



# 不動產估價實務

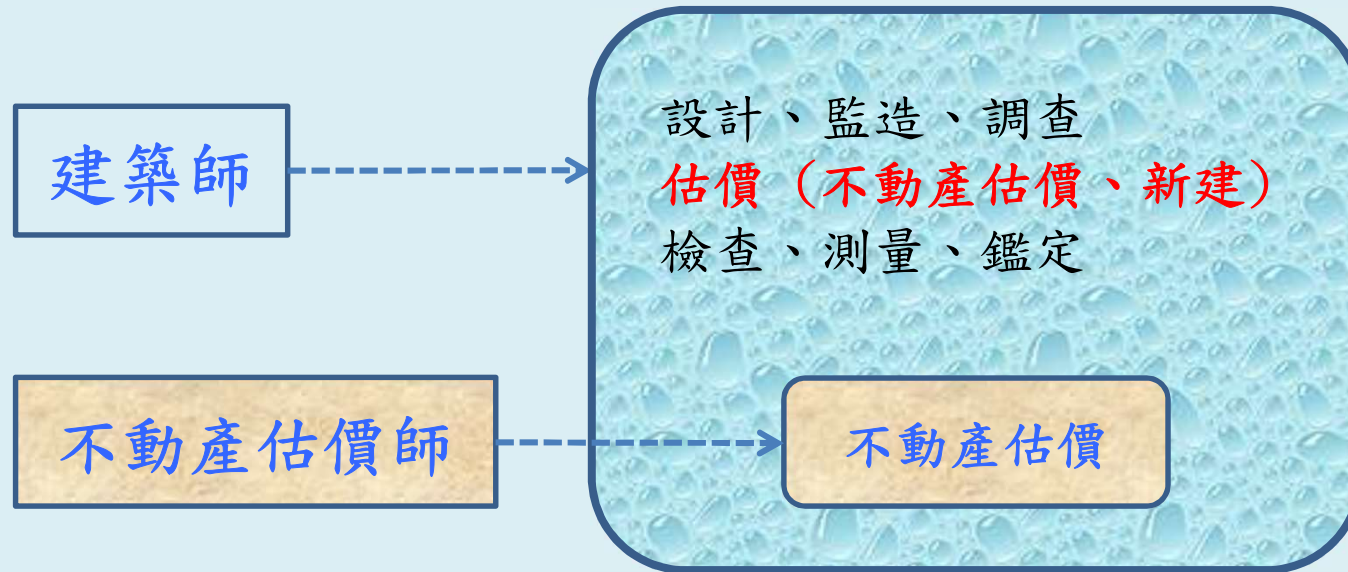


江星仁建築師 2022.11.13.



# 首先恭喜各位建築師先進

★你(妳)不用再考試，已經相當於有兩張專業證照了。



★你(妳)可以大大方方的從事不動產估價業務了。

∴建議大家有必要去了解，對建築師來說並不難。

# 簡報大綱

◎一、建築師可以從事不動產估價業務之依據

◎二、不動產估價技術規則（比較法） PART 1

第1條至第27條

◎三、平常如何蒐集不動產相關資訊 PART 2

◎四、比較法四項調整因子解析 PART 3

◎五、案例 PART 4

◎六、Q & A

- 一、建築師可以從事不動產估價業務之依據
- 二、不動產估價技術規則（比較法）

# PART 1

# 新北市建築師公會・處理很好

主旨：希貴單位遴派兼具不動產估價師資格之會員，惠予鑑定如說明欄所示之事項，並將鑑定結果惠送本院，請查照。

- 二、依建築師法第十六條「建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務…」，建築師據此具有辦理建築物及其實質環境，包括建築改良物及建築土地之估價及鑑定之法定資格(附件一)。
- 三、又查不動產估價師法第十四條「不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。未取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業務。但建築師依建築師法規定，辦理建築物估價業務者，不在此限。」，因此建築師若未具不動產估價師資格，並無礙其依法辦理建築物估價業務。
- 四、本會建築師多年來承辦不動產估價或價值減損之鑑定案，不計其數。又因本會鑑定人執事認真嚴謹，委託單位對鑑定報告書之品質均甚滿意。
- 五、本案若無強制限定鑑定人必具「不動產估價師」資格之適法理由，應不加框限委託本會依會員專業特長派任鑑定人辦理為禱。

# 新北市建築師公會 · 處理很好

臺灣新北地方法院 函

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年

發文字號：新北院賢民潔

速別：

密等及解密條件：

附件：如文

主旨：復貴會111年5月23日新北市建師鑑字第214號函如說明二  
所示，請查照。

說明：

- 一、本院受理110年度訴字第174號侵權行為損害賠償事件，前以111年5月6日 [ ] 號函請貴會進行鑑定，認有函復之必要。
- 二、請貴會逕依相關規範辦理本件鑑定。

**依建築師法第16條規定，建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、估價、鑑定等業務，自當包括建築物及建築土地之估價，暨依該估價所為租賃行情之鑑定(最高法院107年度台上字第1940號民事判決)**

文 / 劉孟錦律師.劉哲瑋律師

【台灣法律網】

依建築師法第16條規定，建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、估價、鑑定等業務，自當包括建築物及建築土地之估價，暨依該估價所為租賃行情之鑑定(最高法院107年度台上字第1940號民事判決)

【最高法院107年度台上字第1940號民事判決 裁判要旨】

副本

中華民國全國建築師公會 函

機關地址：110 台北市基隆路 2 段 51 號 13 樓之 3  
連絡人：張純綺  
連絡電話：02-23775108 ext.16  
傳真電話：02-27391930  
電子信箱：mini74@naa.org.tw

受文者：各會員公會

發文日期：中華民國 103 年 1 月 16 日  
發文字號：全建師會 (103) 字第 0046 號  
類別：最速件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：如文

主旨：關於開業建築師得否就建築土地進行估價乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴部 102 年 12 月 02 日台內地字第 10203523172 號函。
- 二、查「建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務。」為建築師法第十六條所明文，是建築師依法得為建築物及其實質環境，包括建築改良物及建築土地之估價，應無疑義。

三、隨函檢送有關文件供參：

1. 附件一：司法院秘書長 民國 94 年 10 月 31 日秘台廳民二字第 0940023526 號函。
2. 附件二：內政部營建署民國 94 年 9 月 30 日營署建管字第 0940052157 號函。
3. 附件三：內政部民國 89 年 10 月 06 日台 89 內營字第 8910591 號函。
4. 附件四：內政部營建署民國 90 年 02 月 27 日 90 營署建管字第 008460 號函。

全國公會，四個解釋函，可以呀

正本：司法院秘書長、內政部、法務部

副本：內政部營建署、各直轄市政府、各縣(市)政府、內政部法規委員會、各會員公會

理事長 許俊美

不動產估價→最常見之題目

建築師可以辦理房地產交易市價之估價， ex. 新北市○○區○○路○段○巷00號00樓房屋(含土地)於民國110年6月00日之市場交易價值為若干？

不動產估價師→執業名稱直接  
建築師→民眾或政府官員不清楚



附件四

受文者：中華民國建築師公會全國聯合會  
(台北市基隆路二段五十一號十三樓之一)

送別：  
發字及解密條件：  
發文日期：中華民國九十年二月廿七日  
發文字號：九十營署建字第〇〇八四六〇號

主旨：有關高雄市不動產鑑定商業同業公會呈請不動產估價師法第十四條第二項規定嚴  
我乙案，復請查照。

說明：  
一、發貴司九十年二月八日台(九〇)地估(二)字第九〇五〇一四一號書函。  
二、本部前為高雄市不動產鑑定商業同業公會函詢關於建築師執行業務，得否為土地  
估價業務疑義乙案，以八十九年十月六日台八九內營字第八九一〇五九一號函復  
略以：查「建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設  
計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務。」為建築師法第十六條所明文。是建

包括建築改良物及建築土地

築師依法得為建築物及其實質環境，包括建築改良物及建築土地之估價，應無疑  
義。嗣後貴司以前轉書函請略：不動產估價師法於八十九年十月四日以署總一第  
字第八九〇〇二二七一一三〇號令公布，按該法第十四條規定：「不動產估價師受  
委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務，未  
取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業務。但建築師依建築師法規定，  
辦理建築物估價業務者，不在此限。」並建議重新洽詢郵局意見。惟查本部  
上開函係針對建築師法第十六條規定所作解釋，並經鑑定會貴司未獲反對意見，而  
不動產估價師法之公布，並不使建築師法及其相關解釋同時喪失實施效力，合先  
陳明。

二、至本部前揭函是否有擴充解釋乙節，查建築師法第十六條條文係將建築物及其  
「實質環境」並列，是所稱實質環境自非建築物本體，而指與建築物相關之周邊  
環境，包括建築改良物及建築土地。故其函釋內容，就建築師法而言，實屬允當。

實屬允當

90.2.27.

署長 林益厚

正本：本部地政司  
副本：中華民國建築師公會全國聯合會(台北市基隆路二段三十一號十三樓之一)、本部法規委員會、  
本署建築管理組(二份)

台89內營字第8910591號函

內政部 函

附件三

受文者：本部營建署(建築管理組)

機關地址：台北市徐州路五號  
傳 真：

9

速別：  
密等及解密條件：

發文日期：中華民國八十九年十月六日

發文字號：台八九內營字第八九一〇五九一號

附件：

主旨：關於開業建築師執行業務，得否為土地估價業務疑義乙案，復如說明，請查照。  
說明：

一、復貴公會八十九年九月六日高雄華字第八九〇九〇〇一號函。

二、查「建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監  
造、估價、檢查、鑑定等各項業務。」為建築師法第十六條所明文。是建築師依  
法得為建築物及其實質環境，包括建築改良物及建築土地之估價，應無疑義。

正本：高雄市不動產鑑定商業同業公會

副本：本部地政司、本部法規委員會、本部營建署(建築管理組，二份)

應無疑義

89.10.6.

94.11.01

附件一 司法院秘書長 函

地址： 臺北市重慶南路1段124號  
聯絡方式：

受文者： 陳立法委員銀河

發文日期：中華民國94年10月31日  
發文字號：秘台廳民二字第0940023526號  
速別：最速件  
密等及解密條件：  
附件：

主旨：關於建築師得否從事土地估價業務乙案，請參酌本院94年10月25日秘台廳民二字第0940021406號函辦理，請 查照。

說明：

- 一、旨揭函文諒達。
- 二、鑑於內政部地政司90年2月8日台(90)地創(2)字第9050141號書函請營建署重新檢討關於建築師得就建築土地進行估價之見解，本院乃於本(94)年9月26日函請內政部營建署釋明前開疑義，據復以：「『建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務』為建築師法第16條所明文，是建築師依法得為建築物及其實質環境，包括建築改良物及建築土地之估價；為本部89年10月6日台89內營字第8910591號函所明示，本署遵照辦理向無疑義。」

正本：臺灣雲林地方法院  
副本：陳立法委員銀河

雲林地方法院

秘書長 范光群

94.10.31.

向無疑義

檔 號：

保存年限：

附件二 內政部營建署 函

機關地址：10556 臺北市八德路2段342號  
聯絡人：鄧金川  
聯絡電話：02-87712877  
電子郵件：dgc@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

受文者：中華民國建築師公會全國聯合會

發文日期：中華民國94年9月30日  
發文字號：營署建管字第0940052157號  
速別：最速件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：無

主旨：關於開業建築師得否就建築土地進行估價乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳94年9月26日廳民五字第0940020848號函。
- 二、按「建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務」為建築師法第16條所明文，是建築師依法得為建築物及其實質環境，包括建築改良物及建築土地之估價；為本部89年10月6日台89內營字第8910591號函所明示本署遵照辦理向無疑義。
- 三、至本部地政司對於本部上揭函或不同見解，宜請逕洽本部地政司查詢。

正本：司法院民事廳

副本：中華民國建築師公會全國聯合會、內政部地政司、本署建築管理組、建築管理組第一科

署長陳光雄

向無疑義

94.9.30.

10

建築師公會全國聯合會  
中華民國94年10月1日  
文號：(94)建管字第100號

副本

檔 號：

保存年限：

對建師有利

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號

聯絡人：陳威成

電話：(02) 87712880

傳真：(02) 87712709

受文者：本部營建署（建築管理組）

發文日期：中華民國98年3月16日

發文字號：台內營字第0980036043號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：據黃昭明續訴：為不服本部98年1月22日內授密以營字第0980000064號函，本部營建署依建築法發布解釋令並擴張解釋，違反中央法規標準法乙案，復請鑒察。

說明：

一、復大院98年2月18日（98）院台業貳字第0980161016號函。

二、建築師法第16條規定，「建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務。…」明文建築師得為建築物及其實質環境之估價。又建築法第4條規定，「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」另不動產估價師法第14條規定：「不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。未取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業務。但建築師依建築師法規定，辦理建築物估價業務者，不在此限。」合先敘明。

三、本部98年1月22日內授密以營字第0980000064號函以：  
「建築物定著於土地上，依土地而附立，與之不可分離，

且考量建築物與建築基地為實質環境之主體，其關係密切不宜分割；是可供建築之基地，得由建築師從事估價業務，建築師辦理建築物及其實質環境之估價時，自不僅限於地上物（建築物）之估價，並經本部89年10月6日台89內營字第8910591號函釋，『建築師依法得為建築物及其實質環境，包括建築改良物及建築土地之估價，應無疑義』在案。」上開函釋係依據建築師法第16條及建築法第4條規定所為之解釋，本部並未擴張解釋，自未有違反中央法規標準法第11條問題。

- 四、建築師法第16條規定，建築師得辦理建築物及其實質環境之估價等業務；不動產估價師法第14條規定，不動產估價師得辦理土地估價等業務，是對於建築物及建築基地估價，不動產估價師及建築師依法均得辦理，此二類專門職業人員之業務並無相互排斥衝突，亦無特別法與普通法之關係，自無違反中央法規標準法第16條情事。
- 五、又不動產估價師法規範不動產估價之專業資格，至建築師常為實質環境調查與建設之主導者，其依據建築師法第16條辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務時，參與建築物、建築基地之估價亦屬頻繁，且行之有年。是委託人得衡酌不動產之類型、估價業務之種類，自行選任建築師或不動產估價師辦理相關業務。
- 六、另查黃昭明君業就本案於98年2月10日向行政院提起訴願，刻正由該院審議中，併予敘明。

正本：監察院

副本：黃昭明君、內政部法規委員會、內政部地政司、本部營建署（建築管理組）

部長 廖了以

受文者：本部營建署（建築管理組）

發文日期：中華民國98年3月16日

發文字號：台內營字第0980036043號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無



且考量建築物與建築基地為實質環境之主體，其關係密切不宜分割，是可供建築之基地；得由建築師從事估價業務，建築師辦理建築物及其實質環境之估價時，自不僅限於地上物（建築物）之估價，並經本部89年10月6

檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：劉奇岳  
聯絡電話：02-87712880  
電子郵件：liuu@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

受文者：內政部地政司

發文日期：中華民國101年2月20日  
發文字號：台內營字第1010801338號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明二

**101.2.20. 台內營字  
第1010801338號 函**

主旨：有關建築師得否就建築改良物坐落之土地估價一案，復請  
鑒察。

說明：

- 一、復 大院秘書長100年12月15日秘台廳民二字第100003180  
3號函。
- 二、按本部89年10月6日台89內營字第8910591號函略以：「查  
『建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調  
查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務。  
』為建築師法第16條所明文。是建築師依法得為建築物及  
其實質環境，包括建築改良物及建築土地之估價。」該見  
解本部尚無變更，再經本部98年3月16日台內營字第09800  
36043號函（如附件）釋在案。

正本：司法院  
副本：內政部地政司、內政部法規委員會、營建署（建築管理組）

郵政特准掛號  
認爲新聞紙類

**98.3.16. 台內營字第0980036043號 函**

線  
訂  
裝  
→ 可看前一頁



\*1010108546\*

101.2.20. 台內營字  
第1010801338號 函

其實質環境，包括建築改良物及建築土地之估價。」該見解本部尚無變更，再經本部98年3月16日台內營字第0980036043號函（如附件）釋在案。

98.3.16.

檔 號：  
保存年限：

對建師不利

內政部 函

地址：100臺北市中正區徐州路5號  
承辦人：蔡育芬  
電話：(02)23565234  
電子郵件：moi1518@moi.gov.tw  
傳真：(02)23566230

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國102年12月02日  
發文字號：台內地字第10203523172號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明三

主旨：有關建築師受法院囑託辦理土地共有物分割之鑑定事項，與不動產估價師法第14條規定不符，請轉知所屬查照辦理。

說明：

- 一、依臺南市政府102年11月14日府地價字第1020943406號函辦理。
- 二、強制執行法第80條規定：「拍賣不動產，執行法院應命鑑定人就該不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額。」為執行法院鑑定人之評選事宜，司法院及法務部行政執行署分別訂定「地方法院民事執行處選任鑑定人作業參考要點」及「法務部行政執行署各分署選任鑑定人作業要點」。依上開規定，不動產估價師或建築師經評選符合法院鑑定人資格，仍應依不動產估價師法第14條規定「不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。未取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業務。但建築師依建築師法規定，辦理建築物估價業務者，不在此限」及相關規定辦理法院強制



公換章

裝

訂

釘

怎無部長官章？

執行委託估價業務。

三、查不動產估價師法第14條立法意旨係為保障不動產估價師執業權益，但仍考量建築師得辦理建築物估價之權利；至建築師得否就建築改良物坐落之土地鑑定估價部分，依本部89年10月6日台89內營字第8910591號函略以：「查『建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務。』為建築師法第16條所明文。是建築師依法得為建築物及其實質環境，包括建築改良物及建築土地之估價。」並經本部101年2月20日台內營字第1010801338號函(如附件)復司法院在案，先予敘明。

四、法院委託鑑定人辦理土地共有物分割案件之估價，為共有人間權利交換分合價值之估價，並無涉及地上建築改良物估價，亦與為建築工程所需而進行之實質環境調查無關，與建築師法第16條規定及本部89年10月6日上開函認定有別；亦非得因地上有建築物存在而認定屬上開「建築物及其實質環境之估價」。類此爭議前經本部99年11月19日台內地字第0990222530號函及102年10月17日台內地字第1020319420號函釋土地共有物分割案件之估價不宜委由建築師辦理在案。為落實不動產估價師法立法意旨並避免產生鑑定報告之適法性疑慮，建請轉知所屬查照辦理。

正本：司法院秘書長、法務部

副本：中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、各直轄市政府、各縣(市)政府、本部法規委員會、營建署、地政司【地價科】

2013-12-02  
09:39

102.12.2.

319420號函釋土地共有物分割案件之估價不宜委由建築師  
辦理在案。為落實不動產估價師法立法意旨並避免產生鑑  
定報告之適法性疑慮，建請轉知所屬查照辦理。



發文方式：郵寄

# 臺南市政府 函

|      |       |            |
|------|-------|------------|
| 檔 號  | 收 文 號 | 102年12月30日 |
| 保存年限 | 年 月 日 | 804        |
|      | 年 月 日 |            |
|      | 檔 號   | 投          |

730  
台南市新營區綠川北街127號

地址：73001臺南市新營區民治路36號  
承辦人：沈俊榮  
電話：(06)6322231轉6805  
傳真：(06)6377387  
電子信箱：joeshen@mail.tainan.gov.tw

受文者：社團法人臺南縣建築師公會

發文日期：中華民國102年12月27日  
發文字號：府地價字第1021082869B號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：內政部102年12月2日台內地字第10203523172號函影本1份

主旨：有關建築師受法院囑託辦理土地共有物分割之鑑定事項，與不動產估價師法第14條規定不符，請轉知所屬查照辦理。  
說明：依據內政部102年12月2日台內地字第10203523172號函辦理並檢送該函影本1份。

正本：社團法人臺南市建築師公會、社團法人臺南縣建築師公會  
副本：臺南市政府工務局、臺南市政府地政局(資訊地價科) (含附件)

## 市長賴清德

本案依分層負責規定授權主管科長決行

擬：E-mail轉知各會員及本會法規委員。

|       |      |      |      |    |
|-------|------|------|------|----|
| 理事長   | 財務理事 | 會務理事 | 主任委員 | 秘書 |
| AM    |      |      |      |    |
| 01/06 |      |      |      |    |

可建築之素地？

素地估價建師不能做？  
被搞糊塗了？為甚麼？

內政部

98.3.16. 台內營字第 0980036043號函  
101.2.20. 台內營字第 1010801338號函

素地估價建師可以做

不宜委由建築師辦理

內政部

102.12.2 台內地字第10203523172號函

## 地方政府擴大解釋

主旨：有關建築師受法院囑託辦理土地共有物分割之鑑定事項，與  
✓ 不動產估價師法第14條規定不符，請轉知所屬查照辦理。

說明：依據內政部102年12月2日台內地字第10203523172號函辦理  
並檢送該函影本1份。

# 不動產估價業務・一般題目

(建築物+土地)

- ▲1、依坐落○○市○○區○○段0000建號，即門牌號碼○○市○○區○○路00巷0號4樓房屋（下稱系爭房屋）之建材、耐用年數、折舊標準、所處街道村里商業交通情形、房屋供求概況、各不同地段房屋買賣價格等項，倘未於109年5月6日發生火災，其於109年6月6日之市價應為若干？
- ▲2、系爭房屋於109年5月6日發生火災，其於109年6月6日之現值為若干？

兩個題目對照

# 不動產估價業務・一般題目

(素地)

▲ 就○○市○○區○○段二鬮小段14-1地號土地如來函附圖所示，分為甲、乙兩個方案：

**甲案：依來函附圖圖示，**

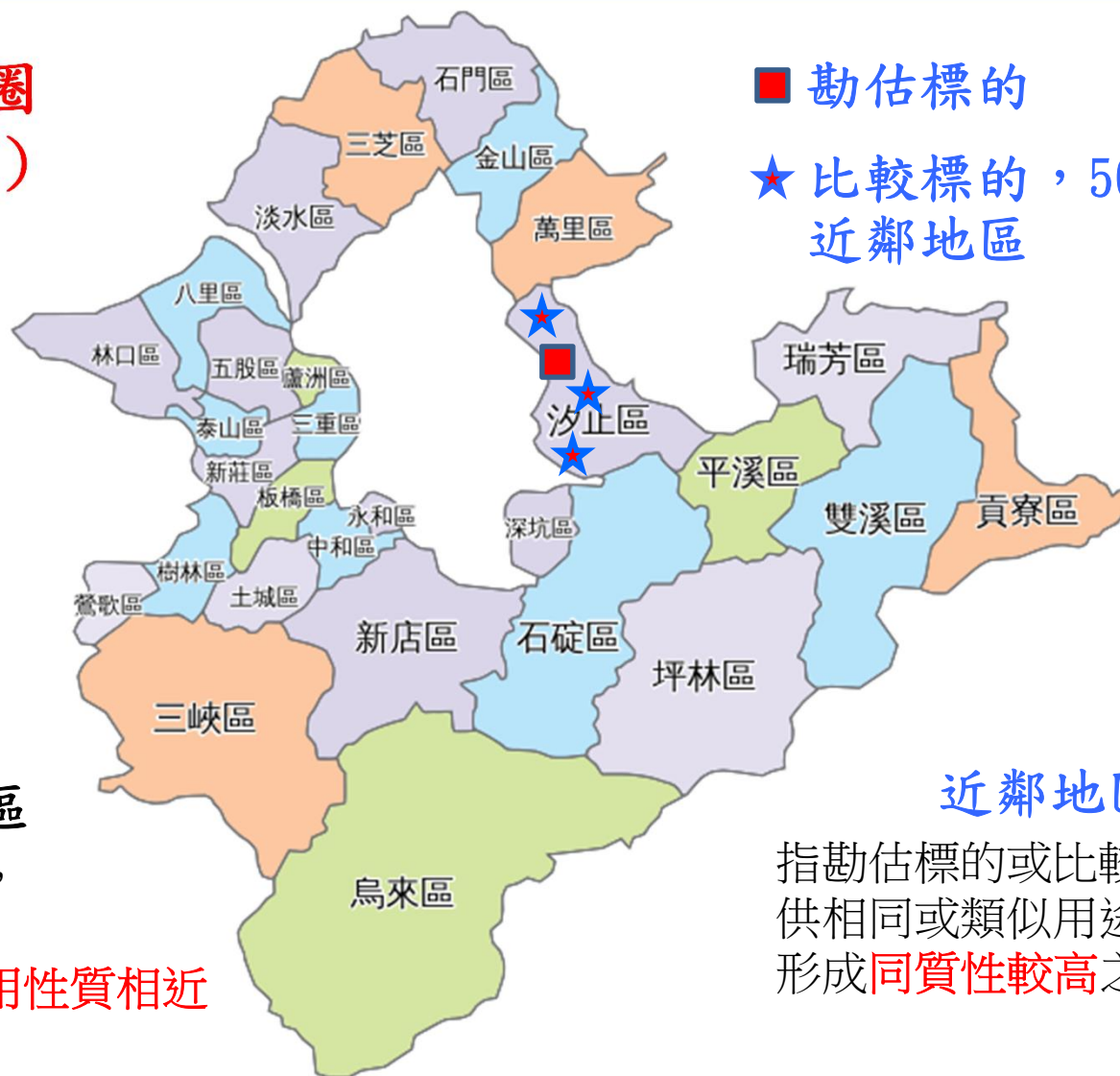
- 1、A部分：14-1(1)歸由一人取得，市價為多少？
- 2、B部分：14-1(2)、14-1(3)、14-1(4)、14-1(5)歸由一人取得，市價為多少？
- 3、上述1與2間之補償金額為多少？

**乙案：依現況分割，**

- 1、14-1(1)及14-1(5)歸由一人取得，市價為多少？
- 2、14-1(2)及14-1(4) 為道路，由二人共有，每人應有部分各二分之一，市價為多少？
- 3、14-1(3) 歸由一人取得，市價為多少？
- 4、上述1與3間之補償金額為多少？

# 不動產估價技術規則（供需圈概念）

同一供需圈  
（新北市）



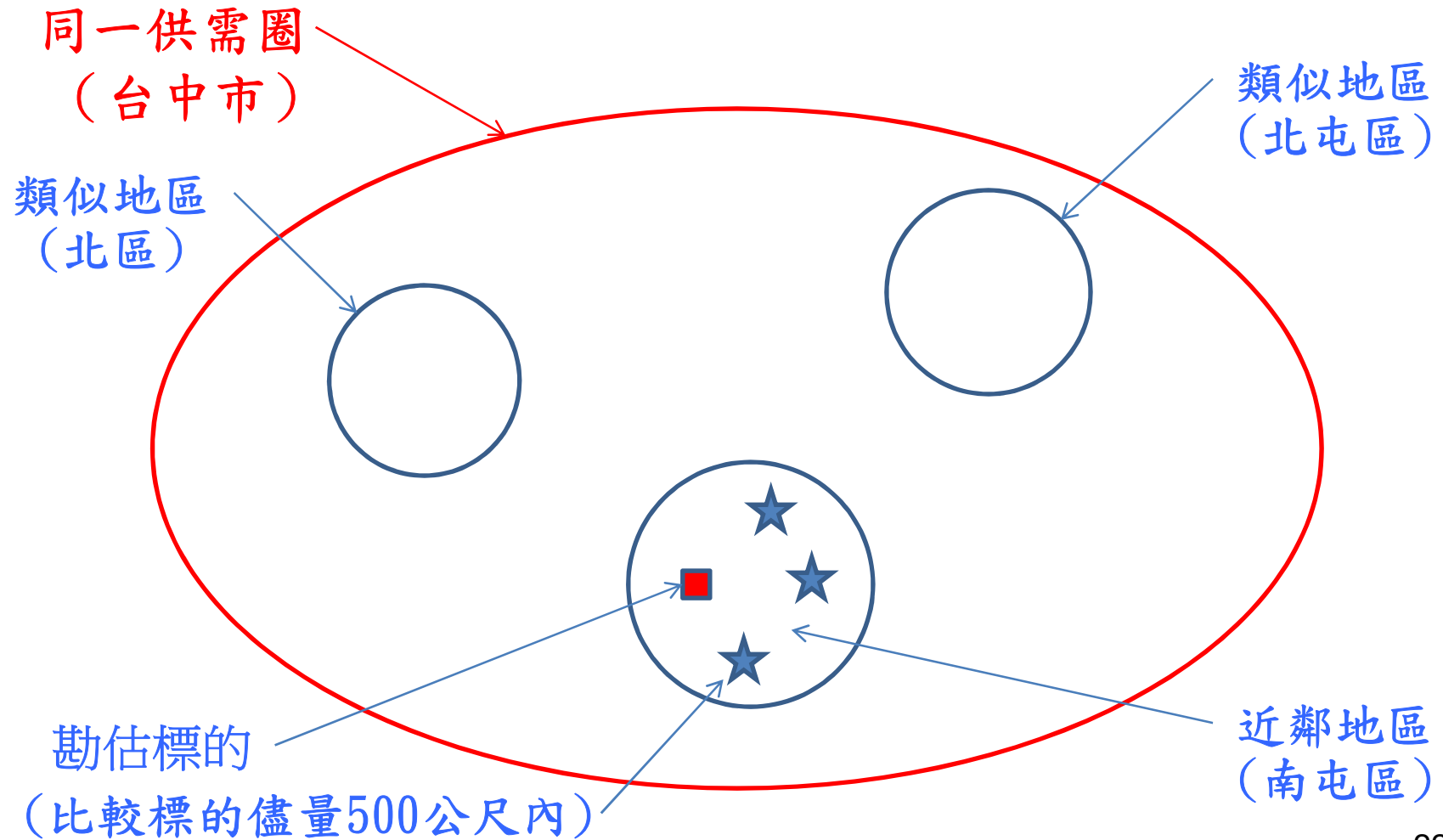
類似地區

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。

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。

# 不動產估價技術規則（供需圈概念）





# 不動產估價技術規則・估價寶典

★ 建築師設計建築物：依據【**建築技術規則**】設計。

**建築法第97條**：

有關建築規劃、設計、施工、構造、設備之**建築技術規則**，由中央主管建築機關定之，並應落實建構兩性平權環境之政策。

**第101條**：直轄市、縣（市）政府得依據地方情形，分別訂定**建築管理規則**，報經內政部核定後實施。

★ 不動產估價業務：依據【**不動產估價技術規則**】。  
中華民國90年10月17日台(90)內地字第9077692令訂定。  
是不動產估價業務估價的主要依據。（**新版102.12.20**）



# 不動產估價技術規則

共九章，共134條

|     |         |               |
|-----|---------|---------------|
| 第一章 | 總則      | (第1條～第7條)     |
| 第二章 | 估價作業程序  | (第8條～第17條)    |
| 第三章 | 估價方法    | (第18條～第82條)   |
| 第四章 | 宗地估價    | (第83條～第97條)   |
| 第五章 | 房地估價    | (第98條～第106條)  |
| 第六章 | 土地改良物估價 | (第107條～第113條) |
| 第七章 | 權利估價    | (第114條～第128條) |
| 第八章 | 租金估計    | (第129條～第133條) |
| 第九章 | 附則      | (第134條)       |

# 不動產估價技術規則・法源

## ★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。

### 不動產估價師法第十九條

本不動產估價之作業程序、方法及估價時應遵行事項等技術規則，由中央主管機關定之。

不動產估價師受託辦理估價，應依前項技術規則及中央主管機關之規定製作估價報告書，於簽名後交付委託人。

不動產估價師對於委託估價案件之委託書及估價工作記錄資料應至少保存十五年。

# 不動產估價技術規則（專有名詞）

◆ 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：
  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。（畸零地）
  3. 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。（預期農業地變住宅地）
- 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。（公共建築物、公共用地、總統府等）

# 不動產估價技術規則（專有名詞）

## ◆ 第2條（續）：

- 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。

# 不動產估價技術規則（專有名詞）

## ◆ 第2條（再續）：

- 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。

# 不動產估價技術規則（蒐集資料）

（我的看法：訂規則時，有意排除與建築相關的資料或排除建築師）

## ◆ 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。【及**建照**、**使照數量**也有必要蒐集】

## ◆ 第4條

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。

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。【及**建築師**也很重要】

# 不動產估價技術規則（估價原則）

## ◆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

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。

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。

# 不動產估價技術規則（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。



# 不動產估價技術規則（估價作業程序）

- 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。

# 不動產估價技術規則（估價作業程序）

- **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。

# 不動產估價技術規則（估價作業程序）

- **第 13 條**

- 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。
- 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。

# 不動產估價技術規則（估價作業程序）

- **第 15 條**
- 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。
- 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。

# 不動產估價技術規則（報告書事項）

◆ 第 16 條 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：

- 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。

# 不動產估價技術規則（報告書事項）

- **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。

# 不動產估價技術規則（比較法）

## ◆比較法，（第18條～27條）

第18條：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。  
依前項方法所求得之價格為比較價格。

# 不動產估價技術規則（比較法）

◆第19條：本節名詞定義如下：

- 一、情況調整：比較標的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的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。
- 二、價格日期調整：比較標的之交易日期與勘估標的之價格日期時，因時間之差異，致價格水準發生變動，應以適當之價格變動率或變動金額，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。
- 三、區域因素調整：所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的之同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標的之區域因素為基礎，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：以比較標的之價格為基礎，就比較標的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。



# 不動產估價技術規則（比較法）

◆第19條，續：本節名詞定義如下：

- ✓ 五、**百分率法**：將影響勘估標的及比較標的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的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的價格二者之關係式，以推算各主要影響價格因素之調整率及調整額之方法。

# 不動產估價技術規則（比較法）

## ◆比較法，（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。

# 不動產估價技術規則（比較法）

## ◆比較法，（第21條）

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、對比較標的價格進行**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。
- 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。

# 不動產估價技術規則（比較法）

## ◆比較法，（第22條）

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。

前項查證確有困難之事項，應於估價報告書中敘明。

## 比較法，（第23條）

所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。

# 不動產估價技術規則（比較法）

## ◆比較法，（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。

## ◆比較法，（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。

# 不動產估價技術規則（比較法）

## ◆比較法，（第26條）

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。

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。

# 不動產估價技術規則（比較法）

## ◆比較法，（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。



### 三、平常如何蒐集不動產相關資訊

## PART 2

# 平常如何蒐集不動產相關資訊

- 工商、經濟新聞、財經雜誌、房地產景氣動向季報等。
- 房地產拍賣消息（比較法會用到）。
- 有空到仲介公司坐坐，討論房屋行情趨勢與變化。
- 第四號公報（成本法會用到）。
- 工作需要順便問問成交價、碰到新鄰居也問問。
- 公會網頁及有人PO在社群上之房地產相關資訊。
- 注意國內外政治、社會、經濟、財稅等之變化。
- 關注碩博士論文、國發會公布之相關資料。
- 實價登錄網頁（營建署、永慶房屋、信義、好房網）。
- 房屋指數（比較法會用到）。
- 建築物實際單位造價，元/坪（鑑定手冊，成本法會用）。
- 臺北市都市更新事業重建區段建築物工程造價要項。
- 營造工程物價指數(總指數)銜接表（成本法會用到）。

# 平常如何蒐集不動產相關資訊



# 平常如何蒐集不動產相關資訊

## 景氣不樂觀 學者：重新審視產業布局

🗨️ 285 記者巫其倫 / 台北報導

2022年10月28日 週五 上午6:15

九月景氣燈號轉呈黃藍燈，只差一分就亮出代表低迷的藍燈，中央大學經濟系教授邱俊榮說，「很可能轉為藍燈」，因國際終端需求不振，出口、投資受創很深，明年一整年景氣恐都不樂觀，預期後年才有機會看到明顯復甦，建議政府應趁此時重新審視產業布局，考量是否持續偏重半導體業。

**新加坡金融管理局（央行）**昨天發布「宏觀經濟報告」指出，全球經濟已進入危險的「失衡階段」。未來幾季，**通膨高漲**及**成長趨緩**均將持續。

國泰世華銀行首席經濟學家林啟超則在一場論壇中說，台灣經濟面臨兩大挑戰，一是**全球需求趨緩**，庫存調整將讓出口與投資下滑，二是**台股低迷**，均會影響經濟成長動能，「未來三到六個月，景氣下滑會很明顯」。此外，台灣經濟成長率可能面臨「見三是山」的挑戰，要再出現傲人成長不太容易。

# 平常如何蒐集不動產相關資訊

國庫大進帳！前八月總稅收**2.26**兆2022/09/13 工商時報

## 2022年1~8月重大稅目表現

| 稅目   | 累計總稅額 (億元) | 年增減金額 (億元) | 年增幅 (%) |
|------|------------|------------|---------|
| *總稅收 | 22,608     | +3,248     | +16.8   |
| *營所稅 | 7,305      | +2,667     | +57.5   |
| *綜所稅 | 5,187      | +1,257     | +32.0   |
| *營業稅 | 3,476      | +275       | +8.6    |
| 證交稅  | 1,235      | -717       | -36.7   |
| 貨物稅  | 986        | -241       | -19.6   |
| *關稅  | 913        | +32        | +3.7    |
| *房屋稅 | 838        | +23        | +2.8    |
| 土增稅  | 669        | -64        | -8.7    |
| *牌照稅 | 657        | +11        | +1.8    |



註：(\*號) 為稅收創新高稅目。

資料來源：財政部 製表：林昱均

# 平常如何蒐集不動產相關資訊

豐興調降鋼筋價格 每公噸降300~400元  
[工商時報 林憲祥 2022.10.31](#)

受到國際廢鋼原料價格回跌影響，豐興（2015）31日開出的本周內銷盤價，調降廢鋼和鋼筋價格，每公噸降300~400元，只有型鋼維持平盤。

豐興調降價格後（約**2%**），廢鋼每公噸收購牌價為10,600元，鋼筋每公噸牌價為19,800元，型鋼每公噸牌價維持26,800元。

建築建造成本？



# 平常如何蒐集不動產相關資訊

中國古董花瓶拍賣前估值**6.1萬** 成交價飆破**2.8億**

「估價師直接被解僱」

2022年10月12日 週三 下午2:45 記者曹正仁／綜合報導

法國一家拍賣行早先時舉辦拍賣會，一個**中國青花瓷天球瓶**原本估值僅**2,000歐元**（約6.1萬元新台幣），現場吸引約30人出價競投，最終連佣金在內，以**912萬歐元**（約**2.8億元**新台幣）成交，震驚藝術界。

據悉，買家是一名匿名大陸收藏家，認為該個天球瓶是**18世紀的罕見古董**。拍賣會於10月1日在楓丹白露Osenat拍賣行舉行，此次拍賣的天球瓶，高約54公分，瓶身點綴藍色龍雲裝飾。







## 平常如何蒐集不動產相關資訊

房價反轉了，最新出爐的第3季國泰全國房地產指數顯示，台北市2022年第3季預售屋房價單季下跌4.55%，從史上最高點下滑；不過新竹房價還是持續衝高，已躋身全台七大都市第三高，台南則「超車」高雄。展望後市，未來房市將面臨七大不利因素，短期內變數仍多。

房市正面臨通膨、土建融緊縮、升息、政府打炒房政策、金融市場震盪、年底選舉及疫情發展等不利變數，房市前景仍具不確定性。

# 平常如何蒐集不動產相關資訊

## 2022年Q3透天平均總價漲幅TOP10

| no. | 縣市   | 2022Q3 | 2021Q3 | 年增減   |
|-----|------|--------|--------|-------|
| 1   | 臺北市  | 5,202  | 3,954  | 31.6% |
| 2   | 宜蘭縣  | 1,393  | 1,099  | 26.8% |
| 3   | 彰化縣  | 1,248  | 988    | 26.3% |
| 4   | 嘉義縣市 | 1,060  | 863    | 22.8% |
| 5   | 澎湖縣  | 894    | 730    | 22.5% |
| 6   | 雲林縣  | 958    | 793    | 20.8% |
| 7   | 屏東縣  | 869    | 736    | 18.2% |
| 8   | 基隆市  | 1,202  | 1,017  | 18.2% |
| 9   | 苗栗縣  | 1,123  | 1,006  | 11.6% |
| 10  | 高雄市  | 1,589  | 1,448  | 9.8%  |

單位  
萬元

# 不動產估價技術規則（蒐集資料）

（成交行情・租金資訊）

- ◆ 北市37年名宅 飆每坪146萬高價【經濟日報 2017-01-19】
- ◆ 根據北市最新揭露實價登錄資訊資料，北市低調老名宅「逸仙大廈」即使是37年的屋齡，但仍成交1.6億元，換算每坪146萬元的高價，顯見好地段的好房子，即使面對當前的市況，房價仍具有相當的保值性。



台北市公共住宅出租概況

| 類型   | 社區   | 總戶數 | 租金(含管理費)     | 空戶數 | 備註              |
|------|------|-----|--------------|-----|-----------------|
| 公營住宅 | 大龍峒  | 110 | 1.12~2.12萬元  | 44  | 租約陸續到期，2月重新公告招租 |
|      | 行天宮站 | 30  | 1.16~1.47萬元  | 3   | 備取戶遞補中          |
|      | 敦煌   | 3   | 2.25萬元       | 1   |                 |
|      | 萬隆站  | 41  | 9240元~2.43萬元 | 8   |                 |
|      | 景文   | 39  | 1.4~2.5萬元    | 3   |                 |
|      | 永平   | 51  | 1.17~1.24萬元  | 0   |                 |
| 聯開宅  | 興隆1區 | 272 | 6900元~1.61萬元 | 1   | 無空屋             |
|      | 龍山寺站 | 11  | 1.58~2.72萬元  | 0   |                 |
|      | 港墘站  | 14  | 1.35~2.54萬元  | 0   | 招租中             |
|      | 台北橋站 | 327 | 1.22~2.84萬元  | 82  |                 |
|      | 小碧潭站 | 218 | 8400元~2.76萬元 | 53  |                 |

資料來源：台北市都發局、《蘋果》採訪整理

# 不動產估價技術規則 (蒐集資料)

(成交行情)

## 北台灣新成屋、預售屋成交行情統計

| 縣市   | 2016Q4 |                | 季漲<br>跌幅(%) | 近1年<br>漲跌幅(%) |
|------|--------|----------------|-------------|---------------|
|      | 樣本數(件) | 平均房價<br>(萬元/坪) |             |               |
| 台北市  | 183    | 83.9           | -1.76       | -3.12         |
| 新北市  | 378    | 39.7           | -1.49       | -4.34         |
| 基隆市  | 27     | 19.8           | -2.46       | -3.41         |
| 桃園市  | 428    | 22.5           | -0.44       | -5.86         |
| 新竹地區 | 237    | 22.1           | -1.78       | -4.74         |
| 宜蘭地區 | 67     | 23.1           | +3.13       | +4.52         |

資料來源：《住展》雜誌

# 不動產估價技術規則 (蒐集資料)

(成交行情)

資料來源：【聯合晚報 2017-04-07】

### 六都平均房價變化

| 六都 | 歷史最高價 | 2016Q4 | 2017Q1 | 季增減幅  | 累計跌幅 |
|----|-------|--------|--------|-------|------|
| 北市 | 67.8  | 59.1   | 58.3   | -1.4% | -14% |
| 新北 | 34.5  | 29.9   | 29.7   | -0.7% | -14% |
| 桃園 | 17.5  | 15.9   | 15.7   | -1.3% | -10% |
| 台中 | 19.2  | 18.6   | 18.3   | -1.6% | -5%  |
| 台南 | 13.6  | 13.6   | 13.3   | -2.2% | -2%  |
| 高雄 | 16.0  | 15.0   | 14.7   | -2.0% | -8%  |

資料來源／永慶房產 製表／游智文 ■聯合晚報

# 不動產估價技術規則（蒐集資料）

高市標售精華地，料建商搶進【蘋果日報 2017-02-25】

## 高市地政局首季土地標售指標案

資料來源：高雄市政府地政局，《蘋果》採訪整理

| 區段     | 地號      | 分區   | 面積(坪)  | 標售底價     | 標售單價   |
|--------|---------|------|--------|----------|--------|
| 三民區新都段 | 88      | 住4   | 264.58 | 1億5918萬元 | 60.1萬元 |
| 三民區新都段 | 177     | 商2   | 303.89 | 1億6776萬元 | 55.2萬元 |
| 三民區新都段 | 268     | 住4   | 110.04 | 4401萬元   | 40萬元   |
| 鳳山區鳳青段 | 65      | 住3-1 | 253.59 | 5029萬元   | 19.8萬元 |
| 鳳山區鳳青段 | 281、285 | 住3-1 | 500.31 | 2億12萬元   | 40萬元   |
| 小港區坪松段 | 134     | 住2   | 750.76 | 7693萬元   | 10.2萬元 |
| 小港區孔鳳段 | 36、37   | 特商業  | 674.22 | 8692萬元   | 12.8萬元 |

# 不動產估價技術規則（蒐集資料）

（105年建照執照數量統計）

資料來源：內政部營建署→營建統計資訊

| 各縣市 | 1月    | 2月  | 3月  | 4月  | 5月    | 6月    | 7月  | 8月    | 9月    | 10月 | 11月   | 12月   | 全年     |
|-----|-------|-----|-----|-----|-------|-------|-----|-------|-------|-----|-------|-------|--------|
| 新北市 | 50    | 17  | 54  | 25  | 40    | 77    | 41  | 35    | 38    | 37  | 30    | 21    | 465    |
| 臺北市 | 24    | 15  | 24  | 12  | 8     | 16    | 20  | 23    | 13    | 14  | 9     | 22    | 200    |
| 桃園市 | 126   | 92  | 121 | 130 | 125   | 122   | 119 | 108   | 104   | 140 | 125   | 122   | 1,434  |
| 臺中市 | 161   | 131 | 247 | 125 | 216   | 165   | 176 | 218   | 202   | 161 | 199   | 201   | 2,202  |
| 臺南市 | 323   | 189 | 268 | 266 | 296   | 414   | 209 | 326   | 348   | 370 | 499   | 296   | 3,804  |
| 高雄市 | 161   | 121 | 135 | 156 | 263   | 130   | 242 | 194   | 152   | 133 | 252   | 197   | 2,136  |
| 臺灣省 | 1,048 | 827 | 959 | 846 | 1,093 | 1,100 | 841 | 1,008 | 1,014 | 936 | 1,027 | 1,134 | 11,833 |
| 宜蘭縣 | 54    | 67  | 112 | 70  | 73    | 93    | 95  | 83    | 125   | 87  | 65    | 92    | 1,016  |
| 新竹縣 | 76    | 48  | 74  | 47  | 77    | 62    | 49  | 64    | 46    | 50  | 47    | 71    | 711    |
| 苗栗縣 | 79    | 41  | 94  | 66  | 100   | 102   | 57  | 95    | 53    | 55  | 84    | 86    | 912    |

# 不動產估價技術規則（蒐集資料）

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

## 第四號公報

第四號公報內容包括：

- 一、營造或施工費標準表
- 二、廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率
- 三、建物經濟耐用年數表
- 四、建物殘餘價格率
- 五、開發或建築利潤率

111.3.18



# 不動產估價技術規則（蒐集資料）

- 095.5.16第一號公報 - 「不動產估價師職業道德規範」。
- 111.3.31第二號公報 - 「敘述式不動產估價報告書範本」。
- 95.11.01第三號公報 - 「不動產估價師事務所名稱登錄預查辦法」。
- **111.3.18第四號公報**。
- 98.02.24第五號公報 - 「不動產估價技術公報-收益法之直接資本化法」。
- 111.3.31第六號公報 - 「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」。
- 111.03.31第七號公報-「**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**」
- 110.8.31第九號公報-瑕疵不動產污名價值減損估價指引。
- 111.5.20第十二號公報-**收益法之折現現金流量分析法估價指引**。

本檔包含本表及「年增率」2個工作表，目前本表為指數銜接工作表，如需參考歷年各月年增率，請切換至「年增率」工作表進行查詢。

營造工程物價指數(總指數)銜接表

基期：民國105年=100

| 時間     | 1月     | 2月     | 3月     | 4月     | 5月     | 6月     | 7月     | 8月     | 9月     | 10月    | 11月    | 12月    | 累計平均   |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 民國95年  | 79.58  | 79.93  | 80.95  | 82.67  | 85.58  | 86.16  | 86.55  | 86.45  | 86.70  | 87.14  | 87.43  | 87.45  | 84.72  |
| 民國96年  | 87.78  | 88.55  | 89.86  | 91.23  | 91.87  | 92.71  | 92.82  | 93.04  | 93.65  | 94.83  | 95.08  | 96.66  | 92.34  |
| 民國97年  | 98.71  | 100.87 | 104.68 | 107.28 | 109.23 | 111.96 | 112.11 | 110.67 | 106.99 | 103.47 | 99.31  | 97.78  | 105.26 |
| 民國98年  | 97.10  | 97.02  | 95.58  | 95.30  | 95.18  | 95.18  | 95.49  | 96.07  | 96.56  | 95.88  | 95.71  | 96.13  | 95.93  |
| 民國99年  | 97.13  | 97.53  | 98.61  | 100.73 | 100.44 | 98.97  | 98.66  | 98.91  | 99.04  | 98.88  | 99.20  | 99.82  | 98.99  |
| 民國100年 | 101.05 | 101.46 | 102.40 | 102.22 | 102.33 | 102.43 | 102.38 | 102.63 | 102.82 | 102.93 | 102.26 | 102.53 | 102.29 |
| 民國101年 | 102.80 | 102.98 | 103.31 | 104.32 | 104.64 | 103.99 | 103.41 | 103.24 | 102.48 | 101.89 | 102.25 | 102.38 | 103.14 |
| 民國102年 | 102.89 | 103.16 | 103.32 | 102.83 | 102.42 | 102.15 | 102.20 | 102.37 | 102.84 | 102.83 | 103.09 | 103.32 | 102.79 |
| 民國103年 | 103.70 | 103.78 | 103.81 | 104.46 | 104.72 | 105.19 | 105.44 | 105.56 | 105.42 | 104.92 | 104.64 | 104.37 | 104.67 |
| 民國104年 | 103.99 | 103.38 | 103.09 | 102.86 | 102.37 | 102.26 | 101.54 | 100.94 | 100.71 | 99.99  | 99.84  | 99.56  | 101.71 |
| 民國105年 | 99.38  | 99.16  | 99.28  | 100.40 | 101.06 | 100.35 | 100.03 | 99.97  | 99.73  | 99.49  | 100.11 | 101.05 | 100.00 |
| 民國106年 | 101.67 | 101.75 | 102.22 | 101.89 | 101.28 | 101.37 | 101.64 | 102.71 | 103.43 | 103.33 | 103.65 | 103.87 | 102.40 |
| 民國107年 | 104.44 | 104.21 | 104.78 | 104.95 | 105.25 | 105.63 | 106.26 | 106.50 | 106.90 | 107.28 | 107.05 | 106.80 | 105.84 |
| 民國108年 | 106.92 | 107.81 | 108.38 | 108.47 | 108.25 | 108.41 | 108.40 | 108.58 | 108.34 | 107.92 | 108.12 | 108.62 | 108.19 |
| 民國109年 | 108.97 | 108.85 | 109.11 | 108.61 | 108.69 | 109.03 | 109.05 | 109.48 | 110.27 | 110.58 | 111.15 | 112.91 | 109.73 |
| 民國110年 | 115.52 | 115.57 | 116.82 | 118.49 | 121.24 | 123.24 | 124.00 | 124.34 | 124.63 | 125.35 | 125.81 | 125.68 | 121.72 |
| 民國111年 | 126.19 | 127.16 | 130.10 | 132.47 | 132.74 | 132.70 | 131.59 | 130.63 | 131.41 |        |        |        | 130.55 |

註：由於受查者延誤或更正報價，最近3個月資料均可能修正。

## CPI · 物價指數-新聞稿-中華民國統計資訊網

| 標題   | 發布日期      |
|--|-----------|
| 111年9月消費者物價指數(CPI)年增率漲2.75%，生產者物價指數(PPI)年增率漲9.98%，躉售物價指數(WPI)年增率漲12.82%  | 2022/10/6 |
| 111年8月消費者物價指數(CPI)年增率漲2.66%，生產者物價指數(PPI)年增率漲8.72%，躉售物價指數(WPI)年增率漲11.54%  | 2022/9/6  |
| 111年7月消費者物價指數(CPI)年增率漲3.36%，生產者物價指數(PPI)年增率漲11.26%，躉售物價指數(WPI)年增率漲13.11% | 2022/8/5  |
| 111年6月消費者物價指數(CPI)年增率漲3.59%，生產者物價指數(PPI)年增率漲13.74%，躉售物價指數(WPI)年增率漲16.45% | 2022/7/6  |
| 111年5月消費者物價指數(CPI)年增率漲3.39%，生產者物價指數(PPI)年增率漲14.00%，躉售物價指數(WPI)年增率漲16.62% | 2022/6/7  |

# 都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項

二、建築物工程造價標準單價表 (單位：平方公尺)

| 構造別     | 鋼骨造    |        | 鋼骨鋼筋混凝土造 |        | 鋼筋混凝土造 |        |
|---------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|
|         | 第二級    | 第三級    | 第二級      | 第三級    | 第二級    | 第三級    |
| 1~5 層   |        |        |          |        | 30,500 | 38,200 |
| 6~10 層  | 48,500 | 58,800 | 46,700   | 56,400 | 39,100 | 49,000 |
| 11~15 層 | 52,600 | 63,700 | 50,200   | 61,100 | 43,700 | 54,700 |
| 16~20 層 | 61,300 | 74,300 | 55,500   | 67,800 | 47,600 | 60,100 |
| 21~25 層 | 67,500 | 81,600 | 61,100   | 74,000 | 52,300 | 65,200 |
| 26~30 層 | 71,600 | 86,800 | 65,000   | 78,600 |        |        |
| 31~35 層 | 74,900 | 90,900 | 68,000   | 82,700 |        |        |
| 36~40 層 | 77,800 | 94,600 | 71,300   | 86,000 |        |        |

備註:

1. 本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為中華民國 110 年 4 月。
2. 有關本標準單價表之複合式結構運用原則，請參閱建築物工程造價核計原則(以下稱核計原則)(四)之說明。
3. 有關建築物地下層加成計算方式，請參閱核計原則(五)之說明。
4. 有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱核計原則(六)之說明。
5. 有關本標準單價表之物價指數處理措施，請參閱核計原則(七)之說明。
6. 有關本標準單價表之單價已包含綠建築標章合格級及建築技術規則建築設計施工編第 46-6 條中有關分戶樓板隔音構造。
7. 本標準單價表之建材設備等級；
  - (1) 第二級：為中高級等級
  - (2) 第三級：為高級等級

## 四、比較法四項調整因子解析

### PART 3

# 不動產估價技術規則（估價方法）

◆不動產估價技術規則第三章之估價方法：

一、比較法，二、成本法，三、收益法

◆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。

◆第15條：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。

# 不動產估價技術規則（比較法）

- 一、**情況調整**：比較標的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的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。（急買急賣、親友關係、員工……etc.）
- 二、**價格日期調整**：比較標的之交易日期與勘估標的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，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。
- 三、**區域因素調整**：所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標的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**：以比較標的之價格為基礎，就比較標的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。

# 不動產估價技術規則（比較法：情況因素）

## 一、情況調整：

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。

1. 急買急賣。（急買價高；急賣價低）
2. 期待因素影響之交易。（對未來發展潛力之期待）
3. 受債權債務關係影響之交易。（價低）
4. 親友關係人間之交易。（兄弟買賣，價低）
5. 畸零地或有合併使用之交易。（有貢獻，價高）
6. 地上物處理有糾紛之交易。（價低）
7. 法院拍賣。（價低）
8. 受迷信影響之交易。（如凶宅，價低）
9. 結構體有明顯瑕疵之交易。（如海砂屋，價低）
10. 人為哄抬之交易。（價高）



## 不動產估價技術規則（情況因素：例題）

情況調整例題：

問：

設某甲將其所有不動產出售予親弟，成交價格為1000萬元，而一般認為這價格比正常市價便宜二成，依情況調整，其正常市價是多少萬元？（000年估價師特考）

答：設正常市價 = X

錯誤的回答： $X = 1000 \text{萬元} \times 120\% = 1200 \text{萬元}$

正確的回答： $1000 \text{萬元} = (X) \times (80\%) = (X) \times \left(\frac{80}{100}\right)$

$$\therefore (X) = 1000 \text{萬元} \times \frac{100}{80} = 1250 \text{萬元}$$

# 不動產估價技術規則（比較法：期日修正）

例題：比較標的成交金額：1000萬元，  
比較標的成交日期：98年1月，  
勘估標的之價格日期：99年10月，  
請估算勘估標的之合理價格。

$$\frac{\text{勘估價格}}{\text{比較價格}} = \frac{\text{勘房價指數}}{\text{比房價指數}}$$

| 年 / 月  | 房屋價格指數 (%) |
|--------|------------|
| 98年1月  | 103        |
| 98年2月  | 101        |
| 98年3月  | 102        |
| 98年4月  | 102        |
| 98年5月  | 103        |
| 98年6月  | 103        |
| 98年7月  | 103        |
| 99年10月 | 104        |
| 99年11月 | 104        |
| 99年12月 | 105        |

期日因素調整計算**案例**：

比較標的成交金額：1000 萬元  
比較標的之價格日期：98年1月，  
勘估標的之價格日期：99年10月，  
查表得知，  
比較標的之房屋價格指數為 103  
勘估標的之房屋價格指數為 104  
∴勘估標的之合理價格 =  
1000萬元 × 104/103 = 1009.7萬元

| 房屋價格指數(季指數)一覽表【基期為 2001 年第一季】:  |        |        |        |        |        |        |        |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 資料來源： <a href="http://www.sinyi.com.tw/news/article.php/3422">http://www.sinyi.com.tw/news/article.php/3422</a> |        |        |        |        |        |        |        |
| 季度  | 台北     | 新北     | 桃園     | 新竹     | 台中     | 高雄     | 台灣     |
| 2001-Q1   | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 2001-Q2   | 96.56  | 98.35  | 109.20 | 94.76  | 99.27  | 95.32  | 98.58  |
| 2001-Q3   | 93.48  | 98.14  | 101.32 | 101.35 | 98.82  | 92.56  | 97.62  |
| 2001-Q4   | 94.45  | 96.94  | 108.19 | 97.17  | 93.44  | 97.83  | 96.39  |
| 2002-Q1   | 94.22  | 98.38  | 112.88 | 99.18  | 98.12  | 95.85  | 97.63  |
| 2002-Q2   | 98.82  | 99.78  | 113.79 | 100.82 | 102.09 | 95.71  | 99.99  |
| 2002-Q3   | 97.59  | 99.65  | 115.12 | 102.61 | 104.21 | 94.13  | 99.61  |
| 2002-Q4   | 97.47  | 101.25 | 112.24 | 99.36  | 102.96 | 92.37  | 100.07 |
| 2003-Q1   | 99.63  | 102.30 | 112.77 | 98.34  | 103.36 | 101.25 | 100.95 |
| 2003-Q2   | 96.26  | 100.57 | 119.88 | 101.59 | 102.33 | 96.28  | 99.13  |
| 2003-Q3   | 103.84 | 105.20 | 114.79 | 106.05 | 103.94 | 92.39  | 104.72 |
| 2003-Q4   | 105.62 | 108.27 | 117.17 | 106.53 | 110.06 | 101.79 | 107.34 |
| 2004-Q1   | 110.32 | 113.55 | 122.06 | 111.08 | 112.14 | 99.70  | 112.52 |
| 2004-Q2   | 116.11 | 119.42 | 126.49 | 109.67 | 120.43 | 98.04  | 116.63 |
| 2004-Q3   | 117.96 | 119.80 | 132.34 | 107.37 | 130.40 | 103.53 | 119.03 |
| 2004-Q4   | 121.61 | 126.19 | 130.98 | 108.81 | 126.96 | 103.35 | 121.99 |
| 2005-Q1   | 122.14 | 127.89 | 131.79 | 108.74 | 122.49 | 107.22 | 123.47 |
| 2005-Q2   | 126.58 | 129.44 | 134.09 | 107.27 | 130.22 | 120.20 | 126.39 |
| 2005-Q3   | 129.17 | 133.53 | 138.65 | 108.72 | 129.53 | 118.45 | 128.72 |
| 2005-Q4   | 133.40 | 136.34 | 138.30 | 111.42 | 137.59 | 111.40 | 132.04 |
| 2006-Q1   | 134.34 | 137.22 | 136.20 | 113.55 | 133.30 | 132.58 | 132.67 |
| 2006-Q2   | 144.77 | 143.92 | 145.91 | 126.30 | 139.81 | 116.07 | 139.09 |
| 2006-Q3   | 150.95 | 146.09 | 153.05 | 120.58 | 142.69 | 124.92 | 141.12 |
| 2006-Q4   | 153.18 | 151.55 | 143.60 | 121.95 | 146.64 | 115.22 | 147.14 |
| 2007-Q1   | 162.39 | 154.51 | 151.86 | 125.54 | 153.10 | 111.53 | 152.14 |
| 2007-Q2   | 166.45 | 157.72 | 153.24 | 130.58 | 155.12 | 114.41 | 156.39 |
| 2007-Q3   | 165.66 | 155.73 | 147.70 | 131.06 | 159.49 | 120.76 | 155.03 |
| 2007-Q4   | 164.87 | 156.15 | 149.98 | 126.30 | 156.29 | 115.88 | 152.61 |

|         |        |        |        |        |        |        |        |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2008-Q1 | 176.30 | 159.88 | 156.44 | 126.32 | 166.47 | 115.79 | 160.48 |
| 2008-Q2 | 179.91 | 164.12 | 161.21 | 128.61 | 173.03 | 125.56 | 163.75 |
| 2008-Q3 | 173.60 | 161.97 | 159.96 | 135.23 | 162.03 | 132.03 | 159.65 |
| 2008-Q4 | 163.46 | 154.87 | 155.08 | 133.92 | 153.50 | 119.45 | 151.72 |
| 2009-Q1 | 164.68 | 154.71 | 157.60 | 126.93 | 151.43 | 116.60 | 152.80 |
| 2009-Q2 | 177.92 | 163.60 | 167.92 | 134.36 | 164.51 | 107.28 | 161.83 |
| 2009-Q3 | 190.25 | 173.42 | 173.06 | 138.92 | 176.27 | 137.64 | 172.47 |
| 2009-Q4 | 201.97 | 181.58 | 176.06 | 143.34 | 183.28 | 128.60 | 178.51 |
| 2010-Q1 | 209.79 | 183.96 | 184.83 | 145.13 | 188.65 | 131.55 | 184.81 |
| 2010-Q2 | 217.66 | 194.83 | 182.24 | 139.80 | 191.10 | 137.25 | 191.07 |
| 2010-Q3 | 223.02 | 200.70 | 186.02 | 147.07 | 203.86 | 139.59 | 195.97 |
| 2010-Q4 | 236.59 | 210.56 | 192.87 | 149.58 | 199.32 | 150.59 | 206.76 |
| 2011-Q1 | 240.76 | 222.51 | 203.21 | 160.80 | 212.90 | 165.78 | 215.94 |
| 2011-Q2 | 246.12 | 226.37 | 213.26 | 153.86 | 212.42 | 155.67 | 218.72 |
| 2011-Q3 | 245.73 | 234.05 | 226.08 | 165.72 | 226.60 | 173.07 | 224.95 |
| 2011-Q4 | 251.68 | 235.58 | 233.41 | 163.26 | 226.00 | 168.83 | 226.94 |
| 2012-Q1 | 254.19 | 239.49 | 229.55 | 168.24 | 239.34 | 179.11 | 231.10 |
| 2012-Q2 | 262.70 | 252.20 | 241.89 | 178.26 | 237.24 | 181.00 | 241.27 |
| 2012-Q3 | 268.28 | 248.27 | 251.42 | 187.35 | 252.49 | 193.82 | 244.19 |
| 2012-Q4 | 269.15 | 255.19 | 269.65 | 179.08 | 264.33 | 194.53 | 248.95 |
| 2013-Q1 | 284.55 | 265.26 | 277.24 | 185.53 | 259.09 | 213.41 | 259.20 |
| 2013-Q2 | 292.94 | 289.82 | 292.23 | 200.70 | 280.63 | 228.67 | 278.51 |
| 2013-Q3 | 294.89 | 297.67 | 302.87 | 195.88 | 287.55 | 226.26 | 280.87 |
| 2013-Q4 | 304.85 | 296.37 | 308.01 | 199.10 | 288.63 | 231.48 | 286.53 |
| 2014-Q1 | 298.50 | 310.75 | 311.34 | 206.61 | 292.42 | 240.54 | 290.73 |
| 2014-Q2 | 310.20 | 312.28 | 310.59 | 207.51 | 293.24 | 235.24 | 297.78 |
| 2014-Q3 | 297.45 | 311.43 | 305.81 | 210.11 | 296.94 | 249.14 | 294.88 |
| 2014-Q4 | 294.26 | 306.49 | 310.61 | 208.79 | 294.17 | 245.43 | 292.60 |
| 2015-Q1 | 302.06 | 306.38 | 304.01 | 210.86 | 300.44 | 247.00 | 291.84 |
| 2015-Q2 | 289.60 | 308.01 | 303.30 | 211.69 | 296.95 | 256.89 | 289.30 |
| 2015-Q3 | 286.22 | 294.91 | 293.46 | 211.13 | 289.13 | 257.68 | 285.43 |
| 2015-Q4 | 273.98 | 293.38 | 293.63 | 213.62 | 294.58 | 250.18 | 280.63 |

# 不動產估價技術規則（區域因素・個別因素）

區域因素・個別因素調整・例題：

勘估標的區域條件較比較標的好8%，個別條件差2%：

★

$$\begin{aligned} \text{勘估標的試算價格} &= \text{比較標的價格} \times (1 + 8\%) \times (1 - 2\%) \\ &= \text{比較標的價格} \times \frac{108}{100} \times \frac{98}{100} \end{aligned}$$

比較標的區域條件較勘估標的差4%，勘估標的個別條件較比較標的好6%：

$$\text{勘估標的試算價格} = \text{比較標的價格} \times \frac{100}{96} \times \frac{106}{100}$$

訣竅：勘估標的的調整因子為分子，被比的調整因子為100。

本次勘估標的與比較標的【個別因素分析及調整表】：

| 項目          | 比較細項     | 勘估標的 | 比較標的(一) | 調整百分率 | 比較標的(二) | 調整百分率 | 比較標的(三) | 調整百分率 |
|-------------|----------|------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|
| 建物條件        | 建物結構     | RC   | RC      |       | RC      |       | RC      |       |
|             | 屋齡(年)    | 10年  | 15年     | 2.5%  | 10年     | 0%    | 16年     | 3%    |
|             | 面積適宜性    | 便利   | 便利      |       | 便利      |       | 便利      |       |
|             | 樓層高度     | 5樓   | 5樓      |       | 5樓      |       | 5樓      |       |
|             | 樓層別      | 4/5  | 4/5     |       | 4/5     |       | 4/5     |       |
|             | 採光通風     | 普通   | 普通      |       | 普通      |       | 普通      |       |
|             | 騎樓狀況     | 無    | 無       |       | 無       |       | 無       |       |
|             | 管理狀況     | 無    | 無       |       | 無       |       | 無       |       |
|             | 建物內部公共設施 | 普通   | 普通      |       | 普通      |       | 普通      |       |
|             | 建材       | 普通   | 普通      |       | 普通      |       | 普通      |       |
|             | 無障礙設施    | 普通   | 普通      |       | 普通      |       | 普通      |       |
|             | 建築設計     | 普通   | 普通      |       | 普通      |       | 普通      |       |
|             | 小計       |      |         |       |         |       |         |       |
| 周邊環境條件      | 地勢       | 平坦   | 平坦      | 0%    | 平坦      | 0%    | 平坦      | 0%    |
|             | 日照       | 普通   | 普通      | 0%    | 普通      | 0%    | 普通      | 0%    |
|             | 有無嫌惡設施   | 無    | 無       | 0%    | 無       | 0%    | 無       | 0%    |
|             | 停車方便性    | 普通   | 普通      | 0%    | 普通      | 0%    | 普通      | 0%    |
|             |          | 小計   |         |       |         |       |         |       |
| 其他          | (如網路聲量)  | 普通   | 普通      | 0%    | 普通      | 0%    | 普通      | 0%    |
| 區域因素調整百分率共計 |          |      |         | 0%    |         | 0%    |         | 0%    |

註：嫌惡設施，基本上可分為兩大類，一為對生命安全形成威脅，諸如飛機場、加油站、瓦斯槽、無線基地台及高壓電塔等；另一則為對居家生活寧適度產生干擾，例如神壇、高架道路橋樑、地面鐵路、飛機場、停車塔、家庭加工廠、夜市、餐廳、焚化爐、殯儀館等。……最後像焚化爐、垃圾場、墳墓區等，更是一般住戶避之猶恐不及的嫌惡之最，其價差甚至可達 25%。

本次勘估標的與比較標的【區域因素分析及調整表】：

| 項目           | 比較細項                     | 勘估標的 | 比較標的(一) | 調整百分率 | 比較標的(二) | 調整百分率 | 比較標的(三) | 調整百分率 |
|--------------|--------------------------|------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|
| 交通運輸         | 主要道路寬度(M)                | 50   | 50      |       | 50      |       | 50      |       |
|              | 捷運之便利性                   | 便利   | 便利      |       | 便利      |       | 便利      |       |
|              | 公車之便利性                   | 便利   | 便利      |       | 便利      |       | 便利      |       |
|              | 鐵路運輸之便利性                 | 普通   | 普通      |       | 普通      |       | 普通      |       |
|              | 近高速公路交流道                 | 普通   | 普通      |       | 普通      |       | 普通      |       |
|              | 小計                       |      |         |       |         |       |         |       |
| 自然條件         | 景觀                       | 中    | 中       |       | 中       |       | 中       |       |
|              | 排水之良否                    | 優    | 優       |       | 優       |       | 優       |       |
|              | 地勢高低或傾斜                  | 平坦   | 平坦      | 0%    | 平坦      | 0%    | 平坦      | 0%    |
|              | 災害影響                     | 無    | 無       | 0%    | 無       | 0%    | 無       | 0%    |
|              | 小計                       |      |         |       |         |       |         |       |
| 公共設施         | 學校(國小、國中、高中、大專院校)        | 中    | 中       |       | 中       |       | 中       |       |
|              | 市場(傳統市場、超級市場、購物中心)       | 中    | 中       |       | 中       |       | 中       |       |
|              | 公園、廣場、徒步區                | 微    | 微       | 0%    | 微       | 0%    | 微       | 0%    |
|              | 觀光遊憩設施                   | 微    | 微       | 0%    | 微       |       | 微       | 0%    |
|              | 服務性設施(郵局、銀行、醫院、公私立機關等設施) | 微    | 微       | 0%    | 微       |       | 微       | 0%    |
|              | 小計                       |      |         |       |         |       |         |       |
| 發展潛力         | 商業聚集效益                   | 中    | 中       | 0%    | 中       | 0%    | 中       | 0%    |
|              | 目前利用成熟度                  | 微    | 微       | 0%    | 微       | 0%    | 微       | 0%    |
|              | 重大建設計畫                   | 微    | 微       | 0%    | 微       | 0%    | 微       | 0%    |
|              | 未來發展趨勢                   | 微    | 微       | 0%    | 微       | 0%    | 微       | 0%    |
|              | 小計                       |      |         |       |         |       |         |       |
| 其他(如治安、網路聲量) | 微                        | 微    | 0%      | 微     | 0%      | 微     | 0%      |       |
| 區域因素調整百分率共計  |                          |      |         | 0%    |         | 0%    |         | 0%    |

# 不動產估價技術規則（比較法）

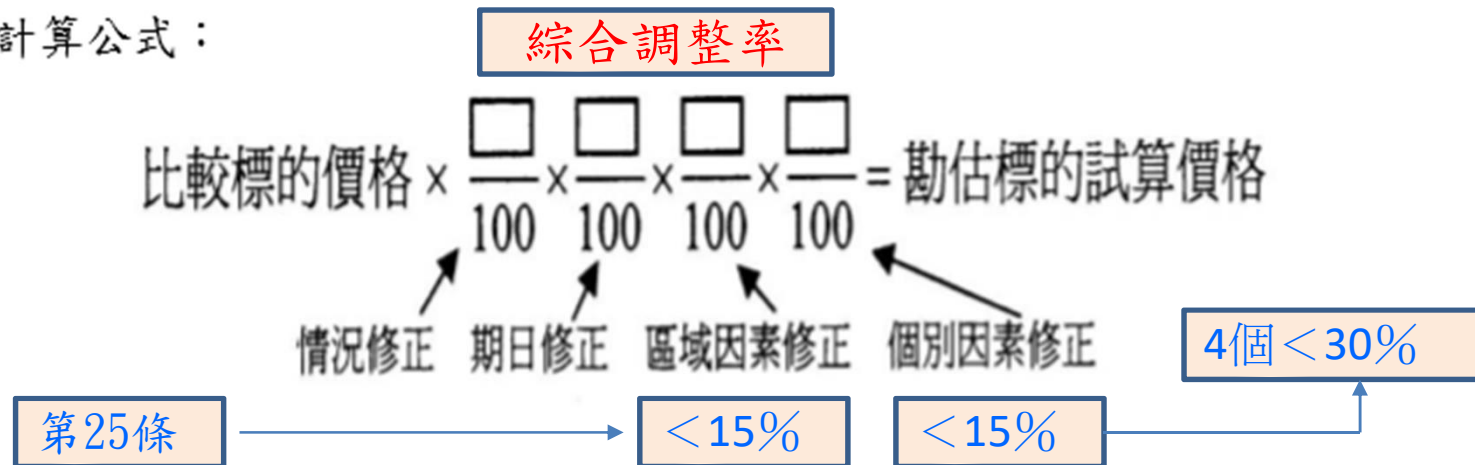
簡答題、請以圖示及公式說明比較法之修正要領為何？

答：

一、前言：比較法之意義

比較法，又稱市場比較法、買賣實例比較法，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。依前項方法所求得之價格稱為比較價格。（估技 18）

二、計算公式：



# 不動產估價技術規則（比較法）

上網找鄰近地區三個比較標的

案例一：成交時間 102 年 12 月

| 地址                      | 類型 | 總價    | 建坪     | 每坪單價            | 地坪         | 屋齡   | 樓層  |
|-------------------------|----|-------|--------|-----------------|------------|------|-----|
| 樟樹一路<br>119 巷<br>1-30 號 | 公寓 | 635 萬 | 26.7 坪 | 23.8 萬<br>(含土地) | 10.59<br>坪 | 32 年 | 3/5 |

案例二：成交時間 103 年 7 月

| 地址                           | 類型 | 總價    | 建坪      | 每坪單價            | 地坪     | 屋齡        | 樓層  |
|------------------------------|----|-------|---------|-----------------|--------|-----------|-----|
| 樟樹一路<br>129 巷 34<br>弄 1-30 號 | 公寓 | 860 萬 | 32.25 坪 | 26.7 萬<br>(含土地) | 9.36 坪 | 27.1<br>年 | 4/5 |

案例三：成交時間 103 年 7 月

| 地址                      | 類型 | 總價    | 建坪      | 每坪單價            | 地坪     | 屋齡        | 樓層  |
|-------------------------|----|-------|---------|-----------------|--------|-----------|-----|
| 樟樹一路<br>139 巷<br>1-30 號 | 公寓 | 520 萬 | 21.48 坪 | 24.2 萬<br>(含土地) | 5.88 坪 | 27.8<br>年 | 4/5 |



# 不動產估價技術規則 (比較法)

比較法

上網找

上網找

上網找

| 項目          | 比較標的一             | 比較標的二       | 比較標的三       |
|-------------|-------------------|-------------|-------------|
| 比較標的單價(元/坪) | 238,000 元         | 267,000 元   | 242,000 元   |
| 期日修正調整率(%)  | 95                | 92          | 92          |
| 情況調整率(%)    | 100               | 100         | 100         |
| 個別因素調整率(%)  | 99                | 98          | 97          |
| 區域因素調整率(%)  | 100               | 99          | 98          |
| 綜合調整率(%)    | 94.05             | 89.26       | 87.46       |
| 綜合調整後試算價格   | 223,839 元/坪       | 238,324 元/坪 | 211,653 元/坪 |
| 比較標的調整加權率   | 50%               | 30%         | 20%         |
| 加權調整後價格     | 111,920 元/坪       | 71,497 元/坪  | 42,331 元/坪  |
| 最後推定試算價格單價  | 225,748 元/坪 (含土地) |             |             |

五、案 例  
六、Q & A

PART 4



社團  
法人 **新北市建築師公會**

NTC NEW TAIPEI CITY ARCHITECTS ASSOCIATION

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓  
電話：(02)8953-4420 轉 106  
傳真：(02)8953-4426  
E-mail: fanny@iarchi.net

臺灣□□地方法院

000 年度訴字第 0000 號減少價金事件

鑑定報告書

一、囑託單位：

單位名稱：臺灣□□地方法院

代表人：院長□□□ 法官□□□ 決行

聯絡地址：□□市□□區□□路 0 段 000 號

承辦人：□□□

聯絡電話：(02) 2000-0000 轉 0000

二、法院來函日期及本會收文檔號：

法院來函日期：民國 000 年 0 月 27 日

本會收文檔號：民國 000 年 0 月 30 日檔號第 0000 號

詳附件 (一) 000.9.27.新北院□□□110 年度訴字第 0000 號函。

### 三、鑑定標的物坐落及範圍：

坐落：新北市□□區□□□路 000 號

範圍：新北市□□區□□□路 000 號 3 樓

詳附件（二）位置圖。

### 四、鑑定要旨：

臺灣新北地方法院來函囑託本會調整鑑定事項如下：

系爭不動產「房地」（土地地號：□□市□□區□□段 149 地號）於兩造交易當時之價值為多少？

### 五、鑑定依據：

1、臺灣□□地方法院 000.9.27.新北□□□110 年度訴字第 0000 號

2、新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊，109 年。

3、中華民國全國建築師公會 2015、2019 鑑定手冊。

4、不動產估價技術規則

### 六、會勘日期及會勘人員：

1、會勘日期：民國 000 年 00 月 29 日

2、會勘人員：

原告代表：□□□ 律師

被告代表：□□□ 律師、□□□ 律師

鑑定人：□□□ 建築師、□□□ 建築師

詳附件（三）社團法人新北市建築師公會通知會勘函。

詳附件（四）會勘紀錄表。

## 七、鑑定標之物之構造、用途及現況：

1、構造：鑑定標之物所屬整棟樓房為地上5層地下0層（參考使照）鋼筋混凝土構造之建築物，屋齡約35年〔使照：00重使字第0000號〕。

2、用途：平面格局係供住宅使用。（目前無人居住）。

3、現況：

照片(A)：新北市□□區□□□路000號3樓所屬整棟建築物之外觀現況。

照片(B)：新北市□□區□□□路000號3樓外觀現況。

照片(01)：新北市□□區□□□路000號3樓客廳現況。

照片(02)：新北市□□區□□□路000號3樓前面走廊現況。

照片(03)：新北市□□區□□□路000號3樓廚房前現況。

照片(04)：新北市□□區□□□路000號3樓前面房間現況。

照片(05)：新北市□□區□□□路000號3樓後面走廊現況。

照片(06)：新北市□□區□□□路000號3樓廚房後面走廊天花板表面混凝土有些微剝落。

鑑定標之物3樓室內平面格局現況，詳附件(五)平面現況示意圖。

上述照片拍照位置，詳附件(六)照片索引圖。

外觀現況照片(A)~(B)、室內現況照片(01)~(06)，詳附件(七)現況照片。

## 八、鑑定經過情形：

1、會同原告代表與被告代表於民國 000 年 00 月 29 日中午至鑑定標的物現場會勘並拍照紀錄。

本次會勘時，對本件鑑定房屋之 3 樓平面格局先行初步瞭解，經查系爭房屋平面格局係供住宅使用，但目前無人居住。

目前系爭房屋室內之牆壁(包括柱)、平頂(包括樑)之外觀表面就如同一般居家注重美觀乾淨之住家，整理得窗明几淨，除廚房後面走廊天花表面之混凝土表面局部有些微剝落外，各居室均尚清潔乾淨。

2、根據上網得知，本案於【內政部不動產交易實價查詢服務網】之網站得知，兩造當初買賣價金為新台幣 1430 萬元(時間點：109 年 11 月)。

3、因本案鑑定要旨為：**不動產「房地」**於交易當時之價值為多少？而「估價時間點，兩造合意為 109 年 11 月交易當時」，又為求得鑑定要旨所示之交易價格減損金額，故須先估算出系爭房屋於民國 109 年 11 月合理的市場交易價格。

4、**本案估價方法將依【不動產估價技術規則】規定之比較法與成本法進行。得出兩法之試算價格後，再綜合比較判斷合理之市場交易價格。**

5、系爭不動產「房地」基本資料如下：

| ■ 建物標示 |                      |                          |                             |                 |                    |          |
|--------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------|----------|
| 建號     | 基地坐落                 | 建物門牌                     | 建築式樣<br>主要建築<br>材料及房<br>屋層數 | 建物面積<br>(平方公尺)  |                    | 權力<br>範圍 |
|        |                      |                          |                             | 樓層面<br>積        | 附屬建物               |          |
| 960    | 新北市□□區<br>□□段 149 地號 | 新北市□□區□□<br>□路 295 號 3 樓 | 鋼筋混凝<br>土造(5層)              | 第 3 層<br>135.38 | 陽台 9.24<br>平台 0.32 | 全部       |

| ■ 土地標示 |     |    |    |     |              |      |
|--------|-----|----|----|-----|--------------|------|
| 土地坐落   |     |    |    |     | 面積<br>(平方公尺) | 權力範圍 |
| 直轄市、縣市 | 鄉鎮區 | 段  | 小段 | 地號  |              |      |
| 新北市    | □□區 | □□ |    | 149 | 160.03       | 1/5  |

詳附件(八)建物登記謄本、土地登記謄本。

本案系爭房屋不動產估價，將依【不動產估價技術規則】規定之「比較法」與「成本法」估算出系爭不動產「房地」於民國 109 年 11 月合理的試算價格後，再綜合比較判斷系爭不動產「房地」合理之市場交易價格。

- 6、有關本鑑定案估價作業，鑑定人之一般說明如下：
- (1)本會鑑定人係以公正第三人立場以**專業、客觀、誠實及負責**之態度進行本案不動產「房地」鑑定估價。
  - (2)本報告書所載內容具真實確切性，絕無虛偽或隱匿之情事。
  - (3)本報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬中立之專業評論。
  - (4)本會鑑定人對於本鑑定標的物無現有或可預期的利益；對於與本鑑定標的物相關的權利關係人，無三等親之親屬關係或無曾為長官部屬關係，鑑定人亦無個人私利或偏見。
  - (5)鑑定單位或鑑定人收取之報酬，係基於專業勞務之正當報酬、不為不正當之競價；也絕不刻意扭曲合理估價之結果。
  - (6)本鑑定估價報告書內容遵循內政部訂定之建築師法、建築法、建築技術規則、不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論等規定鑑定估價之。
-



## ■ 比較法：

經上網電腦查閱【內政部不動產交易時價查詢服務網】之網頁，搜尋新北市□□區□□□路 295 號為中心同一供需圈內類似地區之近鄰地區（約 500 公尺距離範圍內）三個類似鑑定標的物之房地產交易案例如下：

### 案例一：成交時間民國 000 年 10 月

| 地址              | 類型     | 總價     | 建坪      | 每坪單價            | 屋齡   | 樓層  |
|-----------------|--------|--------|---------|-----------------|------|-----|
| □□□路<br>297 號三樓 | 公寓 3 樓 | 1700 萬 | 47.57 坪 | 35.7 萬<br>(含土地) | 33 年 | 3/5 |

### 案例二：成交時間民國 000 年 07 月

| 地址                      | 類型     | 總價    | 建坪      | 每坪單價            | 屋齡   | 樓層  |
|-------------------------|--------|-------|---------|-----------------|------|-----|
| □□□路<br>346 之 2 號<br>四樓 | 公寓 4 樓 | 730 萬 | 26.02 坪 | 28.1 萬<br>(含土地) | 39 年 | 4/5 |

### 案例三：成交時間民國 000 年 10 月

| 地址              | 類型     | 總價     | 建坪      | 每坪單價            | 屋齡     | 樓層  |
|-----------------|--------|--------|---------|-----------------|--------|-----|
| □□□路<br>325 號二樓 | 公寓 2 樓 | 2410 萬 | 89.54 坪 | 26.9 萬<br>(含土地) | 44.2 年 | 2/4 |

依【不動產估價技術規則估價方法：比較法】分析，依前述類似鑑定標的物之三個案例，經比較後推定民國 109 年 11 月之試算價格單價如下：

| 項目               | 比較標的一             | 比較標的二       | 比較標的三       |
|------------------|-------------------|-------------|-------------|
| 比較標的單價(元/坪)      | 357,000 元         | 281,000 元   | 269,000 元   |
| 期日修正調整率(%)       | 107               | 108         | 107         |
| 情況調整率(%)         | 100               | 100         | 100         |
| 個別因素調整率(%)       | 100               | 103         | 98          |
| 區域因素調整率(%)       | 100               | 100         | 100         |
| 綜合調整率(%)         | 107               | 111         | 105         |
| 綜合調整後試算價格        | 381,990 元/坪       | 311,910 元/坪 | 282,450 元/坪 |
| <b>比較標的調整加權率</b> | <b>40%</b>        | <b>30%</b>  | <b>30%</b>  |
| 加權調整後價格          | 152,796 元/坪       | 93,573 元/坪  | 84,735 元/坪  |
| 最後推定試算價格單價       | 331,104 元/坪 (含土地) |             |             |

註：a. 期日修正：比較標的之交易日期與勘估標的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，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。  
 參考房屋價格指數表，  
[http://www.sinyi.com.tw/knowledge/HPI\\_season.php/4959/2](http://www.sinyi.com.tw/knowledge/HPI_season.php/4959/2)  
 得知新北市於 109 年 Q4 之房價指數為 326.17，於 108 年 Q4 之房價指數為 305.56，於 108 年 Q3 之房價指數為 301.71，故比較標的一之期日修正調整率為  $326.17/305.56=1.07$ 。比較標的二之期日修正調整率為  $326.17/301.71=1.08$ 。比較標的三之期日修正調整率為  $326.17/305.56=1.07$ 。

- b. 情況調整：比較標的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的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。  
本案比較標的之價格形成條件中未有非屬於一般正常情形而影響價格，故研判比較標的一、二、三之情況調整率均為100%。
- c. 個別因素：以比較標的之價格為基礎，就比較標的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。本案比較標的坐落土地之門牌樓層別、面積、屋齡、均為公寓等與勘估標的大致相同，故綜合研判個別因素調整率比較標的一為100%，比較標的二為103%，比較標的三為98%。
- d. 區域因素：所選用之比較標的與勘估標的同在一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標的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。本案比較標的與勘估標的在同一地區附近，居住環境、交通、公共設施、土地管制、災害污染、社區人文環境等大致相同，故研判區域因素調整率比較標的一為100%、比較標的二為100%、比較標的三為100%。

故以比較法推定鑑定標的物不動產「房地」於民國109年11月時之試算價格為：

$331,104 \text{ 元/坪} \times 43.84 \text{ 坪} = 14,515,599 \text{ 元}$ 。

## 以下為成本法

### ■成本法：

依【不動產估價技術規則估價方法：成本法】分析鑑定標的物不動產「房地」於民國 109 年 11 月之推定試算價格如下：

請另詳成本法講義

故以成本法推定鑑定標的物於民國 109 年 11 月之試算價格為：13,337,017 元。

依前述，以比較法推定鑑定標的物於民國 109 年 11 月之試算價格為新台幣 14,515,599 元，以成本法推定鑑定標的物於民國 109 年 11 月之試算價格為新台幣 13,337,017 元，兩者差距在百分之二十之合理範圍，但考量一般不動產買賣市場行情實務，「比較法」是較貼近於市場行情，故以「比較法」估算出之試算價格採 2/3 之權重，以「成本法」估算出之試算價格採 1/3 之權重。

小結：系爭房屋於民國 109 年 11 月之合理試算價格計算如下：

$$\begin{aligned} & [14,515,599 \text{ 元} \times 2/3] + [13,337,017 \text{ 元} \times 1/3] \\ & = 9,677,066 \text{ 元} + 4,445,672 \text{ 元} \\ & = 14,122,738 \text{ 元} \end{aligned}$$

九、鑑定分析及結果：

鑑定要旨【系爭不動產「房地」(土地地號：新北市□□區□□段149地號)於交易當時之價值為多少？】部分：

鑑定分析及結果：

鑑定分析依前述，鑑定結果系爭不動產「房地」(土地地號：新北市□□區□□段149地號)於交易當時之價值(109年11月)，經估算後為新台幣14,122,738元。

十、附件：

- 1、臺灣新北地方法院來函(附件一)共一張。
- 2、位置圖(附件二)共一張。
- 3、社團法人新北市建築師公會通知會勘函(附件三)共一張。
- 4、會勘紀錄表(附件四)共一張。
- 5、平面現況示意圖(附件五)共一張。
- 6、照片索引圖(附件六)共一張。
- 7、現況照片八幀(附件七)共四張。
- 8、建物登記謄本、土地登記謄本(附件八)共五張。

社團法人新北市建築師公會

鑑定人：□□□ 建築師

□□□ 建築師

中華民國 000 年 0 月 29 日



報告完畢，感謝聆聽！敬祝平安如意！

