

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

第九號公報-瑕疵不動產污名價值減損估價指引

- 108年05月20日舉辦第五屆第十八次研究發展委員會會議討論修正瑕疵性不動產估價技術公報第2次會議
- 109年05月27日為求內容更臻完備，舉辦瑕疵性不動產污名價值減損評估指引座談會，廣徵各界專家學者惠賜意見
- 109年10月14日不動產估價技術公報暨通則評議委員會第一屆第一次大會審查修正
- 109年11月16日不動產估價技術公報暨通則評議委員會-小組審議會(一)審查修正
- 110年01月08日不動產估價技術公報暨通則評議委員會第一屆第二次審查修正通過
- 110年01月28日經本會第五屆第十次理事會通過
- 110年02月01日至05月01日於本會網站公告三個月，廣徵不動產估價師及各界之意見
- 110年08月12日、08月13日不動產估價技術公報評議委員會第一屆第七次審查修正通過
- 110年08月31日經本會第六屆第二次理監事會通過

壹、名詞定義

- 一、瑕疵不動產：本公報所稱瑕疵不動產，指該不動產受到特定事件或原因影響，造成使用、效用或價值上劣於其他相似但未受特定事件或原因影響之不動產。
- 二、特定事件或原因：包括但不限於建物傾斜、混凝土氯離子含量過高、混凝土含爐渣成分、鋼筋輻射量過高、建物漏水無法完全修復、凶宅、受污染土地等瑕疵事項。
- 三、瑕疵價值減損：指不動產受到瑕疵所造成的價值減損總額，包含「修復費用」及「污名價值減損」。
- 四、修復費用：指修復瑕疵問題，所必須支付之費用¹，包含檢測、修復、補強、維

¹ 修復費用在概念上類同於「技術性貶值」或「工程性費用」，其中技術性貶值指回復被毀損之物本來的外觀及效用，所需的費用；工程性費用指修復或補強結構體損壞所需花費之金額(新北市施工損鄰手冊，109年2月版)。

護、監測等費用。修復費用不限於修復期間之支出，包含未來為解決或降低瑕疵問題所額外產生的相關費用。

五、污名價值減損：指不動產受到污名效果影響所造成的價值減損²，亦即以「不具瑕疵問題之價值」扣除「瑕疵問題修復後之價值」的差額。當瑕疵問題不值得修復時，污名價值減損則得定義為「不具瑕疵問題之價值」扣除「瑕疵問題發生後之價值」的差額。

六、污名效果：污名效果產生係基於市場多數參與者擔心瑕疵問題增加風險或不確定性，且即使經過修復，仍擔憂瑕疵問題未完全消除或有復發之可能性。

² 污名價值減損在概念上類同於「交易性貶值」，指透過現代修復技術進行修復，仍無法排除被毀損物所殘餘的貶值。

貳、原則

- 一、公報適用範圍：本公報係提供不動產估價師在進行瑕疵不動產污名價值減損估價時之指引。
- 二、污名效果因果關係分析：
 - (一)並非所有瑕疵不動產均具有污名價值減損，在評估瑕疵不動產之污名價值減損前，應先分析污名效果是否顯著，以確立價值減損與瑕疵問題之間的因果關係。
 - (二)分析污名效果是否顯著時，得從收益性及市場性風險進行分析，收益性風險指具有瑕疵問題之不動產在修復後仍無法達到原有收益表現，或瑕疵問題無法進行修復導致收益性降低；市場性風險指多數潛在買方在知悉不動產曾經發生瑕疵問題時，無法確定瑕疵問題已完全修復或擔憂日後有復發的可能性，導致市場性降低。
- 三、污名價值減損估價方法：污名價值減損評估得使用比較法、收益法或成本法等估價方法。當瑕疵問題特殊，市場上缺乏足夠資訊時，得使用文獻回顧、條件評價、訪談、問卷、對偶分析、再出售分析、多元迴歸分析等方法取得估價所需之資訊，但應符合該方法的相關標準，以提高可信度。
- 四、價格種類：瑕疵不動產污名價值減損評估，價格種類屬正常價格，但如有特殊情況而採用其他價格種類時，應敘明理由。

參、注意事項

- 一、資料來源敘明：污名價值減損評估經常涉及判斷瑕疵損害程度、修復可能性或修復費用等專業技術，不動產估價師應盡可能採用相關專業人士出具之鑑定報告作為判斷基礎，並於估價報告書中載明資料來源。
- 二、工程性費用認列：修復費用原則上得採用工程性費用進行提列，但不動產估價師應檢視相關費用，必要時得酌予調整，但應敘明理由。
- 三、比較法應用：比較法得採直接比較或間接比較方式評估。
 - (一) 直接比較：採用與勘估標的具有替代性且經過交易之瑕疵不動產做為比較標的，直接與勘估標的進行修復前或修復後之比較調整，並直接得出修復前或修復後之不動產價值，據以計算勘估標的價值減損額。
 - (二) 間接比較：採用與勘估標的具有替代性且經過交易之瑕疵不動產做為比較標的，先計算該瑕疵比較標的之價值減損率，再推估勘估標的價值減損(率)以計算勘估標的價值減損額。
- 四、比較案例排除：比較法應採用市場交易案例進行比較分析，不應僅以法院判決賠償金額或專家判斷等非市場交易資訊，決定污名價值減損。
- 五、價值減損(率)萃取方法：
 - (一) 間接比較方式應進行二組以上之對偶分析，以推估價值減損(率)。
 - (二) 對偶分析係對比「瑕疵比較標的交易價值」與「瑕疵比較標的不具瑕疵問題時之價值」之差額，以推估價值減損(率)。
 - (三) 「瑕疵比較標的不具瑕疵問題時之價值」，如無實際交易價值，得以比較法

推估。

六、價值減損率調整：間接比較方式求取之價值減損(率)，可能因為與勘估標的瑕疵條件不同而有差異。故須經過瑕疵因素調整，方可作為勘估標的之價值減損(率)，調整項目得參考污名效果因果分析之內容。

七、瑕疵比較標的選取原則：

(一) 瑕疵比較標的原則上應與勘估標的具有相同瑕疵問題。

1. 若該瑕疵問題具有特殊性或交易案例稀少，得選取相似瑕疵問題之交易案例作為瑕疵比較標的。
2. 選取相似瑕疵問題之交易案例作為比較標的時，須能掌握不同瑕疵問題間之價值差異關係，以進行調整。
3. 相似瑕疵問題指瑕疵問題之成因或損害相似，並應於報告書中敘明採用之理由。

(二) 選擇瑕疵比較標的須注意瑕疵問題是否已修復。

1. 瑕疵比較標的之瑕疵問題已修復：對偶分析求得之價值減損(率)即為污名價值減損(率)。
2. 比較標的之瑕疵問題尚未修復：
 - (1) 在修復費用可知名情形下，得衡量修復費用後再進行對偶分析，對偶分析求得之價值減損(率)即為污名價值減損(率)。
 - (2) 在修復費用不明之情形下，對偶分析求得之價值減損(率)為瑕疵價值減損(率)，必須衡量修復費用後，方為污名價值減損(率)。

(三) 選取瑕疵比較標的時，應查證下列事項，如已盡查證之所能仍無法獲取資訊時，應於報告書中揭露：

1. 交易當時瑕疵損害程度。例如：氫離子含量、傾斜度等。
2. 交易當時瑕疵問題之修復情形³。
3. 交易當時之買賣雙方是否知悉瑕疵問題。

(四) 瑕疵不動產比較標的之瑕疵損害程度及修復情形等資訊，應闡明鑑定結果來源，並以專業鑑定機構之鑑定結果為準，但如有特殊情形而未採用或無法採用者，應敘明理由。

八、收益法之應用：採用收益法時應注意瑕疵問題對總收入、總費用及折現率之影響。

(一) 評估正常情況價值，正常情況價值係將勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後，加總推算勘估標的價值。

(二) 評估瑕疵情況價值，係以不動產正常情況之淨收益，扣除瑕疵情況下之租金收益損失及修復費用，並推估期末價值，再考量瑕疵問題所造成的風險溢酬，以適當之折現率折現後，加總推算勘估標的價值。

(三) 瑕疵價值減損，即正常情況價值扣除瑕疵情況價值後之差額，亦等於修復費用與污名價值減損之加總。

³ 瑕疵問題在價格日期當時已經修復完成，交易價值僅包含污名價值減損；如瑕疵問題在交易當時尚未進行修復，交易價值則包含修復費用及污名價值減損。

九、房地價值拆分：

- (一) 房地結合體之瑕疵價值減損評估，除委託人特別要求或市場交易習慣特殊等原因外，無須拆分土地價值與建物價值。
- (二) 若瑕疵問題僅存在於建物，瑕疵價值減損並不以建物價值為限，但須注意瑕疵價值減損超過建物價值之合理性；如瑕疵問題僅存在於土地者，亦同。

肆、參與人員

不動產估價技術公報暨通則評議委員會

當屆本會理事長	張能政	估價師全聯會現任理事長
各地方公會代表	郭國任	台北市公會理事長
	江晨仰	新北市公會理事長
	趙基榮	桃園市公會理事長
	江晨旭	台中市公會副理事長
	陳善翔	台南市公會理事長
	鄭清中	高雄市公會理事長
資深不動產估價師代表	卓輝華	全聯會創會理事長
	陳 謙	全聯會榮譽理事長
	陳玉霖	全聯會榮譽理事長
不動產估價專家學者	彭建文	台北大學不動產暨城鄉環境學系系主任
	林秋綿	台北大學不動產暨城鄉環境學系副教授
	張梅英	逢甲大學土地管理學系教授
	游適銘	財政部國有財產署副署長
	林左裕	政治大學地政學系教授
	陳奉瑤	政治大學地政學系教授
	林子欽	政治大學地政學系教授
	賴碧瑩	屏東大學不動產經營學系教授
中華民國土地估價學會代表	梁仁旭	中華民國土地估價學會代表
地政主管機關代表	吳秉諺	視察
營建、財務金融、稅務及公產 管理之機關團體代表	陳北緯	中華民國會計師公會全國聯合會代表

研究發展委員會

主任委員	楊長達
主筆人	陳志豪