

逢甲大學學生報告 ePaper

報告題名：不動產估價報告書(西屯區)

作者：王涵玟、王靜儀、陳韋儒、曾柏翰、呂亞純、吳雅婷、簡佑安、
張苑菱

系級：土地管理系三年乙班

學號：D9376707、D9376678、D9376618、D9330753、D9376491、D9376768、
D9376457、D9376529

開課老師：張梅英 老師

課程名稱：不動產估價

開課系所：土地管理系

開課學年： 九十五 學年度 第 一 學期

目錄

一、估價報告書	
(一) 委託單位	1
(二) 估價事項說明	1
(三) 估價結果說明	1
二、估價內容	
(一) 產權說明分析	2
(二) 勘估標的說明	6
1. 個別條件分析	6
2. 區域條件分析	7
三、估價方法	
(一) 評估方法說明	12
(二) 區域因素與個別因素基準表	13
(三) 區域因素與個別因素評點分配表	15
(四) 區域因素與個別因素調整率表	20
四、最後推定價	
(一) 個別及區域因素分析比較評等表	29
(二) 影響價格因素修正率表	31
(三) 價格判定表	33
五、參考文獻	34
六、附錄	
(一) 工作分配表	35
(二) 工作時間表	35
(三) 勘估標的物-理性與感性 相關文件	36
(四) 比較標的物-天璽II 相關文件	37
(五) 比較標的物-國際音樂廳 相關文件	38
(六) 比較標的物-元亨利貞 相關文件	39
(七) 勘估與比較標的鄰近公共商業設施等照片	40

◎相關文件內含

土地登記謄本、建築改良物登記謄本、地籍圖謄本、土地使用分區證明書、建物測量成果圖

摘要：

1. 為了解目前台中市西屯區市政北五路 270 號住宅之市場價值，以勘估標的物與其他三者進行估價，並比較其異同，以求取勘估標的物現有之市場價值。且以把握現今合理市場原則下，根據可能形成之適當價格，來進行估價之作業。

2. 本勘估標的物之價值評估方法係採市場買賣實例比較法，以不動產之替代原則為基礎，將估價對象房地產與近期已經發生了交易的類似房地產加以比較對照，從已經發生了交易的類似房地產的已知價格經由情況補正、期日修正、區域因素及個別案例之比較修正得出估價對象房地產價格的一種估價方法；所謂類似房地產，是只在用途、建築結構、所處地區等方面，與估價對象相同或類似的房地產。

3. 得出勘估標的物的推定價格與比較標的物的修正價格。

3.1 比較案例 A 修正後價格：

$$25.94 \times 100/104 \times 111.75/100 \times 106/100 = 29.5454 \text{ (萬/坪)}$$

3.2 比較案例 B 修正後價格：

$$24.43 \times 100/104.8 \times 102.5/100 \times 104/100 = 24.8495 \text{ (萬/坪)}$$

3.3 比較案例 C 修正後價格：

$$22.7 \times 100/100.3 \times 110.25/100 \times 103/100 = 25.7117 \text{ (萬/坪)}$$

3.4 勘估標的物最後比較價格推定：

$$(29.5454 \times 20\% + 24.8495 \times 45\% + 25.7117 \times 35\%) = 26.09045 \text{ (萬/坪)}$$

$$26.09045 \times 93.48 \text{ 坪} = 24389000 \text{ (萬/坪)}$$

中文關鍵字：不動產估價

英文關鍵字：Real Estate Valuation

一、估價報告書

(一) 委託單位：土地管理學系三年乙班 第3組

(二) 估價事項說明

1. 估價目的：為了解目前台中市西屯區市政北五路 270 號住宅之市場價值，以勘估標的物與其他三者進行估價，並比較其異同，以求取勘估標的物現有之市場價值。且以把握現今合理市場原則下，根據可能形成之適當價格，來進行估價之作業。
2. 勘估標的地座落：台中市西屯區惠來里 17 鄰市政北五路 270 號六樓之 1
3. 勘估標的物面積：93.48 坪
4. 所有權人：林芸菁
5. 權利範圍：全部
6. 價格種類：正常價格
7. 估價期日：92 年 3 月 18 日

(三) 估價結果說明

前言：座落在台中市西屯區市政北五路 270 號的理性與感性，位於新市政七期之開發區內，受到周遭環境影響之因素，而有此估價金額。

1. 估價日期：95 年 11 月 7 日
2. 估價金額：22 萬/坪

二、估價內容

(一) 產權說明分析：

土地標示部

項目	勘估標的	天璽II	國際音樂廳	元亨利貞
登記日期	89/12/13	88/09/02	89/07/06	95/01/19
登記原因	註記	地目變更	註記	地目變更
地目	建	建	建	建
面積(m ²)	3503.54	3642.45	3356.29	3062.95
使用分區	空白	空白	空白	空白
公告現值 (元/m ²)	63,000	56,000	56,000	70,000
地上建物建號	惠國段 0130-0000	惠民段 0070-0000	惠民段 0092-0000	惠國段 0050-0000

土地所有權部

項目	勘估標的	天璽II	國際音樂廳	元亨利貞
登記日期	92/03/08	89/09/14	95/05/22	95/02/15
登記原因	買賣	買賣	買賣	買賣
原因發生日期	92/02/28	89/08/03	95/03/06	95/01/23
權利範圍	735/100000	948/100000	198/10000	67/10000
當期申報地價 (元/m ²)	93/01 8800.0 元/m ²	93/01 6000 元/m ²	93/01 6000 元/m ²	93/01 8000 元/m ²
前次移轉現值 或原規定地價 年月/地價	92/02 53000 元/m ²	89/08 28200 元/m ²	95/03 56000 元/m ²	95/01 70000 元/m ²

土地他項權利部

項目	勘估標的	天璽 II	國際音樂廳	元亨利貞
權利種類	抵押權	抵押權	抵押權	無
登記日期	95/09/21	89/09/14	95/10/20	無
登記原因	設定	設定	設定	無
債權範圍	全部	全部	全部	無
權利價值	15600000 元	11150000 元	21600000 元	無
存續期間	95/09/20 至 135/09/20	89/09/08 至 119/09/08	95/10/17 至 145/10/17	無
權利標的	所有權	所有權	所有權	無
設定權利範圍	全部	全部	全部	無

建物標示部

項目	勘估標的	天璽 II	國際音樂廳	元亨利貞
登記日期	89/12/13	88/10/06	89/07/06	95/01/13
登記原因	第一次登記	第一次登記	第一次登記	第一次登記
門牌	市政北五路 270 號	惠民路 8 號	惠民路 29 號	市政北三路 113 號
坐落地號	惠國段 00381-000	惠民段 00064-000	惠民段 00212-000	惠國段 00757-000
主要用途	住家用	住家用	住家用	住家用

主要建材	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
層數	025 層	014 層	012 層	024 層
層次	六層	六層	六層	六層
總面積	191.86 m ²	119.69 m ²	209.39 m ²	118.28 m ²
層次面積	191.86 m ²	119.69 m ²	209.39 m ²	118.28 m ²
附屬建物用途 (面積)	陽台(16.94 m ²)	陽台(13.97 m ²)	陽台(24.52 m ²)	陽台(22.84 m ²) 雨遮(2.91 m ²)
建築完成日期	89/11/17	88/08/30	89/06/05	94/12/02

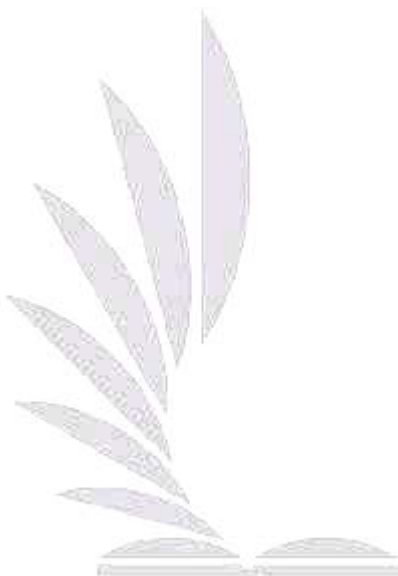
建物所有權部

項目	勘估標的	天璽 II	國際音樂廳	元亨利貞
登記日期	92/03/18	89/09/14	95/05/22	95/02/15
登記原因	買賣	買賣	買賣	買賣
原因發生日期	92/02/28	89/08/03	95/03/06	95/01/23
權利範圍	全部	二分之一	全部	二分之一

建物他項權利部

項目	勘估標的	天璽 II	國際音樂廳	元亨利貞
權利種類	抵押權	抵押權	抵押權	無
登記日期	95/09/21	89/09/14	95/10/02	無
登記原因	設定	設定	設定	無
債權範圍	全部	全部	全部	無
權利價值	15600000 元	8880000 元	21600000 元	無

存續期間	95/09/20 至 135/09/20	89/09/08 至 119/09/08	95/10/17 至 145/10/17	無
權利標的	所有權	所有權	所有權	無
設定權利範圍	全部	全部	全部	無



(二) 勘估標的說明

1. 個別條件分析

(1) 座落位置分析

土地隨其位置不同價格自然發生差異，而且土地之地理位置固定不能移動，所以土地位置對於價格的影響極大；勘估標的（理性與感性）座向為東南向西北、天璽Ⅱ座向為西北向東南、國際音樂廳座向為西北向東南、元亨利貞座向為西南向東北。

(2) 臨路條件分析

宗地所臨接之街道，是否為幹線道路，道路鋪裝情形如何，幅度之廣狹等對於宗地價格的影響甚大；如：為工業用地則臨接接道系統與幅度對於運輸之便利性密切相對於宗地價格勢必為重要因素；若不看宗地位於何處，單看街道寬不超過六公尺，則價格顯然較低落。

本案所勘估之標的皆為住宅用途，面臨的道路多為單線雙向通車，寬敞度適中，若面臨道路過於寬敞則易帶動車流量造成危險。

(3) 使用現況分析

建物室內使用面積越大可以利用分配的空間越多，相對的價格也就越高；不僅是引響價格的因素，同時也是民眾購屋的選擇條件之一；勘估標的 3503.54 m²、天璽Ⅱ 3642.45 m²、國際音樂廳 3356.29 m²、元亨利貞 3062.95 m²。

(4) 基地條件分析

土地形狀的完整方正與否和價格上也有相關連，如果土地的形狀支離破碎不完整，那麼建築物建起來形狀也會不方正，所以土地的形狀是會影響價格的。勘估標物及天璽Ⅱ、國際音樂廳、元亨利貞都是矩形之宗地，利用上較為便利。

2. 區域條件分析

區域因素係指影響近鄰地區不動產價格之水準，依照不動產其所屬的區域之間或是同地區之其他不動產之間有密切的關係，如僅依照不動產之個別因素之分析，而不考慮其週遭環境的影響，則得不到適當的估價結果。然而在從事區域分析之前，最重要的是要先確定不動產之用途分區，這裡指的不是都市計劃上之使用分區，而是指實際上之使用分區。

(1) 鄰近環境條件與公共設施

本區位於台中是著名的七期重劃區之內，隸屬西屯區，是一個新興市中心的高級住宅區，為符合各種生活上的需求，已達到高級住宅區的指標，本區各項環境設施非常的發達。在本區之中，生活機能完善，食衣住行育樂樣樣不缺。

A. 文教設施：

以本區文教設施來說，從幼稚園到高中，甚至到大學皆可在住家附近就讀，以幼稚園來說，就我們實地勘查，在別墅區中有數間私人的雙語幼稚園，設備完善，師資齊全，照顧周到可以家長放心讓孩子在該幼稚園就讀；若以小學來說，附近有惠文國小、東興國小…等數間國小可供選擇；國中則有惠文國中、大業國中、至善國中等；高中則有惠文高中；大學則有逢甲大學，就學的便利性自小到大不用家長擔心。

B. 商業設施：

以商業設施來說，本區在購物方面的便利性也非常充足，離本標的物僅數十公尺的地方就有一間全台中數一數二的百貨公司—新光三越，再遠一點也有知名的衣蝶百貨、老虎城等。在本區附近亦有數家的便利商店亦即各式各樣風格不同的餐廳。附近亦有大型購物商場的進駐增加在本區生活民眾的便利性，黃昏市場的出現為現代生活忙碌的都

市人有另一種有別於傳統市場的購物時間模式。加油站的設置，為駕駛人提供了開車的便利性。生活便利性增加了自然也就會吸引更多人進入本區生活，故不動產價格因此也提高了。

C. 金融機構：

金融機構集中之地區，該地之治安良好安全性高，因為金融機構集中之地區往往是警力重點巡邏加強注意的地方，因此，在此附近居住的居民，也因此受惠，受到此等之影響給予之保護也越多，該區安全性就越高，使居民可以安心的居住，並且便利生活，處理金融上的事物不需走遠只在住家附近即可，進而影響到不動產之價格。

本區之金融機構可分為一般銀行或郵局及證券業。各家金融業紛紛在此區設置服務據點。

D. 遊憩及娛樂設施：

本區位於高級住宅區，固鄰近的各項設施非常完善。每個人除了工作賺錢養家餬口之外，不免要休閒娛樂，擁有充足的娛樂設施，使居們的身心靈達到平衡，生活品質良性循環使越來越多人嚮往移入本區，進而影響本區不動產的價格。本區的休閒遊憩及娛樂設施非常的充足，並可以分為政府設置的娛樂設施及私人經營的娛樂設施。

在政府設置設施上有靜態的公園綠地(預訂地)、有以動態文藝活動為主的國家音樂廳、歌劇院……等，豐富本區的生活，提升本區的生活品質，為本區帶來善良的氣息。

在私人方面，新光三越頂樓有新光影城、老虎城有華納威秀影城、在青海路上有知名的 KTV、在大墩路上有幾家私人營業的游泳池業者。這些種種設施使得本區居民除了購物上的方便外，在休閒遊憩生活更是不必擔心，自然提升了本區人民的生活品質公共設施，在近期也陸續的新建新的公共設施。

E. 公共行政機關：

屬於服務設施配置，泛指公、私部門，是屬於便民的服務設施，如健保局、警察局、稅捐稽徵處、土地測量局等，因七期這地區的服務設施配置的完善，使得這地區的地價因而上漲。

民眾不必大老遠的花時間來這些行政機關，除了西屯區的居民外，也服務到了這週遭的人民，使這地區繁榮發展。

(2) 交通條件及建設

本組的研究區域皆位於七期重劃區內，鄰近的交通狀況相互關連著，中港路為其主要外環連外道路及附近支道路交錯其中，又因位置臨交流道口，對外縣市之通連更加便利，因此有許多客運公司在此設立加上四通八達的公車路線網，使該地無論對內對外皆擁有優越的交通網，分以下幾點作詳細介紹：

A. 道路系統

(a) 中港系統交流道：

此交流道為國道三號與國道四號的交會處，除了中清交流道外，中港交流道是台中市最為重要的一對外交通轉運地，此一系統使得在台中附近工作的通勤者更樂意於此購屋，需求量增加相對影響房價。

(b) 快速道路：

中港路為區內主要的快速道路，此可謂台中最重要的一條幹道，以台中火車站為起點連貫至台中港，在台中的交通往中扮演這不可或缺的角色，以地圖看來台中市區的所有道路幾乎與中港路相通，又七期重劃區位於中港路側邊，提供此區域的住戶一便捷的生活條件。

(c) 中彰快速道路：

中彰快速道路南起彰化市快官地區，往北接續臺中北屯生活圈 2 號線(環中路)，經台中港至中清路止。此一線道之台中段經過北屯、西屯、南屯，方便台中與彰化地區對外交通聯繫，因此區對外交通便利，則吸引人潮來此定居的關鍵因素。

(d) 市內道路：

此區域內有惠中路、惠來路、大業路、公益路、市政路等交通路線如棋盤般縱橫交錯。

B. 大眾運輸系統

(a) 公車：

此區域位於台中新光三越附近，因新光位於台中港路旁，且此路段幾乎為所有台中市公車需行經的路線，有許多市公車停靠站，經由這便利的大眾運輸網，吸引了更多通勤族前往此區居住或消費，亦對當地房價有所影響。

(b) 客運：

於中港交流道下，設有全台灣民營的客運轉運站，對於沒車的住戶而言，此一設置交通聯絡設置非常有幫助。

(c) 捷運：

台中都會區大眾捷運系統規劃，期盼藉由捷運軌道運輸來改善交通環境，提高運輸服務水準，均衡都會區發展及提升生活品質，台中區捷運連結台中縣市已藉此達到均衡發展的目的，而未來台中的捷運藍線部分，幾乎沿著中港路而設，對於此區未來的發展有極大的影響。

C 其他：

(a) 接駁系統：

此區最主要的接駁系統包括計程車招呼站以及公車站牌，此區域有很多台中獨一無二的節點（如各大百貨公司、音樂廳…）故有很多市區公車於此區內行進，如蜘蛛網般覆蓋整區。

(b) 停車場：

位於熱鬧市區中的停車場，可分散當地的交通凌亂的問題，尤以假日為例，只要假日一到人潮就漸漸的增加，而交通也就開始的混亂，停車場在這時扮演著很重要的角色，使交通順暢改善當地亂停車的情形，讓台中市交通秩序更加的進步。

3. 小結：

本組研究區域的交通條件極佳，除本身所擁有的對內市道與公車交通網外，更具備連結外縣市的交通樞紐——中港交流道，在這些條件相輔相成下，構成了一完美的區域交通網，對此區域的房價有相當的影響力。

三、估價方法

勘估標的與比較標的的區域因素與個別因素之綜合比較

(一) 評估方法說明

本勘估標的物之價值評估方法係採市場買賣實例比較法，以不動產之替代原則為基礎，將估價對象房地產與近期已經發生了交易的類似房地產加以比較對照，從已經發生了交易的類似房地產的已知價格經由情況補正、期日修正、區域因素及個別案例之比較修正得出估價對象房地產價格的一種估價方法；所謂類似房地產，是只在用途、建築結構、所處地區等方面，與估價對象相同或類似的房地產。

標的 A：天璽 II

建物門牌：惠民路 8 號 6 樓之 2

土地面積：3642.45 m²

建物面積：119.69 m²

建物登記日期：民國 88 年 10 月 6 號

買賣價格：1217.883 萬

每坪單價：25.94 萬

標的 B：國際音樂廳

建物門牌：惠民路 29 號 6 樓

土地面積：3356.29 m²

建物面積：209.39 m²

建物登記日期：民國 89 年 7 月 6 號

買賣價格：3255.5418 萬

每坪單價：24.43 萬

標的 C：元亨利貞

建物門牌：市政北三路 113 號 6 樓之 1

土地面積：3062.95 m²

建物面積：188.28 m²

建物登記日期：民國 95 年 1 月 13 號

買賣價格：1875.1647 萬

每坪單價：22.71 萬

(二) 個別因素與區域因素基準表

個別因素調整基準表					
項目		勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
土地	面積	3503.54m ²	3642.45m ²	3356.29m ²	3062.95 m ²
	形狀	近似矩形	近似矩形	近似矩形	近似矩形
	面臨道路寬	米寬	米寬	米寬	米寬
	道路鋪裝	柏油鋪面	柏油鋪面	柏油鋪面	柏油鋪面
	地勢	平整	平整	平整	平整
建物	構造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
	屋齡	6 年	6.5 年	6 年	0.3 年
	座向	東南向西北	西北向東南	西北向東南	西南向東北
	室內使用面積	191.86m ²	119.69m ²	209.39m ²	188.28m ²
	附屬建物面積	16.94m ²	13.97m ²	24.52m ²	25.75m ²
	停車空間	地下室車庫	地下室車庫	地下室車庫	地下室車庫
	樓層數	6 層	6 層	6 層	6 層
環境條件	日照(採光)	三面	兩面	兩面	兩面
	通風	三面	兩面	兩面	兩面
	寧適性	良好	良好	良好	良好
	臨街情形	單面臨街	單面臨街	兩面臨街	單面臨街
	社區安全	良好	良好	良好	良好
	使用分區	第六種新市鎮 中心專用區	第一種新市鎮 中心專用區	第一種新市鎮 中心專用區	第三種新市鎮 中心專用區

區域因素基準表

項目		勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C	
設施配置及接近條件	鄰避設施	與基地台之距離	1460M	1350M	1400M	1300M
	商業設施	與大型量販店之最近距離	885M	1100M	580M	1075M
		與百貨公司之最近距離	395M	385M	715M	315M
		與便利商店之最近距離	135M	330M	320M	315M
		與黎明黃昏市場之距離	1330M	1370M	950M	1250M
	文教設施	與幼稚園至距離	300M	250M	520M	150M
		與最近國小之距離	960M	610M	1215M	620M
		與最近國中之距離	1020M	670M	1080M	680M
		與惠文高中之距離	1280M	1240M	1080M	1180M
		與逢甲大學之距離	1840M	1970M	2150M	2000M
		與圖書館之距離	1356M	1580M	1070M	1435M
	醫療設施	與診所之距離	310M	440M	250M	370M
		與林新醫院之距離	1540M	1515M	1445M	1300M
	公共設施	與新市政府之距離	510M	1070M	530M	990M
		與警察局之距離	700M	885M	260M	820M
		與地政機關之距離	1535M	1720M	1020M	1615M
		與公園之距離	640M	480M	540M	700M
		與停車場之距離	395M	325M	585M	170M
	交通設施	與中港交流道之距離	1315M	1230M	1790M	1300M
		與客運轉運站之距離	700M	670M	1150M	730M
與主要道路之距離		400M	570M	220M	500M	
與金融機構之距離		600M	600M	500M	650M	
診所個數 (半徑 1500M)		65	52	48	52	
幼稚園個數 (半徑 1500M)		17	14	10	12	
便利商店個數 (半徑 1500M)		35	24	37	24	
金融機構個數 (半徑 1500M)		38	29	37	29	

(三) 區域因素與個別因素評點分配表

因素種類	分類	因素條件	細項評點	條件評點	總評點
個別因素	土地	宗地面積	7	17%	100%
		土地使用分區	6		
		宗地配置現況	4		
	建物	室內使用面積	8	53%	
		附屬建物面積	6		
		基地形狀	8		
		構造	5		
		屋齡	9		
		座向	5		
		樓層數	5		
	停車空間	7			
	道路	面臨道路寬	4	12%	
		流暢性	4		
道路鋪裝		4			
環境條件	日照	5	18%		
	通風	4			
	臨街情形	4			
	社區安全	5			
區域因素	交通條件	交通流量	8	48%	100%
		停車設施	9		
		遠近路口狀況	7		
		距站牌遠近	7		
		主要道路遠近	8		
		鄰境公共設施	9		

	文教設施	8	52%	
	醫療設施配置	9		
	居住安全性	9		
	金融設施	8		
	環境舒適度	8		
	購物便利性	10		

因素調整分析說明

1. 個別因素調整分析說明

(1) 土地

- 宗地面積(7%)：土地上的面積大小，與未來建物能利用的空間有密切的相關性，也隨其用途而發生不同的價格差異，因此給予7%作為宗地面積的細項評等。
- 土地使用分區(6%)：土地所在的區位跟鄰近的設施、道路…等區位環境，會直接反應在地價上，因此給予6%作為土地使用分區的細項評等。
- 宗地配置現況(4%)：現今宗地周圍實質發生的情形，與週遭鄰近設施的使用狀況，對於價格有一定影響，因此給予4%作為宗地配置現況的細項評等。

(2) 建物

- 室內使用面積(8%)：建物室內使用的面積愈大，能利用分配的空間就愈多，是影響價格的重要因素，因此給予8%作為室內使用面積大小的細項評等。
- 附屬建物面積(6%)：建物室內的附屬建物面積愈多，能善加利用的空間就愈廣泛，對建物價格有一定的影響力，因此給予6%作為附屬建物面積大小的細項評等。
- 形狀(8%)：建物的形狀否方正、完整，會直接的影響到當地價格，一般而言，在利用上矩形會比其他形狀來的便利，因此給予8%作為基地形狀的細項評等。

- 構造 (5%)：房屋的構造會影響到使用年度的多寡而產生相對應的折舊，故使用的建材優劣進一步影響此房屋的價格，故給予5%作為構造的細項評等。
- 屋齡 (9%)：房屋的屋齡可明顯了解出新與舊的差異性，屋齡愈高的折舊程度必定比屋齡愈低折舊程度來的多，離現在最近的建築物則會融入新的創意，故給予9%作為屋齡的細項評等。
- 座向 (5%)：本組將座向分成座北朝南、座東朝西…將其對價格明顯影響優至劣依序列出，勘估標的及其比較標的座向吻合，故給予5%作為座向的細項評等。
- 樓層數 (5%)：以勘估標的與比較標的物的樓層數來看，本組將其控制在6層內，降低其差異性以避免價格落差過大，故給予5%作為樓層數的細項評等。
- 停車空間 (7%)：每戶所擁有的停車空間不同，數量的多寡會影響到用戶使用的方便性，在都市環境裡的住宅區，擁有此空間屬必要性，故給予7%作為停車空間的細項評等。

(3) 道路

- 面臨道路寬 (4%)：道路的寬度大小會影響到住宅區車輛進出的方便性，兩者間有一定之關係，隨其用途不同而發生價格上的差異，因此給予4%作為車輛出入方便與否的細項評等。
- 流暢性 (4%)：道路的流暢性高，就較能帶動當地的發展，這會間接的影響到當地的價格因素，因此給予4%作為道路流暢與否的細項評等。
- 道路鋪裝 (4%)：現今的街道大都採用寬敞平穩的柏油路，有別於傳統水泥鋪面，走起來舒適性極佳，因此給予4%作為道路平坦舒適與否的細項評等。

(4) 環境條件

- 日照 (5%)：陽光照射是否充足對房屋的整體空氣的乾溼度具有相關性，且日照對於人們的居住心情也具有一定的影響程度，所以我們給予5%作為日照的細項評等。

- 通風 (4%)：空氣流通度對於人們的身體健康具有相當的影響性，因此對於買賣價格方面，也會有相對的影響，所以我們給予 4%作為通風的細項評等。
- 臨街情形 (4%)：除了與交通有關，街道的利用程度亦有影響，所以我們給予 4%作為臨街情形的細項評等。
- 社區安全 (5%)：在社會治安不穩定下，居家安全是現代人們所重視的，所以我們給予 5%作為社區安全的細項評等。

2. 區域因素調整分析說明

(1) 交通條件

- 交通流量(8%)：本區位於七期重劃中，道路之配置大部分皆經過現代設計之規劃，故成棋盤式配置，又本區大部分用地為住宅使用，車輛以自用小客車為主，行車來往有序，且尚未有嚴重塞車之情形，故給予 8%作為交通流量的細項評等。
- 停車設施(9%)：本區設有眾多公有停車場和數個私人停車場，各百貨公司有自用停車場及各大樓有住戶專用停車場，停車場地非常充足，不像其他地區需要排隊等停車位，因此本區停車便利度高，故給予 9%作為停車設施的細項評等。
- 遠近路口狀況(7%)：本區大部分的用地仍在開發中，來往之車輛也比鄰近設施之主要幹道少，故在路口交通設施配置也相對的較為缺乏，在行經本區有些路段時，容易因天色昏暗或駕駛人注意力不集中而發生車禍，故給予 7%作為路口狀況的細項評等。
- 距站牌遠近(7%)：由於本區非公車行駛所經過的路線，故少有公車站牌的設立，搭車須走一段路，故給予 7%作為距站牌遠近的細項評等。
- 主要道路遠近(8%)：此區離中港路、市政路、文心路等主要交通幹道的距離在 1500m 內，大大的增添了交通生活的便利性，故給予 8%作為主要道路遠近的細項評等。

➤ 鄰近公共設施(9%)：本區附近有公園、電信公司...等公共設施，方便當地民眾從事休閒活動，並高度的增加生活上的便利性，故給予 9%作為鄰近公共設施的細項評等。

(2) 文教設施(8%)：幼稚園、國中小、高中皆散佈於該區，所以本區位屬於學區內的一個住宅環境，可吸引家中有小孩的住戶進住此區，故給予 8%作為文教設施的細項評等。

(3) 醫療設施配置(9%)：此區附近診所眾多，各類醫療院所充足，林新診所也位於本區範圍內，讓民眾的健康更有保障，故給予 9%作為醫院的細項評等。

(4) 居住安全性(9%)：此區位於台中市警察總局附近，且每一棟大樓皆設有警衛室，有著保全全天駐守的維護，提供住戶一個安全無憂的居住環境，故給予 9%作為治安的細項評等。

(5) 金融機構(8%)：在本區 1.5km 的範圍內，郵局及各家商銀皆散佈於本區區域內，使住戶擁有便利生活，故給予 8%作為金融機構的細項評等。

(6) 環境舒適度(8%)：此區擁有許多綠地、公園等公共設施，但美中不足的是附近的工程設施用地眾多，使本地區的環境稍嫌雜吵、髒亂，故給予 8%作為環境舒適度的細項評等。

(7) 購物便利性(10%)：此區的商店數量眾多，如百貨公司、量販店、便利商店...等，使此區民眾擁有比其他的地區多的購物便利性，故給予 10%作為購物便利性的細項評等。

(四) 區域因素與個別因素調整率表

1. 個別因素調整率表

(1) 土地

宗地面積 7%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	1.75%	3.50%	5.25%	7.00%	1. 優：3500m ² 以上 2. 稍優：3300m ² ~3500m ² 3. 普通：3100m ² ~3300m ² 4. 稍差：2900m ² ~3100m ² 5. 差：2900m ² 以下
稍優	-1.75%	0.00%	1.75%	3.50%	5.25%	
普通	-3.50%	-1.75%	0.00%	1.75%	3.50%	
稍差	-5.25%	-3.50%	-1.75%	0.00%	1.75%	
差	-7.00%	-5.25%	-3.50%	-1.75%	0.00%	

土地使用分區 6%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	1.50%	3.00%	4.50%	6.00%	1. 優：第六種新市鎮 2. 普通：第三種新市鎮 3. 差：第一種新市鎮
稍優	-1.50%	0.00%	1.50%	3.00%	4.50%	
普通	-3.00%	-1.50%	0.00%	1.50%	3.00%	
稍差	-4.50%	-3.00%	-1.50%	0.00%	1.50%	
差	-6.00%	-4.50%	-3.00%	-1.50%	0.00%	

宗地配置現況 4%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	同屬優質華夏
稍優	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%	3.00%	
普通	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%	
稍差	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	
差	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0.00%	

(2) 建物

室內使用面積 8%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	1. 優：200m ² 以上 2. 稍優：170m ² ~200m ² 3. 普通：140m ² ~170m ² 4. 稍差：110m ² ~140m ² 5. 差：110m ² 以下
稍優	-2.00%	0.00%	2.00%	4.00%	6.00%	
普通	-4.00%	-2.00%	0.00%	2.00%	4.00%	
稍差	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0.00%	2.00%	
差	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0.00%	

附屬建物面積 6%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	1.50%	3.00%	4.50%	6.00%	1. 稍優：20m ² ~25m ² 2. 普通：15m ² ~20m ² 3. 稍差：10m ² ~15m ²
稍優	-1.50%	0.00%	1.50%	3.00%	4.50%	
普通	-3.00%	-1.50%	0.00%	1.50%	3.00%	
稍差	-4.50%	-3.00%	-1.50%	0.00%	1.50%	
差	-6.00%	-4.50%	-3.00%	-1.50%	0.00%	

形狀 8%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	同為近似矩形
稍優	-2.00%	0.00%	2.00%	4.00%	6.00%	
普通	-4.00%	-2.00%	0.00%	2.00%	4.00%	
稍差	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0.00%	2.00%	
差	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0.00%	

構造 5%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	1.25%	2.50%	3.75%	5.00%	同為鋼筋混凝土造
稍優	-1.25%	0.00%	1.25%	2.50%	3.75%	
普通	-2.50%	-1.25%	0.00%	1.25%	2.50%	
稍差	-3.75%	-2.50%	-1.25%	0.00%	1.25%	
差	-5.00%	-3.75%	-2.50%	-1.25%	0.00%	

屋齡 6%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	1.50%	3.00%	4.50%	6.00%	1. 優：3 年以下 2. 稍優：3~5 年 3. 普通：5~7 年 4. 稍差：7~9 年 5. 差：9 年以上
稍優	-1.50%	0.00%	1.50%	3.00%	4.50%	
普通	-3.00%	-1.50%	0.00%	1.50%	3.00%	
稍差	-4.50%	-3.00%	-1.50%	0.00%	1.50%	
差	-6.00%	-4.50%	-3.00%	-1.50%	0.00%	

座向 5%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	1.25%	2.50%	3.75%	5.00%	1. 優：西北向東南 2. 稍優：西北向東或向南 3. 普通：座東向西 4. 稍差：東南向西或向北 5. 差：東南向西北
稍優	-1.25%	0.00%	1.25%	2.50%	3.75%	
普通	-2.50%	-1.25%	0.00%	1.25%	2.50%	
稍差	-3.75%	-2.50%	-1.25%	0.00%	1.25%	
差	-5.00%	-3.75%	-2.50%	-1.25%	0.00%	

樓層數 5%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	1.25%	2.50%	3.75%	5.00%	同屬六層樓高之房屋
稍優	-1.25%	0.00%	1.25%	2.50%	3.75%	
普通	-2.50%	-1.25%	0.00%	1.25%	2.50%	
稍差	-3.75%	-2.50%	-1.25%	0.00%	1.25%	
差	-5.00%	-3.75%	-2.50%	-1.25%	0.00%	

停車空間 7%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	1.75%	3.50%	5.25%	7.00%	1. 稍優：2 位 2. 普通：1 位
稍優	-1.75%	0.00%	1.75%	3.50%	5.25%	
普通	-3.50%	-1.75%	0.00%	1.75%	3.50%	
稍差	-5.25%	-3.50%	-1.75%	0.00%	1.75%	
差	-7.00%	-5.25%	-3.50%	-1.75%	0.00%	

(3)道路

面臨道路寬 4%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	1. 優：21 米以上 2. 稍優：16~20 米 3. 普通：12~15 米 4. 稍差：8~11 米 5. 差：7 米以下
稍優	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%	3.00%	
普通	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%	
稍差	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	
差	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0.00%	

流暢性 4%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	1. 優：良好 2. 稍優：好 3. 普通：普通 4. 稍差：較差 5. 差：差
稍優	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%	3.00%	
普通	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%	
稍差	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	
差	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0.00%	

道路鋪裝 4%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	柏油路與水泥路的區 分
稍優	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%	3.00%	
普通	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%	
稍差	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	
差	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0.00%	

(4)環境條件

日照 5%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	1.25%	2.50%	3.75%	5.00%	1. 優：四面 2. 稍優：三面 3. 普通：二面 4. 稍差：一面 5. 差：無
稍優	-1.25%	0.00%	1.25%	2.50%	3.75%	
普通	-2.50%	-1.25%	0.00%	1.25%	2.50%	
稍差	-3.75%	-2.50%	-1.25%	0.00%	1.25%	
差	-5.00%	-3.75%	-2.50%	-1.25%	0.00%	

通風 4%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	同日照觀點
稍優	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%	3.00%	
普通	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%	
稍差	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	
差	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0.00%	

臨街情形 4%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	1. 優：四面臨街 2. 稍優：三面臨街 3. 普通：雙面臨街 4. 稍差：單面臨街 5. 差：無臨街
稍優	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%	3.00%	
普通	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%	
稍差	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	
差	-4.00%	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0.00%	

社區安全 5%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	1.25%	2.50%	3.75%	5.00%	1. 優：巡邏頻率極高 2. 稍優：巡邏頻率稍高 3. 普通：巡邏頻率一般 4. 稍差：巡邏頻率稍低 5. 差：巡邏頻率極低
稍優	-1.25%	0.00%	1.25%	2.50%	3.75%	
普通	-2.50%	-1.25%	0.00%	1.25%	2.50%	
稍差	-3.75%	-2.50%	-1.25%	0.00%	1.25%	
差	-5.00%	-3.75%	-2.50%	-1.25%	0.00%	

2. 區域因素調整率表

(1) 交通條件

交通流量(分鐘) 8%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	1. 優：5 輛以下 2. 稍優：5-10 輛 3. 普通：10-15 輛 4. 稍差：15-20 輛 5. 差：20 輛以上
稍優	-2.00%	0.00%	2.00%	4.00%	6.00%	
普通	-4.00%	-2.00%	0.00%	2.00%	4.00%	
稍差	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0.00%	2.00%	
差	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0.00%	

停車設施 9%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	2.25%	4.50%	6.75%	9.00%	1. 優：免費地下停車場 2. 稍優：地下停車場 3. 普通：收費停車場 4. 稍差：停車格 5. 差：無停車空間
稍優	-2.25%	0.00%	2.25%	4.50%	6.75%	
普通	-4.50%	-2.25%	0.00%	2.25%	4.50%	
稍差	-6.75%	-4.50%	-2.25%	0.00%	2.25%	
差	-9.00%	-6.75%	-4.50%	-2.25%	0.00%	

遠近路口狀況 7%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	1.75%	3.50%	5.25%	7.00%	1. 優：具紅綠燈及斑馬線 2. 稍優：紅綠燈 3. 普通：閃黃燈 4. 稍差：斑馬線 5. 差：未設任何號誌
稍優	-1.75%	0.00%	1.75%	3.50%	5.25%	
普通	-3.50%	-1.75%	0.00%	1.75%	3.50%	
稍差	-5.25%	-3.50%	-1.75%	0.00%	1.75%	
差	-7.00%	-5.25%	-3.50%	-1.75%	0.00%	

距站牌遠近 7%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	1.75%	3.50%	5.25%	7.00%	1. 優：100m 以下 2. 稍優：100-300m 3. 普通：300-500m 4. 稍差：500-700m 5. 差：700m 以上
稍優	-1.75%	0.00%	1.75%	3.50%	5.25%	
普通	-3.50%	-1.75%	0.00%	1.75%	3.50%	
稍差	-5.25%	-3.50%	-1.75%	0.00%	1.75%	
差	-7.00%	-5.25%	-3.50%	-1.75%	0.00%	

主要道路遠近 8%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	1. 優：500 公尺內 2. 稍優：500~1000 公尺 3. 普通：1000~1500 公尺 4. 稍差：1500~2000 公尺 5. 差：2000 公尺以上
稍優	-2.00%	0.00%	2.00%	4.00%	6.00%	
普通	-4.00%	-2.00%	0.00%	2.00%	4.00%	
稍差	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0.00%	2.00%	
差	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0.00%	

鄰近公共設施 9%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	2.25%	4.50%	6.75%	9.00%	1. 優：大量鄰近公設資源 2. 稍優：公設較分散 3. 普通：少量鄰近公設資源 4. 差：無公設資源
稍優	-2.25%	0.00%	2.25%	4.50%	6.75%	
普通	-4.50%	-2.25%	0.00%	2.25%	4.50%	
稍差	-6.75%	-4.50%	-2.25%	0.00%	2.25%	
差	-9.00%	-6.75%	-4.50%	-2.25%	0.00%	

文教設施配置 (間數) 8%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	1. 優：10 間以上 2. 稍優：5-10 間 3. 普通：3-5 間 4. 稍差：1-3 間 5. 差：0 間
稍優	-2.00%	0.00%	2.00%	4.00%	6.00%	
普通	-4.00%	-2.00%	0.00%	2.00%	4.00%	
稍差	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0.00%	2.00%	
差	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0.00%	

醫療設施配置 9%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	2.25%	4.50%	6.75%	9.00%	1. 優：近診所且近醫院 2. 稍優：有診所和醫院 3. 普通：有醫院 4. 稍差：有診所無醫院 5. 差：沒有診所和醫院
稍優	-2.25%	0.00%	2.25%	4.50%	6.75%	
普通	-4.50%	-2.25%	0.00%	2.25%	4.50%	
稍差	-6.75%	-4.50%	-2.25%	0.00%	2.25%	
差	-9.00%	-6.75%	-4.50%	-2.25%	0.00%	

居住安全性 9%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	2.25%	4.50%	6.75%	9.00%	1. 優：近警局且有保全警衛 2. 稍優：有保全和警衛 3. 普通：只有警衛 4. 稍差：只有保全 5. 差：沒有任何安全措施
稍優	-2.25%	0.00%	2.25%	4.50%	6.75%	
普通	-4.50%	-2.25%	0.00%	2.25%	4.50%	
稍差	-6.75%	-4.50%	-2.25%	0.00%	2.25%	
差	-9.00%	-6.75%	-4.50%	-2.25%	0.00%	

金融機構便利程度 8%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	1. 優：近金融機構和郵局 2. 稍優：近金融機構 3. 普通：單只設提款機 4. 稍差：附近皆無金融機構
稍優	-2.00%	0.00%	2.00%	4.00%	6.00%	
普通	-4.00%	-2.00%	0.00%	2.00%	4.00%	
稍差	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0.00%	2.00%	
差	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0.00%	

環境舒適度 8%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	2.00%	4.00%	6.00%	8.00%	優：較寧靜且近公園、綠地 稍優：寧靜且近公園 普通：有點吵雜但近公園 稍差：較吵雜且近綠地 差：吵雜、髒亂
稍優	-2.00%	0.00%	2.00%	4.00%	6.00%	
普通	-4.00%	-2.00%	0.00%	2.00%	4.00%	
稍差	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0.00%	2.00%	
差	-8.00%	-6.00%	-4.00%	-2.00%	0.00%	

購物便利性 10%

比較 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	附註
優	0.00%	2.50%	5.00%	7.50%	10.00%	優：有百貨公司、量販店、便利商店…等 稍優：近量販店、便利商店 普通：進便利商店 稍差：近雜貨店 差：附近無商店
稍優	-2.50%	0.00%	2.50%	5.00%	7.50%	
普通	-5.00%	-2.50%	0.00%	2.50%	5.00%	
稍差	-7.50%	-5.00%	-2.50%	0.00%	2.50%	
差	-10.00%	-7.50%	-5.00%	-2.50%	0.00%	

四、最後推定價

(一) 個別及區域因素分析比較評等表

個別因素

分類	因素條件	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
土地	宗地面積	優	優	稍優	稍差
	土地使用分區	優	差	差	普通
	宗地配置現況	優	優	優	優
建物	室內使用面積	稍優	稍差	優	稍優
	附屬建物面積	普通	稍差	稍優	稍優
	形狀	普通	普通	普通	普通
	構造	稍優	稍優	稍優	稍優
	屋齡	普通	普通	普通	優
	座向	差	優	優	稍差
	樓層數	稍優	稍優	稍優	稍優
	停車空間	稍優	普通	普通	稍優
道路	面臨道路寬	稍優	稍優	稍優	稍差
	流暢性	普通	普通	稍優	稍差
	道路鋪裝	稍優	稍優	稍優	稍優
環境條件	日照	稍優	普通	普通	普通
	通風	稍優	普通	普通	普通
	臨街情形	稍差	稍差	普通	稍差
	社區安全	優	稍優	稍優	普通

區域因素

分類	因素條件	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
交通條件	交通流量	普通	稍優	稍優	優
	主要道路遠近	優	普通	稍優	稍優
	遠近路口狀況	普通	稍優	稍優	差
	距站牌遠近	優	普通	普通	稍差
公共設施	停車設施	優	優	優	稍優
	文教設施配置	稍優	稍優	稍優	普通
	醫療設施配置	稍優	稍優	稍優	優
	鄰近公共設施	優	稍優	稍優	優
	金融機構便利程度	稍優	普通	普通	優
環境條件	居住安全性	稍優	稍優	稍優	優
	環境舒適度	普通	稍優	稍優	優
	購物便利性	優	優	優	稍優

(二) 影響價格因素修正率表

個別條件

分類	因素條件	A	B	C
土地	宗地面積	0	1.75	5.25
	土地使用分區	6	6	3
	宗地配置現況	0	0	0
建物	室內使用面積	4	-2	0
	附屬建物面積	1.5	-1.5	-1.5
	形狀	0	0	0
	構造	0	0	0
	屋齡	0	0	-3
	座向	-5	-5	-1.25
	樓層數	0	0	0
	停車空間	1.75	1.75	0
道路	面臨道路寬	0	0	2
	流暢性	0	-1	1
	道路鋪裝	0	0	0
環境條件	日照	1.25	1.25	1.25
	通風	1	1	1
	臨街情形	0	-1	0
	社區安全	1.25	1.25	2.5
總計		11.75	2.5	10.25

區域條件

分類	因素條件	比較標的A	比較標的B	比較標的C
交通條件	交通流量	-2	-2	-4
	主要道路遠近	4	2	2
	遠近路口狀況	-1.75	-1.75	3.5
	距站牌遠近	3.5	3.5	5.25
公共設施	停車設施	0	0	2.25
	文教設施配置	0	0	2
	醫療設施配置	0	0	-2.25
	鄰近公共設施	2.25	2.25	0
	金融機構便利程度	2	2	-2
環境條件	居住安全性	0	0	-2.25
	環境舒適度	-2	-2	-4
	購物便利性	0	0	2.5
總計		6	4	3

(三) 價格判定表

區分	案例 A (天璽 II)	案例 B(國際音樂廳)	案例 C (元亨利貞)
建物面積(m ²)	119.69 m ²	209.39 m ²	119.69 m ²
交易日期	88/10	89/7	95/1
交易總價	1217 萬	3256 萬	1875 萬
交易單價(元/坪)	25.94 萬	24.43 萬	22.7 萬
期日修正	100/104	100/104.8	100/100.3
個別因素修正	111.75/100	102.5/100	110.25/100
區域因素修正	106/100	104/100	103/100
情況修正	100/100	100/100	100/100
權重	20%	45%	35%
試算單價(元/坪)	29.5454	24.8495	25.7117

◎權重配置原因

主要以期日修正、個別因素修正、區域因素修正和情況修正作為分配權重依據，三個案例對於期日修正和區域因素並無太大的差距，所以對分配權重影響較小，而個別因素修正案例 A 與案例 C 因修正過大所以權重配置較案例 B 少。另外對建物面積來說，本勘估標的是 191.86 m²，其面積與案例 B 最為相近，所以才以案列 B 為最高權重；案例 A 與案例 C 兩者相較之下，案例 A 修正量相對來說比較大，因此配置最小的權重。

1. 比較案例 A 修正後價格：

$$25.94 \times 100/104 \times 111.75/100 \times 106/100 = 29.5454 \text{ (萬/坪)}$$

2. 比較案例 B 修正後價格：

$$24.43 \times 100/104.8 \times 102.5/100 \times 104/100 = 24.8495 \text{ (萬/坪)}$$

3. 比較案例 C 修正後價格：

$$22.7 \times 100/100.3 \times 110.25/100 \times 103/100 = 25.7117 \text{ (萬/坪)}$$

4. 勘估標的物最後比較價格推定：

$$(29.5454 \times 20\% + 24.8495 \times 45\% + 25.7117 \times 35\%) = 26.09045 \text{ (萬/坪)}$$

$$26.09045 \times 93.48 \text{ 坪} = 24389000 \text{ (萬/坪)}$$

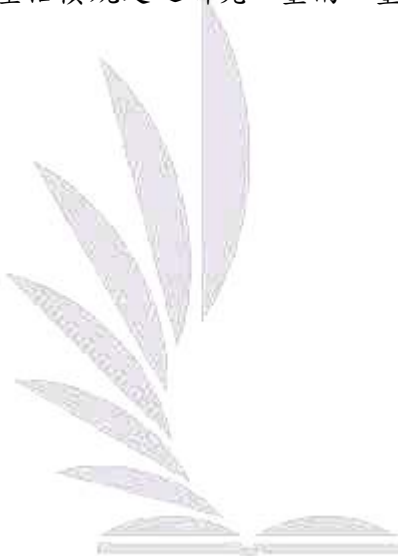
五、參考文獻

張敏玲，2001，中美常規價格法規之比較研究——以不動產估價為研究範圍，臺中市，臺灣：私立逢甲大學會計與財稅研究所碩士論文。

陳鴻洲，2001，應用質化量化多準則評估方法於不動產估價研究，臺中縣，臺灣：朝陽科技大學建築及都市設計研究所碩士論文。

程麟歲，2005，以案例式推理建構不動產估價模式-以台北市大安區主流不動產商品為例，雲林，臺灣：雲林科技大學營建工程系碩士論文。

謝宗憲，2005，我國不動產估價規定之研究，臺南，臺灣：長庚大學企業管理碩士論文。



六、附錄

1. 工作分配表

整理資料	曾柏翰
申請資料	陳韋儒，呂亞純
拍攝工作	簡佑安，吳雅婷，王涵玟，張苑菱，王靜儀
實地看察	全體組員
仲介訪談	全體組員
區域因素分析與評點	吳雅婷，王涵玟，張苑菱，王靜儀
個別因素分析與評點	陳韋儒，呂亞純，簡佑安，曾柏翰
最後價格推定	全體組員

2. 工作時間表

11月3日	訪談仲介與物色勘估標的
11月7日	確定勘估標的與申請勘估標的之詳細資料
11月18日	尋找比較物
11月23日	討論勘估標的鄰近設施與確定比較物，工作分配
11月27日	拍攝鄰近設施與申請比較物之詳細資料
11月30日	討論所遇問題與下一步工作分配
12月7日	整理分析個別因素與區域因素及列出基準表
12月14日	製作評點表、修正率表及價格判定表
12月21日	製作PPT

3. 勘估標的物-理性與感性 相關文件

(內含土地登記謄本、建築改良物登記謄本、地籍圖謄本、土地使用分區證明書、建物測量成果圖)



4. 比較標的物-天璽II 相關文件

(內含土地登記謄本、建築改良物登記謄本、地籍圖謄本、土地使用分區證明書、建物測量成果圖)



5. 比較標的物-國際音樂廳 相關文件

(內含土地登記謄本、建築改良物登記謄本、地籍圖謄本、土地使用分區證明書、建物測量成果圖)



6. 比較標的物-元亨利貞 相關文件

(內含土地登記謄本、建築改良物登記謄本、地籍圖
謄本、土地使用分區證明書、建物測量成果圖)



7. 勘估與比較標的鄰近公共商業設施等照片

(1) 勘估標的



圖 理性與感性



圖 理性與感性 6樓之1

(2) 比較標的



圖 天璽II



圖 天璽II道路



圖 國家音樂廳



圖 國家音樂廳 29 號



圖 國家音樂廳道路



圖 元亨利貞



圖 元亨利貞 113 號



圖 元亨利貞道路

(3) 鄰近環境條件與公共設施

A. 文教設施



圖 東興國民小學



圖 大業國民中學



圖 惠文高中



圖 特教學校

B. 商業設施



圖 老虎城



圖 衣蝶百貨



圖 愛買購物中心



圖 全聯福利中心



圖 家樂福購物中心



圖 興農生鮮超市



圖 大隆路傳統黃昏市場



圖 中國石油加油站

C. 金融機構



圖 聯邦銀行



圖 華南銀行



圖 新光銀行



圖 東興郵局



圖 永豐銀行



圖 台新銀行



圖 日盛證券



圖 永興證券

D. 遊憩及娛樂設施



圖 大都會歌劇院



圖 公園預定地



圖 東興公園



圖 惠泰公園

E. 公共行政機關



圖 台中健保局



圖 新市政特區



圖 台中市警察局



圖 台中市都市發展局拆除隊



圖 地政大樓



圖 稅捐稽徵處



圖 土地測量局



圖 行政院中部聯合服務中心

F. 道路系統



圖 中港交流道



圖 中港路



圖 中彰與中港路圖示



圖 七期道路示意圖

G. 大眾運輸系統



圖 統聯客運接駁站



圖 國光客運



圖 新光三越公車停靠站



圖 台中捷運系統路線網

H. 其他



圖 衣碟前的公車站牌



圖 新光前的公車站牌



圖 市政北二路停車場



圖 惠新停車場



圖東興停車場



圖 惠順停車場



圖 惠來停車場



下圖為本組之勘估標的物與比較標的物的相關位置圖：

