

第 號估價作業通則：持分不動產估價之價格減損

一、前言

基於過往不動產估價案件若勘估標的為持分不動產，多數不動產估價師仍以完整產權為前提評估，有鑑於持分不動產於交易市場之變現性及交易成本與完整產權不動產有異，故本會於民國 107 年 09 月 21 日通則會議討論並擬定持分不動產估價通則供會員參考。

二、持分產權估價案件之評估程序及說明(程序圖說詳附圖 1)

(一) 不動產估價師於接受委託時須先與委託人確認持分不動產是否以完整產權評估。若委託人要求以完整產權評估，則於估價條件增加說明。參考說明如下：

說明：勘估標的所有權為持分產權型態，本次評估依委託人要求不考慮持分產權對價格之影響，以完整產權型態評估。

(二) 如未能與委託人確認估價條件時，則考量持分不動產其市場變現性差異，於不同估價目的下擬定估價條件。詳列如下：

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，建議仍以完整產權型態評估。參考說明如下：

說明：勘估標的所有權為持分產權型態，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，故本報告不考慮持分產權對價格之影響，以完整產權型態評估。

說明：勘估標的所有權為持分產權型態，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，故本報告不考慮持分產權對價格之影響，以完整產權型態評估。

2. 估價目的為設定抵押價值評估、交易買賣價值評估、法院訴訟價值評估及合理資產價值證明(入股作價等含交易性目的)者，由於以上估價目的均需考量持分產權不動產於市場上其交易成本較高、變現性較差等原因，本所需於評估完整產權價值後，考量持分比例、共有人數多寡等因素決定整合為完整產權之整合年期及折現率予以折現。折現年期建議參考下表：

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
2/3 以上	1 年或不予折現			
1/2 以上 2/3(含)以下(註)	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：若勘估標的範圍之應有部分及共有人比例均達1/2以上或應有部分合計逾2/3者，考量可立即處分惟處分程序仍須符合相關法令，倘共有人數過多將造成處分行政程序繁瑣，故整合年期以1年或可不予折現。

說明：勘估標的所有權為持分產權型態，由於持分產權處分較不易、變現性亦較差，應考量整合為完整產權之整合年期予以評估。惟本次勘估標的應有部分為___，已符合土地法34條之1規定應有部分合計逾2/3可處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，故本報告不考慮持分產權對價格之影響，以完整產權型態評估。

說明：勘估標的所有權為持分產權型態，由於持分產權處分較不易、變現性亦較差，應考量整合為完整產權之整合年期予以評估。惟本次勘估標的應有部分為___，共有人比例為___，已符合土地法34條之1規定應有部分合計逾1/2且共有人比例逾1/2可處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，故本報告不考慮持分產權對價格之影響，以完整產權型態評估。

(三) 不動產估價師於接受委託時委託人明確要求考量持分不動產之影響時，以上述方式第二點之第二項方式評估。

(四) 勘估標的屬公同共有不動產時，除委託人可依據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。

- (五) 以上規範僅為通案性原則，故本作業通則僅供會員參考，倘上述原則經個案認定有顯失公平情事發生，不動產估價師得於報告書內敘明不進行持分產權估價之理由。

持分產權估價

附圖一

