值）。

四、各區分所有建物調整後基地權利價值＝區分所有建物坐落基地之素地總價值×各區分所有建物基地權利價值比率。

### 第 126-1 條

權利變換前為非屬區分所有之建物者，應以該建物之房地總價乘以基地價值比率計算基地權利價值。但基地權利價值低於素地價值者，以素地價值為準。

### 第 126-2 條

- 1 權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值

計算方式如下：

- 一、該基地所有權人持有之土地持分可確認其對應之區分所有建物者，依第一百二十五條或第一百二十六條計算其對應區分所有建物之基地權利價值，再扣除該合法區分所有建物權利價值。
- 二、該基地所有權人持有之土地持分無法確認其對應之區分所有建物者，依下列方式計算：
  - (一) 依第一百二十五條或第一百二十六條計算同一建築基地平均單價。
  - (二) 前目平均單價乘以無持分建物權屬之基地持分面積。
  - (三) 計算地上建物全棟之權利價值。
  - (四) 前目乘以無持分建物權屬之基地持分比例。
  - (五) 第二目扣除前目之餘額。
- 2 前項無持分建物權屬之基地所有權人與其地上建物所有權人自行協議者，依其協議辦理。

### 第 127 條

權利變換前之基地未建築使用者，以素地價值推估其土地權利價值。

### 第 128 條

權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

## 第 八 章 租金估計

### 第 129 條

不動產之租金估計應考慮契約內容、租期長短、使用目的、稅費負擔、租金水準、變遷狀態、租約更新、變更條件及其他相關因素估計之。

### 第 130 條

- 1 不動產租金估計，以估計勘估標的之實質租金為原則。
- 2 前項所稱實質租金，指承租人每期支付予出租人之租金，加計押金或保證金、權利金及其他相關運用收益之總數。

### 第 131 條

不動產租金估計，應視新訂租約與續訂租約分別為之。

### 第 132 條

新訂租約之租金估計，得採下列方式為之：

- 一、以新訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。
- 二、以勘估標的價格乘以租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。
- 三、分析企業經營之總收入，據以估計勘估標的在一定期間內之淨收益，再加計必要費用。



### 第 133 條

續訂租約之租金估計，得採下列方式為之：

- 一、以續訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。
- 二、以勘估標的於價格日期當時之正常價格為基礎，乘以續租之租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。
- 三、以勘估標的原契約租金之淨收益，就其租金變動趨勢調整後，再加計必要費用。
- 四、分析勘估標的原契約租金與市場經濟租金之差額中，應歸屬於出租人之適當部分，加計契約租金。

## 第 九 章 附則

### 第 134 條

本規則自發布日施行。