

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」

摘要版

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

(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
中華民國九十五年五月十六日

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：_____。

(說明)：

(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：

(四) 勘察日期：

五、公告土地現值計算之土地增值稅與淨值

六、他項權利設定紀錄：

七、評估價值結論：

(說明)：

不動產估價師：_____ (簽名或蓋章)

(說明)：登載估價師證書、開業證書及地方公會會員證書字號於此處。

目 錄

壹、序言

一、保證承諾.....	5
二、估價報告書基本聲明事項.....	5
三、估價報告書使用之限制條件.....	5

貳、估價基本事項說明.....6

一、委託人.....	6
二、勘估標的之基本資料.....	6
(一) 勘估標的內容	
(二) 產權分析	
三、價格日期及勘察日期.....	6
四、價格種類及估價條件.....	6
五、估價目的.....	6
六、利益衝突之聲明.....	6
七、現況勘察情況說明.....	6
(一) 勘察日期	
(二) 領勘人	
(三) 參考資料	
(四) 勘察結論	
八、估價資料來源說明.....	6

參、價格形成之主要因素分析.....7

一、一般因素分析.....	7
(一) 政策面	
(二) 經濟面	
二、不動產市場概況分析.....	7
(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.....	7
(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.....	8
(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	
(四) 建物概況	
(五) 公共設施便利性	
(六) 建物與基地及週遭環境適合性分析	
五、最有效使用分析.....	8
(一) 假設勘估標的為空地狀態之最有效使用分析	
(二) 假設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.....	8
肆、價格評估.....	9
一、估價方法之選定.....	9
二、價格評估過程.....	9
(一) 比較法評估過程	
(二) 收益法之直接資本化法評估過程	
(三) 收益法之折現現金流量分析評估過程	
(四) 成本法評估過程	
(五) 土地開發分析法評估過程	
三、價格決定理由.....	11
四、價格結論.....	11
伍、附件.....	11

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。
- (四) 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。
- (五) 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。
- (六) 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。
- (七) 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、估價報告書基本聲明事項

本估價報告書，係在下列基本假設條件下製作完成：

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：

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：

（說明）：

（二）產權分析：

（說明）：

三、價格日期及勘察日期：_____。

（說明）：

四、價格種類及估價條件：_____。

（說明）：

五、估價目的：

（說明）：

六、利益衝突之聲明：

七、現況勘察情況說明：

（一）勘察日期：

（二）領勘人及其說明：

（三）現場勘察參考資料：

（說明）：

（四）勘察結論：

（說明）：

八、估價資料來源說明：

參、價格形成之主要因素分析

一、一般因素分析：

（一）政策面：

(說明)：

（二）經濟面：

(說明)：

二、不動產市場概況分析：

(說明)：

（一）不動產市場發展概況

(說明)：

（二）不動產市場價格水準分析

(說明)：

三、區域因素分析

（一）區域描述：

(說明)：

（二）近鄰地區土地利用情形：

(說明)：

（三）近鄰地區建物利用情況：

(說明)：

（四）近鄰地區之公共設施概況：

(說明)：

（五）近鄰地區之交通運輸概況：

(說明)：

（六）區域環境內之重大公共建設：

(說明)：

（七）近鄰地區未來發展趨勢：

(說明)：

四、個別因素分析

（一）土地個別條件：

(說明)：

（二）土地法定使用管制與其他管制事項：

(說明)：

（三）土地利用情況：

(說明)：

（四）建物概況：

(說明)：

（五）公共設施便利性：

(說明)：

（六）建物與基地及週遭環境適合性分析：

(說明)：

五、最有效使用分析：

(說明)：

六、勘估標的土地增值稅預估：

(說明)：

肆、價格評估

一、估價方法之選定：

(說明)：

二、價格評估過程：

(一)比較法評估過程：

1.比較標的條件分析：

(說明)：

2.勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析表：

(說明)：

3.勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析表：

(說明)：

4.勘估標的與比較標的總調整率表：

(說明)：

5.比較價格結論：

(1).區分建物樓層別效用比決定：

(說明)：

(2).土地比較價格結論

(說明)：

(二)收益法之直接資本化法評估過程：

1.正常租金評估：

(說明)：

2.年總收入推估：

(說明)：

3.有效總收入推估：

(說明)：

4.總費用推估：

(說明)：

5.淨收益推估：

(說明)：

6.收益資本化率推估：

(說明)：

7.收益價格評估：

(說明)：

(三)收益法之折現現金流量分析評估過程：

1.分析期間假設：

(說明)：

2.年總收入分析：

(說明)：

3.年有效總收入推估

(說明)：

4.年總費用推估：

(說明)：

5.折現率推估：

(說明)：

6.期末處分價值推估：

(說明)：

(四)成本法評估過程：

1.土地素地價格：

(說明)：

2.建物營造或施工費（直接成本）：

(說明)：

3.其他間接成本：

(說明)：

(1)建築設計費

(2)管理費

(3)廣告銷售費

(4)稅捐及其他負擔

(5)資本利息綜合利率

(6)投資開發利潤率

4.不動產重建或重置成本：

(說明)：

5.不動產成本價格

(說明)：

(五) 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：

(說明)：

(2).建築及土地使用管制等相關法規限制：

(說明)：

(3).可建總樓地板面積推估：

(說明)：

2.總銷售金額評估：

(說明)：

3.總銷售金額推估：

(說明)：

4.各項成本費用推估：

(說明)：

5.推估土地開發分析價格：

(說明)：

三、價格決定理由：

(說明)：

四、價格結論：新臺幣_____元。

伍、附件：