

# 中華民國不動產估價師公會全國聯合會 第二號公報—「敘述式不動產估價報告書範本」

94年6月23日、10月3日、12月30日及95年3月8日、5月9日 五次研究發展委員會研擬及修訂  
94年10月24日 第一屆第四次理監事會議討論  
94年10月26日 邀請銀行局、銀行公會與專家學者座談討論修訂  
94年10月30日 本範本置於全聯會網站公開徵求意見  
95年4月7日、29日及30日 分別與台北市、台中市及高雄市估價師公會會員座談報告及修訂相關意見  
95年5月16日 第一屆第五次理監事聯席會議通過  
95年9月13日、9月27日及10月11日三次研究發展委員會修訂  
95年11月1日第一屆第七次理監事聯席會議通過

## (說明)：

一、本範本係作為本會所轄各地方公會之會員於下列情形下，進行不動產估價報告書撰寫之參考範本：

- (一) 公開發行公司取得或處分不動產交易金額達公司實收資本額百分之十或新臺幣參仟萬元以上之不動產估價。
- (二) 因會計財務報表需要對於資產價值達新臺幣參仟萬元以上之資產進行評估或重估之不動產估價。
- (三) 金融機關設定抵押貸款不動產擔保品價值達新臺幣參仟萬元以上之不動產估價。
- (四) 法院不動產糾紛訴訟價值達新臺幣參仟萬元之不動產價值評估。
- (五) 除不動產證券化、法院拍賣及消費型房貸估價外之其他目的之不動產估價，不動產價值達新台幣參仟萬元以上者。

二、本範本內容提供不動產估價師作業參考，實際內容應須符合不動產估價技術規則相關規定。

不動產估價師全國聯合會製  
中華民國九十五年十一月十一日

## 不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：\_\_\_\_\_。

二、委託人：\_\_\_\_\_。

三、基本資料：

(一) 勘估標的：\_\_\_\_\_。

(二) 土地面積：\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

(三) 建物面積：\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

(四) 不動產所有權人：\_\_\_\_\_。

(五) 土地使用分區及使用編定：\_\_\_\_\_。

(六) 建物法定用途：\_\_\_\_\_。

(七) 勘估標的使用現況：\_\_\_\_\_。

(八) 產品型態：\_\_\_\_\_。

四、估價前提

(一) 估價目的：\_\_\_\_\_。

(二) 價格種類：\_\_\_\_\_。

(三) 價格日期：民國○○年○○月○○日。

(四) 勘察日期：民國○○年○○月○○日。

五、公告土地現值計算之土地增值稅與淨值

(一) 按當年度公告現值計算之土地增值稅總額：\_\_\_元。

(二) 扣除公告土地增值稅淨額：\_\_\_\_\_元。

六、他項權利設定紀錄：

抵押權設定本金最高限額總金額，新台幣\_\_\_\_\_元。

## 七、評估價值結論：

勘估標的係坐落於\_\_\_\_\_（填寫不動產座落）之不動產，本報告基於估價目的為\_\_\_\_\_（填寫估價目的）之不動產價值參考，價格種類為\_\_\_\_\_（填寫正常價格、限定價格或特定價格），價格日期為民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，考量委託者提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場條件下合理評估價值。

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及本估價師專業意見分析後，採用\_\_\_\_\_（填寫採用的估價方法）等二種或三種估價方法進行評估，各方法評估結果及最終價格決定如下。

(一) 收益價格：新臺幣\_\_\_\_\_元

(二) 比較價格：新臺幣\_\_\_\_\_元

(三) 成本價格：新臺幣\_\_\_\_\_元

(四) 成本法之土地開發分析價格：新臺幣\_\_\_\_\_元

(五) 最後決定之估價金額：新臺幣\_\_\_\_\_元

以上評估結果僅適用於勘估標的於\_\_\_\_\_（填寫估價目的）估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

另由於本報告評估價格種類為限定價格（或特定價格），依不動產估價技術規則第六條第二款規定：「其以特定價格或限定價格估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。」因此，經本所估價師評估勘估標的若在正常情況下形成之合理價格應為新台幣〇〇〇〇〇〇元。（若評估價格種類為正常價格則無須填寫本段）

不動產估價師：\_\_\_\_\_（簽名或蓋章）

（說明）：登載開業證書及地方公會會員證書字號於此處。

# 目 錄

壹、序言.....	7
一、估價立場聲明.....	7
二、估價基本條件.....	7
三、估價報告書使用之限制條件.....	8
貳、估價基本事項說明.....	10
一、委託人.....	10
二、勘估標的之基本資料.....	10
(一) 勘估標的內容.....	10
(二) 產權分析.....	10
三、價格日期.....	10
四、勘察日期.....	10
五、價格種類.....	10
六、估價條件.....	10
七、估價目的.....	11
八、現況勘察情況說明.....	11
(一) 領勘人.....	11
(二) 參考資料.....	11
(三) 勘察結論.....	11
九、估價資料來源說明.....	11
參、價格形成之主要因素分析.....	12
一、一般因素分析.....	12
(一) 政策面.....	12
(二) 經濟面.....	12
二、不動產市場概況分析.....	12
(一) 不動產市場發展概況.....	12
(二) 不動產市場價格水準分析.....	12
三、區域因素分析.....	12
(一) 區域描述.....	12

(二) 近鄰地區土地利用情形.....	12
(三) 近鄰地區建物利用情況.....	12
(四) 近鄰地區之公共設施概況.....	12
(五) 近鄰地區之交通運輸概況.....	12
(六) 區域環境內之重大公共建設.....	12
(七) 近鄰地區未來發展趨勢.....	12
四、個別因素分析.....	12
(一) 土地個別條件.....	12
(二) 土地法定使用管制與其他管制事項.....	12
(三) 土地利用情況.....	12
(四) 建物個別條件.....	13
(五) 建物登記用途與使用現況.....	13
(六) 公共設施便利性.....	14
(七) 建物與基地及週遭環境適合性分析.....	14
五、最有效使用分析.....	15
(一) 假設勘估標的為空地狀態之最有效使用分析.....	15
(二) 勘估標的為已有建物之最有效使用分析.....	15
六、勘估標的土地增值稅預估.....	15
肆、價格評估	
一、估價方法之選定.....	16
二、價格評估過程.....	16
(一) 比較法評估過程.....	16
(二) 收益法之直接資本化法評估過程.....	22
(三) 收益法之折現現金流量分析評估過程.....	23
(四) 成本法評估過程.....	24
(五) 成本法之土地開發分析法評估過程.....	25
三、價格決定理由.....	25
四、價格結論.....	25
伍、附件	
一、土地增值稅計算明細表	
二、他項權利分析設定表	

- 三、勘估標的出租租約
- 四、勘估標的位置圖 份( 張)
- 五、勘估標的分區示意圖 份( 張)
- 六、土地、建物所有權狀影本 份( 張)
- 七、土地、建物登記簿謄本 份( 張)
- 八、地籍圖謄本 份( 張)
- 九、建物平面圖 份( 張)
- 十、土地使用分區證明書 份( 張)
- 十一、勘估標的照片 頁
- 十二、不動產估價師證明文件

(說明)：

- (1).以上附件資料請視實際需要加以調整。
- (2).估價報告書中所附之勘估標的登記簿謄本申請領取時間，除委託人另有要求應註明外，以不超過距報告書所載之勘察日期3個月內為原則。
- (3).不動產估價師證明文件應檢附不動產估價師證書、地方主管機關核發之開業證書及當年度之地方公會會員證書等影本資料。

## 壹、序言

### 一、估價立場聲明

- (一) 我方以公正第三人立場進行客觀評估。
- (二) 我方與委託單位及受勘估單位僅為單純業務往來關係。
- (三) 本事務所及本所估價師與委託單位、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。
- (四) 本報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事，報告書中所提之事實描述具真實確切性。
- (五) 本報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。
- (六) 我方對於本標的無現有或可預期的利益；對於與本標的相關的權利關係人，我方亦無個人私利或偏見。
- (七) 我方收取之報酬，係基於專業勞務之正當報酬、不為不正當之競價；我方對客戶提出之要求當努力實現，但絕不刻意扭曲合理估價之結果。
- (八) 本估價報告書內容遵循內政部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論，並符合不動產估價師全國聯合會頒布之「敘述式估價報告書範本」格式。

### 二、估價基本條件

本估價報告書，係在下列基本假設條件下製作完成：

- (一) 除非報告書中有特別聲明，勘估標的之所有權視為是正常狀態、且具市場性。
- (二) 除非報告書中有特別聲明，評估結論是在未考慮不動產抵押權或其他權利設定的情況下進行的。
- (三) 報告書中引用他人提供之資訊經估價師盡力查證後認為是確實可靠的。
- (四) 勘估標的中的土地及其地上物之結構於報告書中被認為屬一般正常情形，無任何隱藏或未被發現之影響該不動產價值條件。因此，本

估價報告書對這些隱藏或無法在一般勘察中發現的條件不負責任。

- (五) 除非估價報告書中有特別聲明，所評估的不動產均被認為符合環境保護相關法規之規定，而未受到任何限制事項。
- (六) 除非在估價報告書中有特別聲明，勘估標的可能存在或不存在的危險因子，不列入估價師的勘察範圍之內。不動產估價師並不具備了解不動產內部成分或潛在危險的知識能力，也沒有資格檢測這種物質；石棉、尿素、胺／甲醛泡沫絕緣體等類材料及其他潛在的危險材料的存在，可能會影響不動產的價值。估價報告書中的假設前提，是勘估標的中沒有這些會導致價值降低的材料。估價報告書對於這些情況、及用於發現此等狀況的專業或工程知識不負責任。如有需要，估價報告書使用者須另聘這一類領域的專家進行分析。

### 三、估價報告書使用之限制條件

本估價報告書使用之一般限制條件如下：

- (一) 在本估價報告書中總價值分配至土地、改良物之間的價值，只適用於估價報告書中所提及的項目下；分配的價值不能使用於其他任何估價中。
- (二) 本估價報告書或估價報告書複本的持有者，無出版本估價報告書的權利。
- (三) 在沒有經過估價師書面同意的情況下，估價報告書的全部或其中某部份內容（尤其是估價結論、估價師身分、估價師所屬的事務所）不得經由廣告、公共關係、新聞、銷售或其他傳播媒體公諸於眾。
- (四) 估價報告書評估結果僅適用於整個不動產的估價。除非在估價報告書中另有聲明，否則，任何將整個受估不動產價值按權利比例劃分或其他方式劃分，都將使本估價報告書中的估價結果無效。
- (五) 估價報告書中的預測、預估或經營結果估計，乃立基於當前市場條件、預期短期需求及供給因素、與連續穩定的經濟基礎上。因此，這些預測將隨著將來條件的不同而改變。
- (六) 本估價報告書評估結果係作為委託人在報告書所載之估價目的限制下參考，估價目的變更可能使該估價金額發生改變。因此，本報告書無法適用於其他估價目的下之參考使用。



- (七) 本估價報告書評估結果係在不動產估價師考量某些估價條件下形成，委託人或使用報告書者應了解估價報告書中所載之估價條件，以避免誤用本估價報告書所載之估價金額。
- (八) 本估價報告書評估結果僅具有不動產價值參考的特性，不必然成為委託者或使用者對該不動產價格之最後決定金額。

## 貳、估價基本事項說明

一、委託人：\_\_\_\_\_。

二、勘估標的之基本資料：

(一) 勘估標的內容：

1. 土地標示：\_\_\_\_\_。

2. 建物標示：\_\_\_\_\_。

3. 評估的權利種類：\_\_\_\_\_。

(二) 產權分析：

1. 所有權人及權利範圍：\_\_\_\_\_。

2. 他項權利：\_\_\_\_\_。

3. 依土地或建物登記簿謄本上登載勘估標的於民國 年 月 日受 地方法院或 機關申請假扣押、查封、預告登記等限制登記情事，應請使用報告書者注意。

4. 勘估土地或建物是否有其他私權紛爭，本所無法得知，本報告係在以登記簿謄本登記為依據，且在無其他私權糾紛前提下評估。

三、價格日期：\_\_\_\_\_。

四、勘察日期：\_\_\_\_\_。

五、價格種類：\_\_\_\_\_。

六、估價條件：\_\_\_\_\_。

## 七、估價目的：

本次估價結果係做為勘估標的\_\_\_\_\_價值認定之參考，報告書中所載之價值僅限於該目的之參考，不適用於其他用途。該價格形成的主要基礎係以勘估標的能於目前不動產市場中，在合理的去化時間內可售出之價格。

## 八、現況勘察情況說明：

### (一) 領勘人及其說明：

- 1.現場領勘人為\_\_\_\_\_，並進行勘估標的各樓層現況勘察。
- 2.領勘人說明事項：\_\_\_\_\_。

### (二) 現場勘察參考資料：

### (三) 勘察結論：

## 九、估價資料來源說明：

- 1.不動產權利狀態係以\_\_\_\_\_年 月 日\_\_\_\_\_地政事務所核發之謄本為準。
- 2.不動產出租及買賣之相關契約文件影本係由委託人提供。
- 3.不動產近三年的營運收益資料及財務報表均由委託單位提供。
- 4.不動產個別條件及區域環境內容，係親自赴標的現場勘察，並依都市計畫及地籍等相關資料查證記錄之。
- 5.不動產價格評估依據，係於標的現場實際訪查交易、收益及成本資訊，並依估價師檔案資料共同整理而得。
- 6.不動產之地質、結構受損狀況、營造費用……等係參考\_\_\_\_\_專業技師出具之報告書。

## 參、價格形成之主要因素分析

### 一、一般因素分析：

(一) 政策面：

(二) 經濟面：

### 二、不動產市場概況分析：

(一) 不動產市場發展概況

(二) 不動產市場價格水準分析

### 三、區域因素分析

(一) 區域描述：

(二) 近鄰地區土地利用情形：

(三) 近鄰地區建物利用情況：

(四) 近鄰地區之公共設施概況：

(五) 近鄰地區之交通運輸概況：

(六) 區域環境內之重大公共建設：

(七) 近鄰地區未來發展趨勢：

### 四、個別因素分析

(一) 土地個別條件：

(二) 土地法定使用管制與其他管制事項：

(三) 土地利用情況：

1. 土地是否有出租情形 是 否 委託人未告知，無法確定。

2. 土地現況是否被他人占用 是 否 委託人未告知，無法確定。

3. 土地是否有未登記之法定他項權利 是 否 委託人未告知，無法確定。

4.土地是否含現有巷是否委託人未告知，無法確定。

5.土地是否有高壓電塔等嫌惡設施經過等是否委託人未告知，無法確定。

6.土地是否含法定空地是否委託人未告知，無法確定。

(四) 建物個別條件：

1.建物面積：勘估標的各層建物面積如下表：

門牌（樓層）	面積（坪）

2.結構：。

3.建築型態：。

4.建築樓層：。

5.格局：。

6.屋齡：。

7.隔間：。

8.座向：。

9.通風採光：。

10.外牆建材：。

11.天花板：。

12.地板：。

13.門窗：。

14.衛浴：。

15.室內設備：。

16.公設比：。

17.電梯設備：。

18.自動化設備：。

(說明)：上述項目得依實際狀況增刪。

(五) 建物登記用途與使用現況：

1. 建物登記用途與現況用途：

門牌(樓層)	登記用途	現況用途

2. 整棟大樓使用型態：\_\_\_\_\_。
3. 空屋率：\_\_\_\_\_。
4. 使用權屬：\_\_\_\_\_。
5. 勘估標的室內維護保養與使用情況：\_\_\_\_\_。
6. 建物管理現況分析：\_\_\_\_\_。
7. 改建、增建情形：\_\_\_\_\_。
8. 車位是否有分管協議及圖說 是 否 委託人未告知，無法確定。
9. 建物是否有漏水 是 否 委託人未告知，無法確定。
10. 建物是否做過輻射屋檢測海砂屋檢測 是 否 委託人未告知，無法確定。
11. 建物是否曾發生凶殺或自殺致死情事 是 否 委託人未告知，無法確定。
12. 屋內自來水及排水系統是否正常 是 否 委託人未告知，無法確定。
13. 建物是否出租之情形 是 否 委託人未告知，無法確定。
14. 建物是否被他人占用 是 否 委託人未告知，無法確定。
15. 建物是否佔用他人土地 是 否 委託人未告知，無法確定。
16. 建物是否有約定專用之協議 是 否 委託人未告知，無法確定。
17. 建物是否有其他附屬設備 是 否 委託人未告知，無法確定。

18.所有權人是否有積欠管理費狀況 是 否 委託人未告知，無法確定。

(說明)：上述項目得依實際狀況增刪。

(六) 公共設施便利性：

(七) 建物與基地及週遭環境適合性分析：

五、最有效使用分析：

(一) 假設勘估標的為空地狀態之最有效使用分析：

(二) 勘估標的為已有建物之最有效使用分析：

六、勘估標的土地增值稅預估：

## 肆、價格評估

一、估價方法之選定：

二、價格評估過程：

(一)比較法評估過程：

1.比較標的條件分析：

項 目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
地 址			
價格型態			
交易價格			
勘察日期			
價格日期			
使用分區			
建築樓層			
比較標的樓層			
屋 齡			
面 積			
結 構			
臨路情況(M)			
交通條件 (以勘估標的為準)			
公共設施 (以勘估標的為準)			
整體條件 (以勘估標的為準)			
議價空間(%)			
預估可能成交價格			
備 註			



2. 勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析表：

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
交通運輸								
自然條件								
公共設施								
發展潛力								
區域因素調整百分率								

(說明)：

1. 上述主要項目下，估價師可細分為數個次要項目進行調整，其中交通運輸條件包括主要道路寬度、捷運之便利性、公車之便利性、鐵路運輸之便利性、交流道之有無及接近交流道之程度等；自然條件可分為景觀、排水之良否、地勢傾斜度、災害影響等；公共設施條件可包括學校(國小、國中、高中、大專院校)、市場(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)、公園、廣場、徒步區、觀光遊憩設施、服務性設施(郵局、銀行、醫院、機關等設施)；發展潛力條件可包括區域利用成熟度、重大設計畫及發展趨勢等，估價師並可依實際需求調整次要項目內容。

3. 勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析表：

建坪計價之個別因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
建物個別條件								
道路條件								
接近條件								
週邊環境條件								
個別因素調整百分比率								

(說明)：

1. 上述主要項目下，估價師可細分為數個次要項目進行調整，其中建物個別條件包括建物結構、屋齡、總價與單價關係、面積適宜性、採光景觀、產品適宜性、樓層位置、內部公共設施狀況、騎樓狀況、管理狀況、使用限制、建材、建築設計等；道路條件可分為道路寬度、道路鋪設道路種別(人行道、巷道、幹道)等；接近條件可包括接近車站之程度、接近學校之程度、(國小、國中、高中、大專院校)、接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)、接近公園之程度、接近停車場之程度等；週邊環境條件可包括地勢、日照、嫌惡設施有無、停車方便性等。估價師並可依實際需求調整次要項目內容。

土地計價之個別因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
宗地個別條件								
行政條件								
道路條件								
接近條件								
週邊環境條件								
個別因素調整百分比率								

1.上述主要項目下，估價師可細分為數個次要項目進行調整，其中宗地個別條件包括總價與單價關係、寬深度比、形狀、地勢臨路情形、面積與規劃潛力關係、臨地使用等；行政條件包括使用分區與編訂、建蔽率、可建容積率、禁限建之有無等；道路條件可分為道路寬度、道路鋪設道路種別(人行道、巷道、幹道)等；接近條件可包括接近車站之程度、接近學校之程度、(國小、國中、高中、大專院校)、接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)、接近公園之程度、接近停車場之程度等；週邊環境條件可包括地勢、日照、嫌惡設施有無、停車方便性等，估價師並可依實際需求調整次要項目內容。

4. 勘估標的與比較標的總調整率表：

項 目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
交易價格			
價格型態			
情況因素 調整百分率			
情況因素 調整後價格			
價格日期 調整百分率			
價格日期 調整後價格			
區域因素 調整百分率			
區域因素 調整後價格			
個別因素 調整百分率			
試算價格			
比較標的 加權數			
加權數計 算後金額			
最後推定 比較價格			



(二) 收益法之直接資本化法評估過程：

1. 正常租金評估：
2. 總收入推估：
3. 有效總收入推估：
4. 總費用推估：
5. 淨收益推估：
6. 收益資本化率推估：
7. 收益價格評估：

**(三)收益法之折現現金流量分析評估過程：**

**1.分析期間假設：**

**2.總收入分析：**

**3.有效總收入推估**

**4.總費用推估：**

**5.折現率推估：**

**6.期末價值推估：**

**(四)成本法評估過程：**

- 1.土地價格：
- 2.直接成本：
- 3.其他間接成本：
  - (1)規劃設計費
  - (2)管理費
  - (3)廣告銷售費
  - (4)稅捐及其他負擔
- 4.資本利息綜合利率
- 5.投資開發利潤率
- 6.總成本價格



(五) 成本法之土地開發分析法評估過程：

1. 勘估標的可建築總樓地板面積分析：

(1). 勘估標的個別條件分析：

(2). 建築及土地使用管制等相關法規限制：

(3). 可建總樓地板面積推估：

依上述之土地使用管制規定，參考建築技術規則推估可能最大樓地板面積如下：

甲. 興建樓層數：\_\_\_\_\_。

乙. 地面層面積：\_\_\_\_\_。

丙. 主建物面積：\_\_\_\_\_。

丁. 附屬建物及梯廳面積：\_\_\_\_\_。

戊. 地下室面積：\_\_\_\_\_。

己. 屋頂突出物面積：\_\_\_\_\_坪。

庚. 平面停車位：\_\_\_\_\_位。

2. 總銷售金額評估：

(1). 近鄰地區預售價格分析：

(2). 依上述比較個案，推估目前該基地若推出純辦大樓產品市場價格評估如下：

甲. 地面層單價約：\_\_\_\_\_元/坪。

乙. 二樓以上各樓層單價約：\_\_\_\_\_元/坪。

丙. 平面式停車位單價約：\_\_\_\_\_元/個。

丁. 機械式停車位單價約：\_\_\_\_\_元/個。

3. 總銷售金額推估：

4. 各項成本費用推估：

5. 推估土地開發分析價格：

三、價格決定理由：

四、價格結論：

新臺幣\_\_\_\_\_元。