

臺灣臺南地方法院民事執行業務委託鑑定估價須知

107年6月28日修正

108年3月26日修正

111年12月28日修正

- 一、 本院民事執行處拍賣之不動產、動產、有價證券及其他標之物之價格，為鑑定估價迅速確實，公平合理，以維護當事人權益，特依司法院頒「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」訂定本須知。
- 二、 凡經主管機關核准登記有鑑定估價之營業項目，有二年以上鑑定估價經驗，並在本院轄區內設有事務所、營業所、分公司或辦事處之公司、商號或其他法人團體，得向本院申請列為鑑定人，參與本院除不動產外之其他財產鑑定估價業務。前項公司、商號或其他法人團體之負責人或其他職員，已從事本院各項鑑定估價業務者，不得同時再為其他公司、商號或法人團體從事本院各項鑑定估價業務。

不動產估價師經主管機關發給開業證書，加入本院轄區不動產估價師公會，並在本院轄區設有事務所者，得以不動產估價師事務所名義，向本院申請列為鑑定人，參與本院有關不動產之鑑定估價業務。

建築師經主管機關發給開業證書，加入本院轄區建築師公會，並在本院轄區設有事務所者，得以建築師事務所名義，向本院申請列為鑑定人，參與本院有關不動產之鑑定估價業務。但未具不動產估價師資格者，僅得就建築物及該建築物所坐落之相關土地參與鑑定估價業務。

- 三、 向本院申請列為鑑定人者，應提出下列文件：

(一)申請書(如附件一)。

(二)核准設立登記證明文件影本。

(三)具鑑定估價經驗之證明(包括委託鑑定之文件及五件鑑定報告)。

(四)聘任之鑑定估價人員名冊及其學經歷資格證明文件影本。

(五)使用自動付款機(A.T.M)轉帳繳費時之鑑行代號及轉帳代號。

不動產估價師或建築師向本院申請列為鑑定人者應提出下列文件：

(一)申請書(如附件一)。

(二)主管機關核發之不動產估價師或建築師證書影本。

(三)不動產估價師或建築師在本院轄區開業證書影本。

(四)加入本院轄區不動產估價師公會或加入本院轄區建築師公會會員證書影本。

(五)具鑑定估價經驗之證明(包括委託鑑定之文件及五件鑑定報告)。

(六)使用自動付款機(A.T.M)轉帳繳費時之銀行代號及轉帳代號。

前二項所列文件，於必要時，本院得通知提出原本。

本須知修正前已具備第二條第一項所規定之資格，並經本院列為鑑定人之公司、商號或其他法人團體，無須重複提出申請，得逕由本院列入不動產鑑定估價輪次。

- 四、 本院接獲前條之申請時，由民事執行紀錄科科長彙整並初擬意見，報請

民事執行處庭長提付鑑定人資格審查小組評選。鑑定人資格審查小組認有必要時，得通知申請人補具相關資料。

鑑定人資格審查小組置委員三人至九人，任期一年，得連任。除民事執行處庭長為當然委員，並任小組召集人外，餘由院長就法院編制內人員指定之。

向本院申請列為鑑定人而未備齊前條規定之文件者，本院無須通知其補正，逕不列入評選。

四之一、法院應將前點評選結果通知申請人。

除本須知另有規定外，本院得選任為不動產執行事件之鑑定人。

四之二、不動產估價師或建築師評選列為鑑定人後，其第三點第一項第二款至六款所列文件有變動，應檢附各該文件影本向本院陳報。

五、鑑定人資格審查小組應於每年七月一日前，評選次年度之鑑定人及有關鑑定輪次之相關事宜。

前項評選得以書面投票方式代之。

六、本院選任鑑定人時，按鑑定輪次表由電腦作業選定之。但有下列情形之一者，得不受鑑定輪次表之限制：

(一)就同一事件之相關執行標的，業由某鑑定人實施鑑定者。

(二)債權人或債務人聲請指定鑑定人，經法官或司法事務官認為適當者。

(三)執行標的特殊，法官或司法事務官認為有另行指定之必要者。

六之一、已選任之鑑定人，應填載揭露事項聲明書(附件一之一)，其有下列各款情形之一者，應以書面向法院辭任相關執行事件之鑑定人：

(一)鑑定人或其配偶、前配偶或未婚配偶，為該執行事件之當事人。

(二)鑑定人為該執行事件當事人四親等內之血親或三親等內之姻親，或曾有此親屬關係。

(三)鑑定人或其配偶、前配偶或未婚配偶，就該執行事件與當事人有共同權利、共同義務或償還義務人之關係。

(四)鑑定人現為或曾為該執行事件當事人之法定代理人、家長或家屬。

(五)鑑定人於該執行事件，現為或曾為執行事件當事人之代理人或輔佐人。

七、已選任選定人，法官或司法事務官認有必要時，得撤換之。

八、鑑定人應依下列標準收取鑑定費用(單位：新台幣)：

(一)建物：

1. 每筆收取新臺幣貳仟肆佰元；如建物有二棟(間)以上，而位於同社區或大樓，每增加一棟(間)加收新臺幣叁佰陸拾元；其有十棟(間)以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。

2. 建物與基地合併建物與基地合併鑑價時，不論其基地之筆數，每件(指本院受理之同一執行事件，以下同)鑑定費為 仟陸佰元，如

建物有二棟(間)以上，而位於同社區或大樓者，每增加一棟(間)，加計肆佰叁拾元；其有十棟(間)以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。

3.公共設施、本建物附屬之建物、主建之增建面積、地下室停車空間，不另外加收鑑定費用。但單獨就該部分鑑定者，不在此限。惟如原漏未鑑估而追加鑑定者，即不得請求追加補繳鑑定費。

(二)土地：囑託鑑定之土地在二筆以內者，每件鑑定費為壹仟肆佰肆拾元，每增加一筆，加計柒佰貳拾元。如囑託鑑定之土地均相鄰或送鑑估之土地有十筆以上者，由債權人與鑑定人協議酌減費用。

(三)土地上之農作物：同一筆土地上或相鄰多筆土地上之農林作物，種類在二種以內者，每件鑑定費用為壹仟肆佰肆拾元，在三種以上者，每件鑑定費用為貳仟壹佰陸拾元。

(四)動產：每件鑑定費用為壹仟貳佰元。但性質特殊、種類繁多、數量龐大，須特殊專業從事鑑定或費用時者，得由當事人與鑑定人協議定之。

(五)有價證券及其他無體財產權：鑑定費用由當事人與鑑定人協議定之。

(六)稅金及規費之負擔：

稅金應由鑑定人自行負擔，不得另計費用。

囑託鑑定之土地、建物未逾十筆者，每件加計規費(申請土地、建物登記謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖、使用分區證明等費用)肆佰叁拾元。超過十筆者，由當事人與鑑定人協議定之。

(七)交通費：每件壹仟貳佰元，如鑑定標的位於北門區、學甲區、鹽水區、新營區、柳營區、下營區、六甲區、官田區、大內區、左鎮區、龍崎區者，每件壹仟陸佰元；如位於後壁區、白河區、東山區、楠西區、玉井區、南化區者，每件貳仟元。

(八)副本費：依本院通知應提出鑑定書副本者，每一份副本加計新台幣叁佰陸拾元。

前項第一款、第二款、第四款至六款協議不成者，債權人得向法院聲請改由其他鑑定人鑑定。

九、鑑定人之日費、旅費、報酬及其他費用，均併計於鑑定費內，不得另行收取。

鑑定人應於鑑定前，向法院指定繳納之人收取，不得向本院請求。

十、經本院指定繳納鑑定費用之當事人，如未於五日內依規定繳納鑑定費用者，鑑定人應即以書狀向本院承辦股陳報。鑑定人於當事人依規繳鑑定費後，應於十五日赴現場實地勘估，並於勘估後十日內作成鑑定書送交本院。

十一、鑑定人完成鑑定後應提出鑑定書。

法院認為有必要時，得命鑑定人到場說明。

前項情形，鑑定人不得請求日費、旅費或其他報酬。

鑑定書應以 A4 紙張製作，並包括下列內容：

(一)鑑定書應詳細記載鑑定日期、鑑定人之住址、電話及鑑定費用總額。

(二)鑑定書之不動產附表格式，應與法院拍賣須公告之附表格式相同。

(三)不動產鑑定書須載明下列內容(如附件二)：

1. 權利標示：含債權人、債務人、抵押權人及他項權利人。
2. 土地坐落：地段地號、應有部分之比例及面積(平方公尺及坪各若干)
3. 建物坐落：建號、門牌號碼、已登記面積及未登記面積(分別及合計各若干)。
4. 構造及標層：材質(如加強磚造、鋼筋混凝土造等)、總樓層及所屬樓層。
5. 鑑定依據：對鑑定標的價額判斷基礎。如有特殊情形，例如海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然死亡等，尤應記載明確。其查證確有困難者，應於鑑定書 明原因。
6. 鑑定價值。
7. 扣除土地增值稅後之淨值。
8. 鑑定標的有無門牌整編之情形。
9. 土地、建物之鑑估分析表。
- 10.環境概況分析表。
- 11.他項權利分析。
- 12.土地增值稅計算表。
- 13.的物現況照片：宜包括標的物前、後、兩側之立面及臨路狀況，物之現況，並應以手勢、箭頭等符號註明標的物之位置。若標的物為公寓大廈之一樓、頂樓或透天厝時，照片能判斷一樓、頂樓有無增建部分。如有無法拍攝之情形，應以文字、圖片或其他適當方法表明標的現況。
- 14.鑑定標的物之位置圖，並以手勢、箭頭等符號註明標的物之位置。
- 15.鑑定標的物為土地時，須檢附土地登記簿謄本、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。
- 16.鑑定標的物為建物時，須附建物及坐落土地之最新登記簿謄本、建物測量成果圖及建築物改良物平面圖。
- 17.土地或建物現狀如有法院未發現之特殊狀況，足以影響拍賣結果者，應一併載明。例如土地現已為道路使用；土地上有油槽、祠堂、墳墓或堆置廢棄物；建物內有自用電梯等情形。
- 18.建物有打通使用或占用鄰地情形。
- 19.建物有增建部分未經查封者，應一併鑑價並記明其事由。

- 20.農林作物種類如有多種者，應分別標示各筆土地上作物之數量、種類及價值，暨作為鑑價依據之相關資料。
- 21.鑑定時發現有附屬車位者，應標示之。
- 22.鑑定標的有特別應買條件者，如原住民保留地等，亦併註明。
- 23.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)。
- 24.鑑定價值低於一般市價或土地公告現值者，應述明理由。
- 25.分別拍賣或合併拍賣之建議。
- 26.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。

十二、鑑定標準：鑑定人應依國內相關法令、鑑定專業知識等，為公正誠實、謹慎適當之鑑定外，並應特別注意下列情事：

- (一)鑑定標地之實際構造與登記簿記載不符時，仍應按實際構造情形為鑑定。
- (二)鑑定價格宜與鑑定當時之市價相當。
- (三)鑑定標的是否因地區之繁榮或沒落、商業之興盛或衰退、環境四周狀況或其他有形、無形之特殊因素，而影響鑑定標的之價值高低。
- (四)法院特別指定之事項。

十三、鑑定人送交之鑑定書如有錯誤或疏漏之情事，經本院通知更正或補正者，應於五日內將更正或補正結果送交本院。

十四、鑑定人有下列情事之一，經本院執行人員檢具相關事證，報請民事執行處庭長提付鑑定人資格審查小組議決其為不適任後，得陳報院長核可後，終止其鑑定業務。

- (一)鑑定人之負責人或其他人員，因與業務相關之事項涉有犯罪嫌疑，經檢察官提起公訴，或自訴案件經第一審法院判決有罪者。
- (二)鑑定人有公司改組、遷址、變更電話號碼、停業、辦理解散登記、經主管機關撤銷、廢止其登記或其他相類情形，未陳報者。
- (三)鑑定人在本院轄區內直接或間接應買其本人或所屬事務所鑑定之標的。
- (四)接受當事人之招待、餽贈或其他顯不相當之利益者。
- (五)除有不可歸責之事由外，收受本院通知後逾二十日，仍未回覆本院，或收受本院函催後，逾五日仍未函覆者。
- (六)本院認鑑定人有到院說明之必要，經通知後，無正當理由未到者。
- (七)無故不參加本院所召集之鑑定人會議者。
- (八)鑑定人未前往現場鑑估，或未自行鑑估而轉交他人為之。
- (九)鑑定人未駐在本院轄區實地查估，而由其他地區人員掛名頂替者。
- (十)無正當理由，未依照本須知規定收取鑑定費者。
- (十一)鑑定書記載之內容有重大錯誤或遺漏，而導致本院執行事件停止拍賣者。

(十二)有前款規定以外之錯誤或遺漏達三次以上者。

(十三)不依規定製作鑑定書或製作粗陋，經通知改進仍未改進者。

(十四)鑑定估價結果偏頗，顯不利於當事人者。

(十五)不動產之鑑估，於六個月內所承辦之事件，依其鑑定價格之百分之六十五定底價，而未能賣出達二次以上，或以其鑑定價格之百分之一百二十賣出達二次以上，而無正當理由者。

(十六)不動產以外之鑑定，於六個月內所承辦之事件，無法依其鑑定價格之百分之五十一賣出或交債權人承受，達三次以上，而無正當理由者。

(十七)其他情節重大之事由。

曾經鑑定人資格審查小組議決為不適任之鑑定人喪失其於各法院被選任為鑑定人資格，三年內不得向法院申請列為鑑定人。新申請之鑑定人之法定代理人或鑑定人員，曾經議決為不適任之鑑定人者，亦同。

第一項議決，應上傳地方法院民事執行處選任不動產鑑定人資訊平台。

十五、鑑定書內容不實或錯誤，致生損害者，鑑定人應負損害賠償責任。

十六、鑑定人遇有非法阻撓鑑定或相關情事，得報請本院或有關機關處理。

十七、本須知經院核准後實施，並呈報臺灣高等法院陳轉司法院備查，修正時亦同。

臺灣臺南地方法院民事執行處鑑定人申請書	
申請人名稱	
法定代理人姓名	
許可證字號	
營業所 所在地 (事務所)	
證立登記資料	
鑑定估價 經驗證明	
估價師年籍 學經歷等資料	
申請人： 法定代理人： 地址： 電話號碼： 中華民國 年 月 日	

地方法院民事執行處不動產鑑定人揭露事項聲明書

一、本人受選定擔任○○○○地方法院民事執行處○○○年度（司）執 字第○○○○號強制執行事件(下稱該執行事件)之不動產鑑定人，茲聲明與該執行當事人間☐有☐無利益衝突，並將保守因執行職務所知之秘密。

二、本人與雙方當事人間有無下列情形（請勾選）：

☐有☐無 本人或本人之配偶、前配偶或未婚配偶，為該執行事件當事人。

☐有☐無 本人為該執行事件當事人四親等內之血親或三親等內之姻親，或曾有此親屬關係。

☐有☐無 本人或本人配偶、前配偶或未配偶，就該執行事件與當事人有共同權利、共同義務或償還義務人之關係。

☐有☐無 本人現為或曾為該執行事件當事人之法定代理人、家長或家屬。

☐有☐無 本人於該執行事件，現為或曾為執行事件當事人之代理人或輔佐人。

三、本人與雙方當事人間有無下列情形（請勾選）：

☐有☐無 本人被選定為鑑定人前五年內，與該執行事件當事人或其代理人存有僱傭、經理人或其他繼續性之有償法律關係。

☐有☐無 本人現為該執行事件當事人之股東。

☐有☐無 本人現為或曾為該執行事件當事人委託之鑑定人。

☐有☐無 其他情形足使該執行事件當事人認有不能獨立、公正執行職務之虞。如有，其事由：

四、本人承諾被選定為不動產鑑定人期間知悉或察覺與該執行當事人間存有第二點、第三點所列情形時，將立即以書面向該執行事件當事人揭露。

五、本人同意貴執行處將本揭露事項聲明書附入執行卷宗，由得聲請閱卷之人閱覽或影送該執行事件當事人。此致

○○○○地方法院民事執行處

鑑定人：

通訊處：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

不動產估價報告書

股 別：

檔案號：

一、委託鑑估機關：臺灣臺南地方法院民事執行處
案 號： 南院 司執 字第 號

二、權利標示：

(一) 債 權 人：

(二) 債 務 人：

三、勘估標的基本資料：

(一) 土地坐落：

(二) 建物門牌：

(建號：)

(三) 構造種類及樓層：

四、價格日期及勘察日期：

價 格 日 期： 民國 年 月 日

勘 察 日 期： 民國 年 月 日

五、價格種類：一般正常價格

六、估價條件：無特殊條件

七、估價目的：市場價值評估（拍賣價格底價參考）

八、估價執行費： 新台幣 元整

(建物：\$ 元+規費：\$ 元+交通費：\$ 元=共\$ 元)

九、估價金額：

(一) 土 地 價 值： NT\$ 0 元

(二) 建 物 價 值： NT\$ 0 元

(三) 農作物價值： NT\$ 0 元

總計新台幣： 元整 (NT\$)

十、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔：

(一) 所有權權屬關係：

1. 所有權人：

2. 權利範圍：土地：

建物：

(二) 他項權利分析： 詳見他項權利分析表

十一、勘估標的使用現況：

() 透天住宅 () 公寓住宅 () 辦公大樓 () 廠房 () 其他

() 建築用地 () 農牧用地 () 養殖用地 () 山坡地 () 其他

十二、勘估標的法定使用管制：

() 都市土地 () 非都市土地 () 特定專用區 () 其他

十三、價格形成之主要因素分析：

() 供給與需求 () 不動產收益 () 建造或開發成本 () 其他

十四、估價所運用之方法：

() 比較法 () 收益法 () 成本法 () 開發分析法 () 其他

十五、估算過程： 如附表

十六、其他與估價相關之必要事項：

十七、鑑估單位：

鑑估單位：

事務所

鑑定人：

證照字號：

附表、他項權利分析表

〈他項權利〉(表一)

登記順位	1			
權利種類	抵押權			
權利人				
擔保債權總金額	最高限額新台幣 *** 元正			
(共同擔保的 設定標的)	地號			
	建號			
債權額比例				
存續期間	自民國 年 月 日 至民國 年 月 日			
設定義務人				
債務人及債務 額比例				
備註				
其他登記事項：(空白)				

附件一、不動產估算表

<土地鑑估表>

編號	土 地 座 落	地 目	面積 (m ²)	權 利 範 圍	公告現值 (元/m ²)	鑑估價值 (元/m ²)	小計(元)
1							0
2							0
3							0
合計							0

※編號1：\$0(元)+編號2：\$0(元)+編號3：\$0(元)=\$0(元)

(預估增值稅： 0 元，扣除增值稅之淨值 0 元)

※前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

<建物鑑估表>

建物門牌：

(建築完成日期：)

項 目	建號	面積 (m ²)	權 利 範 圍	單 價 (元/m ²)	殘餘價值 率(%)	現況修正 率(%)	小計(元)
主 建							0
附 建							0
未保存登記							0
增 建 一							0
增 建 二							0
共同使用部份1							0
共同使用部份2							0
合 計							0

<農林作物鑑估表>

地號	品名	數 量	單位	鑑估單價	鑑估金額 (NT/元)	備 註
					0	
					0	
合計					0	

數量來源：☐ 以現場清點 ☐ 以面積查估 ☐ 債權人提供 ☐ 債務人提供

備 註：實際數量以現場為準。

附件二：建物平面圖

編號（一）

建號：

門牌：

S=1/200

※ 斜線部分為增建

※ 以上增建面積係於現場依據建物測量成果圖實地丈量所得，
僅供 鈞院參考，實際面積仍須以地政機關勘測所得為準。

附件三：不動產現況分析表

<區域及個別因素>

一	大眾運輸條件	1. 主要道路規劃及路況： ☐ 優 ☐ 良 ☐ 可 ☐ 劣 2. 交通工具： ☐ 客運班車 ☐ 鐵路 ☐ 自備車輛 ☐ 其他 3. 停車便利性： ☐ 方便 ☐ 適中 ☐ 不易
二	市場學校及公共設施接近性	1. 市場接近性： ☐ 近 ☐ 尚近 ☐ 不太遠 ☐ 十分遠 2. 學校接近性： ☐ 近 ☐ 尚近 ☐ 不太遠 ☐ 十分遠 3. 醫院、郵局等設施： ☐ 近 ☐ 尚近 ☐ 不太遠 ☐ 十分遠
三	里鄰環境	1. 寧適性： ☐ 優 ☐ 次優 ☐ 尚可 ☐ 劣 2. 出入便利： ☐ 極方便 ☐ 方便 ☐ 尚可 ☐ 不方便 3. 空氣品質： ☐ 優 ☐ 良 ☐ 尚可 ☐ 劣 4. 人口密度： ☐ 高密度 ☐ 中密度 ☐ 低密度 ☐ 非居住區
四	地區發展潛力	1. 人口流向： ☐ 穩定成長 ☐ 持平 ☐ 遞減 ☐ 其他 2. 經濟型態： ☐ 商業區 ☐ 住宅區 ☐ 工業區 ☐ 農漁業區 ☐ 鄉村區 ☐ 森林區 ☐ 混合區 ☐ 其他 3. 未來發展潛力： ☐ 潛力雄厚 ☐ 穩定成長 ☐ 持平 ☐ 逐漸沒落
五	建物規劃及管理	1. 建物使用現況： ☐ 住宅 ☐ 商業 ☐ 辦公 ☐ 工廠 ☐ 其他 2. 鄰近住宅情況： ☐ 平房 ☐ 透天厝 ☐ 別墅 ☐ 公寓 ☐ 工廠 ☐ 華廈 3. 管理狀況： ☐ 優 ☐ 良 ☐ 可 ☐ 劣； ☐ 有管理員 ☐ 無管理員 4. 電梯設備： ☐ 有 ☐ 無 ☐ 損壞或未使用
六	土地形狀及地勢	1. 地形： ☐ 方正 ☐ 長方形 ☐ 三角形 ☐ 梯形 ☐ 不規則 ☐ L形 2. 地勢： ☐ 高亢 ☐ 平坦 ☐ 起伏 ☐ 陡峻 ☐ 低窪
七	(土地) 個別因素	1. 面積： ☐ 大小適宜 ☐ 太大 ☐ 過小 ☐ 其他 2. 寬度： ☐ 面寬適中 ☐ 過小 ☐ 畸零地 ☐ 其他 3. 深度： ☐ 適中 ☐ 過深 ☐ 過淺 ☐ 不適利用 4. 位置： ☐ 臨街地 ☐ 裡地 ☐ 袋地 ☐ 盲地 5. 地質： ☐ 適建築 ☐ 適種植 ☐ 其他用途 6. 特殊位置： ☐ 雙面臨街地 ☐ 街角地 ☐ 道路用地 ☐ 路沖 ☐ 其他用地
八	(建物) 個別因素	1. 產權權屬關係： ☐ 單獨所有 ☐ 持分所有 ☐ 部分單獨部分持分 ☐ 其他 2. 建物使用情形： ☐ 居住使用中(居住人 ☐ 債務人 ☐ 債務人親屬 ☐ 承租人 ☐ 其他) ☐ 閒置 ☐ 空屋 ☐ 興建未完成 ☐ 毀損 3. 建物內部情形： ☐ 內裝水電良好 ☐ 無水電 ☐ 無門窗 ☐ 損壞 4. 增建情形： ☐ 無增建 ☐ 建物前 ☐ 建物後 ☐ 建物旁 ☐ 建物上 ☐ 建物內 5. 建物勘估方式： ☐ 現住人領勘 ☐ 債權人領勘 ☐ 債務人領勘 ☐ 強制會勘 ☐ 其他

九	其 他	1. 嫌惡設施： ☐ 無 ☐ 近距離 ☐ 遠 2. 市場接手性： ☐ 甚佳 ☐ 佳 ☐ 可 ☐ 差 3. 排水設施： ☐ 完善 ☐ 裝修中 ☐ 未裝修 ☐ 其他 4. 特殊情事： ☐ 建物內有非自然死亡 ☐ 海砂屋 ☐ 輻射屋 ☐ 地震受創 ☐ 嚴重漏水 ☐ 火災受損
---	--------	---

附件四：不動產現況分析表

<建物現況分析>

<勘估因素>	<勘估情況>
1. 建物結構：	☐ R.C造 ☐ 加強磚造 ☐ 磚造 ☐ 鐵骨造 ☐ 木造 ☐ 鋼鐵造
2. 建物面積：	☐ 適中 ☐ 過小 ☐ 公設面積過大
3. 建物機能：	☐ 優 ☐ 佳 ☐ 可 ☐ 劣
4. 建物裝修：	☐ 無 ☐ 一般建材 ☐ 特殊建材 ☐ 其他
5. 主建建材：外牆：	☐ 水泥 ☐ 磚 ☐ 馬賽克 ☐ 二丁掛 ☐ 方塊磚 ☐ 洗石子 ☐ 石片 ☐ 大理石 ☐ 鐵皮 ☐ 木材 ☐ 其他
地板：	☐ 水泥粉光 ☐ 磨石子 ☐ 地磚 ☐ 大理石 ☐ 其他
內牆：	☐ 水泥粉光 ☐ 油漆 ☐ 壁紙 ☐ 裝璜 ☐ 其他
天花板：	☐ 水泥粉光 ☐ 油漆 ☐ 壁紙 ☐ 裝璜 ☐ 其他

<農作物現況分析>

<勘估因素>	<勘估情況>	<勘估因素>	<勘估情況>
1. 生產環境：	☐ 極佳 ☐ 佳 ☐ 尚可 ☐ 差	6. 生長情形：	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 差
2. 農業災害：	☐ 無 ☐ 輕微 ☐ 嚴重	7. 結果習性：	☐ 一年多期 ☐ 一年一期 ☐ 多年一期
3. 生產技術：	☐ 優 ☐ 良 ☐ 可 ☐ 差	8. 管理狀況：	☐ 良好 ☐ 尚可 ☐ 差
4. 生產期間：	☐ 長期 ☐ 中長期 ☐ 短期	9. 農業設施：	☐ 優 ☐ 佳 ☐ 一般 ☐ 無
5. 樹齡大小：	☐ 特大 ☐ 大 ☐ 中 ☐ 苗木	10. 經濟價值：	☐ 高 ☐ 中 ☐ 低 ☐ 無

<不動產座落位置>

--

附件五：勘估標的物現況照片

編號(一)

建 號：

照片一：外觀現況

照片二：臨路現況