

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

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

- 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第一屆第十一次審議討論修正
- 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第一屆第十二次審議討論修正
- 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第一屆第十四次審議討論修正
- 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

(前言)：

國內金融機構的不動產抵押擔保品估價方式，目前可分為內部估價與委託外部估價兩種；本國金融機構以內部估價為主，外商金融機構則以委外估價為主。次級房貸風暴發生後，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，以作為解決不動產擔保品因估價人員、估價結果以及放款額度等均由金融機構全權決定，產生球員兼裁判衍生的風險，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投資風險問題等，美國、英國、加拿大、德國以及中國大陸等主要國家，紛紛修訂其不動產擔保相關準則。有鑑於此，中華民國不動產估價師公會全國聯合會(以下簡稱全聯會)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。」，特制定金融機構設定抵押權之不動產估價報告書範本，期能以本範本作為技術及相關規範的指引，藉由提升不動產估價作業獨立性及專業性，以謹慎穩健原則協助降低金融機構設定抵押權造成之風險，並健全不動產抵押市場機制。

(適用範圍)：

- 一、本範本供中華民國不動產估價師公會全國聯合會(以下簡稱全聯會)所轄各地方公會之會員，於估價目的為**金融機構設定抵押權之不動產價值參考**評估時採用。
- 二、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。
- 三、地上權不動產設定抵押擔保品價值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》。

(適用日期)：

本範本於價格日期(或報告書出具日期)在中華民國112年07月01日(含)之後起，正式開始適用。

壹、原則

- 一、金融機構設定抵押權之不動產價值參考評估，係指分析、估算和判定供設定抵押權不動產之價值，以提供金融機構決定不動產抵押貸款額度之參考依據。
- 二、本範本之價格日期，依估價委託契約書中約定日期為原則，若無約定日期，則以勘察日期為價格日期。
- 三、本範本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性外，特殊價格不應作為本範本之價格種類。
- 四、最有效使用分析應檢視其使用現況情形，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。此外，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，而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影響。
- 五、估價條件應依委託人檢具資料、委託契約書內載明，或不動產估價師於不動產估價報告書內敘明。委託人變動估價條件時，應以電子郵件、書面或函文補充之。敘明估價條件限縮正常價格適用範圍時，對此重大影響的因素，必須說明其對估價結果產生的影響。
- 六、為降低金融機構抵押權長期擔保的價值變動風險，不動產價值評估應遵守謹

慎穩健原則，對於下列估價方法中影響估價結果之項目，應謹慎檢視。

(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市場合理價格形成的買賣或租賃實例。
2. 採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。

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。

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，推估經濟耐用年數。

(2) 前述經濟耐用年數之推估，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. 已領得建造執照或經各直轄市、縣(市)政府相關主管機關核定開發規劃計畫者，應以委託人提供之建築設計圖說、規劃設計之面積為

計算依據。尚未核發建造執照或開發審議尚未通過者，以委託人提供之建築設計圖說、規劃設計面積為依據時，須檢視是否符合建築相關法規並載入估價條件中。土地未有相關開發規劃者，應依相關建築法規、當地市場狀況等決定建物合理開發規劃，並檢視公共設施比例、銷坪係數等於當地市場之合理性。

2. 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。

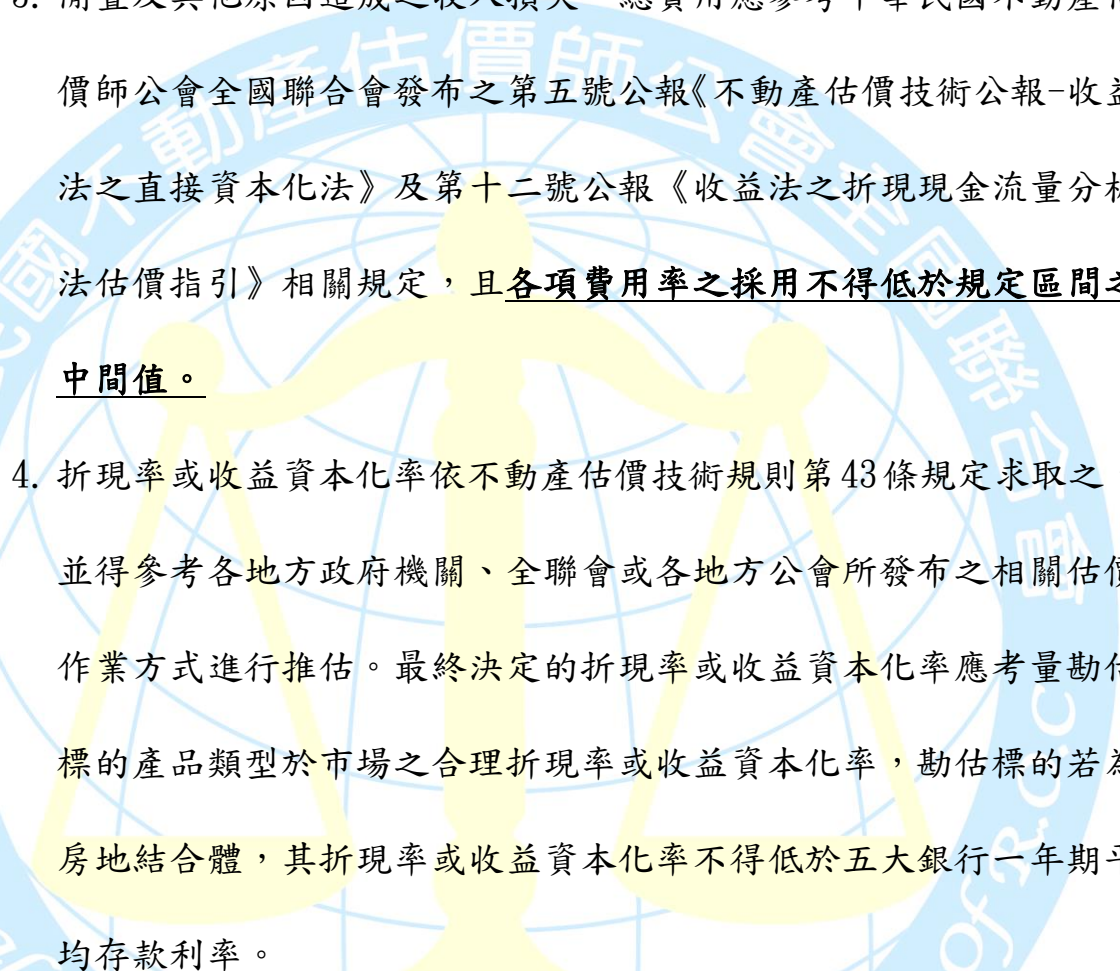
各項費用金額、費用率、利潤率之採用，不得低於規定區間之中間值。

(四) 運用收益法估價時，應注意下列事項：

1. 總收入推估以市場租金為原則。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市場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決定價格可能產生之影響。

- (2) 以未考慮契約存續所評估之正常價格增、減該契約對價格影響之估計值，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、總費用應參考中華民國不動產估價師公會全國聯合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。
4. 折現率或收益資本化率依不動產估價技術規則第43條規定求取之，並得參考各地方政府機關、全聯會或各地方公會所發布之相關估價作業方式進行推估。最終決定的折現率或收益資本化率應考量勘估標的產品類型於市場之合理折現率或收益資本化率，勘估標的若為房地結合體，其折現率或收益資本化率不得低於五大銀行一年期平均存款利率。

貳、注意須知

- 一、 報告書中日期應以民國紀年表示。
- 二、 不動產估價師須依不動產估價師法第 15 條訂定書面契約，並依不動產估價技術規則第 9 條確定估價基本事項。另得請委託人提供買賣契約、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，提供資料應以書面為之。
- 三、 若委託人未能提供之資料可能會對勘估標的價格產生影響者，須於報告書中揭露。
- 四、 不動產估價師應於接受委託時告知委託人，報告書估價結果之適用期限為六個月。建議如有適用期限或債權存續期間內，市場價格變化較大之情事時，應重新委託估價；且抵押不動產擔保品債權存續期間內，應定期委託估價。
- 五、 上述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房價指數檢視之。

金融機構設定抵押權之不動產估價報告書範本



中 華 民 國 年 月 日

金融機構設定抵押權之不產估價報告書範本摘要

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 ²)	所有 權人	權利範圍	權利 面積(m ²)	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 ²)	所有權人	權利 範圍	權利 面積 (m ²)	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、全聯合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：金融機構設定抵押權之不動產價值參考。

(二) 價格種類：

《注意事項》

1. 價格種類以正常價格為主。
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要求法令或授信的正當性外，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. 估價條件應由委託人檢具發文函件或於委託契約書內載明，估價條件變動時，雙方得以電子郵件、書面或函文補充之。或得由不動產估價師根據作業需要，於估價條件中提出假設或限制條件，限縮正常價格適用範圍，惟對估價結果有重大影響的因素，須於估價報告中予以揭露，並說明其對估價結果可能產生的影響。
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工法或特殊設備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.....	1
一、估價立場聲明.....	1
二、估價報告書基本聲明事項.....	2
三、估價報告書使用之限制條件.....	3
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
三、價格日期.....	7
四、勘察日期.....	7
五、價格種類.....	7
六、估價條件.....	8
七、估價目的.....	8
八、利益衝突之聲明.....	8
九、現況勘察情況說明.....	8
十、估價資料來源說明.....	9
參、價格形成之主要因素分析.....	10
一、一般因素分析.....	10
二、不動產市場概況分析.....	10

三、區域因素分析.....	10
四、個別因素分析.....	12
五、最有效使用分析.....	15
六、勘估標的土地增值稅預估.....	15
肆、價格評估.....	16
一、估價方法之選定.....	16
二、價格評估過程.....	17
(一)比較法評估過程.....	17
(二)收益法評估過程.....	23
(三)成本法評估過程.....	26
(四)土地開發分析法評估過程.....	28
三、價格決定理由.....	31
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.....	33
一、依不動產估價技術規則規定須敘明之情況.....	33
二、其他與估價相關之必要事項.....	33
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、作業通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。

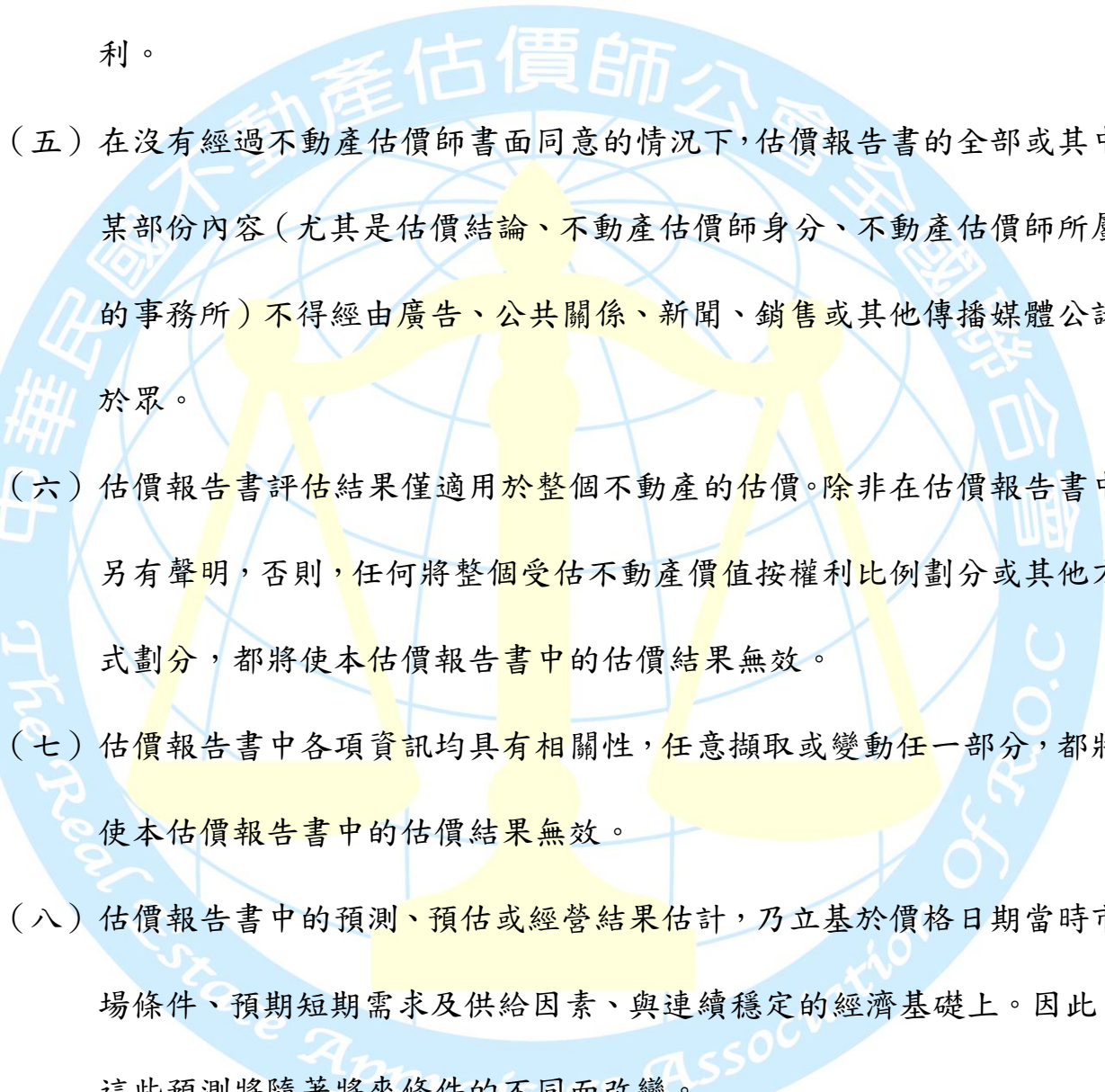
(七) 除非在估價報告書中有特別聲明，勘估標的可能存在或不存在的危險因子，不列入不動產估價師的勘察範圍之內。不動產估價師並不具備了解不動產內部成分或潛在危險的知識能力，也沒有資格檢測這種物質；石棉、尿素、胺／甲醛泡沫絕緣體等類材料及其他潛在的危險材料的存在，可能會影響不動產的價值。估價報告書中的假設前提，是勘估標的中沒有這些會導致價值降低的材料，若有遭隱匿或其他不動產估價師不具備之專業或工程知識所能發現之影響，責任不得歸屬於不動產估價師，上述影響都將使本估價報告書中的估價結果無效。如有需要，估價報告書使用者須另聘這一類領域的專家進行分析。

(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金融機構設定抵押權之不動產價值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金融機構設定抵押之不動產價值參考，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) 估價報告書有效期限應從價格日期起算，不得超過三個月。使用期限內市場價格變化較大時及債權存續期間內市場價格變化較大時，委託人宜重新委託估價。抵押不動產擔保品債權存續期間內，委託人宜定期委託估價。



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 ²)	所有 權人	權利範圍	權利 面積(m ²)	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 ²)	所有權人	權利 範圍	權利 面積 (m ²)	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勘估標的金融機構設定抵押權之不動產價值認定之參考，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、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〇〇年〇〇月〇〇日_____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〇〇〇提供。
- (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佔用、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) 特殊工法或特殊設備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)如勘估標的有特殊工法或特殊設備等對於勘估標的價格有正面影響的狀況，應由委託人提供相關資料，並於金融機構設定抵押權之不動產估價報告書中敘明。

(2)包括有預鑄工法、耐震系統工法、綠建築、智慧建築、低碳建築、耐震標章、建築安全履歷、無塵室、橋式起重機…等。另由於工法及設備會隨建築技術進步改變，故前述項目僅為例示。

(3)上述之工法及品管流程雖會增加成本，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)金融機構設定抵押權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)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。

(3)例如神壇廟宇、小型宮廟、大型宮廟、宗教教會、宗教聚會所、高壓電塔、電箱、變電所、電線桿、鄰近墳場、面對墳場、殯儀館、刑場、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)應由不動產估價師就勘估標的不同類型(如住宅、商業、工業用不動產)，進行鄰避設施狀況分析，並判斷是否有影響價格之情形。

(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. 若有經各直轄市、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，而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。

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	區分所有建物	住宅用不動產 (公寓、華廈、大樓)	○	○	△	△	×	
		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) 基於金融機構設定抵押穩健的特性，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							
公共設施及服務								
	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							
週邊環境條件								
	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；週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							
週邊環境條件								
	調整率小計							
宗地個別條件								
	調整率小計							
其他								

《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；週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依不動產估價技術規則第43條規定求取之，並得參考各直轄市、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。

最終決定的折現率或收益資本化率應考量勘估標的產品類型於市場之合理折現率或收益資本化率，勘估標的若為房地結合體者，其折現率或收益資本化率不得低於五大銀行一年期平均存款利率。

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。

- (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。

(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_k: 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

Pn' : 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，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。

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或最適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) 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。
- (4) 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。

(5)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或最適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；如該計畫書未核定时，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。

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									

註. 上述表格主要項目下，不動產估價師可依實際需求調整，細分為數個次要項目進行調整。

(三) 各建物單元價格決定：

《注意事項》依不動產估價技術規則第98條：區分所有建物之估價，應就專有部分、共用部分之比例及基地權利合併估價，並考量其與比較標的之樓層別效用比及水平效用比作適當之調整。

依比準單元推估各戶價格如下表：（建坪價格）

建號或戶號或編號	樓層別	面積(坪)	比準單元單價(元/坪)	樓層別效用比	水平效用比	決定評估單價(元/坪)	總價(元)	備註
								比準單元
合計								

註. 上述表格主要項目下，不動產估價師可依實際需求調整，細分為數個次要項目進行調整。

(四) 評估價值結論

總價為新台幣 _____ 元整

以上評估結果僅適用於勘估標的於本估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

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：



參與人員

不動產估價技術公報評議委員會

第六屆理事長	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
	江晨仰	新北市公會名譽理事長
	趙基榮	桃園市公會理事長
	江晨旭	台中市公會理事長
	陳善翔	台南市公會名譽理事長
	鄭清中	高雄市公會理事長
資深不動產估價師代表	卓輝華	全聯會創會理事長
	陳 謙	全聯會榮譽理事長
	陳玉霖	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
	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	臺北市政府財政局局長
	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
	林子欽	政治大學社會科學學院副院長
	賴碧瑩	澎湖縣政府建設處處長
	張能政	全聯會名譽理事長
中華民國土地估價學會代表	彭建文	中華民國土地估價學會理事長
地政主管機關代表	吳秉諺	視察
營建、財務金融、稅務及公 產管理之機關團體代表	陳北緯	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	第六屆主任委員
主筆人	胡毓忠	估價師

附錄. 金融機構委託不動產估價管理規範原則

為確保金融機構設定抵押權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擔保品價值之評估。
 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剔除，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一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。