

# 社團法人桃園市不動產估價師公會案件輪值辦法

民國 99 年 04 月 15 日第一屆第二次理監事聯席會通過  
民國 101 年 10 月 19 日第一屆第十一次理監事聯席會修正通過  
民國 101 年 12 月 21 日第一屆第十二次理監事聯席會修正通過  
民國 105 年 04 月 22 日第三屆第二次理監事聯席會修正通過  
民國 106 年 05 月 20 日第三屆第六次理監事聯席會修正第三條  
民國 107 年 06 月 08 日第三屆第十次理監事聯席會修正第七、九、十八條  
民國 109 年 3 月 7 日第四屆第一次臨時理監事聯席會修正第十八條  
民國 111 年 4 月 23 日第五屆第二次理監事聯席會修正通過第十六、十七、十九條  
民國 113 年 4 月 28 日第五屆第十次理監事聯席會修正通過第十八條  
民國 114 年 5 月 12 日第六屆第二次理監事聯席會議增訂十九條之 1

本會受通知轉委任之估價申請案，除特殊案件或困難較高案件(如重大瑕疵不動產、市價減損、都市更新權利變換、市地重劃、容積移轉、捷運場站聯合開發、營運性不動產等估價案件)須由專案工作委員會主委召開專案工作會議討論估價服務費及相關估價執行事宜外，將由公會通知委託人且於委託人繳納初勘費用後，由輪值襄閱估價師(襄閱主任一人、襄閱委員二人)進行初勘程序，再由襄閱主任填妥初勘紀錄表後回傳公會報價，俟委託人繳納估價費用後再行輪值估價，辦法如下：

## 第一章 初勘程序

第一條 公會接受委任案件，應即向委託人說明本會輪值估價流程，並要求當事人繳納初勘費用貳萬元，初勘費入帳後，由公會通知襄閱主任以聯繫委託人，襄閱小組估價師應於一週內，前往勘估標的進行實地初步勘察。

第二條 襄閱小組估價師初勘完成後，由襄閱主任在確認估價條件、報告書完成日期後，填妥「初勘紀錄表」、接洽承辦估價師後續作業，並將「初勘紀錄表」傳真公會，以利公會後續報價作業。

## 第二章 輪值、襄閱估價師應配合事項

第三條 公會於委託人繳納估價費後，應即通知襄閱主任，襄閱主任應即聯絡委託人與輪值估價師以簽署委託書，並會同兩造當事人與輪值估價師前往現場勘察，同時向輪值估價師說明委託案件相關之估價事宜。

- 第四條 輪值估價師需簽立輪值切結書，並依委託內容如期如質完成估價報告書，如有特殊情形需延期時，應由襄閱主任取得委託人同意後，轉知專案工作委員會備查。如有違反不動產估價師職業道德規範，經專案主委彙報理事會核定後，除依不動產估價師職業道德規範第三十條規定處理外，並處以停權輪值一至三次之處分。
- 第五條 輪值估價師承辦輪值估價案件，應秉持超然公正客觀立場進行估價，不得逕為聯繫委託人，必要時需透過襄閱主任處理委託估價案件相關事宜。
- 第六條 輪值估價師因故放棄承辦時，須以書面向本公會聲明放棄承辦，由次一輪值估價師接續承辦。
- 第七條 輪值估價師除特殊或困難較高案件，經襄閱委員同意得另延長時間外，應於受通知 24 小時內表明同意承作、二十一個日曆天內完成估價報告書，並將相關報告書及附件電子檔，採電子郵件通知公會以轉知襄閱估價師，由襄閱主任及公會協商襄閱會議相關事宜；輪值估價師逾上開期日，每日罰款\$2000 元整、逾十日仍未完成者，取消下次配件輪案權利。
- 第八條 輪值估價師應親自出席襄閱會議，並進行輪值案件之簡報或說明，如有正當理由無法親自出席時，應以書面先行向公會及襄閱會議請假，並應指派其他估價師或估價助理人員出席。
- 第九條 除特殊案件或困難較高案件外，襄閱估價師應於收受電子郵件七個日曆天內完成估價報告書之襄閱審核，並親自出席襄閱會議，除不可歸責襄閱委員之情事、逾時每日罰款\$300 元整。
- 第十條 專案工作委員會依申請加入公會之順序作為案件輪值之排序，新加入之會員於加入當時，如有估價案件進行中尚未結案時，其輪值之排序為承辦該進行中案件估價師下一輪排序之後。新加入之會員於加入當時，如無進行中之估價案件，其輪值之排序為加入當時前一估價案件承辦估價師下一輪排序之後。承接特殊案件或困難較高估價案件之會員，其下一輪之排序依本辦法第十八條之規定辦理。
- 第十一條 為鼓勵會員參與公會事務，凡會員無領受出席費用參加本會會務會議、活動或本會指派參加之外部會議，每參加一次計點一分，滿三十分者，於下次公會接受委託案件時，折抵輪值本會受託估價案件一次。其輪次排序為與原有輪值排序估價師交互穿插輪值。
- 第十二條 本委員會特設襄閱小組，小組成員基本資格為具八年以上估價經驗之不動產估價師，均得向專案工作委員會提出申請，經專案工作委員

會審核通過後，轉請公會聘任為輪值襄閱估價師。個案襄閱小組由三位估價師組成，置襄閱主任一人、襄閱委員二人，依序輪值襄閱本會受委任案件。輪值估價師完成估價報告書，送交委託人前，需經個案襄閱小組校閱。

**第十三條** 特殊案件或困難較高案件，專案工作委員會得向輪值估價師提出推薦外部顧問參與之建議；專案工作委員會亦得聘任外部學者、專家為襄閱小組成員。襄閱小組依本委員會制定之襄閱項目表格填立，並書明襄閱意見，以維護公會專業形象，襄閱小組襄閱內容除形式襄閱外，應就估價報告內容及估價金額做實質審查。經襄閱估價師襄閱通過後，由公會另附公文予委託人，書明「符合本公會估價報告書襄閱項目」。

**第十四條** 襄閱過程中、如襄閱估價師對估價報告書有疑慮時，應立即提出與輪值估價師研議，輪值估價師應予適度回應。如襄閱估價師與輪值估價師未獲共識時，則由專案工作委員會協調，協調不成，則不出具「符合本公會估價報告書襄閱項目」之公文。

**第十五條** 襄閱項目表格由理事會授權專案工作委員會，得依事實需要，經委員會會議通過，呈理監事會修訂之。

### 第三章 輪值捐贈或提撥行政作業費、費用分配、報價門檻

**第十六條** 估價師所輪值案件如需經由公會襄閱會議審查，輪值估價師得選擇捐贈估價費(含初勘費)之百分之二十之金額或提撥百分之二十之行政作業費予公會；不需經由公會襄閱會議審查之輪值案件，則得選擇捐贈估價費之百分之十之金額或提撥百分之十之行政作業費予公會。另增額容積、容移代金、捐贈公益設施折算容積、捐贈重大建設土地折算容積等案件，依輪值金額得選擇捐贈估價費之百分之十之金額或提撥百分之十之行政作業費予公會，但若遇到增額及容移代金一併估價時，應捐贈估價費的百分之二十五或應提撥百分之二十五之行政作業費予公會。若日後桃園市政府都市發展局開放外縣市估價師輪值前述案件，則捐贈或提撥比例一律回復到估價費之百分之二十。

**第十七條** 襄閱估價師審閱及車馬費，由輪值估價師支付之捐贈或提撥金額款項中之百分之四十分配(襄閱主任 40%、襄閱委員各 30%)；惟經初勘後未委任估價者，提撥 1 萬元予初勘之襄閱估價師(襄閱主任 40%、襄閱委員各 30%)。

**第十八條** 公會受理估價委託，除高鐵、公部門等委託案件外，現行基準價

格為 20 萬元整，為維護會員權益及保有價格彈性，採下列門檻計算輪值件數：

- 一、估價費(含初勘費)20~40 萬：視為輪值一件
- 二、估價費(含初勘)41~80 萬：視為輪值二件
- 三、估價費(含初勘)81~120 萬：視為輪值三件

逾三件估價費用之案件，交由專案工作委員會另案處理。

**第十九條** 本會依輪值案件估價費全額匯款給輪值估價師，輪值估價師應於收到款項次日起十五個日期天內依第十六條所定比例金額捐贈或提撥予公會，如超過十五個日曆天，除事先向公會書面申請同意展延外，則停止該估價師輪值公會一般案件之權利及暫停公會對外相關推薦及公會旅遊相關補助至少一次，停止輪值一般案件及暫停公會對外相關推薦及公會旅遊相關補助次數依其累積超過十五個日曆天捐贈或提撥案件數計算。

#### 第十九條之一 退費機制

增額容積、容移代金、捐贈公益設施折算容積、捐贈重大建設土地折算容積、容積調派等案件，委託人提出申請通過及繳費完成惟都市發展局尚未發函派案前申請撤案，估價服務費退費百分之百。

都市發展局派案公會收文後，以都市發展局發文日期起 10 日曆天(含發文當日)內委託人申請撤案，估價服務費退百分之 50，公會不收取行政作業費；超過 10 日曆天後委託人申請撤案，不予退費，行政作業費依照第 16 條規定辦理；輪值估價師皆視為完成輪案，不另輪派案件。

公會裏閱費未通知裏閱作業前，皆可退費；自公會通知裏閱委員開始裏閱之日起，則不退費。

公會依上述規定退費委託人前，需取得都市發展局同意委託人撤案函作為依據。

退費機制，公會記點輪值案件含需裏閱及不需裏閱案件皆適用，以公會派案時間點做為判斷基礎。

#### 第四章 附則

**第二十條** 輪值估價師應遵守之其他事項及相關罰則，由專案工作委員會另訂案件輪值作業原則加以規範。

**第二十一條** 本辦法經由理監事聯席會通過後實施，修正時亦同。