

## 第六號估價作業通則：共有不動產(持分產權不動產)估價通則

訂定及發布單位：台北市不動產估價師公會

訂定歷程：

107年07月27日專案小組第一次專案會議

107年09月21日專案小組第二次專案會議

108年05月10日專案小組第三次專案會議

108年08月02日通則作業座談會

108年09月11日第六屆第四次理事會通過

108年11月27日發布

### 一、前言

本通則針對持分產權土地、持分產權建物及持分產權區分所有建物等共有不動產於交易市場之變現性及交易成本與完整所有權產權不動產有異，故本會訂定本通則，供會員參考。

二、勘估標的屬公同共有不動產時，除委託人提供相關證明文件並告知得依土地法第三十四條之一執行要點處分外，則非屬本通則適用範圍。

三、共有不動產估價案件之評估步驟及說明(評估步驟圖說詳附圖一)

(一)不動產估價師於接受委託估價時，須先與委託人確認共有不動產是否以完整所有權產權評估。若委託人確認以完整所有權產權型態評估，則於估價條件增加說明。參考說明如下：

說明：勘估標的為共有不動產，本次評估依委託人要求不考慮持分產權對不動產價格之影響，以完整所有權產權型態評估。

(二)不動產估價師於接受委託估價時，委託人未確認估價條件，則考量共有不動產於交易市場之變現性及交易成本，於下列不同估價目的訂定估價條件。

1. 估價目的為合理資產價值證明(除入股作價等含交易性目的外)、法院拍賣價值評估者，由於資產價值評估無立即性變現需求、法院拍賣價值評估則考量其未來於拍賣階段仍有變現折價之可能，且為衡平債權人及債務人於擔保品之權利，建議以完整所有權產權型態評估。參考說明如下：

說明：勘估標的為共有不動產，由於本案估價目的為合理資產價值證明，考量其無立即變現之必要性及處分風險，故本報告不考

慮共有不動產對不動產價格之影響，以完整所有權產權型態評估。

說明：勘估標的為共有不動產，由於本案估價目的為法院拍賣價值評估，為衡平債權人及債務人於擔保品之權利，故本報告不考慮共有不動產對不動產價格之影響，以完整所有權產權型態評估。但法院拍賣若經變價拍賣公告仍無人應買後，再重新委託估價者，不在此限。

2. 估價目的為設定抵押價值評估、交易買賣價值評估、法院訴訟價值評估、合理資產價值證明(入股作價等含交易性目的)者，由於以上估價目的均需考量共有不動產於市場上其交易成本較高、變現性較差等原因，不動產估價師需於評估完整所有權產權價值後，考量共有人對共有不動產之應有部分比例、共有人數多寡等因素決定整合為完整所有權產權之整合年期及折現率予以折現。折現年期建議表及參考說明如下：

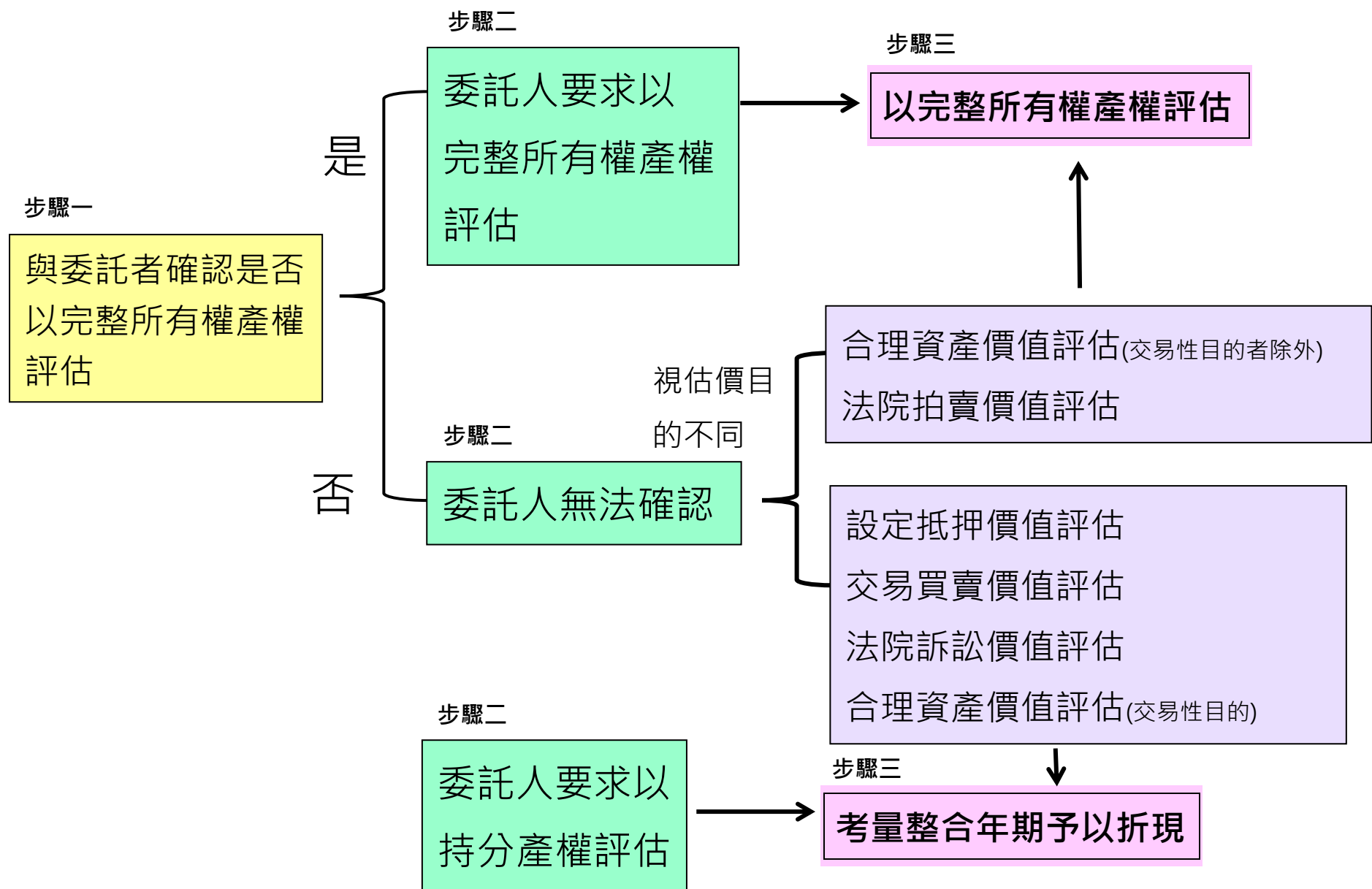
整合 年期  勘估標的 應有部分	全體共 有人人 數	1~5 人	5~10 人	10~20 人	20 人以上
		1-3 年			
2/3 以上		1-3 年			
1/2 以上 2/3(含)以下		1~3 年	2~4 年	3~5 年	5~8 年
1/2(含)以下		2~4 年	3~5 年	5~8 年	8~10 年

註：折現率決定建議依據不動產估價技術規則43條加權平均資金成本法推算，其中自有資金報酬率應高於金融機構貸款利率。

說明：本次勘估標的為共有不動產，委託人之應有部分為\_\_\_\_，勘估標的全體共有人達\_\_\_\_人，由於共有不動產於市場上其交易成本較高、變現性較差，故本案考量整合為完整所有權產權之整合年期後予以折現進行評估。

(三)不動產估價師接受委託時，委託人明確要求考量共有不動產對不動產價格影響，採前述折現年期建議表規定評估。

四、不動產估價師得於報告書內敘明不考量共有不動產對不動產價格造成影響之理由，以完整所有權產權進行評估。



附圖一 共有不動產估價案件之評估步驟圖說