

鑑 定 報 告

委 託 人 ：

案 號 ：

債 務 人 ：

鑑 定 人 ：

鑑 定 人 住 址 ：

□□□

日 期 ：

電 話 ：

鑑 定 費 用 總 額 ：

鑑定重要內容摘要

當事人	債權人	
	債務人	
不動產座落	土地	
	建物 (含附屬建物)	
	增建部分	
鑑定價格	土地	
	建物 (含附屬建物)	
	增建部分	
	總價	
他項權利		

備註	<p>一、鑑定依據：對鑑定標的價額判斷之基礎。如鑑定標的有特殊情事，例如海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損、建物內有非自然死亡等等，務必記載明確。</p> <p>二、鑑定標的如有門牌整編之情形，請另註明。</p> <p>三、建物應以鑑價時之實際情形估價，不得逕依測量成果圖所載面積估價，如建物現況之層數、材料、面積等與測量成果圖差距過大，疑為原建物滅失後重建者，應予註明。</p> <p>四、如有數當事人或數筆標的物時，請另製作附表。</p> <p>五、表列鑑價費用收費明細。</p> <p>六、就勘估標的之區域條件及可能影響不動產價格之因素為整體性分析，如區域位置及景觀、臨路狀況、大眾運輸便利性、距學校、公務機關、電信郵局、金融機構程度、距公園綠地程度、距市場程度、治安管理程度、休閒設施狀態、附近建物分布密度、附近土地開發利用狀態、有無危險或嫌惡設施、未來有無利於環境發展之市政建設或計劃及鄰近標的之交易情況等。</p>
----	---

不動產鑑定公司

中華民國 年 月 日

年 字第 號

不動產鑑定報告內容

一、委託單位：

二、債權人：

三、債務人：

四、不動產標示：

(一) 土地：

(二) 建物：

(三) 增建部分：

五、勘估標的面積：

(一) 土地：

(二) 建物：

(三) 增建部分：

六、鑑定價值：

(一) 土地：

(二) 建物：

(三) 增建部分：

(四) 合計：

七、土使用分區與建物使用情形：

(一) 勘估之標的土地屬 區。

(二) 建物 式 造 層樓之第 樓。

(三) 勘估建物使用現況：

(四) 屋齡：

八、產權及權利關係：

(一) 產權狀況：

(二) 建物及土地關聯性：

(三) 土地所有權範圍：

(四) 建物所有權範圍：

九、鄰近市場供需：

(一) 鑑定標的所屬區段之成交行情簡表或訪談紀錄(坐落、面積、每坪單價)

(二) 交易情形：

(三) 新建土地：

(四) 售價與成交價之差距：

(五) 地區未來發展潛力：

十、區域狀況概要：

(一) 勘估建物所臨街(巷)道寬度：

(二) 土地臨街面正面寬度：

(三) 市場及學校之接近性：

(四) 大眾運輸條件：

十一、附件及其說明：

(一) 土地鑑定表。

(二) 建物鑑定表。

(三) 他項權利分析表。

(四) 照片略圖(二張)。

(五) 位置略圖(街道圖)。

十二、執行估價師：

土地鑑定表

土地所有權人			
土地標示	區市鎮鄉		
	段		
	小段		
	地號		
	年公告現值		
	地目		
	本筆面積 平方公尺		
	權利範圍		
勘估情形	平方公尺		
	坪		
	市價	平方公尺／元	
		坪／元	
	評鑑總值（元）		
預 估 增 值 稅			
扣除土地增值稅之淨值 （註明平方公尺及坪數）			

土地增值稅計算表	
備	<p>註</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、土地鑑定表格式應與本院民事執行處拍賣公告之附表格式相同。 二、鑑定標的為土地時，須附土地登記簿謄本、地籍圖謄本及其都市計畫使用分區證明。 三、鑑定標的所屬區段之成交行情簡表、近期內法拍屋之拍賣紀錄或訪談紀錄(坐落、面積、每坪單價)。 四、鑑估時土地部分如已為巷道狀態，應一併說明。 五、鑑估之土地如劃定為工業區或係原住民保留地、國宅用地，均應標明。 六、鑑估時土地價值如低於一般市價或土地公告現值，應說明理由。 七、土地現狀如有因本院未發現之特殊狀況，而影響拍賣結果者，應併陳明。例如土地現已為道路使用；土地上有油槽、祠堂、墳墓或倒置廢棄物；建物內有自用電梯等情形。 八、農林作物種類如有多筆，應分別標示各筆土地上作物之數量及價值，暨作物鑑價依據之相關資料。 九、如標的為土地，應以附近道路名稱或明顯標的清楚描述其勘估標的之位置，其使用現況亦應詳盡描述，如建物、地上物坐落情形、有無農作物等。

建物鑑定表

編 號		1	2
所 有 權 人			
建 號			
建 物 門 牌	區市鎮鄉		
	街路		
	段		
	巷		
	弄		
	號		
	樓		
構 造 及 總 樓 數			
面 積	主建物 (含附屬建物)		
	增建部分		
權 利 範 圍			
單 價	元/平方公尺		
	元/坪		
勘 估 現 況 總 值			
備 註			

他項權利分析表

權利種類		抵押權		
順位		一	二	三
設定標的		土地： 建物：		
設定期限	起日			
	訖日			
權利最高額：新台幣				
設定之權利人				
義務人				
債權人				
債權人地址				
備註				

※注意事項：

- 一、鑑定建物須附建物登記簿謄本、建物測量成果圖及建築改良物平面圖，並須標示建物及增建部分內部隔間及相關位置。如不能進入鑑定標的，得免予繪製內部隔間，惟仍應標明增建部分之出入口。
- 二、鑑定標的現場照片：鑑定標的物為建物者，除有不能進入建物之情形者外，應拍攝建物內部照片。
- 三、鑑估時發現有附屬車位者，應標示之。
- 四、建物有打通使用、占用鄰地者，均應標明。
- 五、建物有電梯設備者，應一併標示並標明價格。
- 六、如建物有自用電梯設備及附屬建物者，應附加照片並一併鑑估其價值，並得酌收此部分之鑑估費用。
- 七、建物有增建部分未經查封者，應一併鑑定並記明其事由。
- 八、分別拍賣或合併拍賣之建議。
- 九、鑑定標的所屬區段之成交行情簡表、近期內法拍屋之拍賣紀錄或訪談紀錄(坐落、面積、每坪單價)。

勘估標的物現況照片

照片二張：(建物外貌)

勘估標的位置略圖