

附件 4

## 鑑 定 報 告

委 託 人 ：

案 號 ：

義 務 人 ：

鑑 定 人 ：

鑑 定 人 住 址 ：

□□□

鑑 定 日 期 ：

電 話 ：

鑑 定 費 用 總 額 ：

附件 4

鑑定重要內容摘要		
公法上金錢給付義務關係	移送機關	
	義務人	
不動產坐落	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>	

## 附件 4

○○不動產鑑定公司（或行號）：

○○機關或團體：

中華民國      年      月      日

                年      字第      號

不動產鑑定報告內容

一、 委託機關：

二、 移送機關：

三、 義務人：

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：

## 附件 4

(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：

附件 4

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）			

附件 4

<p>土地增值稅計算表</p>	
<p>備註</p>	<p>一、土地鑑定表格式應與本分署拍賣公告之附表格式相同。</p> <p>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。</p> <p>三、鑑定標的為建物時，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。</p> <p>四、鑑估時土地部分如已為巷道狀態，應一併說明。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>七、土地現狀如有因本分署未發現之特殊狀況，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。</p> <p>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。</p>

附件 4

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			

附件 4

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				



## 附件 4

### ※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、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