

# 中華民國不動產估價師公會全國聯合會

## 第十四號公報

### 辦理金融機構不動產抵押貸款估價之原則與注意事項

- 111年05月04日 本會研究發展委員會第六屆第七次會議初擬
- 111年06月28日、06月30日 本會召開「金融機構設定抵押權之不動產估價報告書範本及注意事項」視訊座談會，邀請相關銀行機關共同座談討論
- 111年07月21日、07月25日 本會不動產估價技術公報評議委員會審議討論修正
- 111年11月21日、11月29日 本會不動產估價技術公報評議委員會審議討論修正
- 112年02月01日 本會第六屆第五次理監事聯席會議授權通過
- 112年03月10日、03月17日 本會不動產估價技術公報評議委員會審議討論修正
- 112年04月17日至112年04月28日 發函廣徵各界之意見並納入調整修正
- 112年05月15日 本會發布
- 113年06月25日、06月27日 本會不動產估價技術公報評議委員會審議討論修正
- 113年11月26日、12月02日 本會不動產估價技術公報評議委員會審議討論修正
- 114年06月20日、06月24日 本會不動產估價技術公報評議委員會審議討論修正
- 114年10月21日 本會第七屆第四次理監事聯席會議修正通過：本公報納入消費金融不動產抵押貸款之規範
- 114年11月20日 本會研究發展委員會第七屆第五次會議討論
- 115年05月14日 本會第七屆第五次理監事聯席會議修正通過
- 115年05月19日 本會發布

#### (前言)：

中華民國不動產估價師公會全國聯合會(下稱全聯會)基於組織章程第四條「本會之任務如下:一、估價技術研究改進及法令修改之建議事項。」前於民國112年5月15日發布第十四號公報《金融機構設定抵押權之不動產估價報告書範本及注意事項》，藉由提升不動產估價作業獨立性及專業性，以謹慎穩健原則降低金融機構設定抵押權之潛在風險，其適用範圍係「金融機構於執行企業金融貸款業務，以不動產設定抵押擔保時，應採用本範本。同時擴及前述以外之委託人，凡估價目的為設定抵押權之不動產價值參考評估者，亦得適用之。」

參諸《中央銀行法》、《銀行法》授權訂定《中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定》第二條規定「(第一項)金融機構：指本國銀行、外國銀行在臺分行、信用合作社、全國農業金庫股份有限公司、農會信用部、漁會信用部、中華郵政股份有限公司及保險公司。(第二項)不動產抵押貸款：指購置住宅貸款、購地貸款、餘屋貸款及工業區閒置土地抵押貸款。」實務上金融機構放款之對象，區分為消費金融(或稱個人金融)與企業金融(法人金融)，其常見辦理不動產貸款業務，例如企業金融貸款業務，不動產抵押擔保品可能為土地、建物、廠房、廠辦、辦公室、店面、商場等，抑或是消費金融不動產抵押貸款常見之住宅類擔保品。惟鑒於美國發生次級房貸風暴後，各國開始從根本面反思不動產金融與相關衍生性金融商品的各種弊病，並一致地體認到不動產估價必須具備獨立性，以解決不動產擔保品因內部自行評估，估價結果以及放款額度等均由金融機構全權決定，導致球員兼裁判利益衝突的狀況，進一步產生金融機構與存款戶間的代理問題，以及金融機構投資者的潛在風險。

因此，本會綜整金融機構實務常見之不動產貸款規範與不動產估價實務，針對各類型擔保品設定抵押權之評估應注意事項，修訂第十四號公報之內容，作成**辦理金融機構不動產抵押貸款估價之原則與注意事項**，除增修敘述式不動產估價報告書範本內容，並新增摘要式不動產估價報告書範本，供全聯會所轄各地方公會之會員使用，以期藉此提高金融市場之穩定性。

(適用範圍)：

一、本公報供全聯會所轄各地方公會之會員以及金融機構，於估價目的為辦理金融

機構不動產抵押貸款業務之不動產價格參考評估時採用。

二、本公報附件有二，其一為敘述式不動產估價報告書範本，其二為摘要式不動產估價報告書範本，適用內容如下：

(一) 敘述式不動產估價報告書範本：除第二款以外，皆應採用本範本。

(二) 摘要式不動產估價報告書範本：金融機構辦理有關消費(個人)金融不動產抵押貸款業務，且其擔保品為替代性較高之住宅產品(不包括高價宅)，得採用本範本。

(三) 除辦理金融機構不動產抵押貸款業務外，凡估價目的為設定抵押權之不動產價格參考評估者，亦得適用之。

三、地上權不動產設定抵押擔保品價格評估應採用全聯會發布之第十三號公報《地上權不動產於金融機構設定抵押權估價報告書範本》。

四、金融機構決定擔保品價格時，不應以預估或覆核之諮詢結果，作為決定不動產抵押貸款之授信參考依據，必須符合《不動產估價技術規則》第十六條之規範，採用前述第二點之不動產估價報告書範本所評估之價格。

(適用日期)：

本公報於價格日期(或報告書出具日期)在中華民國115年06月01日 (含)之後起，開始適用。

## 壹、原則

- 一、辦理金融機構不動產抵押貸款價格評估參考，係指進行調查、勘察、整理、比較、分析及調整等估價工作，以查估供設定抵押權之不動產價格，作為金融機構決定不動產抵押貸款額度之參考依據。
- 二、不動產抵押貸款估價之價格日期，以勘察日期為原則，以委託人指定日期為例外。
- 三、不動產抵押貸款價格評估之價格種類，以正常價格為原則。若為特定價格者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。除金融機構提出符合相關法令或授信的正當依據外，特殊價格不應作為價格種類。
- 四、不動產抵押貸款價格評估應求取勘估標的最有效使用狀態之正常價格。如勘估標的經直轄市、縣(市)政府主管機關核定之開發規劃、興辦事業計畫，或已取得建築執照，而判斷未能符合最有效使用時，不動產估價師得依其規劃、計畫或建築執照進行估價，並應先求取其最有效使用狀態之正常價格，再視其低度使用情況進行調整，並於估價條件中敘明，另於「其他與估價相關之必要事項」中，說明未達最有效使用狀態之房地估價對價格之影響。
- 五、除委託書上已載明估價條件，不動產估價師應依委託人提供資料或依個案實際狀況判斷，於不動產估價報告書內敘明估價條件。估價條件之擬定應依照全聯會第四號估價通用原則辦理。委託人變更估價條件時，應以電子郵件或函文等書面文件補充之。敘明估價條件而限縮正常價格適用範圍時，必須於

「其他與估價相關之必要事項」說明其對價格可能之影響。

六、為降低辦理金融機構不動產抵押貸款時勘估標的價值變動產生之風險，不動產價格評估應遵守審慎穩健原則，對於下列估價方法中影響估價結果之項目，謹慎檢視之。

(一) 運用比較法估價時，應注意下列事項：

1. 對於比較標的之選取，應優先排除交易情形異於正常價格形成的買賣或租賃實例。
2. 依不動產估價技術規則第 23 條對於情況調整之量化，應於報告書中載明量化調整之依據。

(二) 運用成本法估價時，應注意下列事項：

1. 營造或施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐、其他負擔及開發或建築利潤等項目，應參考全聯會發布之第四號公報及第六號估價通用原則。各項費用金額、費用率、利潤率之採用，不得高於規定區間之中間值。惟勘估標的情況特殊，前述參數若採高於區間之中間值者，估價師應於報告書中充分敘明理由。
2. 建物累積折舊額計算，應參考全聯會發布之第四號公報。

(1) 建物經濟耐用年數超過規定者，應依審慎穩健原則，視勘估標的實際構成部分之使用狀態、維修及整建情形，合理推估經濟耐用年數。

(2) 前述經濟耐用年數之推估，視勘估標的型態得參考全聯會、各地方不動產估價師公會或各直轄市、縣(市)政府所發布之相關作業方式。

(三) 運用土地開發分析法估價時，應注意下列事項：

1. 可建築土地優先適用土地開發分析法。
2. 建築基地進行土地開發分析時，應先檢視土地是否符合最小建築開發基地之條件，若不符合各直轄市、縣(市)關於最小建築基地規模、各直轄市、縣(市)畸零地自治條例規定，而影響土地允建容積未達法定容積者，得基於最有效使用原則，評估與鄰地合併開發之可能性後並考量整合時間成本，並就合併效益、地形條件、相對位置優勢、效益分配進行價格調整。
3. 勘估標的已領得建造執照或經各直轄市、縣(市)政府主管機關核定開發規劃計畫者，應以委託人提供之前述資料為計算依據。勘估標的尚未核發建造執照或開發審議尚未通過者，而以委託人提供之建築設計圖說、規劃開發面積等資料為依據時，須判斷是否符合建築相關法規並載入估價條件中。勘估標的未有開發計畫者，應依相關建築法規、當地市場狀況等決定開發型態，並檢視產品規劃、公共設施比例、銷坪係數等，於當地市場之合理性。
4. 基於最有效使用原則，不動產估價師應合理判斷該基地可申請獎勵

容積、增額容積或容積移轉的可行性，並與委託人確定是否將該容積條件納入估價條件，計算相關成本並反映於土地價格。

5. 營造或施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐、其他負擔及開發或建築利潤等項目，應參考全聯會發布之第四號公報及第六號估價通用原則，各項費用金額、費用率、利潤率之採用，不得低於規定區間之中間值為原則。惟勘估標的情況特殊，前述參數若採低於區間之中間值者，估價師應於報告書中充分敘明理由。

(四) 運用收益法估價時，應注意下列事項：

1. 總收入推估以正常租金為原則。委託人提供租約者，得參考契約租金評估之，但應檢視租約合理性並參酌周邊租賃市場情形，依專業判斷是否採用。勘估標的價格日期當時之契約租金與正常租金水準有大幅差異時（差異達 20% 以上且契約剩餘期間達 5 年以上者），得採下列兩種方式擇一處理：

(1) 以不考慮契約存續條件下評估其正常價格，惟應於價格決定過程中敘明契約租金對價格可能產生之影響。

(2) 以不考慮契約存續條件下評估之正常價格為基礎，衡酌該契約對正常價格影響之估計值，並於估價條件中敘明「本次評估價格係以契約存續為前提，且已考慮該契約造成之價格影響。」

2. 勘估標的已出租，但委託人未提供契約租金時，應於報告書中敘明

「委託人未提供契約租金，無法確認契約租金高低對勘估標的價格之可能影響，請報告書使用者注意。」

3. 閒置及其他原因造成之收入損失、總費用應參考全聯會發布之第五號公報《不動產估價技術公報-收益法之直接資本化法》及第十二號公報《收益法之折現現金流量分析法估價指引》相關規定，且各項費用率之採用不得低於規定區間之中間值。惟勘估標的情況特殊，前述參數若採低於區間之中間值者，估價師應於報告書中充分敘明理由。
4. 折現率或收益資本化率之決定應考量勘估標的產品類型，依不動產估價技術規則第 43 條規定求取之，並得參考全聯會、各地方不動產估價師公會或各直轄市、縣(市)政府所發布之相關作業方式進行推估。
5. 勘估標的若為房地結合體者，其折現率或收益資本化率(含價格日期當時價值未來每年折舊提存率)原則不低於五大銀行平均一年期存款利率。然依勘估標的性質，經不動產估價師判斷該類型不動產於市場交易時非以獲取穩定租金收益為主要目的者(例如高價宅、直接生產用之工廠、教會…等)不在此限，惟應於報告書中敘明。

## 貳、注意須知

### 一、報告書格式

考量維持各金融機構長期業務執行與管理之穩定性，同時在兼顧估價技術及相關規範的指引，本公報分別制定敘述式及摘要式不動產估價報告書範本，以供參考。

(一) 敘述式不動產估價報告書範本：針對企業（法人）金融不動產抵押貸款業務，勘估標的為高價宅或非屬住宅產品時，建議採用要求較為嚴謹之敘述式不動產估價報告書範本。

(二) 摘要式不動產估價報告書範本：金融機構於執行消費（個人）金融不動產抵押貸款業務，且勘估標的為同質性較高之住宅產品（不包括高價宅產品），得採用摘要式不動產估價報告書，不受全聯會發布之第二號公報《敘述式不動產估價報告書範本》之規定，惟仍須遵循本公報中相關注意事項之規定。考量維持各金融機構長期業務執行與管理之穩定性，摘要式不動產估價報告書範本僅供使用者參考，實際內容仍依各家銀行規範與要求方式呈現。

### 二、委託契約書

(一) 為符合實務之需求，不動產估價委託契約書得採年度契約方式辦理。

(二) 年度契約下之估價案件，得以書面或電子郵件之方式辦理委託。

(三) 未能取得勘估標的之買賣契約、租賃契約、房屋稅單、地價稅單、保

險費、不動產營運財務報表或相關營運資料、土地開發計畫、容積獎勵、容積調派、增額容積及容積移轉函文或開發回饋內容等其他可能影響估價之資料，須於報告書中揭露。

### 三、價格重新評估之情形

(一) 不動產估價報告書評估之價格參考期限為三個月，如有市場價格變化較大之情事時，建議重新估價；不動產擔保品抵押權存續期間或最高限額抵押權擔保債權確定期日內，應定期估價。

(二) 前項所稱市場價格變化較大係指市場價格水準與價格日期當時價格差異達 10%以上；此差異幅度得參考內政部或各直轄市、縣(市)政府發布之地價指數、房價指數，或具公信力之民間機構發布之地價指數、房價指數檢視之。

### 四、現場勘察

(一) 現場勘察時應比對勘估標的現況與登記情形（如土地登記簿謄本、建物登記簿謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖、使用執照等）是否一致，並詳實以文字作成紀錄及攝製必要之照片或影像檔等方式記錄勘估標的現況，於不動產估價報告書中說明，並將現場勘察照片等作為附件。

(二) 因故未能入內現場勘察時，須於不動產估價報告書中予以揭露。若內部照片係由委託人提供時，亦須於不動產估價報告書中敘明。

## 五、估價方法之適用

- (一) 估價方法之採用應依照不動產估價技術規則第 14 條及全聯會發布之第三號估價通用原則辦理。
- (二) 對以進行開發為前提之宗地，得採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法或收益法之評估結果決定其估價額。
- (三) 建物估價，以成本法估價為原則，惟建物價值包含土地使用之權利時，得採用一定期間收益法進行評估。

## 六、其他影響勘估標的市場流通性之檢討事項

- (一) 影響勘估標的市場流通性之事項，應於不動產估價報告書中揭露，以利判斷勘估標的之合理市場價值。
- (二) 特殊建材、設備、工法或認證等對於勘估標的價格有正面影響的狀況分析：
  1. 特殊建材、設備、工法或認證等，對於勘估標的價格有正面影響的狀況，應由勘估標的所有權人向金融機構提供相關資料，由不動產估價師判斷其合理性，並於不動產估價報告書中敘明。
  2. 前述項目包含但不限於綠建築、智慧建築、健康建築、低碳建築、耐震標章、建築能效標章、建築安全履歷、無塵室、系統鋼筋、系統衛浴、橋式起重機…等。另由於建材、設備及工法會隨建築技術進步改變，項目僅為例示參考。

3. 前開之建材、設備、工法及認證，雖會增加成本，但仍須由不動產估價師視市場上的交易狀況判斷是否有反映在價格上並予以說明。

(三) 鄰避設施及對於勘估標的價格有負面影響的狀況分析：

1. 應就勘估標的不同類型（如住宅、商業、工業用不動產），進行鄰避設施狀況（種類、距離與規模等）分析，並判斷是否有影響價格之情形。
2. 鄰避設施包含但不限於神壇、宮廟、宗教聚會所、高壓電塔、電箱、變電所、電線桿、墳場、殯儀館、監獄、垃圾場、掩埋場、焚化爐、瓦斯行(槽)、加油(氣)站、爆竹加工廠、捷運(高架)軌道、輕軌(高架)軌道、鐵路(高架)軌道、高鐵(高架)軌道、傳統市場、天橋、陸橋、地下道、高架(快速)道路、機場、飛機航道、無尾巷、風化場所、賭場…等。
3. 若勘估標的本身即為鄰避設施，應特別敘明，並納入價格考量。

- (四) 勘估標的是否屬瑕疵不動產之情形，應由委託人提供相關鑑定資料，由不動產估價師判斷後，確認是否得以本公報發布之報告書範本進行評估，否則不動產估價師應建議委託人依全聯會發布之第九號公報《瑕疵不動產污名價值減損估價指引》另案進行評估。

(五) 勘估標的產權及使用現況應檢討事項：

1. 勘估標的如非完整產權或為其他權屬之狀態（如地上權住宅、典權住宅），或有租用、占用等可能影響清點交付之情形，應於不動產估價報

告書中說明是項情形有無納入評估結果考量。

2. 勘估標的是否有增建、陽台外推或有違規使用等可能影響市場流通性之情形，應於不動產估價報告書中說明是項情形有無納入評估結果考量。
3. 前述附有違章建築之房地估價，其違建部分不予以評估。但委託人要求評估其價值，並就合法建物及違建部分於估價報告書中分別標示各該部分之價格者，不在此限。

(六) 其他應檢討事項：

1. 勘估標的如為建築用地，估價時應考量有無影響其開發之可能情形。
2. 勘估標的如為區分所有建物，估價時應考量不同產品類型（如公寓、華廈、大樓、商辦、廠辦等）與不同地區，對於公設比與附屬建物比（陽台、雨遮等）之合理範圍，並以一般市場可接受之公設比與附屬建物比區間為基準進行評估，不足或超過上述合理比例之公設或附屬建物部分，應衡量產品市場流通性，酌予增減評估價格。
3. 勘估標的如為一樓產品且有規劃騎樓面積，或是該騎樓登記為公共設施而為約定專用，估價時應考量勘估標的與比較標的之騎樓面積合理比例及其使用效益，確認對價格之影響程度。逾合理比例範圍之騎樓面積，應衡量其市場流通性，酌予增減評估價格。
4. 勘估標的如有約定專用部分，應由勘估標的所有權人向金融機構提供

相關資料，由不動產估價師判斷其樣態、面積與使用權源，並於不動產估價報告書中敘明。



參、敘述式不動產估價報告書範本

辦理金融機構不動產抵押貸款業務之不動產估價報告書



中 華 民 國 年 月 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、勘估標的基本資料：

(一) 勘估標的內容：

1. 土地標示：

2. 建物標示：應敘明勘估標的是否含有車位(編號、數量、型態)。

3. 門牌：

(二) 產權內容：

1. 土地所有權人權利範圍：

表一：土地產權表

編號	地段地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有 權人	權利範圍	權利 面積(m <sup>2</sup> )	權利 面積(坪)	備註

2. 建物所有權人權利範圍：

表二：建物產權表

編號	建號	建物 門牌	建物面 積(m <sup>2</sup> )	所有權人	權利 範圍	權利 面積 (m <sup>2</sup> )	權利 面積 (坪)	備註
								應敘明登記產 權面積是否含 有車位，車位 面積及數量。

《注意事項》如無法從勘估標的登記資料中核對出正確的停車位面積，得參考各直轄市、縣(市)政府、全聯會或各地方不動產估價師公會所發布之相關估價作業方式進行推估。

### 3. 其他登記事項：

(三) 土地使用分區及使用編定：

(四) 建物法定用途：

《注意事項》應註明依建物平面圖登載、登記謄本或使用執照登載。

(五) 勘估標的臨路條件：

(六) 勘估標的使用現況：

《注意事項》說明事項包括但不限於下列事項。

1. 是否有遭占用。
2. 是否有違規使用之狀況。
3. 是否有滅失之狀況。
4. 是否有增建、陽台外推等狀況。
5. 勘估標的如為可建築之土地，現況有無影響其單獨開發之可能狀況。

## 四、估價前提

(一) 估價目的：辦理金融機構不動產抵押貸款業務之不動產價格參考。

(二) 價格種類：

《注意事項》

1. 價格種類以正常價格為原則。
2. 若為特定價格者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。
3. 除金融機構提出符合相關法令或授信的正當依據外，特殊價格不應作為本範本之價格種類。

(三) 估價條件：

《注意事項》

1. 除委託書上已載明估價條件，不動產估價師應依委託人提供資料或依個案實際狀況判斷，於不動產估價報告書內敘明估價條件。估價條件之擬定應依照全聯會第四號估價通用原則辦理。委託人變更估價條件時，應以電子郵件或函文等書面文件補充之。敘明估價條件而限縮正常價格適用範圍時，必須於「其他與估價相關之必要事項」說明其對價格可能之影響。
2. 不動產估價師應審慎評估估價條件的適法性及可行性，並在估價報告中合理且有依據的敘明相關估價條件。

(四) 價格日期：民國○○年○○月○○日

(五) 勘察日期：民國○○年○○月○○日

**五、評估價值結論：**

經本所不動產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，與專業意見分析後，最終價格決定如下：

《注意事項》

1. 以下表格得視實際情形進行調整，惟應至少包含採取估價方法之價格結論。
2. 所採取之估價方法可表示單價者，應包含註明評估單價。透天厝產品應依產品及當地市場交易計價方式，選擇採用地坪價或建坪價顯示單價。
3. 勘估標的為多戶房地時，得以比準單元單價表示，但價格結論仍應列示各戶之單價及總價。
4. 車位數量及車位單價應詳細敘明。

比較價格(比準單元)	建坪單價：新台幣_____元/坪 (地坪單價：新台幣_____元/坪)
收益價格(比準單元)	建坪單價：新台幣_____元/坪 (地坪單價：新台幣_____元/坪)
成本價格	新台幣_____元 土地成本價格：新台幣_____元 建物成本價格：新台幣_____元 建坪單價：新台幣_____元/坪 (地坪單價：新台幣_____元/坪)
土地開發分析價格	地坪單價：新台幣_____元/坪
最後決定之估價金額	總價新台幣_____元 建坪單價：新台幣_____元/坪 車位單價：新台幣_____元/個 (地坪單價：新台幣_____元/坪)

- 註1. 勘估標的是否具有特殊建材、設備、工法或認證等對於勘估標的價格有正面影響或是否有鄰避設施及對於勘估標的價格有負面影響之狀況，應於摘要中以附註方式說明其狀況及評估之結果有無納入該狀況之考量。
- 註2. 勘估標的如為持分產權狀態，或有租用、占用等可能影響點交之狀況，應於摘要中以附註說明其狀況及評估之結果有無納入該狀況之考量。



## 目 錄

壹、序言.....	
一、估價立場聲明.....	
二、估價報告書基本聲明事項.....	
三、估價報告書使用之限制條件.....	
貳、估價基本事項說明.....	
一、委託人.....	
二、勘估標的之基本資料.....	
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.....	
八、利益衝突之聲明.....	
九、現況勘察情況說明.....	
十、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.....	
二、不動產市場概況分析.....	

三、區域因素分析.....	
四、個別因素分析.....	
五、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.....	
(二)收益法評估過程.....	
(三)成本法評估過程.....	
(四)土地開發分析法評估過程.....	
三、價格決定理由.....	
伍、其他與估價相關之必要事項及依本規則規定須敘明之情況.....	
一、依不動產估價技術規則規定須敘明之情況.....	
二、其他與估價相關之必要事項.....	
陸、附件	
一、他項權利分析設定表	
二、勘估標的出租租約	
三、勘估標的位置圖○份(○張)	

四、勘估標的分區示意圖○份（○張）

五、土地、建物登記謄本○份（○張）

六、地籍圖謄本○份（○○張）

七、建物測量成果圖○份（○○張）

八、土地使用分區證明書○份（○○張）

九、勘估標的照片○○頁

十、不動產估價師證明文件

（說明）：

（一）以上附件資料請視實際需要增減。

（二）估價報告書中所附之勘估標的登記謄本申請領取時間，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三個月內為原則，並不得採用前一年度之登記謄本。

（三）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。以及其他依委託人要求提供之文件。

# 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) 我方與委託人及受勘估單位僅為單純業務往來關係。
- (三) 本事務所及本所不動產估價師與委託人、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無企業會計準則公報及國際會計準則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。本報告書估價人員具備專業性與獨立性。
- (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；亦絕不刻意扭曲合理估價之結果。
- (八) 本估價報告書內容遵循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，並符合中華民國不動產估價師公會全國聯合會頒布之公報、估價通用原則及勘估標的所屬直轄市、縣(市)地方公會頒布之作業通則。

## 二、估價報告書基本聲明事項

- (一) 除非報告書中有特別聲明，勘估標的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) 本估價報告書評估結果對委託人或報告書使用者僅具有不動產價格參考之特性，不必然成為最後決定抵押權擔保之金額。
- (四) 報告書中引用他人提供之資訊經不動產估價師盡力查證後認為是確實可靠的。委託人向不動產估價師提供不動產抵押擔保估價所需知悉資訊被視為真實、可靠，委託人須對所提供資訊之真實性、合法性及完整性負責。
- (五) 除非報告書中有特別聲明，勘估標的中的土地及其地上物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。若有遭隱匿或其他不動產估價師不具備之專業或工程知識所能發現之影響，責任不得歸屬於不動產估價師，上述影響都將使本估價報告書中的估價結果無效。
- (六) 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。

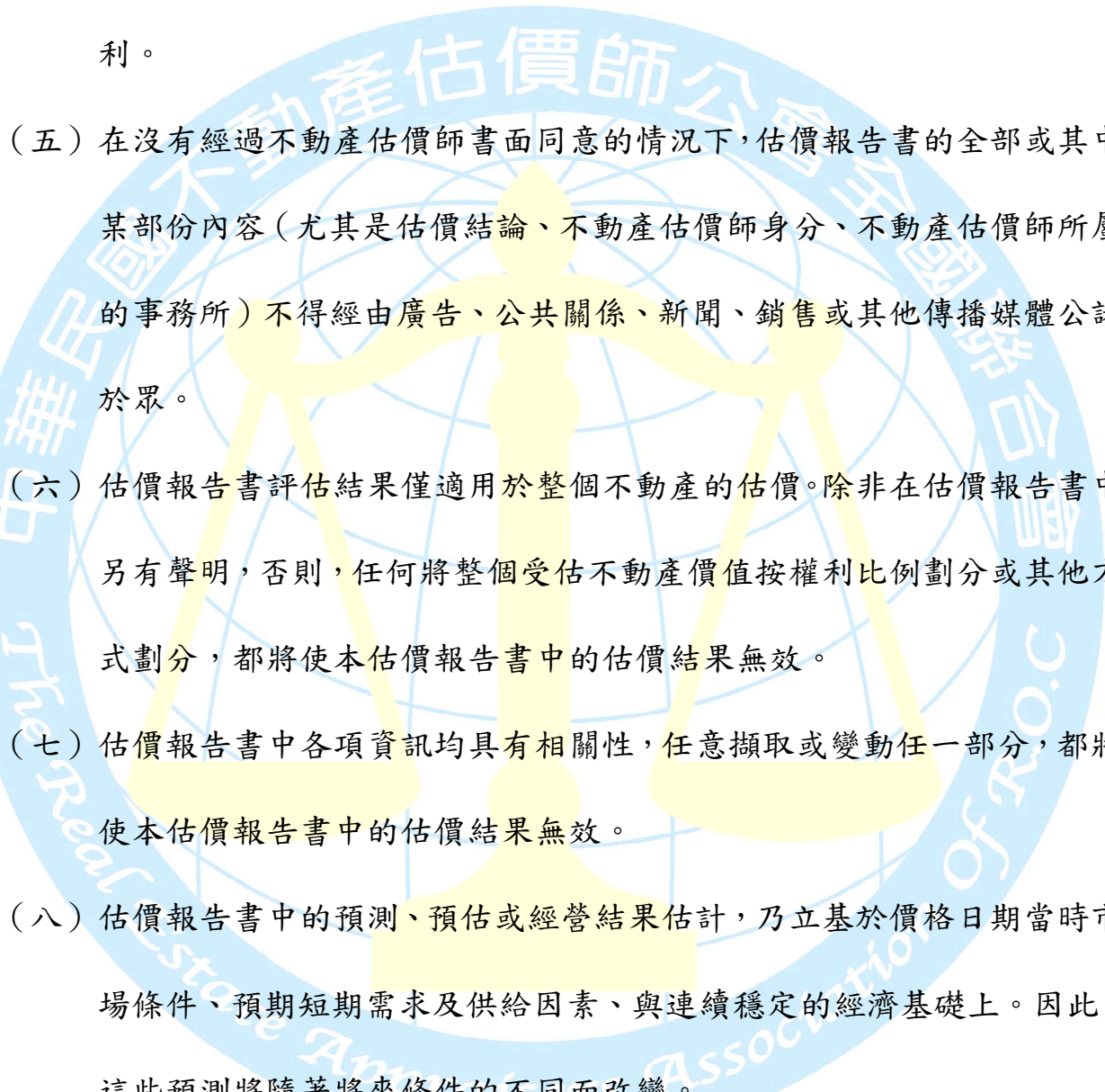
(七) 除非在估價報告書中有特別聲明，勘估標的可能存在或不存在的危險因子，不列入不動產估價師的勘察範圍之內。不動產估價師並不具備了解不動產內部成分或潛在危險的知識能力，也沒有資格檢測這種物質；石棉、尿素、胺／甲醛泡沫絕緣體等類材料及其他潛在的危險材料的存在，可能會影響不動產的價值。估價報告書中的假設前提，是勘估標的中沒有這些會導致價值降低的材料，若有遭隱匿或其他不動產估價師不具備之專業或工程知識所能發現之影響，責任不得歸屬於不動產估價師，上述影響都將使本估價報告書中的估價結果無效。如有需要，估價報告書使用者須另聘這一類領域的專家進行分析。

(八) 由於不動產估價師公會全國聯合會第九號公報所定義之瑕疵不動產在市場上並非完全透明公開可查證之資訊，故應由委託人負告知不動產估價師之責任。

### 三、估價報告書使用之限制條件

(一) 本估價報告書評估結果僅適用於辦理金融機構不動產抵押貸款業務之不動產價格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。

(二) 本估價報告書評估結果係在委託人提供之估價條件下形成，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。

- 
- (三) 本估價報告書評估結果為價格日期當時辦理金融機構不動產抵押貸款業務之不動產價格參考，價格日期變動時，評估結果可能產生變動。
- (四) 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。
- (五) 在沒有經過不動產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、不動產估價師身分、不動產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。
- (六) 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。
- (七) 估價報告書中各項資訊均具有相關性，任意擷取或變動任一部分，都將使本估價報告書中的估價結果無效。
- (八) 估價報告書中的預測、預估或經營結果估計，乃立基於價格日期當時市場條件、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。
- (九) 本估價報告書之使用者，倘有違反「個人資料保護法」之情形，應負相關之損害賠償責任，與本事務所無涉，宜請注意。

(十) 不動產估價報告書評估之價格參考期限為三個月，如有市場價格變化較大之情事時，建議重新估價；不動產擔保品抵押權存續期間或最高限額抵押權擔保債權確定期日內，應定期估價。



## 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：應敘明勘估標的是否含有車位(編號、數量、型態)。

#### (二) 產權內容：

##### 1. 土地所有權人權利範圍：

表一：土地產權表

編號	地段地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有 權人	權利範圍	權利 面積(m <sup>2</sup> )	權利 面積(坪)	備註

##### 2. 建物所有權人權利範圍：

表二：建物產權表

編號	建號	建物 門牌	建物面 積(m <sup>2</sup> )	所有權人	權利 範圍	權利 面積 (m <sup>2</sup> )	權利 面積 (坪)	備註
								應敘明登記產 權面積是否含 有車位，車位 面積及數量。

《注意事項》如無法從勘估標的登記資料中核對出正確的停車位面積，得參考各直轄市、縣(市)政府、全聯會或各地方不動產估價師公會所發布之相關估價作業方式進行推估。

3. 他項權利內容：

表三：他項權利表

項目	種類	順位	設定標的	設定日期	價值(元)	權利人

4. 其他負擔：

5. 勘估標的是否有其他私權紛爭，本所無法得知，本報告係在以登記謄本登記為依據，且在無其他私權糾紛前提下評估。

6. 本次勘估土地持分產權與建物產權均登記於\_\_\_\_\_名下持有，具備土地與建物產權連帶關係。

土地(持分)產權登記於\_\_\_\_\_名下持有，本次勘估建物產權登記於\_\_\_\_\_名下持有，不具備土地與建物產權連帶關係。

7. 其他登記事項：

例：依土地或建物登記(簿)謄本上登載勘估標的全部\_\_\_\_\_地號\_\_\_\_\_建號於民國○○年○○月○○日受○○地方法院或○○機關聲請查封假扣押假處分禁止處分預告登記等限制登記情事，應請使用報告者注意。

三、價格日期：民國○○年○○月○○日。

四、勘察日期：民國○○年○○月○○日。

五、價格種類：

六、估價條件：

七、估價目的：

本次估價結果係做為辦理金融機構不動產抵押貸款之不動產價格參考，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。

#### 八、利益衝突之聲明：

本事務所及不動產估價師與委託人、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，無企業會計準則公報及國際會計準則所定之關係人或實質關係人之情事。

#### 九、現況勘察情況說明：

##### (一) 領勘人及其說明：

1. 現場領勘人為○○○，並進行勘估標的現況勘察。
2. 領勘人說明事項：\_\_\_\_\_。

《注意事項》委託人未領勘，無法確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書中敘明。

##### (二) 現場勘察參考資料：

##### (三) 勘察結論：

《注意事項》現場勘察時應比對勘估標的現況與登記情形（如登記謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖、使用執照等）是否一致，並詳實以文字、攝影等方式記錄勘估標的現況，於估價報告書中說明。並將現場勘察照片等作為附件。惟因故未能入內現場勘察時，須於不動產估價報告書中予以揭露。

#### 十、估價資料來源說明：

- (一) 不動產權利狀態係以委託人提供或本所自行申請之土地及建物產權清

冊或民國○○年○○月○○日\_\_\_\_\_地政事務所核發之謄本、謄本影本或電子謄本為準。

- (二) 不動產出租及買賣之相關契約文件影本係由委託人提供。
- (三) 不動產近三年的營運收益資料及財務報表均由○○○提供。
- (四) 不動產個別條件及區域環境內容，係不動產估價師或估價助理員親赴標的現場勘察，並依都市計畫及地籍等相關資料查證記錄之。
- (五) 不動產價格評估依據，係於訪查交易、收益及成本資訊，並依不動產估價師檔案資料整理而得。



## 參、價格形成之主要因素分析

### 一、一般因素分析：

《注意事項》指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素。不動產估價師應針對勘估標的產品類型進行合適的分析。

### 二、不動產市場概況分析

#### (一) 不動產市場發展概況：

《注意事項》描述區域不動產總存量、建築執照、使用執照變化，並針對勘估標的所屬類型之不動產市場發展概況加強描述。

#### (二) 不動產市場價格水準分析：

《注意事項》描述區域成交量、成交價之現況與趨勢，並針對勘估標的所屬類型之不動產市場價格水準加強分析。

### 三、區域因素分析

#### (一) 近鄰地區土地利用情形：

《注意事項》應描述勘估標的近鄰地區都市計畫概況、區域內土地使用分區分布、區域內土地利用情況及土地利用強度。

#### (二) 近鄰地區建物利用情況：

《注意事項》應描述勘估標的近鄰地區建物型態、建物樓層概況、屋齡分佈情況、建物大致使用狀況等。

#### (三) 近鄰地區之公共及服務性設施概況：

《注意事項》以勘估標的為中心，半徑\_\_\_\_公尺以內，具備有公園、市場、銀行、郵局、醫院、兒童遊戲場、加油站、小學、中學、高中、體育場、交流道、工業區服務中心等公共及服務性設施。不動產估價師得依勘估標的產品類型(如住宅、商業、工業用不動產)，描述對該類型產品影響較大之公共及服務性設施概況。

(四) 近鄰地區之交通運輸概況：

《注意事項》應描述勘估標的所在近鄰地區之聯外交通、主要幹道、道路狀況、大眾運輸便利性、停車方便性…等。

(五) 近鄰地區之重大公共建設：

《注意事項》應描述勘估標的所在近鄰地區目前及過去重大公共建設，並簡單評估其對未來勘估標的所在區域的發展潛力之影響。

(六) 近鄰地區不動產發展與趨勢：

《注意事項》經以上近鄰地區之區域因素分析後，評估不動產發展與趨勢。

#### 四、個別因素分析

《注意事項》對於勘估標的所存在負面因素或可能導致價值下跌因素，特別予以說明，並於價值評估時充份考量。

(一) 土地個別因素：

1. 土地個別條件

《注意事項》應描述土地臨路狀況、道路寬度、寬深度、地形、地勢、土地面積、土壤液化潛勢區、斷層、地質敏感區、土地汙染、淹水潛勢區等足以影響土地價格之個別條件。

## 2. 土地法定使用管制與其他管制事項：

《注意事項》應描述一般性管制(如土地使用分區或使用編定、建蔽率、容積率、各該縣市細部計畫規定之相關管制等)，及其他非一般性之特殊管制(如航空管制限制、禁限建等、山坡地審查、都市設計審查、環境影響評估、畸零地、水利法規定之限制使用、經濟部列管工業區之用地編定等)。

## 3. 土地利用狀況：

《注意事項》土地利用情況以現況描述為準，應注意土地是否遭他人占用、土地是否含現有巷道、土地是否含法定空地、土地是否有高壓電塔等嫌惡設施經過或坐落等因素，並加以說明。其他利用現況足以影響不動產價格之因素。若不動產估價師確實無法確認，須於報告書中敘明，並於價格條件中揭露所評估價格排除上述因素。

## (二) 建物個別因素

### 1. 建物個別條件：

《注意事項》

(1)得參照中華民國不動產估價師公會全國聯合會第二號公報，敘明建物面積、結構、建築形態、建築樓層、屋齡、座向、通風採光、外

牆建材、天花板、地板、門窗、衛浴、室內設備、公共設施比、電梯設備、自動化設備等，上述項目得依實際狀況刪減。

(2)若有約定專用建物使用權屬、地下室或附屬建物未登記、法定用途與現況用途不同、附屬建物過大過小、公共設施過大過小、合併利用（例如一樓店面前後合併）、陽光屋、傾斜、租用土地之建物、格局不佳、對外聯通困難等情形應特別敘明。

## 2. 建物登記用途與使用現況：

《注意事項》得參照中華民國不動產估價師公會全國聯合會第二號公報，敘明建物登記用途、使用現況、整棟大樓使用型態、空屋率、使用權屬、勘估標的室內維護保養與使用情況、管理現況、改建/增建情形、分管協議、漏水、海砂屋、輻射屋、凶宅、自來水與排水系統、是否出租、是否被他人占用、是否占用他人土地、是否有約定專用、是否有附屬設備、是否有積欠管理費等情形應特別敘明。

(三)特殊建材、設備、工法或認證等，對於勘估標的價格有正面影響的狀況分析：

有，說明：

無。

《注意事項》

(1)特殊建材、設備、工法或認證等，對於勘估標的價格有正面影響的狀況，應由勘估標的所有權人向金融機構提供相關資料，由不動產估價師判斷其合理性，並於不動產估價報告書中敘明。

(2)前述項目包含但不限於綠建築、智慧建築、健康建築、低碳建築、耐震標章、建築能效標章、建築安全履歷、無塵室、系統鋼筋、系統衛浴、橋式起重機…等。另由於建材、設備及工法會隨建築技術進步改變，項目僅為例示參考。

(3)前開之建材、設備、工法及認證雖會增加成本，但仍須由不動產估價師視市場上的交易狀況判斷是否有反映在價格上並予以說明。

(四) 鄰避設施及對於勘估標的價格有負面影響的狀況分析：

有，說明：

無。

#### 《注意事項》

(1)辦理金融機構不動產抵押貸款之不動產估價報告書應詳細敘明鄰避設施以及對於勘估標的價格有負面影響的狀況。

(2)應就勘估標的不同類型(如住宅、商業、工業用不動產)，進行鄰避設施狀況(種類、距離與規模等)分析，並判斷是否有影響價格之情形。

(3)鄰避設施包含但不限於神壇、宮廟、宗教聚會所、高壓電塔、電箱、變電所、電線桿、墳場、殯儀館、監獄、垃圾場、掩埋場、焚化爐、瓦斯行(槽)、加油(氣)站、爆竹加工廠、捷運(高架)軌道、輕軌(高架)軌道、鐵路(高架)軌道、高鐵(高架)軌道、傳統市場、天橋、

陸橋、地下道、高架(快速)道路、機場、飛機航道、無尾巷、風化場所、賭場…等。

(4)若勘估標的本身即為鄰避設施，應特別敘明，並納入價格考量。

(五)其他對不動產價格有影響之因素：

1. 產權是否完整：是。否，說明：。
2. 勘估標的市場流動性：佳 稍佳 尚可 稍差 差。
3. 房地產市場價格預期：上漲 微幅上漲 穩定發展 微幅下跌  
下跌。

## 五、最有效使用分析：

### 《注意事項》

1. 最有效使用分析應檢視其現況使用情形，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下決定其得以獲致最高利益之使用。
2. 勘估標的若已有經各直轄市、縣(市)政府相關主管機關核定之開發規劃、興辦事業計畫或已取得建築執照者，應以委託人提供之前述資料為計算依據。
3. 勘估標的尚未核發建造執照或開發審議尚未通過者，而以委託人提供之建築設計圖說、規劃開發面積等資料為依據時，須判斷是否符合建築相關法規並載入估價條件中。
4. 前述二點情況如未能符合最有效使用時，不動產估價師得依其規劃或建築計畫進行估價，惟須於估價條件中敘明，並在「其他與估價相關之必要事項」中說明最有效使用對於價格的可能差異影響。
5. 勘估標的無開發計畫者，應依相關建築法規、當地市場狀況等，決定開

發型態，並檢視產品規劃、公共設施比例、銷坪係數等，於當地市場之  
合理性。

#### 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：

#### 《注意事項》

- (一) 不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。
- (二) 估價方法的選定應依照產品特性採用適合的方法，原則如下：

項目	比較法	收益法		成本法	土地開發分析法		
		直接資本化法	折現現金流量分析				
土地	建地	○	△	△	○		
	非建地	○	△	△	×		
房地結合體	住宅用不動產 (公寓、華廈、大樓)	○	○	△	×		
	區分所有建物	商業用不動產	店鋪	○	○	△	×
		商場、百貨、旅館	○	△	○	△	×
	工業用不動產	辦公大樓	○	○	△	△	×
		廠辦大樓	○	○	△	○	×
	全棟	住宅用不動產 (透天厝)	○	○	△	○	×
商業用不動產		店鋪	○	○	○	○	×
		商場、百貨、旅館	○	○	○	○	×
工業用不動產		辦公大樓	○	○	○	○	×
		廠辦大樓	○	○	○	○	×

註1：「○」「△」皆為可選擇採用方法，適用性上「○」大於「△」，「×」為不可採用之方法，惟有特殊情形應由不動產估價師判斷適合勘估標的之估價方法，並於估價報告中說明。

註2：上表未列式之產品應由不動產估價師依照產品特性判斷適合採用的方法，並於估價報告書中說明。

註3：依照不動產估價技術規則：「建物已不具備使用價值，得將其基地視為素地估價。」，此時應視為上表之土地建地。

註4：房地結合體採用成本法進行價格評估時，土地價格求取有困難者，得以比較法或收益法計算之。基地地價應視為上表之土地。

(三) 基於辦理金融機構不動產抵押貸款穩健的特性，應參考注意事項內容，謹慎檢視並推估不動產估價作業各項參數。

## 二、價格評估過程：

(一) 比較法評估過程：

### 《注意事項》

(1) 評估方法說明

比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。

(2) 評估過程(不動產估價師應視不同產品，建置不同的條件分析及調整分析表格內容，進行比較法)

(1) 比較標的條件分析表：

項目	勘估標的	比較標的1	比較標的2	比較標的3
地址				
價格型態				
交易價格				
價格日期				
使用分區				
建築總樓層				
比較標的樓層				
屋齡				
面積				
地形				
允建容積率				
結構				
臨路情況(M)				
議價空間(%)				
預估可能成交價格				
資料來源				
備註				

《注意事項》1. 上述表格項目可由不動產估價師自行調整。

2. 比較標的應以選取價格日期相近、具有替代性之標的為原則，市場缺乏交易實例者，得放寬採用成交日期與價格日期差距超過一年以上之標的，惟應於估價報告書中敘明理由。

(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 1	調整 百分率	比較標的 2	調整 百分率	比較標的 3	調整 百分率
交通運輸條件								
	調整率小計							
環境條件								
	調整率小計							
公共及服務性設施								
	調整率小計							
發展潛力								
	調整率小計							
區域因素調整百分率								

《注意事項》1. 上述表格可由不動產估價師自行調整。

2. 上述主要項目下，不動產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；公共及服務性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、重大建設計畫及發展趨勢等，不動產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：

(建物)

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的1	調整百分率	比較標的2	調整百分率	比較標的3	調整百分率
道路條件								
	調整率小計							
接近條件								
	調整率小計							
周邊環境條件								
	調整率小計							
建物個別條件								
	調整率小計							
	其他							
	個別因素總調整率							

《注意事項》1. 上述表格可由不動產估價師自行調整。

2. 上述主要項目下，不動產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；周邊環境條件可包括地勢、日照、嫌惡設施有無、停車方便性等。不動產估價師並可依實際需求調整次要項目內容。

(土地)

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的1	調整百分率	比較標的2	調整百分率	比較標的3	調整百分率
道路條件								
	調整率小計							
行政條件								
	調整率小計							
接近條件								
	調整率小計							
周邊環境條件								
	調整率小計							
宗地個別條件								
	調整率小計							
其他								
個別因素總調整率								

《注意事項》1. 上述表格可由不動產估價師自行調整。

2. 上述主要項目下，不動產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；周邊環境條件可包括地勢、日照、嫌惡設施有無、停車方便性等，不動產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 1	比較標的 2	比較標的 3
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			
<p>不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討，並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。</p>			
最後推定 比較價格			

《注意事項》以上各比較表，請依實際需求進行調整及配合事項填載。

## (二) 收益法評估過程：

### 《注意事項》

(1) 收益法得採直接資本化法或折現現金流量分析法。

上述兩種方法皆屬於收益法，如同時採用此二種方法者，應先採加權平均方式或其他方式決定收益價格。

(2) 折現率及收益資本化率求取

折現率或收益資本化率之決定應考量勘估標的產品類型，依不動產估價技術規則第43條規定求取之，並得參考全聯會、各地方不動產估價師公會或各直轄市、縣(市)政府所發布之相關作業方式進行推估。

勘估標的若為房地結合體者，其折現率或收益資本化率原則不得低於五大銀行一年期平均存款利率。然依勘估標的性質，經不動產估價師判斷該類型不動產於市場交易時非以獲取穩定租金收益為主要目的者(例如高價宅、直接生產用之工廠、教會…等)不在此限，惟應於報告書中敘明。

#### 1. 直接資本化法評估過程

《注意事項》請依不動產估價技術規則及中華民國不動產估價師公會全國聯合會第五號公報-「不動產估價技術公報-收益法之直接資本化法」規定

(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：

《注意事項》請依不動產估價技術規則及全聯會第五號公報-「不動產估價技術公報-收益法之直接資本化法」規定詳加計算填載，並考量勘估標的之營運特性決定之，惟各項費用率之採用不得低於規定區間內之中間值。然勘估標的情況特殊，前述參數若採低於區間之中間值者，估價師應於報告書中充分敘明理由。

(5) 淨收益推估：

(6) 收益資本化率推估：

(7) 收益價格評估：

$$P=a/R$$

其中，

P: 收益價格

a: 勘估標的未來一年期間之客觀淨收益

R: 收益資本化率

## 2. 折現現金流量分析法評估過程

《注意事項》請依不動產估價技術規則及中華民國不動產估價師公會全國聯合會第十二號公報-收益法之折現現金流量分析法估價指引規定

(1) 分析期間假設：

(2) 總收入分析：

《注意事項》不動產估價師應考量勘估標的類型、估價目的及委託人提供之資料，並參酌周邊市場交易情形，依專業判斷採取適合之租賃契約、市場租賃標的或營運收入等資料做為總收入推算基準，並應於估價報告書或估價條件中說明。

(3) 有效總收入分析：

(4) 總費用推估：

《注意事項》請依不動產估價技術規則及全聯會第五號公報-「不動產估價技術公報-收益法之直接資本化法」規定詳加計算填載，並考量勘估標的之營運特性決定之，惟各項費用率之採用不得低於規定區間內之中間值。然勘估標的情況特殊，前述參數若採低於區間之中間值者，估價師應於報告書中充分敘明理由。

(5) 折現率推估：

(6) 期末價值推估：

《注意事項》得採用直接資本化法推估，且不應偏離期間收益之客觀假設條件。

(7) 收益價格評估：

$$P = \sum_{k=1}^{n'} CF_k / (1+Y)^k + P_{n'} / (1+Y)^{n'}$$

其中，

P: 收益價格

CF<sub>k</sub>: 各期折舊前淨收益

Y: 折現率

n': 折現現金流量分析期間

k: 各年期

P<sub>n'</sub>: 期末價值

(三) 成本法評估過程：

1. 土地價格

土地價格=土地總成本

《注意事項》依照不動產估價技術規則第69條第3項，土地價格之求取有困難者，得以比較法或收益法計算之，並於估價報告書中敘明。以比較法或收益法計算土地價格者，並需考量土地部分之廣告費、銷售費、管理費、稅捐、資本利息及利潤之合理性。

計算土地價格得考量已投入土地開發改良因時間經過造成之減損，並於土地總成本中扣除。

2. 直接成本

建物成本價格=建物總成本-累積折舊額

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

《注意事項》應參考全聯會發布之第四號公報及第六號估價通用原則，

且各項費用金額及費用率、利潤率之採用不得高於規定

區間內之中間值。惟勘估標的情況特殊，前述參數若採

高於區間之中間值者，估價師應於報告書中充分敘明理

由。

4. 資本利息綜合利率

《注意事項》請依不動產估價技術規則詳加計算填載，其中自有資金

之計息利率應不高於一年期定存利率且不低於活存利

率；借款則以銀行短期放款利率計息；預售收入之資金應不計息；借款成數應考量勘估標的性質及價格日期當時之市場情形。

#### 5. 投資開發利潤率

#### 6. 總成本價格

房地成本價格=土地價格+建物成本價格

《注意事項》廣告費、銷售費、管理費、稅捐及開發或建築利潤，視勘估標的之性質，於成本估價時得不予計入。

#### (四) 土地開發分析法評估過程：

##### 《注意事項》

- (1) 可建築土地優先適用土地開發分析法。
- (2) 建築基地進行土地開發分析時，應先檢視土地是否符合最小建築開發基地之條件，若不符合各直轄市、縣(市)關於最小建築基地規模、各直轄市、縣(市)畸零地自治條例規定，而影響土地允建容積未達法定容積者，得基於最有效使用原則，評估與鄰地合併開發之可能性後並考量整合時間成本，並就合併效益、地形條件、相對位置優勢、效益分配進行價格調整。
- (3) 勘估標的已領得建造執照或經各直轄市、縣(市)政府主管機關核定開發規劃計畫者，應以委託人提供之前述資料為計算依據。勘估標的尚未核發建造執照或開發審議尚未通過者，而以委託人提供之建築設計圖說、規劃開發面積等資料為依據時，須判斷是否符合建築相關法規並載入估價條件中。勘估標的未有開發計畫

者，應依相關建築法規、當地市場狀況等決定開發型態，並檢視產品規劃、公共設施比例、銷坪係數等，於當地市場之合理性。

(4)不動產估價師應合理判斷該基地依建築技術規則或當地細部計畫或土地使用管制要點等可申請之獎勵容積進行檢討；如涉及增額容積或容積移轉之情形，應與委託人確認是否將該容積條件納入估價條件，計算相關成本並反映於土地價格。

(5)以建築規劃面積推算可能銷售面積時，應考量登記面積與建築規劃面積差異、市場可接受之合理公共設施比例、銷坪係數或可銷售樓地板指數。

(6)建物直接成本、開發利潤率應依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之四號公報及第六號估價通用原則為準，若有參考其他依據或超出該表者應於報告中敘明理由。

#### 1. 土地開發分析公式

$$V=S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)$$

其中：

V：土地開發分析價格。

S：開發或建築後預期總銷售金額。

R：適當之利潤率。

C：開發或建築所需之直接成本。

M：開發或建築所需之間接成本。

i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。

#### 2. 勘估標的開發後可銷售面積分析：

《注意事項》請依不動產估價技術規則及中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定詳加計算填載。

進行土地開發分析法時，應檢視各直轄市、縣(市)最小建築基地規模規定或畸零地自治條例等規定判斷，勘估標的是否符合最小建築開發基地之條件。

規劃時應考量當地市場合理公共設施比、銷坪係數等因素。如委託人提供已核定之計畫書（如建造執照、都市設計審議核定報告書、都市更新事業計畫、非都市土地開發計畫等），依其核定結果；如該計畫書未核定時，應檢視該計畫書之合理性與可行性；無提供計畫書時，可依勘估標的條件及相關法令規定規劃。

3、總銷售金額評估：

4、各項成本費用推估：

《注意事項》請依不動產估價技術規則及中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定詳加計算填載，並應遵守前述注意事項各項間接費用率不得低於規定區間內之中間值。惟勘估標的情況特殊，前述參數若採低於區間之中間值者，估價師應於報告書中充分敘明理由。

5、推估土地開發分析價格：

$$V=S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)$$

#### 四、價格決定理由：

##### (一) 比準單元價格決定：

###### 《注意事項》

1. 依據不動產估價技術規則第15條：不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討，並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。
2. 直接資本化法或折現現金流量分析法所評估的結果皆屬於收益法，如同時採用此二種方法者，應先採加權平均方式或其他方式決定收益價格。
3. 基於金融機構對抵押權長期擔保對價值變動的風險，遵守謹慎穩健原則，對於不同方法評估之結果，採用加權平均方式決定價格時，除依產品特性適用的估價方法優先性給予權重外，應盡量避免給予最高價格相對較高權重。

##### (二) 各土地單元價格決定：

依各宗基地條件評估各宗土地價格如下表：（地坪價格）

地號或 編號	使用分區	面積 (坪)	比準地 單價 (元/坪)	調整率		調整率 小計	調整後 單價 (元/坪)	總價 (元)	備註
				面積	容積率				
									比準地
合計									



伍、其他與估價相關之必要事項及依不動產估價技術規則規定  
須敘明之情況

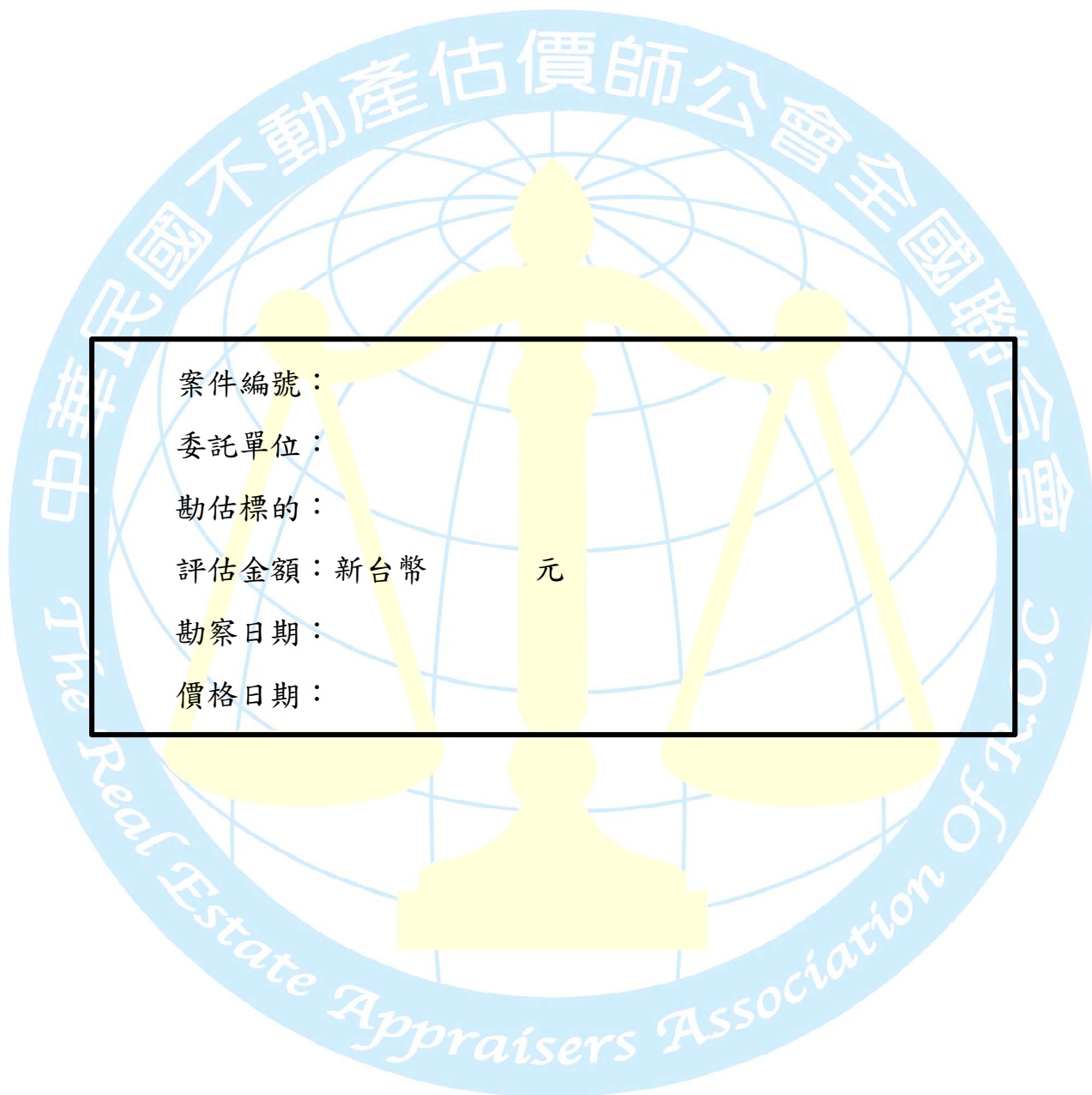
一、依不動產估價技術規則規定須敘明之情況：

二、其他與估價相關之必要事項：



## 肆、摘要式不動產估價報告書範本

### 辦理金融機構不動產抵押貸款業務之不動產估價報告書



案件編號：

委託單位：

勘估標的：

評估金額：新台幣            元

勘察日期：

價格日期：

○○不動產估價師（聯合）事務所

## 《注意事項》

- (一) 考量維持各金融機構長期業務執行與管理之穩定性，摘要式不動產估價報告書範本僅供使用者參考，實際內容仍依各家銀行規範與要求方式呈現。
- (二) 勘估標的為替代性較高之住宅產品(不包括高價宅產品)，得採用摘要式不動產估價報告書範本，不受全聯會發布之第二號公報《敘述式不動產估價報告書範本》之規定，惟仍須遵循本公報中相關注意事項之規定。
- (三) 勘估標的為高價宅或非屬替代性較高之住宅產品時，建議採用要求較為嚴謹之敘述式不動產估價報告書範本。

委託人：  
不動產坐落：

案件編號：

坐落及門牌		面積		所有權人	持分
		m <sup>2</sup>	坪		
土地	地號：				
建物	地址：				
	主建物	建號：	(1)		
	附屬建物		(2)		
	公共設施(I)	建號：	(3)		
	公共設施(II)	建號：	(4)		
	(含車位)				
	獨立產權車位	建號：			
其他獨立產權	建號：	(5)			
合計				公設比	

註：公設比為(3)+(4)+(5)/(1)+(2)+(3)+(4)+(5)

評估價值及土地增值稅：

單價	總價	土地增值稅	淨值
土地			
建物			
房地一體		不含車位建坪單價	

註：車位價值： 元，車位面積： 坪。

他項權利分析：

登記次序			
權利種類			
設定起日(登記日期)			
設定訖日 (債權確定日期)			
擔保債權總金額			
設定之權利人			
義務人			
債務人			
備註	無他項權利設定		

# 評估內容

一、委託人：\_\_\_\_\_

二、勘估標的之基本資料：

1. 土地標示：\_\_\_\_\_

2. 建物標示：\_\_\_\_\_

3. 建物門牌：\_\_\_\_\_

三、價格日期及勘察日期：\_\_\_\_\_

四、價格種類：\_\_\_\_\_

五、估價條件：\_\_\_\_\_

六、估價目的：\_\_\_\_\_

七、估價金額：

1. 比較價格：新台幣\_\_\_\_\_元

2. 收益價格：新台幣\_\_\_\_\_元

3. 最終決定之估價金額：新台幣\_\_\_\_\_元

八、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔：

1. 產權狀況：產權清楚 查封登記 預告登記 其他\_\_\_\_\_

未辦保存登記

2. 謄本狀況：完整 只申請節本（\_\_\_\_\_部） 查無謄本

3. 建物及土地關連性：同屬一人 分屬\_\_\_\_\_人

4. 他項權利及其他負擔：無設定 有設定：\_\_\_\_\_

九、勘估標的使用現況：

1. 整棟建物使用型態：\_\_\_\_\_

2. 使用現況：自用 出租 閒置 使用借貸 過戶中

無法判斷，請說明：\_\_\_\_\_

3. 增建情形：無

有（約\_\_\_\_\_坪）位置：\_\_\_\_\_ 結構：\_\_\_\_\_

增建物有獨立出入口

增建物折舊後重置成本（參考）：\_\_\_\_\_元

4. 車位是否有分管協議及圖說：是 否 無法判斷，請說明：\_\_\_\_\_

5. 建物是否有約定專用之協議：是 否 無法判斷，請說明：\_\_\_\_\_

6. 標的是否為瑕疵建物：否 海砂屋 輻射屋 事故屋

結構安全疑慮 其他：\_\_\_\_\_

十、勘估標的法定使用管制或其他管制事項：

1. 坐落分區：都市計畫地區，使用分區：\_\_\_\_\_
- 非都市計畫地區，使用分區：\_\_\_\_\_，使用地類別：\_\_\_\_\_
2. 法令特殊因素：無 山坡地限制區 行水區限制區 航高限制區
- 斷層帶限制區 其他法令：\_\_\_\_\_

### 十一、價格形成之主要因素分析

#### 1. 區域條件分析：

- (1) 一般生活所需的市場或購物中心距離約 \_\_\_\_\_ 公里
- (2) 最近的國中或國小距離約 \_\_\_\_\_ 公里
- (3) 標的小區域環境品質：良好 尚可 不佳，
- (4) 標的聯外道路狀況：良好 尚可 不佳
- (5) 大眾運輸系統：良好 尚可 不佳(需自駕交通工具)

2. 區域建物使用：地面層 \_\_\_\_\_ %作為 \_\_\_\_\_ 使用，二層以上 \_\_\_\_\_ %作為 \_\_\_\_\_ 使用

#### 3. 市場面分析：

- (1) 勘估標的所在區域空屋率：\_\_\_\_\_ %
- (2) 勘估標的所在區域的供需情形：供需平衡
- 供過於求 供不應求
- 程度：輕微 普通 嚴重
- (3) 勘估標的所在區域的消費客群：在地客多 外來客多 其他：\_\_\_\_\_
- (4) 預計勘估標的之銷售期：三個月內 三~六個月內 半年以上
- (5) 勘估標的未來房價走勢：平穩 上漲 下跌
- (6) 勘估標的之流通性：良好 尚可 不佳
- (7) 預計勘估標的三個月內售出的議價空間：\_\_\_\_\_ %

4. 標的結構：SC造 SRC造 RC造 RB造 B造 其他：

5. 標的規劃：公寓 華廈 住宅大樓 住商混合大樓 商辦大樓

透天厝 別墅 其他：

#### 6. 外在嫌惡設施及負面因素評估：

- 無
- 死巷 路沖 反弓路 基地低於路面
- 天橋旁 地下道兩側 電線桿 高壓電塔 變電所
- 神壇或廟旁 近鐵路 工廠林立 瓦斯行
- 墳場 殯儀館 特種行業 近高架道路
- 瓦斯槽 加油站 焚化爐 垃圾場旁
- 棟距窄，隱私性及採光差 車輛無法進出 其他：\_\_\_\_\_

嫌惡設施補充說明：\_\_\_\_\_

上述嫌惡設施對勘估標的造成之影響已反映於估值中：是 否

7. 近期區域發展之重大設施與計畫：無 有：\_\_\_\_\_

8. 宗地條件：

(1) 臨接道路寬度：未達 4 公尺 4 公尺-未達 6 公尺 6 公尺-未達 10 公尺  
10 公尺-未達 15 公尺 15 公尺以上-未達 20 公尺  
20 公尺以上-未達 30 公尺 30 公尺以上

(2) 基地主要臨路面寬及深度： ×  公尺 未臨路

(3) 相對地勢：平坦 陡峭 低窪 高低起伏  
緩升 緩降 其他：\_\_\_\_\_

(4) 基地是否包含既成巷道：是：約占基地面積 \_\_\_\_\_ 坪 否

(5) 持分式透天，土地實際使用面積跟持分面積比較：相當 大於，約 \_\_\_\_\_ 坪  
小於，約 \_\_\_\_\_ 坪

9. 建物個別條件：

(1) 社區名稱：\_\_\_\_\_ 總戶數：\_\_\_\_\_

(2) 門禁及管理員：有 無

(3) 社區主要規劃坪數：20 坪以下及套房 20-35 坪 35-50 坪 其他：\_\_\_\_\_

(4) 空屋率：\_\_\_\_\_ % (勘估標的所屬之大樓或社區)

(5) 社區管理維護情形：良好 尚可 不佳：\_\_\_\_\_

(6) 天然氣：有 無

(7) 地下室登記用途：無 防空避難室兼停車場 停車場  
住家 商業用 其他：\_\_\_\_\_

(8) 勘估標的地下室使用狀況：無 防空避難室兼停車場 停車場  
住家 商業用 閒置 其他：\_\_\_\_\_

(9) 停車位所有權：無 有，車位數：\_\_\_\_\_ 車位樓層：\_\_\_\_\_  
平面式 機械式，編號：\_\_\_\_\_

(10) 停車位使用權：無 有，車位數：\_\_\_\_\_ 車位樓層：\_\_\_\_\_

(11) 停車位使用難易度：良好 普通

不佳，原因：

受柱位影響難停 位於路底需迴車

位於機械式下層車位移動不便

其他：\_\_\_\_\_

10. 建物內部條件評估：良好 尚可 未入內履勘，無法確認

不佳，原因：

暗房 暗廳 客廳或房間有過樑 轉管 室內淨高太低

傾斜 牆面、樑柱龜裂 屋內滲漏水 屋形不方正

樓梯間狹窄，出入不便 樓梯間髒亂 鄰棟間距過窄

隔局差，使用效益低  其他：\_\_\_\_\_

上述負面因素對勘估標的造成之影響已反映於估值中： 是  否

十二、估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由：(略)

(一) 本次價格評估考量產品特性及市場資訊，採用  比較法  收益法  成本法

(二) 估價方法試算表(以下表格僅為參考用之例示)

### 比較法試算表

項次	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
坐落						
面積(坪)	土地	建物	土地	建物	土地	建物
	車位		車位		車位	
屋齡(年)	屋齡	樓層	屋齡	樓層	屋齡	樓層
所在樓層/總樓層						
萬元/坪(個)	建物	車位	建物	車位	建物	車位
總價						
社區名稱						
資料來源						
價格日期						
價格種類	成交價		成交價		擬售價	
情況因素調整率	100%		100%		100%	
價格日期調整率	100%		100%		100%	
區域因素調整率	100%		100%		100%	
個別因素調整率	100%		100%		100%	
試算價格 (萬元/坪)	0.00		0.00		0.00	
個案調整權重	45%		35%		20%	
加權指數後價格 (萬元/坪)	0.00		0.00		0.00	
推定比較價格 (萬元/坪)	0.0					
經各項影響因素分析調整後，建坪單價以每坪					元評估	
調整說明						

### 收益法(直接資本化法)試算表

收入計算	勘估標的面積(坪)	
	評估毛租金(元/坪/月)	
	押金或保證金利息收入(元/年)	
	空置及其他損失(%)	
	有效總收入(元/年)	
總費用計算	費用率	
	總費用(元/年)	
淨收入(元/年)		
收益資本化率(%)		
收益價格(元)		
收益單價(元/坪)		

## 成本法試算表

內容	項目	內容	金額
內容	建物結構		
	標的樓層/總樓層		
項目		內容	金額
土地價格			
直接成本	營造或施工單價 (元/坪)		
	建物總面積(坪)		
	總值(元)		
間接成本	規劃設計費	建物直接成本之	0.00%
	廣告銷售費	建築總成本之	0.00%
	管理費	建築總成本之	0.00%
	稅捐及其他負擔	建築總成本之	0.00%
	小計		
資本利息	建築直接成本與間接成本之	0.00%	
建物建築利潤	建物總成本之	0.00%	
建物總成本(元)			
建築完成日期			
屋齡(年)			
耐用年數(年)			
建物殘值價格率(%)			
每年提列折舊率			
殘值率			
建物成本價格(元)			
房地成本價格(元)			

(三)價格決定說明(略)

十三、依不動產估價技術規則規定須敘明之情況

十四、其他與估價相關之必要事項

十五、不動產估價師姓名及其證照字號

(一)不動產估價師：(簽名或蓋章)

不動產估價師證書字號：\_\_\_\_\_

不動產估價師開業證書字號：\_\_\_\_\_

(二)不動產估價助理員：(簽名或蓋章)

登錄字號：\_\_\_\_\_



## 參與人員

### 不動產估價技術公報評議委員會

第七屆理事長

郭國任 全聯會現任理事長

各地方公會代表

鐘少佑 台北市公會理事長

莊濰銓 新北市公會理事長

趙基榮 桃園市公會榮譽理事長

江晨旭 台中市公會理事長

黃昭閔 臺中市台灣榮譽理事長

吳國仕 台南市公會理事長

鄭清中 高雄市公會榮譽理事長

資深不動產估價師代表

卓輝華 全聯會創會理事長

陳玉霖 全聯會榮譽理事長

張能政 全聯會榮譽理事長

不動產估價專家學者

梁仁旭 中國文化大學土地資源學系教授

楊松齡 中國文化大學都市計劃與開發管理系教授

彭建文 台北大學不動產暨城鄉環境學系教授

林秋綿 台北大學不動產暨城鄉環境學系副教授

張梅英 逢甲大學土地管理學系教授

游適銘 臺北市政府參事

林左裕 政治大學地政學系教授

陳奉瑤 政治大學地政學系教授

江穎慧 政治大學地政學系助理教授

林子欽 政治大學社會科學學院副院長

賴碧瑩 屏東大學不動產經營學系教授

中華民國土地估價學會代表

朱南玉 中華民國土地估價學會理事長

地政主管機關代表

葛家瑜 內政部地政司代表

營建、財務金融、稅務及公產  
管理之機關團體代表

成昀達 中華民國會計師公會全國聯合會代表

不動產估價技術公報評議委  
員會

連琳育 執行秘書

研究發展委員會

胡毓忠 第七屆主任委員

主筆人

謝坤龍 估價師

## 附錄. 金融機構委託不動產估價管理規範原則

為確保辦理金融機構不動產抵押貸款業務之不動產估價報告書範本估價品質，規範不動產於金融機構設定抵押權估價行為，維護不動產抵押權當事人雙方合法權益，防範不動產抵押信用風險，避免不動產估價受金融機構負責貸款業務或決策人士影響，本會參考不動產估價師法、美國評估準則 USPAP 倫理規範 (Ethics Rule)、美國 Fannie Mae 估價師獨立性事項 (Appraiser Independence Requirements)、英國 RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 執業規範後，特擬金融機構委託不動產估價管理規範原則如下，提供金融機構參考。

- (一) 金融機構負責抵押貸款業務單位與負責選任不動產估價師之單位必須分離，且負責抵押貸款業務之員工與負責審查或選任不動產估價師之員工沒有利益關聯。
- (二) 對於不動產估價師之選任、留任、或推薦，應排除有影響力之特定人士或團體，包括：
  1. 負責金融機構貸款業務之員工。
  2. 完成貸款業務可獲得報酬，或因未完成貸款業務而無法獲得報酬之人員。
  3. 與負責金融機構貸款業務員工有利益關聯之監督者。
  4. 作業程序未完全獨立於負責金融機構貸款業務作業之監督者。
- (三) 任何金融機構員工若被指派擔任監督者，負責不動產估價師選任或對估價報告書進行審查時，必須：
  1. 有適當的不動產估價訓練。
  2. 必須完全獨立於負責金融機構貸款業務之員工。
  3. 作業程序須獨立於金融機構貸款業務之外。
- (四) 金融機構之員工或代理人，或是任何其他有合夥關係之第三方，或貸款人均不可透過強制、威脅、補償、引誘、恐嚇、賄賂或其他下列行為（包括但不限於）影響或試圖影響不動產估價師對勘估標的價值之評估。
  1. 扣留（或威脅保留）估價報告書之應支付款項。
  2. 以阻擋（或威脅阻擋）不動產估價師之未來業務，或以終止（或威脅終止）不動產估價師之未來業務方式影響不動產估價師。
  3. 對不動產估價師以明示或暗示方式承諾促成未來委託估價業務，或是

增加費用補償。

4. 以不動產估價師之價值主張、估值或結論決定估價報告書之費用。
5. 提供不動產估價師合約外的期待估價結果。
6. 提供股票、金融或非金融利益給予不動產估價師、不動產估價師事務所或是其他與上述有關之任何企業或個人。
7. 將不動產估價師從該金融機構認可之合格不動產估價師名單中剷除，藉以影響（或試圖影響）不動產估價師。但依據既定政策所進行之品質控管，則不在此限。
8. 其他削弱（或試圖削弱）不動產估價師之獨立性、客觀性、公正性，或是違反相關法律規範之行為。

（五）對於不動產抵押貸款估價，金融機構或貸款人不可於不動產估價師出具估價報告書後要求在同樣條件下進行第二次估價，但下列狀況不在此限：

1. 有具體理由證明原來估價報告書有瑕疵或問題，並在抵押貸款檔案中明確且適當地陳述。
2. 依據專家學者之估價審議結論。
3. 前次出具估價報告書價格日期過於久遠，市場上價格有重大變動或相關規範要求重新出具報告書時。
4. 依據法律、命令或其他作業規範要求重新出具報告書。