

附件二

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、火災受損及建物內有非自然死亡等，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、建物應以鑑定時之實際情形估價，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>	

不動產鑑定單位

中華民國 年 月 日

年 字第 號

不動產估價（鑑定）報告內容

一、 委託單位（人）：

二、 債權人：

三、 債務人：

四、 勘估標的之基本資料：

（一）不動產標示：

1、土地：

2、建物：

3、增建部分：

（二）價格日期：

（三）勘察日期：

（四）價格種類：

（五）估價條件：

（六）估價目的：

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、勘估標的法定使用管制或其他管制事項與建物使用情形：

（一）勘估標的土地屬 區。

（二）建物 式 造 層樓之第 樓。

（三）勘估標的使用現況：

(四) 屋齡：

八、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔：

(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、鄰近市場供需分析：

(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、區域狀況概要及個別因素分析：

(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：

(五) 個別因素分析：

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)。

(六) 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：本報告書依據法院之需求，採 法為估價方法。

十二、鑑定人姓名及其證照字號：

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	(無地目者免記載)	
	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。土地非區分所有建物之基地而有已登記之建物者，須附該建物登記簿謄本。三、鑑定標的為建物時，須附建物及坐落土地最新登記簿謄本、建物測量成果圖及建築改良物平面圖。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，暨作物鑑定依據之相關資料。九、土地重劃、都市更新、都市計畫變更等影響價格之情事及其他依法令應記載之事項。
---	---

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：新臺幣				
設定之權利人				
義務人				
債權人				
債權人地址				
備註				

※注意事項：

- 一、鑑定建物須附建物及坐落土地最新登記簿謄本、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、分別拍賣或合併拍賣之建議。

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