

第四號估價作業通則：價格日期調整建議

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 06 月 19 日發布

一、前言

價格日期調整係估價過程主要調整因素之一，為利會員於價格日期調整時有所依循，故本作業通則提供數種方法供會員參考，各會員可依專業判斷選擇使用調整。

二、課題

- (一) 價格日期調整基本原則。
- (二) 土地價格日期調整方式及依據。
- (三) 房地價格日期調整方式及依據。
- (四) 租金價格日期調整方式及依據。

三、結論

課題(一)：

價格日期調整，採以下基本原則：

1. 以可查詢到之公開資訊作為調整依據，但公開資料不完整或無相關可參考之公開資料時，可依估價師市場調查、訪談資料或景氣及趨勢之判斷調整。
2. 當勘估標的無同性質產品之公開資料可供參考而需引用其他產品公開資料調整時，應遵循該公開資料產品與勘估標的產品使用性質或使用管制相同或相近者為原則。舉例來說，當評估標的為廠房，無廠房之公開資訊指數可供參考調整，故只能退而求其次以同質性較高之工業地價指數推估，但不可採用無相關性之住宅價格指數或住宅區土地價格指數作為調整依據。
3. 若無同性質產品之價格指數資料時，亦得參考同性質產品之租金指數進行調整。惟應注意收益資本化率之變化與影響。

課題(二)：

土地價格可以下列方式計算價格日期調整率，分述如下：

1. 內政部地價指數：以內政部公告之地價指數作為價格日期調整依據，但僅限於住宅區、商業區及工業區土地可使用，另內政部地價指數僅公布每年三、九月數據，而最新數據至價格日期或已公布之三、九月外之其他月份會有時間落差，此時間落差可由估價師依判斷自行調整。
2. 以相關房屋價格指數配合土地開發分析法：以內政部公告之住宅價格指數或其他私部門公告之房屋價格指數計算不同價格日期之房價，並以土地開發分析法計算不同房價下之地價作為價格日期調整依據，至於最新數據至價格日期會有時間落差，此時間落差可由各估價師依判斷自行調整。運用此法時請注意土地開發分析法中除了依指數調整之房價與其餘與日期有關參數需調整外(如營造施工費要考慮營建工程物價指數之調整、計算資本利息綜合利率時要考量案例價格日期當時之利率水準…等)，其他參數請勿變動。
3. 市場調查：訪查二位以上熟悉不動產行情之專業人士或機構，取得價格日期調整依據，並且將相關訪查紀錄留底備查。
4. 實價登錄資訊：蒐集實價登錄不同年度近鄰地區同種使用分區土地成交實例予以統計分析，求得價格日期調整依據，並將統計分析資料留底備查。
5. 各縣市基準地資訊：雖此資訊並無公開，但若可從各縣市地方政府獲取相關資訊，亦可作為調整依據。

以上方法皆可混合使用，例如評估住宅區土地，以內政部地價指數作為價格日期調整依據，但因為案例與標的價格日期與指數日期有時間落差，則該落差則可參考 3 或 4 予以調整。另外並非所有產品皆有指數可參考，故無公開指數時，可依 3、4 或估價師自行判斷或各事務所內部資料調整，但若須以其他非屬勘估標的產品之其他產品指數調整時，請務必遵循使用性質或使用管制相同或相近之原則。

課題(三)：

房地價格可以下列方式計算價格日期調整率，分述如下：

1. 參考公開資料調整：目前公開之房價指數有以下幾類，估價師可

自行採用調整，分述如下：

(1) 各私部門房價指數：如信義房價指數、永慶價格指數、國泰房價指數…等。

(2) 公部門房價指數：

A. 內政部住宅價格指數：每季公布，僅有六都有獨立指數，其餘縣市僅能參考全國指數，由於每季公布，所以參考性佳，但僅限於住宅。

B. 各縣市住宅價格指數：目前台北市有公告每月住宅價格指數，除整體台北市外，尚有四個次分區之指數，且有區分公寓及大樓之指數，參考性佳，同樣僅限於住宅。其他縣市目前尚無相關資訊。

上述指數最新數據至價格日期會有時間落差，此時間落差可由各估價師依判斷自行調整。

2. 市場調查：訪查二位以上熟悉不動產行情之專業人士或機構取得價格日期調整依據並且將相關訪查紀錄留底備查。
3. 實價登錄資訊：蒐集實價登錄不同年度近鄰地區同種建物產品成交案例予以統計分析求得價格日期調整依據，並將統計分析資料留底備查。
4. 對偶資料分析法：若可於實價登錄查詢到同棟、同社區甚至同一戶不同時間點成交價格，可以此作為價格日期調整依據。並應將該資料留底備查。
5. 以上方法皆可混合使用，例如評估住宅產品，以內政部住宅價格指數作為價格日期調整依據，但因為標的價格日期與指數日期有時間落差，則該落差則可參考 2~4 予以調整。另外並非所有產品皆有指數可參考，故無公開指數時，可依 2~4 或估價師自行判斷或各事務所內部資料調整，但若須以其他非屬勘估標的產品之其他產品指數調整時，請務必遵循使用性質或使用管制相同或相近之原則。

課題(四)：

有關租金價格日期調整方式及依據，得參照前述三課題之基本原則。