

法規名稱：臺北市政府財政局委託辦理市有非公用不動產估價作業原則

修正日期：民國 103 年 09 月 30 日

當次沿革：中華民國 103 年 9 月 30 日臺北市政府（103）府授財管字第 10331277200 號函修正
發布全文 9 點；並自 103 年 10 月 1 日起施行

一、臺北市政府（以下簡稱本府）財政局（以下簡稱本局）為提高委託鑑定市有非公用不動產市場價值報告書（以下簡稱估價報告書）品質，特訂定本作業原則。

二、本局委託鑑價之估價報告書之驗收、審查及相關作業，除法規另有規定外，依本作業原則之規定。

本局除應將本作業原則作為委託契約之一部分外，並應依本作業原則之規定，負責受委託不動產估價師及其所屬不動產估價師事務所辦理情形之管制。

三、不動產估價師應依不動產估價師法、不動產估價技術規則及相關法令規定製作估價報告書。估價報告書並製作成正、副本各乙份送本局，就估價報告書內容有無錯誤、疏漏，逐項審查，出售案件並應參考歷次同區段公有土地出售價格及實價登錄案例，審查鑑定價值是否明顯偏離市場價值。但不動產估價師不得以估價報告書業經本局審查通過，而主張減免其錯誤、疏漏之責任。

四、估價報告書之內容，應記載下列項目：

- （一）估價報告書摘要表。
- （二）委託人。
- （三）勘估標的之基本資料。
- （四）價格日期及現場勘查日期。
- （五）價格種類。
- （六）估價條件。
- （七）估價目的。
- （八）估價金額。（每平方公尺單價應以四捨五入法取整數至百位數）
- （九）勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔。

- (十) 勘估標的使用現況。
- (十一) 鄰地權屬關係。
- (十二) 勘估標的法定使用管制或其他管制事項。
- (十三) 價格形成之主要因素分析。
- (十四) 估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由。
- (十五) 其他與估價相關之必要事項。
- (十六) 不動產估價師姓名及其證照字號。
- (十七) 其他應檢附必要之圖說資料（如鑑定表、照片說明、案例位置圖、鄰地權屬關係圖）

前項第十四款有關估價運用之方法，應依不動產估價技術規則規定採取二種以上方法估價，但因情況特殊不能採取二種以上方法估價者，不在此限。但應於估價報告書內敘明理由。另估價報告書內容本局訂有範本格式者，不動產估價師應視勘估標的性質依該估價報告書範本格式製作。

五、本局於初步審查估價報告書無誤後，應填註鑑定價值於審議表提本府市有財產審議委員會（以下簡稱財審會）審議；如經發現估價報告書內容有明顯錯誤、疏漏或鑑定價值明顯偏離市場價值，應通知不動產估價師限期補正。

六、不動產估價師經本局通知限期補正後，倘逾期仍未補正或經補正而仍有錯誤，致影響財審會審議時，得停止該不動產估價師暨其所屬不動產估價師事務所受託鑑價二次。

七、不動產估價師鑑定內容，經財審會參酌相關法令規定、實際案例，認定有錯誤、疏漏或鑑定價值明顯偏離市場價值情況退回者，依第六點規定辦理。

不動產估價師鑑定價值與財審會決議價格相差達百分之二十以上時，得停止該不動產估價師暨其所屬不動產估價師事務所受託鑑價三次或不再委託。

八、同一不動產估價師之估價報告書，經本局初步審查通知補正累計達三次，或經財審會決議退回補正累計達二次者，不再委託該不動產估價師暨其所屬不動產估價師事務所。

九、市有非公用不動產處分案經財審會評定價格，並奉本府核准後，估價報告書正本併原案存檔，副本部分抽併財審會會議資料存檔。