

社團法人臺南市不動產估價師公會

不動產估價報告書審查準則

民國 104 年 6 月 5 日第一屆第三次理監事會聯席會議訂立
民國 104 年 8 月 11 日第一屆第三次臨時理監事會聯席會議通過
民國 105 年 12 月 7 日經本會第一屆第三次會員大會通過
民國 110 年 1 月 6 日第二屆第十一次理監事會聯席會議通過

- 一、為本會會員承辦公會受託估價案件，出具不動產估價報告書，專案鑑定業務委員會審查事宜，特制定本準則。
- 二、本會會員承辦公會受託估價案件，製作不動產估價報告書須符合不動產估價技術規則之規定，並依本會指定之不動產估價報告書格式，或中華民國不動產估價師公會全國聯合會頒佈之第二號公報「敘述式不動產估價報告書範本」。
- 三、製作不動產估價報告書相關計算單位通則：
 - (一) 不動產估價報告書得以「元/平方公尺」或「元/坪」為計價單位，比較標的資訊單位換算時取至個位數，小數點以下四捨五入。
 - (二) 各種估價方法推算之各種價格(單價)，及決定勘估標的單價時，取至百位數，以下四捨五入。若決定單價在貳千元以下，取至拾位數，百元以下取至個位數。但情況特殊，於估價報告書敘明者，不在此限。
 - (三) 土地、建物時值表登載之單價乘以面積後時值，取至個位數，小數點以下四捨五入。
 - (四) 面積計算到小數點後二位，以下四捨五入。若依上述計算原則造成合計後總面積與原登載總面積不符，建議以各項分別計算之面積合計數為準。
- 四、估價之比較標的優先採用一般市場成交案例，若因勘估標的性質特殊，顯用一般市場成交案例有困難，得適度採用擬售案例並敘明之。
- 五、比較標的彼此相鄰且同質，視為同一案例。同一案件若由二位不動產估價師承辦，僅能至多採用一個相同比較標的。
但若勘估標的性質特殊，比較標的搜尋不易者，不再此限。
- 六、承辦會員應提供 Word 檔或 PDF 檔格式之不動產估價報告書供襄閱，襄閱委員最遲應於審查會議前一天出具書面意見。
- 七、公會彙整襄閱委員所出具之書面意見書，函交承辦會員於審查會議時回應，會後限期修正不動產估價報告書，並以書面回應辦理情況。
- 八、襄閱委員為案件承辦會員或有利益衝突時，不得擔任該案件之襄閱委員。

九、襄閱項目分為：

(一)程序部分

1. 是否符合不動產估價技術規則相關規定？
2. 是否符合專案鑑定業務委員會案件討論決議事項？

(二)實體部分

1. 標的物特性(產品型態與條件)。
2. 選定估價方法與理由合理性。
3. 標的物之區域因素分析。
4. 標的物之個別因素分析。
5. 價格評估過程適當性。
6. 價格決定理由充分性。
7. 價格結論公正性。
8. 附件內容。

十、估價案件經襄閱審查通過，襄閱委員應依本準則出具審查結論。襄閱委員有意見不同時，得出具不同意見書。

十一、經審查及檢核不動產估價報告書之缺失，依情節輕重予以記點，每一年度累計滿 10 點，停止輪值一次並提報理事會備查。缺失項目及點數由專案鑑定業務委員會訂定，並經理事會通過實施。

十二、本準則經理事會通過後施行，修正時亦同。