

第九節 不動產估價之程序

不動產估價作業程序如下：（估技8）

一、確定估價基本事項

確定估價基本事項如下：

- (一)勘估標的內容。
- (二)價格日期。
- (三)價格種類及條件。
- (四)估價目的。（估技9）

二、擬定估價計畫

擬定估價計畫包括下列事項：

- (一)確定作業步驟。
- (二)預估所需時間。
- (三)預估所需人力。
- (四)預估作業經費。
- (五)擬定作業進度表。（估技10）

三、蒐集資料

(一)不動產估價應蒐集之資料如下：

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。（估技11）

(二)不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：

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分區管制相同或相近者。
4. 實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。（估技12）

四、確認勘估標的狀態

確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：

- (一)確認勘估標之基本資料及權利狀態。
- (二)調查勘估標之使用現況。
- (三)確認影響價格之各項資料。
- (四)作成紀錄及攝製必要之照片。(估技13)

五、整理、比較、分析資料

不動產估價師將所蒐集資料加以整理、比較及分析，以爲評估之用。

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。(估技14)

七、決定勘估標的價格

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。(估技15)

八、製作估價報告書

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。(估技17)

【歷屆測驗試題】

1. 估價程序之首要爲： (A)調查案例 (B)勘查現場 (C)申請及蒐集資料 (D)確定勘估基本事項。(89年)
▶▶(D)
2. 不動產估價師著作估價報告書時，其用語應： (A)力求肯定 (B)隨意使用 (C)盡可能模擬兩可 (D)視個案而定。(89年)

▶▶(A)

3. 土地估價師勘查現場時，應： (A)攝製必要之照片 (B)不必拍照 (C)視天氣而定 (D)視客戶要求而定。 (89年)

▶▶(A)

4. 確定勘估基本事項之首要為： (A)估價目的 (B)估價日期 (C)估價種類 (D)勘估標的之內容。 (89年)

▶▶(D)

5. 依不動產估價技術規則之規定，確定估價基本事項包括下列那些項目？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；⑤預估所需人力 (A)①②③④⑤ (B)①②③⑤ (C)①②③④ (D)①②③。 (95年)

▶▶(C)

6. 根據不動產估價技術規則，確定估價基本事項包括下列那些事項？①勘估標的內容；②價格日期；③估價金額；④價格種類及條件；⑤估價方法；⑥估價目的 (A)①②③④⑤⑥ (B)①②③④⑥ (C)①②④⑥ (D)①②③⑥。 (96年)

▶▶(C)

7. 依不動產估價技術規則規定，應至現場勘察之事項包括？①確認影響價格之因素；②確認勘估標的之權利狀態；③調查比較標的之使用現況；④攝製必要之照片；⑤決定勘估標的之價格 (A)①②③④ (B)①②③⑤ (C)①②④⑤ (D)②③④⑤。 (96年)

▶▶(A)

8. 不動產估價作業程序，依序為何？①確定估價基本事項；②確認勘估標的狀態；③擬定估價計畫；④整理、比較、分析資料；⑤運用估價方法推算勘估標的價格 (A)①②③④⑤ (B)①③②④⑤ (C)②①③④⑤ (D)③①②④⑤。 (96年)

▶▶(B)

9. 依不動產估價技術規則之規定，下列何者並非不動產估價師需先確定的估價基本事項？ (A)作業經費 (B)價格日期 (C)價格種類 (D)估價目的。 (97年)

▶▶(A)

10. 擬定估價計畫時不包括下列那一事項？ (A)預估作業經費 (B)預估所需人

力與時間 (C)確定作業步驟與擬定作業進度表 (D)確定勘估標的價格。

(97年)

▶▶(D)

11.不動產估價作業程序中，不包括下列何者？ (A)蒐集資料 (B)確認委託人心中的價格 (C)比較、分析資料 (D)決定勘估標的價格。

(97年)

▶▶(B)

12.不動產估價額之決定，下列何項不採行？ (A)將各估價方式評估之價格合計後平均之 (B)估價資料完整性 (C)估價資料可信度高 (D)最符合估價目的。

(98年)

▶▶(A)

13.下列何者不屬估價先期作業之基本事項？ (A)估價目的 (B)蒐集資料 (C)價格日期 (D)確認勘估標的內容。

(98年)

▶▶(B)