

第三號估價作業通則：停車位估價課題與建議

訂定及發布單位：台北市不動產估價師公會

訂定歷程：

106 年 10 月 24 日專案小組第一次專案會議

106 年 11 月 21 日專案小組第二次專案會議

107 年 06 月 29 日專案小組第三次專案會議

107 年 08 月 29 日本次作業座談會

107 年 09 月 20 日專案小組第四次專案會議

108 年 01 月 16 日第六屆第三次理事會通過

108 年 03 月 21 日發布

一、前言

依不動產估價技術規則第 14 條之規定：「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。」，然當評估之勘估標的含有停車位時(若評估之勘估標的僅為停車位時，則不在本次通則規範範圍內)，針對停車位是否需基於本條前段規定應採方法論評估，以及若採方法論，是否實務上因情況特殊導致須依同條後段規定無法採二種以上估價方法推算而予以敘明，針對前述課題，本公會擬制定通則供會員參考。

二、課題

- (一)當評估之勘估標的含有停車位時，針對停車位是否需要採方法論評估？
- (二)若不採方法論，依不動產估價技術規則第 14 條後半之規定，其敘明之理由為何？
- (三)若需採方法論時，則以比較法為原則，而比較法之調整項目之建議？
- (四)土地開發分析法中計算總銷售金額時，停車位價格是否需要依方法論評估？
- (五)獨立產權可單獨出售之停車位與公共設施型態之停車位間價格是否有差異？

三、 結論

課題(一)：

評估之勘估標的，有以下條件之一者，須採方法論，此方法論建議以比較法為原則：

- 1、 勘估標的中每一獨立主建物含有停車位數六個以上(含六個)者。
- 2、 評估之停車位總價值超過勘估標的(含停車位)總價值 30%以上(含 30%)者。
- 3、 相關不動產估價報告書範本，明訂勘估標的含有停車位，該停車位估價應採方法論者。

評估之勘估標的所含之停車位不符合前項各款條件者，該停車位估價得不採方法論，而以市場上與勘估標的相同類型之停車位產品行情決定停車位價格，但仍依不動產估價技術規則第 14 條後半之規定需於估價報告書中敘明。

課題(二)：

依不動產估價技術規則第 14 條後半之規定，評估停車位價格不採用方法論須敘明之理由如下：

1、 比較法：

- (1) 主要影響車位價格之因素(如車位所在樓層、位置、車位大小及柱位影響等)難以從實價登錄網站或相關公開資訊得知，亦難經現勘查證相關狀況，故難以針對該因素以比較法做相關比較調整。
- (2) 實務上，停車位價格乃與房價水準具高度相關性，亦即只要能掌握房價水準，即可掌握車位價格，實務上鮮少針對車位各項因子來決定價格，導致以比較法評估車位價格並無實益。

2、 成本法：

成本法由於需計算土地及建物成本價格，然停車位之土地及建物面積比例並無一定規則及邏輯可循，故常發生停車位標的因土地及建物面積比例差距太大而導致成本價格與市場買賣價格落差甚大之情況而難以適用。

3、收益法：

- (1) 計算比較標的費用時常發生費用項目無法掌握(如停車位有無土地持分引伸出地價稅計算問題，或房屋稅免徵認定問題)。
- (2) 由於停車位價格與車位面積大小並無相關性，但折舊提存費卻會隨著車位面積大小變動，故常發生當車位面積較大時造成折舊提存金額過高導致負收益之情況。
- (3) 收益資本化率萃取時比較標的間常發生費用率差距過大(通常最主要原因為比較標的間土地及建物面積比例差距過大造成)或因折舊提存之問題導致收益資本化率為負之情況，使得萃取出之收益資本化率無參考性。

課題(三)：

採用比較法評估停車位價值時，諸多調整因子實務上無法查證及掌握，故提供會員區域因素及個別因素比較調整項目之建議，相關調整項目因子請參考以下範例：

範例：

主要項目	項目	勘估建物 (比準單元)	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
區域因素	商業繁榮程度							
	供需狀況							
區域因素總調整率								
個別因素	車位型式							
	車位大小							
	樓層位置							
	其他：屋齡、停車 便利性							
個別因素總調整率								

說明：若車位大小無法查證則可刪除該調整項目

課題(四)：

不動產估價技術規則第 75 條第三項規定：「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。」，然由於(1)停車位價格占總銷售金額比例甚低；且(2)停車位並非所評估總銷售金額產品之主體；再加上(3) 課題(二)結論針對三大方法論評估停車位時產生適用上之侷限性，故於土地開發分析法中評估總銷售金額時，停車位價格不採用方法論，(亦即不須考量課題一結論第一項第一、二款情況，只要是土地開發分析法計算車位總銷價格時即不採方法論)，但若有課題一結論第一項第三款情況，建議採比較法為原則。

課題(五)：

經搜尋實價登錄案例資訊，發現獨立產權可單獨出售之停車位與公共設施型態之停車位間價格並無一定價差關係；亦無獨立產權可單獨出售之車位價格高於公共設施型態之停車位價格之情況。最主要還是在於車位個別條件(如所在樓層、停車方便性、車位型態、車道出入口所臨道路寬度等)導致價格差異，與車位是否可獨立出售並無顯著關係。