

第2章

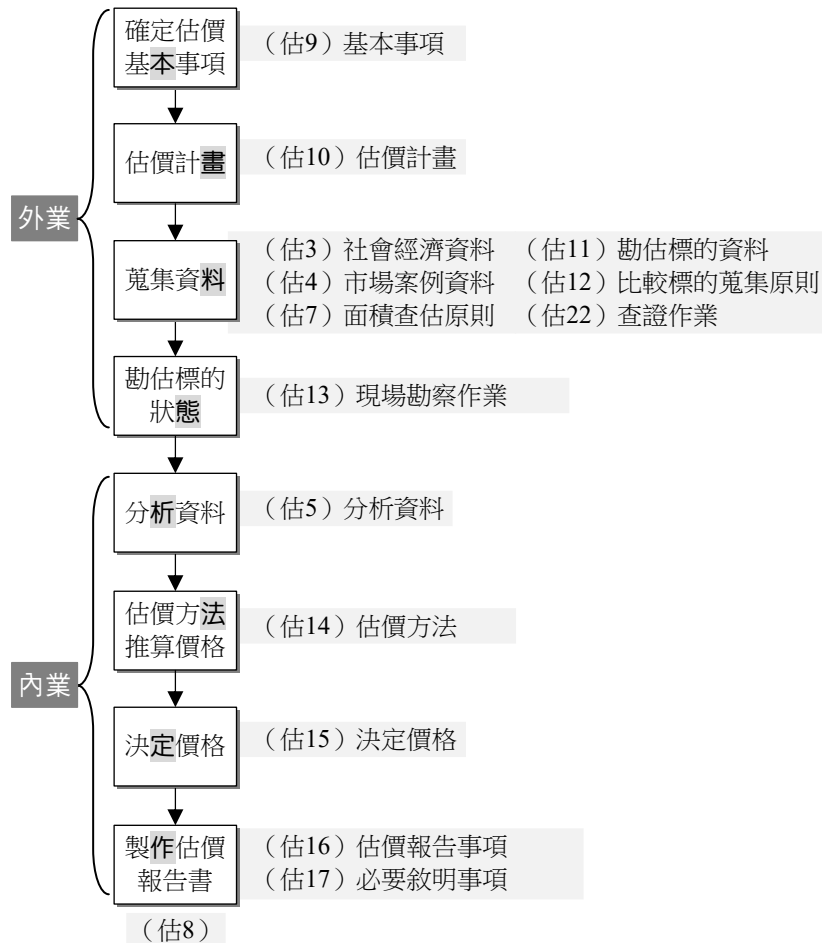
不動產估價作業程序

考前總複習

一、不動產估價程序：

不動產估價作業程序如下（估8）：

- (一)確定估價基本事項。
- (二)擬定估價計畫。
- (三)蒐集資料。
- (四)確認勘估標的狀態。
- (五)整理、比較、分析資料。
- (六)運用估價方法推算勘估標的價格。
- (七)決定勘估標的價格。
- (八)製作估價報告書。



關鍵口訣 本、畫、料、態、析、法、定、作

故事記憶

甲估價師接受訴訟委託案件進行估價作業，要先確認業者所委託(1)估價基本事項，勘估標的在哪裡、價格日期是哪一天、估價目的是甚麼，價格種類，進行作業計畫要秉持有(2)估價計畫，依序進行並可以

節省作業成本，計畫應包含就標的物之程序步驟、所需人力、作業時間、經費支出並按進度表進行，之後開始(3)蒐集資料（內業）如用途管制基本資料、影響價格水準因素資料、及蒐集市場上比較實例，再進行外業(4)確認勘估標的狀態與蒐集資料是否相符，並取得現場第一手資料，由內業與外業所蒐集的資料進行(5)整理、比較、分析，運用所學的(6)估價方法推算勘估標的相關價格，最後(7)決定勘估標的價格，當然必須(8)製作估價報告書交付給委託人後，收費才能繼續過愉快的生活。

二、估價各程序說明：

(一)確定估價基本事項（估9）：

1. 勘估標的內容。
2. 價格日期。
3. 價格種類及條件。
4. 估價目的。

 **關鍵口訣** 目、件、日、容、種

(二)擬訂估價計畫包括下列事項（估10）：

1. 確定作業步驟。
2. 預估所需時間。
3. 預估所需人力。
4. 預估作業經費。
5. 擬定作業進度表。

 **關鍵口訣** 驟、時、擬、費、力

(三)蒐集資料：

1. 社會經濟資料（估3）：不動產估價師應經常蒐集與不動產價格有關之房地供需、環境變遷、人口、居民習性、公共與公用設施、交通運輸、所得水準、產業結構、金融市場、不動產經營利潤、土地規劃、管制與使用現況、災變、未來發展趨勢及其他必要資料，作為掌握不動產價格水準之基礎。
2. 比較標的案例資料（估4）：不動產估價師應經常蒐集比較標的相關交易、收益及成本等案例及資料，並詳予求證其可靠性。前項資料得向當事人、四鄰、其他不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、地政機關、金融機構、公有土地管理機關、司法機關、媒體或有關單位蒐集之。
3. 面積佐證資料（估7）：依本規則辦理估價所稱之面積，已辦理登記者，以登記之面積為準；其未辦理登記或以部分面積為估價者，應調查註明之。
4. 勘估標的相關資料：不動產估價應蒐集之資料如下（估11）：
 - (1)勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料。
 - (2)影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素。
 - (3)勘估標的相關交易、收益及成本資料。
5. 不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例（估12）：
 - (1)實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。
 - (2)與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
 - (3)與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。
 - (4)實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。
6. 蒐集之比較標的，應就下列事項詳予查證確認（估22）：
 - (1)交易價格及各項費用之負擔方式。
 - (2)交易條件；有特殊付款方式者，其方式。
 - (3)比較標的狀況。

(4)交易日期。

前項查證確有困難之事項，應於估價報告書中敘明。

(四)確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：（估13）

1. 確認勘估標的之基本資料及權利狀態。
2. 調查勘估標的及比較標的之使用現況。
3. 確認影響價格之各項資料。
4. 作成紀錄及攝製必要之照片或影像檔。

委託人未領勘，無法確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書敘明。

(五)整理、比較、分析資料：不動產估價師應力求客觀公正，運用邏輯方法及經驗法則，進行調查、勘察、整理、比較、分析及調整等估價工作（估5）。

(六)運用估價方法推算勘估標的價格：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（估14）。

(七)決定勘估標的價格：

1. 估價方法要求：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（估14）。
2. 綜合比較決定價格（估15）：
 - (1)不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。
 - (2)以契約約定租金作為不動產證券化受益證券信託利益分配基礎者，折現現金流量分析法之收益價格應視前項情形賦予相

對較大之權重。但不動產證券化標的進行清算時，不在此限。

(八)製作估價報告書：

1. 不動產估價師應製作估價報告書，於簽名或蓋章後，交付委託人（估16 I）。
2. 估價報告書應載明事項如下（估16 II）：
 - (1)委託人。
 - (2)勘估標的之基本資料。
 - (3)價格日期及勘察日期。
 - (4)價格種類。
 - (5)估價條件。
 - (6)估價目的。
 - (7)估價金額。
 - (8)勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔。
 - (9)勘估標的使用現況。
 - (10)勘估標的法定使用管制或其他管制事項。
 - (11)價格形成之主要因素分析。
 - (12)估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由。
 - (13)依本規則規定須敘明之情況。
 - (14)其他與估價相關之必要事項。
 - (15)不動產估價師姓名及其證照字號。
3. 前項估價報告書應檢附必要之圖說資料（估16 III）。
4. 因行政執行或強制執行委託估價案件，其報告書格式及應附必要之圖說資料，依其相關規定辦理，不受前二項之限制（估16 IV）。
5. 估價報告書之事實描述應真實確切，其用語應明確肯定，有難以確定之事項者，應在估價報告書中說明其可能影響勘估標的權利

或價值之情形（估17）。

關鍵口訣 人、本、日、種、件、目、金、擔、現、制、因、定、情、要、名

（日本人見（件）太陽目腫（種），因為擔心自己的現金遺失，所以要定制自己名字的保險箱，心情才會好。）

故事記憶

A估價師接受(1)委託人進行分割估價作業，首先確認業者所委託估價(2)勘估標的之基本資料，了解(3)價格日期是特定日期還是委託當日，另外去現場勘查了解(9)使用現況並註記(3)勘查日期，而估價師基於(6)估價目的，透過專業知識與委託人所要求的(5)估價條件，確認(4)價格種類，並透過申請謄本了解(8)所有權或設定地上權及抵押權等他項權利之負擔資訊，另外申請土地使用分區證明書或土地使用計畫了解(10)法定使用管制或其他管制事項，就(11)價格形成之主要因素分析，之後說明(12)估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由，最後決定(7)估價金額。若有(13)特殊須敘明情況或(14)其他必要事項，在估價過程中謹慎引用或說明，避免他人誤用估價報告，之後簽上自己(15)姓名及字號，送估價報告書結案。