



# 逢甲大學學生報告 ePaper

報告題名：

## 不動產估價報告書

作者：葉映君、邱雅慧、陳鈺洳、劉思瑩

系級：土地管理學系三年甲班

學號：D9376103、D9376088、D9326212、D9376177

開課老師：朱南玉 老師

課程名稱：不動產估價

開課系所：土地管理學系

開課學年：九十五學年度 第一學期



## 摘要

所謂不動產估價，係依據影響不動產價值之各種資料，判定對象不動產之經濟價值，並以貨幣額表示之。本報告書以台中市北區大雅路 454 號 4 樓之 1 之建物為勘估標的物，為求出勘估標的於價格日期時之市場價格，因此採用不動產估價方法中之市場買賣實例比較法，將台中市北區之大雅路 454 號 4 樓之 1 設為勘估標的及另設三個比較標的分別為：(比較標的 A：大雅路 460 號 4 樓之 1、比較標的 B：文心路四段 182 號 5 樓之 2、比較標的 C：進化北路 317 號 3 樓之 1)進行不動產估價。內容一開始先說明勘估標的物的狀況，接著分析勘估標的物及比較標的物的一般因素、區域因素、個別因素，並將情況做補正與價格日期、區域因素、個別因素做修正，以求得調整後價格。再依不動產技術規則第二十六條之規定針對調整後的價格進行檢視，經檢討後差距在 20%以內，而適用調整後之價格。最後則依勘估標的與比較標的之相近度給予比較標的 A:40%、比較標的 B:35%、比較標的 C:25%的權重，由此求得勘估標的價格。

## 關鍵字

比較法、替代原則、最有效使用原則、價格日期調整、區域因素調整、個別因素調整、百分率法

目錄

一、估價報告總說明.....	3
(一) 委託單位：葉映君.....	3
(二) 勘估標的之基本資料說明.....	3
1、基地基本資料.....	3
2、建物基本資料.....	3
(三) 價格日期.....	4
(四) 價格日期.....	4
(五) 勘查日期.....	4
(六) 價格種類.....	4
(七) 估價條件.....	4
(八) 勘估標的使用現況.....	4
(九) 勘估標的的法定使用管制或其他事項.....	4
(十) 勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔.....	5
二、一般因素分析.....	6
三、區域因素分析.....	14
四、個別因素分析.....	14
五、價格評估.....	15
(一) 估價方法之選定.....	15
(二) 比較案例說明與介紹.....	15
1、比較案例 A.....	15
2、比較案例 B.....	16
3、比較案例 C.....	16
(三) 勘估標的與比較標的之比較分析.....	24
(四) 區域因素與個別因素之百分率（評等）.....	27
(五) 區域因素及個別因素百分率修正.....	36
1、區域因素百分率修正.....	36
2、個別因素百分率修正.....	41
(六) 區域因素與個別因素之總修正率.....	49
1、區域因素總修正率.....	49
2、個別因素總修正率.....	50
六、最後推定價格.....	51
七、附件（附錄）.....	55

## 一、估價報告總說明

(一) 委託單位：葉映君

(二) 勘估標的之基本資料說明

### 1、基地基本資料

(一)座落：大雅路 454 號 4 樓之 1

(二)地號：賴厝廓段 0344-0000

(三)地目：建

(四)面積：7,151.00 m<sup>2</sup>

### 2、建物基本資料

(一)門牌號數：454 號 4 樓之 1

(二)種類：華廈

(三)構造：鋼筋混凝土

(四)基地面積：7,151.00 m<sup>2</sup>

(五)權利範圍：10000 分之 5

(六)建坪：21.93m<sup>2</sup>

(七)用途：住家用

### (三) 價格日期

委託人欲了解欲購買之台中市北區大雅路 454 號 4 樓之 1 住宅，特委託對勘估標的物進行價值之評估，以求取勘估標的物現有之市場價格。

本估價報告主要是以買賣為估價之目的。

### (四) 價格日期

價格日期：95 年 12 月 12 日

### (五) 勘查日期

勘查日期：95 年 11 月 08 日

### (六) 價格種類

價格種類：正常價格

### (七) 估價條件

無附特別條件之估價

### (八) 勘估標的使用現況

登峰二一是由龍邦建設公司所興建，為地下五樓，地上二十樓店鋪住宅大樓，大樓的 1~3F 為店鋪，4~20F 為住家。勘估標的位於此大樓的四樓，因此作為住家使用。

### (九) 勘估標的的法定使用管制或其他事項

建蔽率：依照都市計畫法台灣省施行細則，第三十二條一項規定，住宅區之建蔽率不得超過 60%。

居住密度 (人/公頃)	分區別	鄰里性公用設施 用地比值未逾 15%	鄰里性公用設施 用地比值超過 15%
		未達二〇〇	住宅區
	商業區	180%	210%
二〇〇以上 未達三〇〇	住宅區	150%	180%
	商業區	210%	240%
三〇〇以上 未達四〇〇	住宅區	180%	200%
	商業區	240%	280%
四〇〇以上	住宅區	200%	240%
	商業區	280%	320%

容積率：依照都市計畫法台灣省施行細則，第三十四條一項規定，都市計畫地區各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下列規定：住宅區及商業區：

勘估標的物位於北區-- 北區之住宅區建蔽率：60%

-- 北區之住宅區容積率：180%

根據各台中市行政區現住人口分佈，北區人口密度為 21,365.46 人/平方公里，1 平方公里=100 公頃，經過換算求得北區人口密度為：213.0546 人/公頃。且鄰里性公用設施用地比值超過 15%。

#### (十) 勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔

1. 所有權人:徐雅玲

2. 他項權利:抵押權(共同擔保地號:賴厝廓段 0344-0000；共同擔保建號:賴厝廓段 13627-000)

## 二、一般因素分析

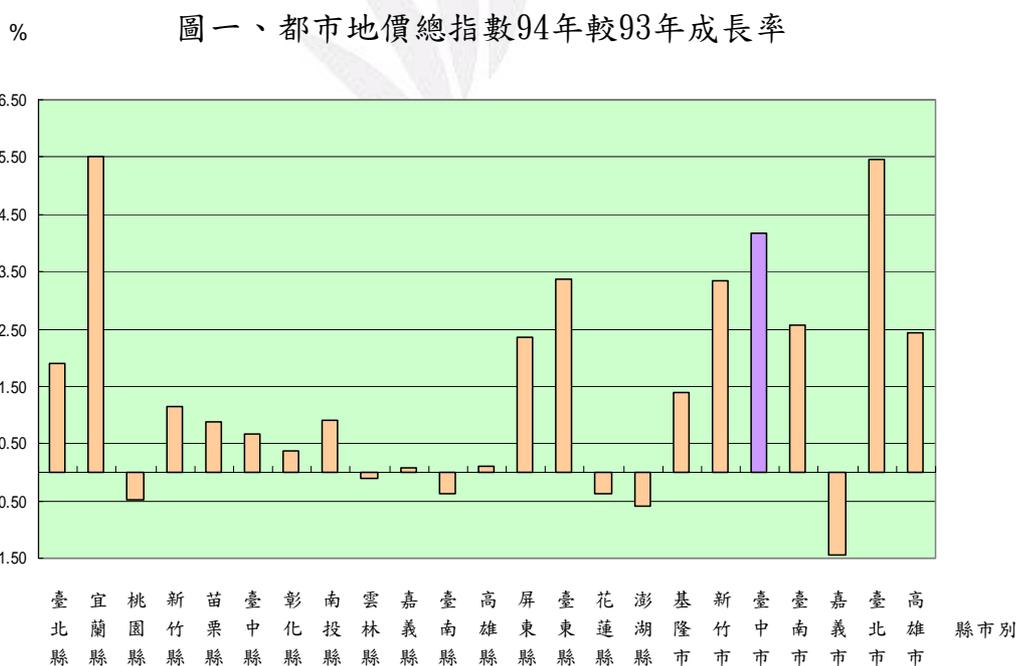
### (一)市場分析

#### 臺中市都市地價及土地、建物所有權移轉登記概況(95年1月)

都市地價指數、土地、建物所有權移轉登記、核發營造建築物建照執照等統計指標，可看出房地產之榮枯，分別觀察如下：

每年3月底之都市地價總指數(基期：92年3月31日=100)，臺中市由93年之99.74，成長為94年之103.89，年成長幅度4.16%。

近3年本市因中部科學園區的設立、精密機械科技創新園區、環隆科技園區及文山工業區陸續規劃、成立，加以政府優惠房貸、土地增值稅稅率減半等激勵下，上述各項總指標均呈上升態勢，尤其核發營造建築物建照執照，為營造業景氣之領先指標，亦呈增加趨勢，顯示出本市房地產市場景氣持續回升中。



表一、 都 市 地 價 指 數

區域別	總指數			94年較93年成長%	排名	住宅區	商業區	工業區
	93年3月31日	93年9月30日	94年3月31日			指數	指數	指數
臺灣地區	100.36	101.90	102.94	2.57		103.30	102.32	101.64
臺北縣	100.19	100.90	102.09	1.90	9	102.93	102.34	98.70
宜蘭縣	100.73	104.35	106.27	5.50	1	106.33	103.32	110.82
桃園縣	97.76	97.15	97.30	-0.47	21	97.08	95.60	99.85
新竹縣	100.43	100.96	101.59	1.16	11	101.64	100.87	102.13
苗栗縣	99.66	100.75	100.54	0.88	13	102.34	96.76	97.61
臺中縣	100.11	99.93	100.79	0.68	14	100.63	101.13	101.46
彰化縣	99.69	99.22	100.07	0.38	15	100.45	98.47	99.49
南投縣	98.93	98.86	99.82	0.90	12	101.32	97.36	93.17
雲林縣	99.37	99.63	99.27	-0.10	18	99.90	99.35	93.62
嘉義縣	99.26	99.32	99.33	0.07	17	100.27	96.69	96.92
臺南縣	97.75	97.04	97.37	-0.39	20	97.81	94.00	97.80
高雄縣	96.21	95.55	96.31	0.10	16	96.35	99.20	94.47
屏東縣	97.22	98.13	99.50	2.35	8	98.84	101.58	104.43
臺東縣	93.21	93.75	96.35	3.37	4	97.63	94.31	93.48
花蓮縣	99.82	99.70	99.44	-0.38	19	99.62	99.51	96.67
澎湖縣	100.17	100.66	99.58	-0.59	22	99.74	99.67	97.83
基隆市	98.75	99.24	100.12	1.39	10	101.32	98.56	103
新竹市	101.40	103.65	104.78	3.33	5	101.04	103.88	115.68
臺中市	99.74	103.07	103.89	4.16	3	105.05	94.96	120.22
臺南市	98.02	101.39	100.53	2.56	6	97.41	90.74	98.65
嘉義市	97.86	97.20	96.44	-1.45	23	107.67	105.65	107.40
臺北市	102.16	105.74	107.73	5.45	2	102.04	100.52	83.69
高雄市	104.53	105.92	107.06	2.42	7	108.54	106.03	105.30

資料來源：內政部地政司

## (二)一般因素

### 1、自然

#### (1)地質、地盤等之狀態：

台中都會區範圍內之地質與地形可分為六部分：

- ①沿海平原
- ②大度山台地
- ③台中盆地
- ④台中盆地內之沖積扇
- ⑤大甲扇狀平原
- ⑥后里台地

#### (2)水資源：

①河川：大安溪、大甲溪、烏溪等三河川與台中都會區有直接關係，集水面積4,019.8公里。

②地面水：台中都會區主要河川年平均逕流量為78.14億立方公尺。均以發電為主，灌溉與防洪為輔。

③地下水：台中都會區及其附近地區地下之分布，依地形與地質，可分為苑裡平原、台中海岸、台中盆地與彰化平原一部份。

(3)土壤及土層的之狀態：地層分佈主要由砂、黏土互層所組成，土層厚度分佈極不均勻且軟弱。

#### (4)地勢之狀態：盆地地形

(5)地理上位置之關係：台中市位於台灣的中心位置，南來北往綿密的交通網，未來兩岸直航的重要基地，台中市地處最重要的樞紐位置

(6)氣象狀態：台中市年均溫22°C、年雨量：1,700毫米，台中都會區屬亞熱帶氣候，氣溫及溼度均高，夏季多雨，冬季乾旱。

## 2、社會

### (1)人口狀態：

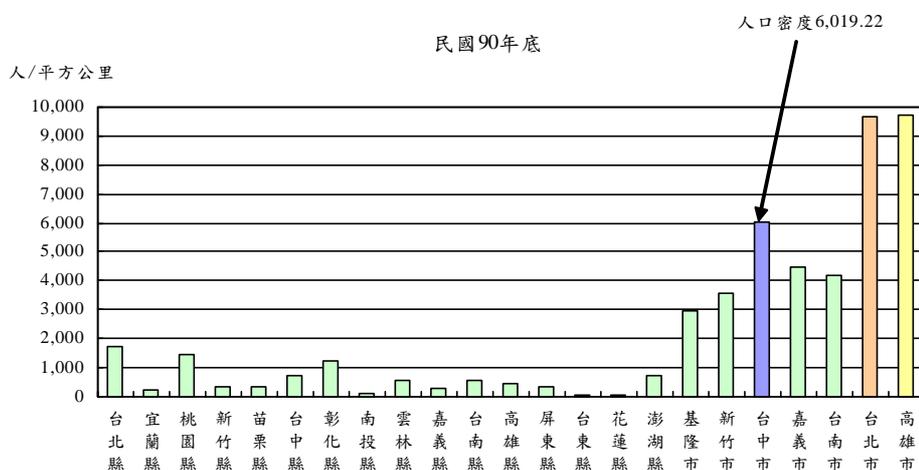
#### ①人口成長趨勢

都會區之人口成長趨勢，其成長率達百分之五十以上之地區，有中心區之西屯區、北屯區及近郊區的大里鄉和太平鄉，由此可見，中心區人口明顯地已朝向西屯、北屯兩區發展，而近郊區隨著工商業的蓬勃發展，大里鄉和太平鄉已成為都會區人口集中地。而成長率達百分之三十以上地區，計有中心區的北區、南屯區及台中港特定區之梧棲鎮。除了中心區東區有明顯的人口外流現象，其餘地區的成長率都在百分之二十~三十之間，呈穩定成長。

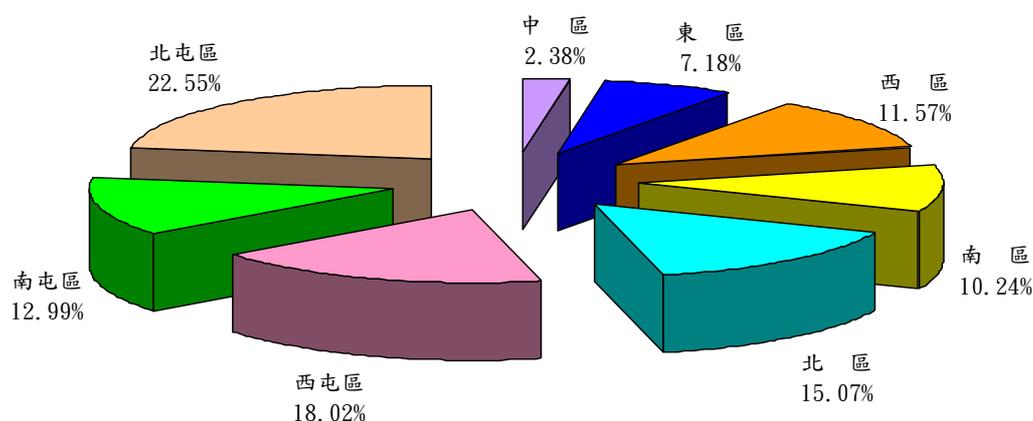
#### ②人口分佈

都會區的人口分佈狀況，以中心區之中區人口最為稠密，每平方公里約有48,300人；但人口數則以北區120,211人為最高。

台灣省各縣市人口密度



台中市人口分布-按行政區分



### (2)都市之公共設施建設

目前台中都會區待增闢之區域性公共設施計有區域公園、動物園、植物園、國際機場、捷運系統等五項；在質、量以及區位上，極須重新檢討者則有高等教育的設施、觀光設施、民用航空站以及療養院等。

### (3)社會福利機構：

本市 94 年底有老人福利機構 28 所，收容人數 1,322 人，推行老人福利服務工作；身心障礙機構 11 所，收容人數有 664 人，辦理加強對殘障者之醫療照顧；兒童及少年福利機構 2 所，收容人數 133 人，辦理兒童及少年福利之照顧。

相關社會福利資源查詢網站：<http://www.ccf.org.tw/catastrophe/contact8.htm>

### (4)不動產交易狀況：

94 年創下近 10 年來房屋交易新高紀錄後，95 年在中科效應持續發酵及高鐵完工的利多帶動下，台中市房地產市場交易仍然十分熱絡。由於地理位置適中、氣候溫和加上居住品質相對較高，今年高鐵通車後，台中將吸引更多中部外出遊子回鄉定居，吸納更多遊客到台中消費，成為高鐵通車後最大的受惠地區，房市需求及房價都可望再上層樓，預估 96 年房屋交易量可望突破 4 萬件大關，創近 11 年新高紀錄，連續三年成為全國家戶購屋比例最高的縣市。

根據內政部統計處統計顯示，2005 年台中市房屋買賣移轉件數達 37,314 件，與前一年比較成長 8.03%，比全國 3.99% 的年增率還高出許多，由於市場交易熱絡，讓台中市二度蟬聯全國「家戶購屋比」最高的縣市，達 10.74%，也就是說平均每 10 戶家庭中就有一戶買房子，顯示台中人是全國各縣市當中最喜歡買房子的。今年截至 6 月底內政部統計處的統計，台中市的房屋買賣移轉件數已達 20,875 件。

### 3、經濟

#### (1) 儲蓄、消費水準

##### ① 收入結構

民國 94 年本市家庭平均每戶經常性收入為 1,110,878 元，較上年增加 0.69%，如按來源分，主要來自受僱人員報酬有 585,101 元，占 52.67%，其次為產業主所得有 218,355 元，占 19.66%，財產所得收入有 170,084 元，占 15.31%，經常移轉收入有 137,223 元，占 12.35%，其他雜項收入有 116 元，占 0.01%。

##### ② 消費支出水準

民國 94 年本市平均每戶經常性支出為 895,714 元，較上年減少 2.79%，其中消費支出 724,258 元，占 80.86%，非消費支出 171,456 元，占 19.14%。

在消費支出項目中，以居住支出 201,564 元（27.83%）所占比率最高；其次為食品飲料支出 177,704 元，占 24.54%；教育娛樂支出 104,598 元，占 14.44%，再次之。

##### ③ 儲蓄

民國 94 年本市平均每戶之儲蓄為 156,198 元，較上年 122,684 元，增加 27.32%。儲蓄為可支配所得扣除消費支出之剩餘。

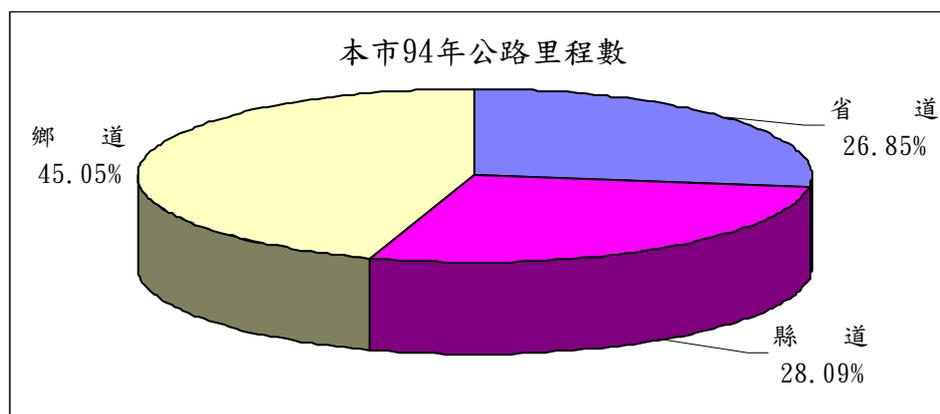
#### (2) 財政金融狀態：

金融機構：本市 94 年底全市金融機構，計有 294 家。

(3)交通體系：

①公路里程概況

民國 94 年本市公路里程總計有 168.97 公里，其中又以鄉道之 76.12 公里，占 45.05%為最高；其次為市道，有 47.47 公里，占 28.09%；再其次為省道 45.34 公里占 26.84%。



②道路系統現況分析

台中市之道路系統發展現況，依其路線和都會區活動的關係，將其區分為台中市聯外公路（以區域間之公路為主）、台中市與城鎮間主要幹道（以台中都會區內各城鎮間之主要聯絡幹道為主）、台中市區內主要道路（包含輻射聯外幹道及環狀道路）等三類，依據台灣省市區道路交通特性研究資料，對台中都會區各個道路之實際運輸服務現況進行分析及瞭解。

(4)產業結構：

台中市整體產業結構分析

台中市之產業型態主要以製造業、批發零售業以及工商服務業等二、三級產業為主，而一級產業並不發達。在員工數方面，台中市主要以社會服務及個人服務業為主，共有 67 千人，佔全市之 28.03%，製造業次之。

## 4、行政

### (1)住宅政策

在公部門住宅供給方面，台中市公部門住宅提供種類計有國民住宅、勞工住宅、公教住宅與軍眷住宅等四種。

現今公部門住宅供給政策已不再直接興建住宅，而改以購屋貸款方式，供符合各類資格之民眾申請。且政府興建之國宅銷售狀況不佳，除國安國宅外，位於五權路、大雅路口之光大國宅完工至今僅售出一戶（總戶數含店鋪 720 戶），顯見台中市住宅供需失衡，餘屋壓力沈重的現象。

### (2) 使用限制

都市計畫法台灣省施行細則第 32 條：各使用分區之建蔽率不得超過下列規定。但本細則另有規定者外，不在此限：

一 住宅區：百分之六十。

二 商業區：百分之八十。

都市計畫法台灣省施行細則第 32 條：都市計畫地區各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下列規定：

居住密度 (人/公頃)	分區別	鄰里性公用設施 用地比值未逾	鄰里性公用設施 用地比值超過
		15%	15%
未達二〇〇	住宅區	120%	150%
	商業區	180%	210%
二〇〇以上 未達三〇〇	住宅區	150%	180%
	商業區	210%	240%
三〇〇以上 未達四〇〇	住宅區	180%	200%
	商業區	240%	280%
四〇〇以上	住宅區	200%	240%
	商業區	280%	320%

### 三、區域因素分析

區域因素指影響近鄰地區不動產價格水準之因素，就其所屬地區之自然條件與社會、經濟、行政等因素相互結合而成，構成該地區之特性，進而影響該地區之不動產價格水準。

原屬郊區的北區是台中市都市化最迅速的區域，該區總人口數約148000人，且文化資源與展演設施完備多元，舉如國立台中圖書館、國立自然科學博物館、中山堂、中興堂以及文英館的各項展演設施，國立棒球場與體育場的體育活動，在開發腳步之下，倍受尊崇，領居台中之冠，由於其生活機能佳，因此是台中市空屋率最低的地方，且為客源最多的商圈。

### 四、個別因素分析

#### 一、四通八達道路系統是台中市中心樞紐

「大雅路」東起台一線之北屯路、五權路、公園路之交匯點，西至大雅鄉與龍井鄉，沿線連接忠明路、文心路、光明路80米外環道與中山高速公路等重要幹線，是通往清泉崗國際機場的必經之路，可見其重要性。

#### 二、『食衣住行育樂』方便的熱絡商圈

大雅路素有台中傢俱街美譽，與台中五分埔之稱的天津路(成衣批發街)及小吃林立的北平路美食街，形成「吃在北平、穿在天津」的美譽並形成台中市北區最繁盛的民生購物商圈。

#### 三、『優質學區』絕對是商場潛在購物客群

勘估標的周邊公私立中、小學校林立(立人國小、立人國中、曉明女中、賴厝國小、文華高中)都是明星學區。

#### 四、『大眾運輸停靠站』搭車便利

勘估標的位於台中市主要樞紐大雅路，各大公共運輸皆以「曉明女中」為停靠站。

## 五、價格評估

### (一) 估價方法之選定

估價方法分為比較法、成本法、收益法，本報告所採取的方法是比較法。比較法係在比較方式中，求取不動產價格所使用之方法，此法需要多數買賣實例中選擇適當者，按必要情形施行情況補正及日期修正，同時需就區域因素和個別因素加以比較，由此求取該對象不動產之試算價格。此方法具說服力，適用範圍較廣。本報告目的是要求取勘估標的之買賣價格，需較接近市場價值（現實性），故選取其他市場上類似之案例作為比較標的。

### (二) 比較案例說明與介紹

#### 1、比較案例 A

建物門牌：大雅路 460 號 4 樓之 1

成交價格：131,493.0/平方公尺

交易日期：民國 95 年 08 月 24 日

主要用途：住家用

構造：鋼筋混凝土

屋齡：7 年 4 個月

層數：20 層

層次：四層

管理狀況：經整理

## 2、比較案例 B

建物門牌：文心路四段 182 號 5 樓之 2

成交價格：51,230.0/平方公尺

交易日期：民國 95 年 09 月 21 日

主要用途：住家用

構造：鋼骨鋼筋混凝土

屋齡：10 年 4 個月

層數：21 層

層次：五層

管理狀況：經整理

## 3、比較案例 C

建物門牌：進化北路 317 號 3 樓之 1

成交價格：50,140.0/平方公尺

交易日期：民國 94 年 12 月 20 日

主要用途：住家用

構造：鋼筋混凝土

屋齡：11 個月

層數：18 層

層次：三層

管理狀況：全新

勘估標的與比較標的之物權權屬關係

土地標示部				
標的事項	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
地址	大雅路 454 號 4 樓之 1	大雅路 460 號 4 樓之 1	文心路四段 182 號 5 樓之 2	進化北路 317 號 3 樓之 1
登記日期	民國 87 年 10 月 07 日	民國 87 年 10 月 07 日	民國 84 年 06 月 27 日	民國 93 年 05 月 11 日
登記原因	合併	合併	合併	合併
地目	建	建	建	建
等則	74	74	0	0
面積	7,151.00 m <sup>2</sup>	7,151.00 m <sup>2</sup>	1,851.00 m <sup>2</sup>	1,425.00 m <sup>2</sup>
使用分區	無	無	無	無
使用地類別	無	無	無	無
民國 95 年 01 月公告土地現值	30,977 元/平方公尺	30,977 元/平方公尺	44,605 元/平方公尺	52,550 元/平方公尺
地上建物建號	共 718 棟	共 718 棟	共 193 棟	共 283 棟
其他登記事項	1. 因分割增加地號： 344-2 344-3 2. 合併自： 343-73， 340-1， 341-1， 342-12， 342-13， 342-32， 363-64 地號	1. 因分割增加地號： 344-2 344-3 2. 合併自： 343-73， 340-1， 341-1， 342-12， 342-13， 342-32， 363-64 地號	1. 重劃前： 賴厝廓 402， 402-2， 402-4， 395， 395-2， 402-1 2. 因分割增加地號：216-1 3. 合併自： 0217-0005， 0218-0022 地號	1. 合併自： 32-2， 32-3， 32-9， 2. 32-22 地號 (權狀註記事項)賴厝廓段 15645 至 15893 建號及邱厝子 段 8804 至 8936 建號之建築基 地地號：邱厝子 段 31-62、賴厝 廓段 31-3 地號

建物標示部				
標的 事項	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
登記日期	民國 88 年 08 月 03 日	民國 88 年 08 月 03 日	民國 85 年 08 月 10 日	民國 95 年 01 月 06 日
登記原因	第一次登記	第一次登記	第一次登記	第一次登記
建物門牌	大雅路 454 號 4 樓之 1	大雅路 460 號 4 樓之 1	文心路四段 182 號 5 樓之 2	進化北路 317 號 3 樓之 1
建物坐落地號	賴厝廓段 0344-0000	賴厝廓段 0344-0000	東義段 0216-0000	賴厝廓段 0031-0003
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	鋼筋混凝土	鋼骨鋼筋混 凝 土	鋼筋混凝土
層數	020 層	020 層	021 層	018 層
層次	四層	四層	五層	三層
總面積	21.93m <sup>2</sup>	59.77m <sup>2</sup>	67.87m <sup>2</sup>	41.88 m <sup>2</sup>
層次面積	21.93 平方公尺	59.77 平方公尺	67.87 平方公尺	41.88 平方公尺
建築完成日期	民國 88 年 06 月 16 日	民國 88 年 06 月 16 日	民國 84 年 12 月 08 日	民國 94 年 12 月 08 日
附屬建物用途	陽台	陽台	陽台	陽台
面積	5.95 平方公尺	7.90 平方公尺	7.28 平方公尺	6.26 平方公尺
共同使用部分	1. 賴厝廓段 14041-000 建號 21,037.34 平方公尺 *權利範圍： 10000 分之 02  2. 賴厝廓段 14046-000 建號 ---380.08 平方公尺 *權利範圍： 10000 分之 24	1. 賴厝廓段 14041-0000 建 號 21,037.34 平方公尺 *權利範圍： 10000 分之 20  2. 賴厝廓段 14045-000 建號 ---722.43 平方公尺 *權利範圍： 10000 分之 22	1. 東義段 04973-000 建號 1,046.90 平方公尺 *權利範圍： 100000 分之 444  2. 東義段 04974-000 建號 ---337.52 平方公尺 *權利範圍： 100000 分之 497	1. 賴厝廓段 15893-000 建號 13,285.28 平方公尺 *權利範圍： 100000 分之 265  含停車位編號 地下三層-092 權力範圍 100000 分之 120

建物標示部				
標的 事項	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
共同使用部分	3. 賴厝廓段 14049-000 建號 ---3,399.41 平方公尺 *權利範圍： 10000 分之 24	3. 賴厝廓段 14048-000 建號 ---2,028.82 平方公尺 *權利範圍： 10000 分之 53	3. 東義段 04975-000 建號 ---5,759.69 平方公尺 *權利範圍： 100000 分之 430	
其他登記事項	1. 使用執照字 號：8 中工建使 字第 723 號	1. 使用執照字 號：88 中工建 使字第 723 號 2. 停車位計： 一位	1. 使用執照字 號：84 中工建 使字第 2204 號	1. 使用執照字 號：94 府督建 使字第 1115 號 2. (權狀註記事 項)建築基地地 號：邱厝子段 31-62、賴厝廓 段 31-3 地號 3. 建築基地權 利(種類)範 圍：賴厝廓段 31-3、丘厝子段 31-62 地號 4. (所有權)權 利範圍：各 10000 分之 237 5. 停車位共 計：1 位 6. 地下三層-92 號，車位占基地 持分：100000 分之 10

土地所有權部				
標的 事項	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
地址	大雅路 454 號 4 樓之 1	大雅路 460 號 4 樓之 1	文心路四段 182 號 5 樓之 2	進化北路 317 號 3 樓之 1
登記次序	0300	0971	0437	0087
登記日期	民國 88 年 11 月 24 日	民國 95 年 09 月 05 日	民國 95 年 10 月 05 日	民國 95 年 01 月 24 日
登記原因	買賣	買賣	買賣	買賣
所有權人	徐雅玲	王俊傑	朱美雪	戴容蓉
住址	台中市北區頂厝里 14 鄰永興街 298 巷 1 號 6 樓之 1	台中市北區長青里 12 鄰陝西街 24 號 4 樓之三	台北縣新莊市瓊林里 4 鄰瓊泰路 63 巷 21 弄 6 號	台北縣新店市德安里 9 鄰安德街 148 巷 46 號
原因發生日期	民國 88 年 11 月 01 號	民國 95 年 08 月 24 日	民國 95 年 09 月 21 日	民國 95 年 10 月 20 日
權利範圍	10000 分之 5	10000 分之 15	100000 分之 394	100000 分之 237
權狀字號	088 中正土字第 035778 號	095 中正土字第 026917 號	095 中正土字第 029756 號	095 中正土字第 003061 號
當期申報地價	93 年 01 月 5,579.2 元/平方公尺	93 年 01 月 5,579.2 元/平方公尺	93 年 01 月 7,886.4 元/平方公尺	93 年 01 月 10,330.0 元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價	88 年 11 月 131,493.0/平方公尺	95 年 08 月 131,493.0/平方公尺	95 年 09 月 51,230.0/平方公尺	94 年 12 月 50,140.0/平方公尺
歷次取得權利範圍	10000 分之 5	10000 分之 15	100000 分之 394	100000 分之 237
相關他項權利登記次序	1106-000	1314-000	無	0085-000
其他登記事項：	空白	空白	空白	空白
建物所有權部				
標的 事項	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
登記次序	0002	0003	0005	0002
登記日期	民國 88 年 11 月 24 日	民國 95 年 09 月 05 日	民國 95 年 10 月 05 日	民國 95 年 01 月 24 日
登記原因	買賣	買賣	買賣	買賣

建物所有權部				
標的 事項	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
原因發生日期	民國 88 年 11 月 01 日	民國 95 年 08 月 24 日	民國 95 年 09 月 21 日	民國 94 年 12 月 26 日
所有權人	徐雅玲	王俊傑	朱美雪	戴容蓉
住址	台中市北區頂 厝里 14 鄰永興 街 298 巷 1 號 6 樓之 1	台中市北區長 青里 12 鄰陝西 8 街 24 號 4 樓 之三	台北縣新莊市 瓊林里 4 鄰瓊 泰路 63 巷 21 弄 6 號	台北縣新店市 德安里 9 鄰安 德街 148 巷 46 號
權利範圍	全部	全部	全部	全部
權狀字號	088 中正建字第 020222 號	095 中正建字第 015882 號	095 中正建字第 017424 號	095 中正建字第 002437 號
相關他項權利 登記次序	0004-000	0005-000	無	0001-000
其他登記事項	無	停車位編號： B3F138，車位分 配權利範圍： 10000 分之 14	無	無

### 他項權利分析

土地他項權利部				
標的 事項	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
地址	大雅路 454 號 4 樓之 1	大雅路 460 號 4 樓之 1	文心路四段 182 號 5 樓之 2	進化北路 317 號 3 樓之 1
登記次序	1106-000	1314-000	無	0085-000
權利種類	抵押權	抵押權	無	抵押權
收件年期	民國 92 年	民國 95 年	無	民國 95 年
字號	普字第 346030 號	普字第 321090 號	無	普字第 032730 號
登記日期	民國 92 年 08 月 26 日	民國 95 年 09 月 05 日	無	民國 95 年 01 月 24 日
權利人	台北富邦商業 銀行股份有限 公司	遠東國際商業銀 行股份有限公司	無	合作金庫商業 銀行股份有限 公司

土地他項權利部				
標的 事項	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
住址	台北市中山北路二段 50 號	台北市敦化南路二段 205、207、209 號 1 樓及 203、207 號 2 樓	無	台北市中正區館前路 77 號
登記原因	設定	設定	無	設定
債權範圍	全部	全部	無	全部
權利價值	本金最高限額 新台幣 1,320,000 元正	本金最高限額新 台幣 3,600,000 元正	無	本金最高限額 新台幣 3,460,000 元正
存續期間	92 年 08 月 25 日至 132 年 08 月 24 日	95 年 08 月 31 日 至 135 年 08 月 30 日	無	95 年 01 月 18 日至 135 年 01 月 27 日
清償日期 利息 遲延利息 違約金	依照各契約約 定	依照各契約約 定	無	依照各契約約 定
債務人	徐雅玲	王俊傑	無	戴容蓉
權利標的	所有權	所有權	無	所有權
設定權利範圍	10000 分之 5	10000 分之 15	無	100000 分之 237
設定義務人	徐雅玲	王俊傑	無	戴容蓉
共同擔保地號	賴厝廓段 0344-0000	賴厝廓段 0344-0000	無	賴厝廓段 0031-0003 邱厝子段 0031-0062
共同擔保建號	賴厝廓段 13627-000	賴厝廓段 13513-000	無	賴厝廓段 15669-000
建物他項權利部				
標的 事項	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
登記次序	0004-000	0005-000	無	0001-000
權利種類	抵押權	抵押權	無	抵押權
收件年期	民國 92 年	民國 95 年	無	民國 95 年
字號	普字第 346030 號	普字第 321090 號	無	普字第 032730 號

建物他項權利部				
標的 事項	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
登記日期	民國 92 年 08 月 26 日	民國 95 年 09 月 05 日	無	民國 95 年 01 月 24 日
權利人	台北富邦商業 銀行股份有限 公司	遠東國際商業 銀行股份有限 公司	無	合作金庫商業 銀行股份有限 公司
住址	台北市中山北 路二段 50 號	台北市敦化南路 二段 205、207、 209 號 1 樓及 203、207 號 2 樓	無	台北市中正區館 前路 77 號
登記原因	設定	設定	無	設定
債權範圍	全部	全部	無	全部
權利價值	本金最高限額 新台幣 1,320,000 元正	本金最高限額 新台幣 3,600,000 元正	無	本金最高限額 新台幣 3,460,000 元正
存續期間	92 年 08 月 25 日至 132 年 08 月 24 日	95 年 08 月 31 日至 135 年 08 月 30 日	無	95 年 01 月 18 日至 135 年 01 月 27 日
清償日期 利息 遲延利息 違約金	依照各契約約 定	依照各契約約 定	無	依照各契約約 定
債務人	徐雅玲	王俊傑	無	戴容蓉
權利標的	所有權	所有權	無	所有權
設定權利範圍	全部	全部	無	全部
設定義務人	徐雅玲	王俊傑	無	戴容蓉
共同擔保地號	賴厝廓段 0344-0000	賴厝廓段 0344-0000	無	賴厝廓段 0031-0003 邱厝子段 0031-0062
共同擔保建號	賴厝廓段 13627-000	賴厝廓段 13513-000	無	賴厝廓段 15669-000
其他登記事項	無	無	無	無

(三) 勘估標的與比較標的之比較分析

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	
標的圖片					
地址	大雅路 454 號 4 樓之 1	大雅路 460 號 4 樓之 1	文心路四段 182 號 5 樓之 2	進化北路 317 號 3 樓之 1	
土地	面積	7,151.00 m <sup>2</sup>	7,151.00 m <sup>2</sup>	1,851.00 m <sup>2</sup>	
	形狀	五邊形	五邊形	長方形	
	法令限制	第二種住宅 第三種住宅	第二種住宅 第三種住宅	第二種住宅 第三種住宅 道路用地 (截角)	第一種商業區
	民國 95 年 01 月公告 土地現值	30,977 元/ 平方公尺	30,977 元/ 平方公尺	44,605 元/ 平方公尺	52,550 元/ 平方公尺
建物	登記日期	民國 88 年 08 月 03 日	民國 88 年 08 月 03 日	民國 85 年 08 月 10 日	
	設定權利 種類	抵押權	抵押權	無	
	管理狀況	經整理	經整理	經整理	全新
	構造	鋼筋混凝土	鋼筋混凝土	鋼骨鋼筋混凝土	鋼筋混凝土
	屋齡	7 年 4 個月	7 年 4 個月	10 年 4 個月	11 個月
	(未列) 層數	020 層	020 層	021 層	018 層
	(未列) 層次	四層	四層	五層	三層

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

建物	停車空間	機械車位1位	平面車位1位	機械車位1位	機械車位1位	
	附屬建物面積 (陽台)	5.95 平方公尺	7.90 平方公尺	7.28 平方公尺	6.26 平方公尺	
	室內使用面積	21.93 平方公尺	59.77 平方公尺	67.87 平方公尺	41.88 平方公尺	
	建築管制	建蔽率:60% 容積率:180%	建蔽率:60% 容積率:180%	建蔽率:60% 容積率:180%	建蔽率:80% 容積率:240%	
	公設面積	9.07 平方公尺	12.34 平方公尺	26.45 平方公尺	35.21 平方公尺	
環境 條件	臨路寬	四線道	四線道	六線道	四線道	
	日照(通風)	一面	一面	一面	一面	
	寧適性	未鄰馬路	鄰馬路	鄰馬路	鄰馬路	
	社區安全	管理室	管理室	管理室	飯店式管理	
接近 程度	交通 條件	鐵路運輸之 便利性(離市 中心距離)	4.3km	4.3km	5.1km	4.4km
		主要交流道 之接近程度 (中港路)	2.3km	2.3km	2.9km	2.6km
	文教 設施	學校(國小、 國中、高中、 大專院校) 單位:公里	曉明女中 0.1 立仁國 0.53 立仁國 0.70 賴厝國 0.72 中華國小 1.1 健行國小 1.4 文興國小 1.7 崇德國中 2.3	曉明女中 0.1 立仁國 0.53 立仁國 0.70 賴厝國 0.72 中華國小 1.1 健行國小 1.4 文興國小 1.7 崇德國中 2.3	立仁國 0.70 文興國 0.92 曉明女 0.94 立仁國 1.00 仁愛國小 1.1 大德國中 1.2 賴厝國小 1.3 崇德國中 1.5 中華國小 1.6 衛道高中 2.0	省三國小 0.8 賴厝國小 1.1 五權國中 1.2 曉明女中 1.3 文昌國小 1.6 篤行國小 2.1

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

接近程度	遊憩設施	公園	曉明公園 0.49 三采公園 0.65 山西公園 0.76 武昌公園 0.80 梅川公園 0.96 中德公園 1.0	曉明公園 0.49 三采公園 0.65 山西公園 0.76 武昌公園 0.80 梅川公園 0.96 中德公園 1.0	山西公園 0.50 中清公園 0.86 梅川公園 0.84 武昌公園 1.20 曉明公園 1.2 崇德公園 1.4 三采公園 1.5 中德公園 1.9	中正公 0.93 東光公園 1.4 三采公園 1.5 中德公園 1.5 民俗公園 1.7 熱行公園 1.9
	鄰避設施	加油站	1km	1km	50m 1.5km 1.5km	50m 1.2km 2.3km
	服務性設施	停車場	0.781km 1.11km	0.781km 1.11km	0.354km 1.1km 1.6km	0.9km 1.3km
	政府機關 (km)	中華電信：0.8 農會：0.63 地政所：2 郵局：0.398 東山稅捐：1.4	中華電信：0.8 農會：0.63 地政所：2 郵局：0.398 東山稅捐：1.4	中華電信：1.7 農會：1.5 地政所：0.99 東山稅捐：0.98	中華電信：1.2 郵局：0.865 地政所：1.1 東山稅捐：1.1 區公所：0.68 監理站：1.4	
	安全設施	政府機關 (km)	派出所：1.3	派出所：1.3	派出所：1.0	派出所：2.6 消警隊：2.6
	衛生設施	醫院 (km)	816 醫院：0.90 博愛外科 0.98	816 醫院：0.90 博愛外科 0.98	816 醫院：1.8	816 醫院：1.0 中國醫藥學院：0.83

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
接近程度	商業設施	銀行 (km)	安泰：0.457	安泰：0.457	聯邦：0.234	寶馬：0.025
			二信：0.467	二信：0.467	富邦：0.343	二信：0.305
			農民：1.0	農民：1.0	二信：0.467	泛亞：0.524
			台中：0.636	台中：0.636	台中：0.699	台中：1.1
			玉山：0.878	玉山：0.878	第七：0.823	遠東：1.0
			彰銀：0.976	彰銀：0.976	華南：1.1	台新：1.2
			寶島：1.4	寶島：1.4	台新：1.3	交通：1.3
					遠東：1.4	七銀：1.3
					二信：1.4	
	市場	天津	0.2km	0.2km	0.84km	1.60km
	商園	一中	0.29km	0.29km	3.80km	1.80km

#### (四) 區域因素與個別因素之百分率 (評等)

##### 1、區域因素：

區域因素指影響近鄰地區不動產價格水準之因素，就其所屬地區之自然條件與社會、經濟、行政……等因素相互結合而成，構成該地區之特性，進而影響該地區之不動產價格水準，故本組就所估價之不動產所在整體地區之區域因素為一基準，給予100%之總評等，其後依據區域因素下影響價格因素之不同再分為四大項目：交通條件(15%)、自然條件(10%)、公共設施(40%)、行政因素(35%)，其後又各自細分，共有14項因素，並給予之百分等級也將有所調整。

區域因素調整比例之緣由：

##### (1) 交通條件(15%)

交通運輸設施提供旅次的移動性，以使人與貨物在土地空間上移動，使得不同區位的土地使用型態，成為具有不同機能的空間，運輸設施越發達，旅次的移動性越高，則都市之活動機能越多樣化，必能促成都市土地使用復甦，甚至更繁榮的現象，本組認為此因素佔區域因素25%，其可分為以下兩細項：

①鐵路運輸之便利性(離市中心距離)(5%)：

今日民眾多自有家用車或機車代步，且於台中市市內活動搭乘市公車也算便利，故與台中火車站的距離影響比較沒那麼大。另外由於城市擴張、購物中心的便利、小汽車使用的普及化、市中心停車因難…等因素，此細項僅給予5%的評比。

②與主要道路之接近程度(10%)：

由於工商日益進步，自有車輛的普及率也越來越高，主要道路如中港路，連接各次級道路及通向他縣市的快速道路、高速公路，今日住宅的座落多向主要交通路線集中，其重要性比上一項因素為高，故評比為10%。

(2)自然條件(10%)

自然條件影響到當地是否適合人類居住營生，是否可以栽培作物，而與產量之高低也有密切關係。本估價報告的勘估標的位於台中市北區，而比較標的的選取位在同一供需圈內，其自然因素之差異不大，故只給予10%評比，其細項有以下兩者：

①日照、溫度、溼度、風向(5%)：近來高樓大廈林立，由此引出日照權之問題。日照、溫度、溼度、風向都與我們的身心健康有密切的關係，也會影響宗地價格，評比為5%。

②眺望、景觀(5%)：高層建物毗鄰而立會使居民產生壓迫感，無法眺望遠處、視野不佳，而街景的觀瞻也會影響居民的心情，故與宗地價格有關，在此給予5%的評比。

(3)公眾設施接近條件(40%)

公眾設施是政府為大眾需求所提供的公共建設，進而帶動私人企業的投資，此包括滿足社區居民或機構之運輸、遊憩、教育、醫療、衛生、通訊、能源等方面之需要而興建之公用建設，確保良好都市生活環境品質。許多市政建設均以公共設施的開發建設，作為空間環境品質的指標，故其對地價之影響程度不低，給予40%之評比。其後再細分以下細項：

①鄰避設施接近程度（5%）：鄰避設施在此所定義為加油站，加油站雖提供人民汽機車加油的便利性，但因汽油屬易燃性液體，易造成火災更甚而發生爆炸，對於附近的居民會造成惶恐、不安的心態，會影響當地地價及房價，故將此處給予評比5%的評比。

②文教設施接近程度（5%）：文教設施的多寡對於一個區域的素質有相當的提升。學校設施的設置對於社會人士或老年人而言，更是一個清晨、傍晚或假日聚會運動的好去處。而且能購置不動產者多為有經濟能力之父母，對於兒女之學習環境必有所注重，搶學區之原因即在於此。故此處本組給予5%之百分評比。

③商業設施接近程度（8%）：在此將商業設施定義為商圈及銀行。與商圈的接近程度關係到購物的便利性，由於近年來所得的提高，連帶也使消費力提昇，與北區相近的商圈如天津服飾商圈、中友商圈、一中商圈，越接近這些地方也就越為繁榮；銀行提供人民存款、貸款、企業投資、企業競爭……等，帶動當地錢潮的流動，錢潮的流動則帶動人潮的湧入、人潮的湧入則提高對當地房地產的需求進而提高當地房地產的價格，故給予較高之評比為8%。

④遊憩設施接近程度（8%）：此將遊憩設施定義為公園，公園綠地的功能除了休閒遊憩，紓解身心壓力，提供具相當空間美質的生活環境與視野，還能淨化空氣、防塵、阻隔噪音，由於都市地區人口密集，公園綠地也就顯得重要，在此給予8%的高評比。

⑤服務性設施配置（3%）：如區公所、地政事務所、中華電信、郵局...等，屬於便民性質且可直皆服務民眾之設施，然近來政府e化之作為使得許多業務可以藉由網路完成，除了牽涉較大之業務或郵局的服務，才需親自前往，因此給予3%之等級。

⑥衛生設施接近程度（6%）：此定義為醫院不包括小診所，因小診所所看診的科目有限且醫療資源並不充足，故以醫療資源、人員、看診科目較廣的醫院作為此次之解釋。因人在一生中有許多之不確定，對於健康之檢查、突發之受傷、重大的疾病……需要完整的醫療設備及專業人員做最即時之檢查及急救，故對醫院接近性越高則節省交通之不便性，故給予6%之較高評比。

⑦安全設施接近程度(5%)：在此定義為派出所、警察局。警察為人民之保母，保護人民生命、財產、健康之安全，因警察局、派出所之設置又效降低當地附近之犯罪率，提高人民之信賴感，因而提高購買當地之不動產之意願，故給予5%之評比。

#### (4)行政因素(35%)

社會因素、經濟因素，對不動產價格之影響，主要是以私利為中心，但行政因素之影響，則是以公益為中心。從公益觀點，積極導引不動產利用，或消極限制其利用，但最終目的可以說是在提供不動產全體之效用。

土地利用計畫及管制狀態，對於不動產價格之影響極大。隨土地被指定為住宅區、農業區、商業區、工業區之不同，其價格則有很大差別。還有容積率、建蔽率、高度限制等對地價的影響至為顯致，故行政因素佔區域因素35%評比。其後再細分以下細項：

①商業設施聚集程度(10%)：不動產週邊的商業設施聚集程度，對房地價格會有所影響，通常在商業設施密集之地方，人潮錢潮是相對來的多，當地不動產價格 尤其在商業區中，銀行的數目多且密集，故給予10%的評比。

②顧客的質與量(2%)：顧客的質與量關係到商業活動的進行以及活絡度，顧客若屬高所得階級，通常消費能力也相對較高，但因為在此地消費的顧客不一定是當地居民，且質與量評估不易，在此給予2%調整率。

③繁榮程度(10%)：不動產若位於越為繁榮的地區，其價格必定會跟著上揚。一地之所以能繁榮乃因購物方便、社區安全、運輸流暢、生活機能充足、景觀視野佳…等等許多因素才會有此結果，其對當地房地價格影響之重要性是不言可喻的。在此給予較高的10%評比。

④商品搬入搬出便利性(8%)：一地的交通運輸狀況、物流倉儲設備、整體動線之規劃設計，屬於影響不動產價格之間接因素，若道路條件優良，地區商業活動會比較活絡，給予8%調整率。

⑤停車場設施狀態(5%)：商業區由於商業活動繁榮，且地價較高，必須做高度且有效率之利用，停車設施規劃良否將影響其商業活絡度及發展的持續性，台中市政府有規劃設立公有停車場，停車設施愈完善，

對顧客來說越方便，如此將可留住人潮，商業活動也更加活絡，地區蓬勃發展，然而購屋者主要考量的是是否擁有自有停車位，在此只給予5%的評比。

		影響價格的因素	細項評等	條件評等	總評等
區域因素	交通條件	鐵路運輸之便利性 (離市中心距離)	5%	15%	100%
		主要道路之接近程度	10%		
	自然條件	日照、溫度、溼度、風向	5%	10%	
		眺望、景觀	5%		
	公眾設施接近條件	鄰避設施接近程度	5%	40%	
		商業設施接近程度	8%		
		文教設施接近程度	5%		
		遊憩設施接近程度	8%		
		服務設施接近程度	3%		
		衛生設施接近程度	6%		
		安全設施接近程度	5%		
	行政因素	商業設施聚集程度	10%	35%	
		顧客的質與量	2%		
		繁榮程度	10%		
		商品搬入搬出便利性	8%		
停車場設施狀態		5%			

## 2、個別因素：

個別因素是指形成不動產個別性，進而形成個別價格之因素而言。在此把個別因素分成建物之個別因素(36%)、土地之個別因素(12%)、環境條件(12%)、接近條件(40%)四大項目，其後再分為 21 項細項因素。

個別因素調整比例之緣由：

### (1)建物之個別因素(36%)

①建物內部公共設施(2%)：公寓大廈建築物內部公設比越大，其自宅可使用的相對空間就越小，視每個消費者的偏好有所不同，只給予2%之評比。

②室內使用面積(4%)：以替代原則而言，同樣價錢下，能使用的面積愈大愈好，且購屋後多於室內活動，室內使用面積的多寡有其重要性，所以給予4%之評比。

③管理狀況(5%)：建物維持管理良好，不僅可延長建物使用壽命，對使用者之情緒與感受也有很大影響，給予5%的評比。

④構造(3%)：房屋的構造影響的是物理耐用年數，由於台灣位處地震帶，發生地震頻率高，近年來的房屋多有採用抗震結構，因此給予3%之評比。

⑤屋齡(8%)：不動產有其使用年限，新建的房子其可使用的年數較舊的房子長，此外老舊建物功能之陳腐化是功能的減價因素，因此新舊房屋年數差距過大的設計會有所差異，在此給予較高的8%之評比。

⑥停車空間(6%)：台灣地小人稠，私有交通工具相當普及，然路邊停車格的位置有限，且汽車價值不菲，能有固定車位對於自有汽車安全亦是種保障，因此給予6%之評比。

⑦建築管制(8%)：建築物法定建蔽率的不同會造成使用狀態之差異，建商通常為達最有效使用，會做符合經濟效益之考量，如此也造成價格的變動，所以給予8%之評比。

## (2)土地之個別因素(12%)

①面積(3%)：宗地面積，隨其用途而使價格發生差異。在住宅區內，廣大面積之宗地，其效用較面積適當者小，但在商業區，適於建設大廈之場所，面積大者反而能發揮較大之效用。本估價報告的標的附近的使用類別皆是以住宅居多，故調整的比率只有3%。

②形狀(2%)：基地的形狀若是破碎不完整或奇形怪狀，效用會降低，但比較標的及勘估標的的形狀都差不多，且購買華廈者對於基地形狀非十分重要之考量因素，給予2%的評比。

③法令限制(7%)：公法上的管制，以都市計畫法和建築法規之管制最為顯著，私法上之管制，有租賃權、地上權，或相鄰關係…等。由於有一個比較標的是位在商業區，其法定建蔽率容積率和住宅區的不同，基於考量最有效使用原則，給予較高的7% 評比。

### (3)環境條件(12%)

①臨路寬(2%)：面臨的道路越寬，越方便交通運輸工具出入，也可容納較多的車流量，但對於住宅的購置考量並非極為重要，因此給予2%之評比。

②日照、通風(1%)：日照、通風與人的身心健康有所關聯，但由於現代人一日中大部分時間是在上班或上課，晚上才回到住處，且都市中的住宅內空調設施普遍，所以日照、通風的影響較低，因此只給予1%之評比。

③寧適性(6%)：個人與家庭選擇居住地點的主要因素整體而言，不外乎空間與環境、租金與地價，以及可及性與交通成本。一個家庭對居住地點的選擇，包括考慮其給別人的形象與里鄰社區的環境良窳。通常人們會選生活區域愈舒適，社區的公共服務水準愈高，環境的寧適性佳之處來購屋，故給予最高的6%評比。

④社區安全(3%)：社區環境若有較佳的治安狀況，除了因警政系統的有效率外，民眾間的守望相助也是另項重要因素，警民合作、安全環境乃是人民選擇居住的首選，考慮標的附近警力配置及治安狀況，給予3%之評比。

### (4)接近條件(40%)

公眾設施是政府為大眾需求所提供的公共建設，進而帶動私人企業的投資，此包括滿足社區居民或機構之運輸、遊憩、教育、醫療、衛生、通訊、能源等方面之需要而興建之公用建設，確保良好都市生活環境品質。許多市政建設均以公共設施的開發建設，作為空間環境品質的指標，故其對地價之影響程度不低，給予40%之評比。其後再細分以下細項：

①鄰避設施接近程度(5%)：鄰避設施在此所定義為加油站，加油站雖提供人民汽機車加油的便利性，但因汽油屬易燃性液體，易造成火災更甚而發生爆炸，對於附近的居民會造成惶恐、不安的心態，會影響當地地價及房價，故將此處給予評比5%的評比。

②文教設施接近程度(5%)：文教設施的多寡對於一個區域的素質有相當的提升。學校設施的設置對於社會人士或老年人而言，更是一個清晨、

傍晚或假日聚會運動的好去處。而且能購置不動產者多為有經濟能力之父母，對於兒女之學習環境必有所注重，搶學區之原因即在於此。故此處本組給予5%之百分評比。

③商業設施接近程度(8%)：在此將商業設施定義為商圈及銀行。與商圈的接近程度關係到購物的便利性，由於近年來所得的提高，連帶也使消費力提昇，與北區相近的商圈如天津服飾商圈、中友商圈、一中商圈，越接近這些地方也就越為繁榮；銀行提供人民存款、貸款、企業投資、企業競爭……等，帶動當地錢潮的流動，錢潮的流動則帶動人潮的湧入、人潮的湧入則提高對當地房地產的需求進而提高當地房地產的價格，故給予較高之評比為8%。

④遊憩設施接近程度(8%)：此將遊憩設施定義為公園，公園綠地的功能除了休閒遊憩，紓解身心壓力，提供具相當空間美質的生活環境與視野，還能淨化空氣、防塵、阻隔噪音，由於都市地區人口密集，公園綠地也就顯得重要，在此給予8%的高評比。

⑤服務性設施配置(3%)：服務性設施乃指戶政事務所、地政事務所、中華電信、郵局、區公所...等，其設立主要是方便民眾，但近來政府推動e化，使得許多業務可以藉由網路完成，如地政事務所全面連線，可線上查閱謄本，另外許多繳費業務也可在離住家最近的便利商店完成，除了牽涉較大之業務或郵局的服務，才需親自前往，因此給予3%之等級。

⑥衛生設施接近程度(6%)：此定義為醫院不包括小診所，因小診所所看診的科目有限且醫療資源並不充足，故以醫療資源、人員、看診科目較廣的醫院作為此次之解釋。因人在一生中有許多之不確定，對於健康之檢查、突發之受傷、重大的疾病……需要完整的醫療設備及專業人員做最即時之檢查及急救，故對醫院接近性越高則節省交通之不便性，故給予6%之較高評比。

⑦安全設施接近程度(5%)：在此定義為派出所、警察局。警察為人民之保母，保護人民生命、財產、健康之安全，因警察局、派出所之設置又效降低當地附近之犯罪率，提高人民之信賴感，因而提高購買當地之不動產之意願，故給予5%之評比。

		影響價格的因素	細項評等	條件評等	總評等
個別因素	建物	建物內部公共設施	2%	36%	100%
		室內使用面積	4%		
		管理狀況	5%		
		構造	3%		
		屋齡	8%		
		停車空間	6%		
		建築管制	8%		
	土地	面積	3%	12%	
		形狀	2%		
		法令限制	7%		
	環境條件	臨路寬	2%	12%	
		日照、通風	1%		
		寧適性	6%		
		社區安全	3%		
	接近條件	鄰避設施接近程度	5%	40%	
		商業設施接近程度	8%		
		文教設施接近程度	5%		
		遊憩設施接近程度	8%		
		服務設施接近程度	3%		
		衛生設施接近程度	6%		
		安全設施接近程度	5%		

(五) 區域因素及個別因素百分率修正

1、區域因素百分率修正

(1) 交通條件

①鐵路運輸之便利性（離市中心距離） 5%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	1.25%	2.5%	3.75%	5%	優：1 公里以下 稍優：1~2 公里 普通：2~4 公里 稍差：4~6 公里 差：6 公里以上
稍優	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	3.75%	
普通	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	
稍差	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	
差	-5%	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(0%) 案例 C(0%)

②主要道路之接近程度 10%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	2.5%	5%	7.5%	10%	優：1.5 公里以下 稍優：1.5~2.5 公里 普通：2.5~3.5 公里 稍差：3.5~4.5 公里 差：4.5 公里以上
稍優	-2.5%	0%	2.5%	5%	7.5%	
普通	-5%	-2.5%	0%	2.5%	5%	
稍差	-7.5%	-5%	-2.5%	0%	2.5%	
差	-10%	-7.5%	-5%	-2.5%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(2.5%) 案例 C(2.5%)

(2) 自然條件

①日照、溫度、溼度、風向 5%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	1.25%	2.5%	3.75%	5%	優：極優 稍優：優 普通：普通 稍差：劣 差：極劣
稍優	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	3.75%	
普通	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	
稍差	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	
差	-5%	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(0%) 案例 C(0%)

②眺望、景觀 5%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	1.25%	2.5%	3.75%	5%	優：極優 稍優：優 普通：普通 稍差：劣 差：極劣
稍優	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	3.75%	
普通	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	
稍差	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	
差	-5%	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	

★案例 A(-1.25%) 案例 B(-1.25%) 案例 C(-1.25%)

(3) 公共設施

①鄰避設施接近程度 5%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	1.25%	2.5%	3.75%	5%	優：0處 稍優：1處 普通：2處 稍差：3處 差：4處
稍優	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	3.75%	
普通	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	
稍差	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	
差	-5%	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(2.5%) 案例 C(2.5%)

\*以 1.5km 內為評估標準

②商業設施接近程度 8%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	2%	4%	6%	8%	優：10 所以上 稍優：7~9 所 普通：4~6 所 稍差：1~3 所 差：0 所
稍優	-2%	0%	2%	4%	6%	
普通	-4%	-2%	0%	2%	4%	
稍差	-6%	-4%	-2%	0%	2%	
差	-8%	-6%	-4%	-2%	0%	

★案例 A(0) 案例 B(-2) 案例 C(-2)

\*以 1.5km 內為評估標準

③文教設施接近程度 5%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	1.25%	2.5%	3.75%	5%	優：10 所以上 稍優：7~9 所 普通：4~6 所 稍差：1~3 所 差：0 所
稍優	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	3.75%	
普通	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	
稍差	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	
差	-5%	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(-1.25%) 案例 C(-1.25%)

\*以 3km 內為評估標準

④遊憩設施接近程度 8%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	2%	4%	6%	8%	優：10 所以上 稍優：7~9 所 普通：4~6 所 稍差：1~3 所 差：0 所
稍優	-2%	0%	2%	4%	6%	
普通	-4%	-2%	0%	2%	4%	
稍差	-6%	-4%	-2%	0%	2%	
差	-8%	-6%	-4%	-2%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(-2%) 案例 C(0%)

\*以 2km 內為評估標準

⑤服務設施接近程度 3%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	0.75%	1.5%	2.25%	3%	優：10處以上 稍優：7~9處 普通：4~6處 稍差：1~3處 差：0處
稍優	-0.75%	0%	0.75%	1.5%	2.25%	
普通	-1.5%	-0.75%	0%	0.75%	1.5%	
稍差	-2.25%	-1.5%	-0.75%	0%	0.75%	
差	-3%	-2.25%	-1.5%	-0.75%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(0%) 案例 C(-0.75%)

\*以 2km 內為評估標準

⑥衛生設施接近程度 6%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	1.5%	3%	4.5%	6%	優：4所 稍優：3所 普通：2所 稍差：1所 差：0所
稍優	-1.5%	0%	1.5%	3%	4.5%	
普通	-3%	-1.5%	0%	1.5%	3%	
稍差	-4.5%	-3%	-1.5%	0%	1.5%	
差	-6%	-4.5%	-3%	-1.5%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(3%) 案例 C(0%)

\*以 1km 內為評估標準

⑦安全設施接近程度 5%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	1.25%	2.5%	3.75%	5%	優：4所 稍優：3所 普通：2所 稍差：1所 差：0所
稍優	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	3.75%	
普通	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	
稍差	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	
差	-5%	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(1.25%) 案例 C(-1.25%)

\*以 1.5km 內為評估標準

(4)行政因素

①商業設施聚集程度 10%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	2.5%	5%	7.5%	10%	優：很密集 稍優：密集 普通：普通 稍差：較不密集 差：不密集
稍優	-2.5%	0%	2.5%	5%	7.5%	
普通	-5%	-2.5%	0%	2.5%	5%	
稍差	-7.5%	-5%	-2.5%	0%	2.5%	
差	-10%	-7.5%	-5%	-2.5%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(-5%) 案例 C(-2.5%)

②顧客的質與量 2%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	0.5%	1%	1.5%	2%	優：極佳 稍優：佳 普通：普通 稍差：差 差：極差
稍優	-0.5%	0%	0.5%	5%	1.5%	
普通	-1%	-0.5%	0%	0.5%	5%	
稍差	-1.5%	-1%	-0.5%	0%	0.5%	
差	-2%	-1.5%	-1%	-0.5%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(-0.5%) 案例 C(-1%)

③繁榮程度 10%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	2.5%	5%	7.5%	10%	優：很熱鬧 稍優：熱鬧 普通：普通 稍差：較不熱鬧 差：不熱鬧
稍優	-2.5%	0%	2.5%	5%	7.5%	
普通	-5%	-2.5%	0%	2.5%	5%	
稍差	-7.5%	-5%	-2.5%	0%	2.5%	
差	-10%	-7.5%	-5%	-2.5%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(0%) 案例 C(0%)

④商品搬入搬出便利性 8%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	2%	4%	6%	8%	優：很便利 稍優：便利 普通：普通 稍差：較不便利 差：不便利
稍優	-2%	0%	2%	4%	6%	
普通	-4%	-2%	0%	2%	4%	
稍差	-6%	-4%	-2%	0%	2%	
差	-8%	-6%	-4%	-2%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(-4%) 案例 C(-2%)

⑤停車場設施狀態 5%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	1.25%	2.5%	3.75%	5%	優：很便利 稍優：便利 普通：普通 稍差：較不便利 差：不便利
稍優	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	3.75%	
普通	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	
稍差	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	
差	-5%	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(-1.25%) 案例 C(-2.5%)

2、個別因素百分率修正

(1) 建物

①建物公共設施 2%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	0.5%	1%	1.5%	2%	優：20%~30% 稍優：17%~19%或 31%~33% 普通：14%~16%或 34%~36% 稍差：11%~13%或 37%~39% 差：10%以下或 40%以上
稍優	-0.5%	0%	0.5%	5%	1.5%	
普通	-1%	-0.5%	0%	0.5%	5%	
稍差	-1.5%	-1%	-0.5%	0%	0.5%	
差	-2%	-1.5%	-1%	-0.5%	0%	

★案例 A(2%) 案例 B(0%) 案例 C(1%)

②室內使用面積 4%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	1%	2%	3%	4%	優：>50 平方公尺 稍優：40 ≤ X < 50 平方公尺 普通：30 ≤ X < 40 平方公尺 稍差：20 ≤ X < 30 平方公尺 差：< 20 平方公尺
稍優	-1%	0%	1%	2%	3%	
普通	-2%	-1%	0%	1%	2%	
稍差	-3%	-2%	-1%	0%	1%	
差	-4%	-3%	-2%	-1%	0%	

★案例 A(-3%) 案例 B(-3%) 案例 C(-2%)

③管理狀況 5%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	1.25%	2.5%	3.75%	5%	優：極佳 稍優：佳 普通：普通 稍差：差 差：極差
稍優	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	3.75%	
普通	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	
稍差	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	
差	-5%	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(-2.5%) 案例 C(-3.75%)

④構造 3%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	0.75%	1.5%	2.25%	3%	優：SRC 稍優：RC 普通：加強磚造 稍差：磚造 差：木造
稍優	-0.75%	0%	0.75%	1.5%	2.25%	
普通	-1.5%	-0.75%	0%	0.75%	1.5%	
稍差	-2.25%	-1.5%	-0.75%	0%	0.75%	
差	-3%	-2.25%	-1.5%	-0.75%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(-0.75%) 案例 C(0%)

不動產估價報告書

⑤屋齡 8%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	2%	4%	6%	8%	優：未達1年 稍優：1 ≤ X < 4年 普通：4 ≤ X < 7年 稍差：7 ≤ X < 10年 差：10年以上
稍優	-2%	0%	2%	4%	6%	
普通	-4%	-2%	0%	2%	4%	
稍差	-6%	-4%	-2%	0%	2%	
差	-8%	-6%	-4%	-2%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(2%) 案例 C(-6%)

⑥停車空間 6%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	1.5%	3%	4.5%	6%	優：35平方公尺以上 稍優：25 ≤ X < 35平方公尺 普通：15 ≤ X < 25平方公尺 稍差：5 ≤ X < 15平方公尺 差：未達5平方公尺
稍優	-1.5%	0%	1.5%	3%	4.5%	
普通	-3%	-1.5%	0%	1.5%	3%	
稍差	-4.5%	-3%	-1.5%	0%	1.5%	
差	-6%	-4.5%	-3%	-1.5%	0%	

★案例 A(-6%) 案例 B(0%) 案例 C(-3%)

⑦建築管制 8%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	2%	4%	6%	8%	優：商業區 稍優：工業區 普通：住宅區 稍差：保護區 差：農業區
稍優	-2%	0%	2%	4%	6%	
普通	-4%	-2%	0%	2%	4%	
稍差	-6%	-4%	-2%	0%	2%	
差	-8%	-6%	-4%	-2%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(0%) 案例 C(-4%)

不動產估價報告書

(2)土地

①面積 3%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	0.75%	1.5%	2.25%	3%	優：2500 m <sup>2</sup> 以上 稍優：2000 ≤ X < 2500 m <sup>2</sup> 普通：1500 ≤ X < 2000 m <sup>2</sup> 稍差：1000 ≤ X < 1500 m <sup>2</sup> 差：未達 1000 m <sup>2</sup>
稍優	-0.75%	0%	0.75%	1.5%	2.25%	
普通	-1.5%	-0.75%	0%	0.75%	1.5%	
稍差	-2.25%	-1.5%	-0.75%	0%	0.75%	
差	-3%	-2.25%	-1.5%	-0.75%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(1.5%) 案例 C(2.25%)

②形狀 2%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	0.5%	1%	1.5%	2%	優：極佳 稍優：佳 普通：普通 稍差：差 差：極差
稍優	-0.5%	0%	0.5%	5%	1.5%	
普通	-1%	-0.5%	0%	0.5%	5%	
稍差	-1.5%	-1%	-0.5%	0%	0.5%	
差	-2%	-1.5%	-1%	-0.5%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(-0.5%) 案例 C(1.5%)

③法令限制 7%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	1.75%	3.5%	5.25%	7%	優：第一種商業區 稍優：第一種住宅區 普通：第二種住宅區 稍差：第三種住宅區 差：道路
稍優	-1.75%	0%	1.75%	3.5%	5.25%	
普通	-3.5%	-1.75%	0%	1.75%	3.5%	
稍差	-5.25%	-3.5%	-1.75%	0%	1.75%	
差	-7%	-5.25%	-3.5%	-1.75%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(0%) 案例 C(-3.5%)

(3)環境條件

①臨路寬 2%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	0.5%	1%	1.5%	2%	優：六線道 稍優：四線道 普通：兩線道 稍差：單線道 差：巷弄
稍優	-0.5%	0%	0.5%	5%	1.5%	
普通	-1%	-0.5%	0%	0.5%	5%	
稍差	-1.5%	-1%	-0.5%	0%	0.5%	
差	-2%	-1.5%	-1%	-0.5%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(-0.5%) 案例 C(0%)

②日照、通風 1%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	0.25%	0.5%	0.75%	1%	優：極佳 稍優：佳 普通：普通 稍差：差 差：極差
稍優	-0.25%	0%	0.25%	0.5%	0.75%	
普通	-0.5%	-0.25%	0%	0.25%	0.5%	
稍差	-0.75%	-0.5%	-0.25%	0%	0.25%	
差	-1%	-0.75%	-0.5%	-0.25%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(0%) 案例 C(0%)

③寧適性 6%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	1.5%	3%	4.5%	6%	優：非常舒適 稍優：舒適 普通：普通 稍差：不舒適 差：非常不舒適
稍優	-1.5%	0%	1.5%	3%	4.5%	
普通	-3%	-1.5%	0%	1.5%	3%	
稍差	-4.5%	-3%	-1.5%	0%	1.5%	
差	-6%	-4.5%	-3%	-1.5%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(3%) 案例 C(1.5%)

④社區安全 3%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	0.75%	1.5%	2.25%	3%	優：1KM 以內 稍優：1 ≤ X < 1.5KM 普通：1.5 ≤ X < 2KM 稍差：2 ≤ X < 2.5 KM 差：2.5KM 以上
稍優	-0.75%	0%	0.75%	1.5%	2.25%	
普通	-1.5%	-0.75%	0%	0.75%	1.5%	
稍差	-2.25%	-1.5%	-0.75%	0%	0.75%	
差	-3%	-2.25%	-1.5%	-0.75%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(0%) 案例 C(2.25%)

(4)接近條件

①鄰避設施接近程度 5%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	1.25%	2.5%	3.75%	5%	優：3KM 以上 稍優：2 ≤ X < 3KM 普通：1.5 ≤ X < 2KM 稍差：1 ≤ X < 1.5 KM 差：1KM 以下
稍優	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	3.75%	
普通	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	
稍差	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	
差	-5%	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(1.25%) 案例 C(1.25%)

②商業設施接近程度 8%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	2%	4%	6%	8%	優：0.5KM 以內 稍優：0.5 ≤ X < 1.0KM 普通：1.0 ≤ X < 1.5KM 稍差：1.5 ≤ X < 2.0 KM 差：2.0KM 以上
稍優	-2%	0%	2%	4%	6%	
普通	-4%	-2%	0%	2%	4%	
稍差	-6%	-4%	-2%	0%	2%	
差	-8%	-6%	-4%	-2%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(0%) 案例 C(0%)

③文教設施接近程度 5%

案 例 勘 估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	1.25%	2.5%	3.75%	5%	優：0.5KM 以內 稍優：0.5 ≤ X < 1.0KM 普通：1.0 ≤ X < 1.5KM 稍差：1.5 ≤ X < 2.0 KM 差：2.0KM 以上
稍優	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	3.75%	
普通	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	
稍差	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	
差	-5%	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(1.25%) 案例 C(1.25%)

④遊憩設施接近程度 8%

案 例 勘 估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	2%	4%	6%	8%	優：0.5KM 以內 稍優：0.5 ≤ X < 0.8KM 普通：0.8 ≤ X < 1.1KM 稍差：1.1 ≤ X < 1.4 KM 差：1.4KM 以上
稍優	-2%	0%	2%	4%	6%	
普通	-4%	-2%	0%	2%	4%	
稍差	-6%	-4%	-2%	0%	2%	
差	-8%	-6%	-4%	-2%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(2%) 案例 C(4%)

⑤服務設施接近程度 3%

案 例 勘 估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	0.75%	1.5%	2.25%	3%	優：0.5KM 以內 稍優：0.5 ≤ X < 0.9KM 普通：0.9 ≤ X < 1.3KM 稍差：1.3 ≤ X < 1.7 KM 差：1.7KM 以上
稍優	-0.75%	0%	0.75%	1.5%	2.25%	
普通	-1.5%	-0.75%	0%	0.75%	1.5%	
稍差	-2.25%	-1.5%	-0.75%	0%	0.75%	
差	-3%	-2.25%	-1.5%	-0.75%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(0.75%) 案例 C(0%)

⑥衛生設施接近程度 6%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	1.5%	3%	4.5%	6%	優：0.5KM 以內 稍優：0.5 ≤ X < 1.0KM 普通：1.0 ≤ X < 1.5KM 稍差：1.5 ≤ X < 2.0KM 差：2KM 以上
稍優	-1.5%	0%	1.5%	3%	4.5%	
普通	-3%	-1.5%	0%	1.5%	3%	
稍差	-4.5%	-3%	-1.5%	0%	1.5%	
差	-6%	-4.5%	-3%	-1.5%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(3%) 案例 C(0%)

⑦安全設施接近程度 5%

案 例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0%	1.25%	2.5%	3.75%	5%	優：0.5KM 以內 稍優：0.5 ≤ X < 1.5KM 普通：1.5 ≤ X < 2.5KM 稍差：2.5 ≤ X < 3.5 KM 差：3.5KM 以上
稍優	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	3.75%	
普通	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	2.5%	
稍差	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	1.25%	
差	-5%	-3.75%	-2.5%	-1.25%	0%	

★案例 A(0%) 案例 B(0%) 案例 C(2.5%)

(六) 區域因素與個別因素之總修正率

1、區域因素總修正率

		價格的因素條件	修正率	案例 A	案例 B	案例 C	
區域因素	交通條件	鐵路運輸之便利性 (離市中心距離)	5%	0%	0%	0%	
		主要道路之接近程度	10%	0%	2.5%	2.5%	
	自然條件	日照、溫度、溼度、風向	5%	0%	0%	0%	
		眺望、景觀	5%	-1.25%	-1.25%	-1.25%	
	公共設施	鄰避設施接近程度	5%	0%	2.5%	2.5%	
		商業設施接近程度	8%	0%	-2%	-2%	
		文教設施接近程度	5%	0%	-1.25%	-1.25%	
		遊憩設施接近程度	8%	0%	-2%	0%	
		服務設施接近程度	3%	0%	0%	-0.75%	
		衛生設施接近程度	6%	0%	3%	0%	
		安全設施接近程度	5%	0%	1.25%	-1.25%	
	行政因素	商業設施聚集程度	10%	0%	-5%	-2.5%	
		顧客的質與量	2%	0%	-0.5%	-1%	
		繁榮程度	10%	0%	0%	0%	
		商品搬入搬出便利性	8%	0%	-4%	-2%	
		停車場設施狀態	5%	0%	-1.25%	-2.5%	
	<b>總 計</b>			<b>100%</b>	<b>-1.25%</b>	<b>-8%</b>	<b>-9.5%</b>

2、個別因素總修正率

		價格的因素條件	修正率	案例 A	案例 B	案例 C
個別因素	建物	建物內部公共設施	2%	2%	0%	1%
		室內使用面積	4%	-3%	-3%	-2%
		管理狀況	5%	0%	-2.5%	-3.75%
		構造	3%	0%	-0.75%	0%
		屋齡	8%	0%	2%	-6%
		停車空間	6%	-6%	0%	-3%
		建築管制	8%	0%	0%	-4%
	土地	面積	3%	0%	1.5%	2.25%
		形狀	2%	0%	-0.5%	1.5%
		法令限制	7%	0%	0%	-3.5%
	環境條件	臨路寬	2%	0%	-0.5%	0%
		日照、通風	1%	0%	0%	0%
		寧適性	6%	0%	3%	1.5%
		社區安全	3%	0%	0%	2.25%
	接近條件	鄰避設施接近程度	5%	0%	1.25%	1.25%
		商業設施接近程度	8%	0%	0%	0%
		文教設施接近程度	5%	0%	1.25%	1.25%
		遊憩設施接近程度	8%	0%	2%	4%
		服務設施接近程度	3%	0%	0.75%	0%
		衛生設施接近程度	6%	0%	3%	0%
		安全設施接近程度	5%	0%	0%	2.5%
<b>總 計</b>			<b>100%</b>	<b>-7%</b>	<b>7.5%</b>	<b>-4.75%</b>

## 六、最後推定價格

### (一) 試算調整表

	A 比較案例	B 比較案例	C 比較案例
交易日期	95/08/24	95/09/21	95/10/20
交易價格 (m <sup>2</sup> )	24574.05	30134.66	32027.39
情況補正	100/100	100/100	100/100
調整後價格	24574.05	30134.66	32027.39
價格日期修正	100.6/100	100/100	100/100
調整後價格	24722.38	30134.66	32027.39
區域因素修正	98.75/100	92/100	90.5/100
調整後價格	24413.35	27723.89	28984.79
個別因素修正	93/100	92.5/100	95.25/100
調整後價格	22704.42	25644.60	27608.01
權重	40%	35%	25%

### (二) 檢視

依照不動產估價技術規則第二十六條，經比較調整之比較標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討後差距在 20% 以內，因此試算價格適用。

	A	B	C
試算價格	22704.42	25644.60	27608.01

1. 平均價格：

$$(22704.42 + 25644.60 + 27608.01) \div 3 = 25319.01$$

2. 高低價格之差：

$$(27608.01 - 22704.42) = 4903.59$$

3. 高低價差/平均價格：

$$4903.59 \div 25319.01 = 0.1937$$

經檢視後，檢討差距為 0.1937，符合不動產估價技術規則第二十六條之規定，檢討後差距在 20% 以內，因此試算價格適用。

(三) 說明

1. 物價調整表-各年月為基期之消費者物價總指數

民國95年 2006	物價水準
1月 JAN.	100.4
2月 FEB.	101.5
3月 MAR.	101.7
4月 APR.	100.4
5月 MAY	99.5
6月 JUNE	99.0
7月 JULY	98.8
<b>8月 AUG.</b>	<b>99.4</b>
<b>9月 SEPT.</b>	<b>100.0</b>
<b>10月 OCT.</b>	<b>100.0</b>

資料來源：行政院主計處 <http://www.dgbas.gov.tw/ct.asp?xItem=393&CtNode=2850>

2. 情況修正：

由於此三項比較標的物皆為正常情況，即無法拍屋、親屬間之買賣、移民之情事或其他特殊交易之況，故其情況修正為 100/100。

3. 價格日期修正：

本估價報告書之物價指數以民國 95 年 10 月為基期。

民國 95 年 10 月物價指數為 100%、民國 95 年 9 月為 100%、民國 95 年 8 月為 99.4%。

(1)比較標的物 A 的交易日期為民國 95 年 8 月 30 日，因此其修正率為 99.4/100。

(2)比較標的物 B 的交易日期為民國 95 年 9 月 26 日，因此其修正率為 100/100。

(3)比較標的物 C 的交易日期為民國 95 年 10 月 20 日，因此其修正率為 100/100。

(四)試算價格

1. 比較標的物 A 修正後價格

$$24,574.05 \times 100/100 \times 100.6/100 \times 98.75/100 \times 93/100 = 22,704.42 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

2. 比較標的物 B 修正後價格

$$30,134.66 \times 100/100 \times 100/100 \times 92/100 \times 92.5/100 = 25,644.60 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

3. 比較標的物 C 修正後價格

$$32,027.39 \times 100/100 \times 100/100 \times 90.5/100 \times 95.25/100 = 27,608.01 \text{ (元/m)}$$

(五) 權重比例

1. 採取之理由：

(1) 比較標的 A 給予 40% 的權重原因為：由於比較標的 A 與勘估標的物坐落於同一地號，位置相近，建商、建材相同，屋齡相同，樓層別亦同，惟獨公共設施比率有所差異，以及停車位坪數大小不同，但整體來說，其資料取得可信度較高，需修正之因素也較小，因此給予較高的 40% 權重。

(2) 比較標的 B 給予 35% 的權重原因為：由於比較標的 B 與勘估標的物屋齡相近，週邊環境條件差不多，但若與比較標的 A 相比，則比較標的 A 的之價格形成相近程度更高一些，因此給予 35% 的權重。

(3) 比較標的 C 給予 25% 的權重原因為：由於比較標的 C 位於商業區，與勘估標的位處住宅區之分區不同，此外，屋齡未達一年，和勘估標的之中古屋有所差異，求出價格會較高，因此僅給予較低的 25% 權重。

2. 個別修正權重：

比較標的物 A 修正後價格： $22,704.42 \times 40\% = 9,081.77$  (元/m<sup>2</sup>)  
比較標的物 B 修正後價格： $25,644.60 \times 35\% = 8,975.61$  (元/m<sup>2</sup>)  
比較標的物 C 修正後價格： $27,608.01 \times 25\% = 6,902.00$  (元/m<sup>2</sup>)

3. 勘估標地物總價格：

$22704.42 \times 40\% + 25644.60 \times 35\% + 27608.01 \times 25\% = 24,959.38$ (元/m<sup>2</sup>)

4. 勘估總價：

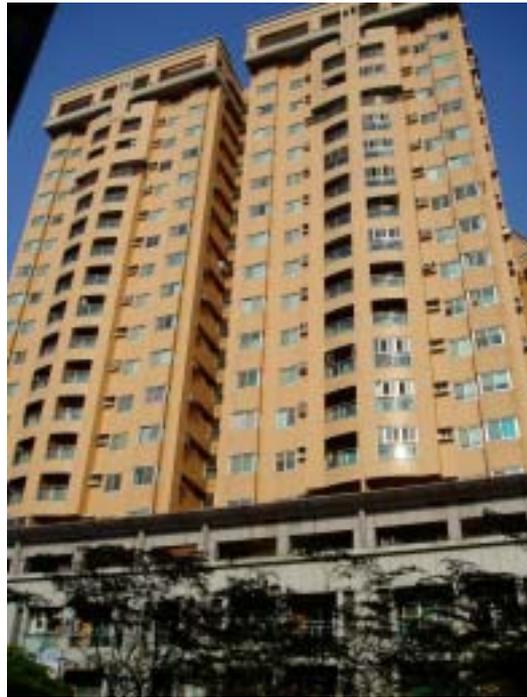
$24959.38(\text{元}) \times 41.15(\text{m}^2) = 1,027,078.49$  (元)

## 七、附件（附錄）

### （一）照片

#### 1. 勘估標的物 & 比較標的物 A

#### ★ 外觀



★ 社區景觀



★ 周圍環境



曉明女中







2. 比較標的物 B

外觀



★ 管理室



★ 騎樓



★ 室內裝潢



★ 周圍環境



3. 比較標的物 C

外觀



★ 周圍環境





(二)謄本、使用分區、建物測量成果圖

**土地登記第二類謄本 (部分)**  
**北區賴厝廓段0344-0000地號**

頁次: 1

列印時間: 民國95年12月05日13時04分

中正地政事務所 主任 陳芳茂      本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
 中正整謄字第092929號      列印人員: 劉玉華  
 資料管轄機關: 臺中市中正地政事務所      謄本核發機關: 臺中市中正地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期: 民國87年10月07日      登記原因: 合併  
 地 目: 建      等則: 74      面 積: \*\*\*\*7,151.00平方公尺  
 使用分區: (空白)      使用地類別: (空白)  
 民國95年01月 公告土地現值: \*\*\*30,977元/平方公尺  
 地上建物建號: 共718棟  
 其他登記事項: 因分割增加地號: 344-2  
                   因分割增加地號: 344-3  
                   合併自: 343-73, 340-1, 341-1, 342-12, 342-13, 342-32, 363-64地號

本謄本未申請列印地上建物建號, 詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

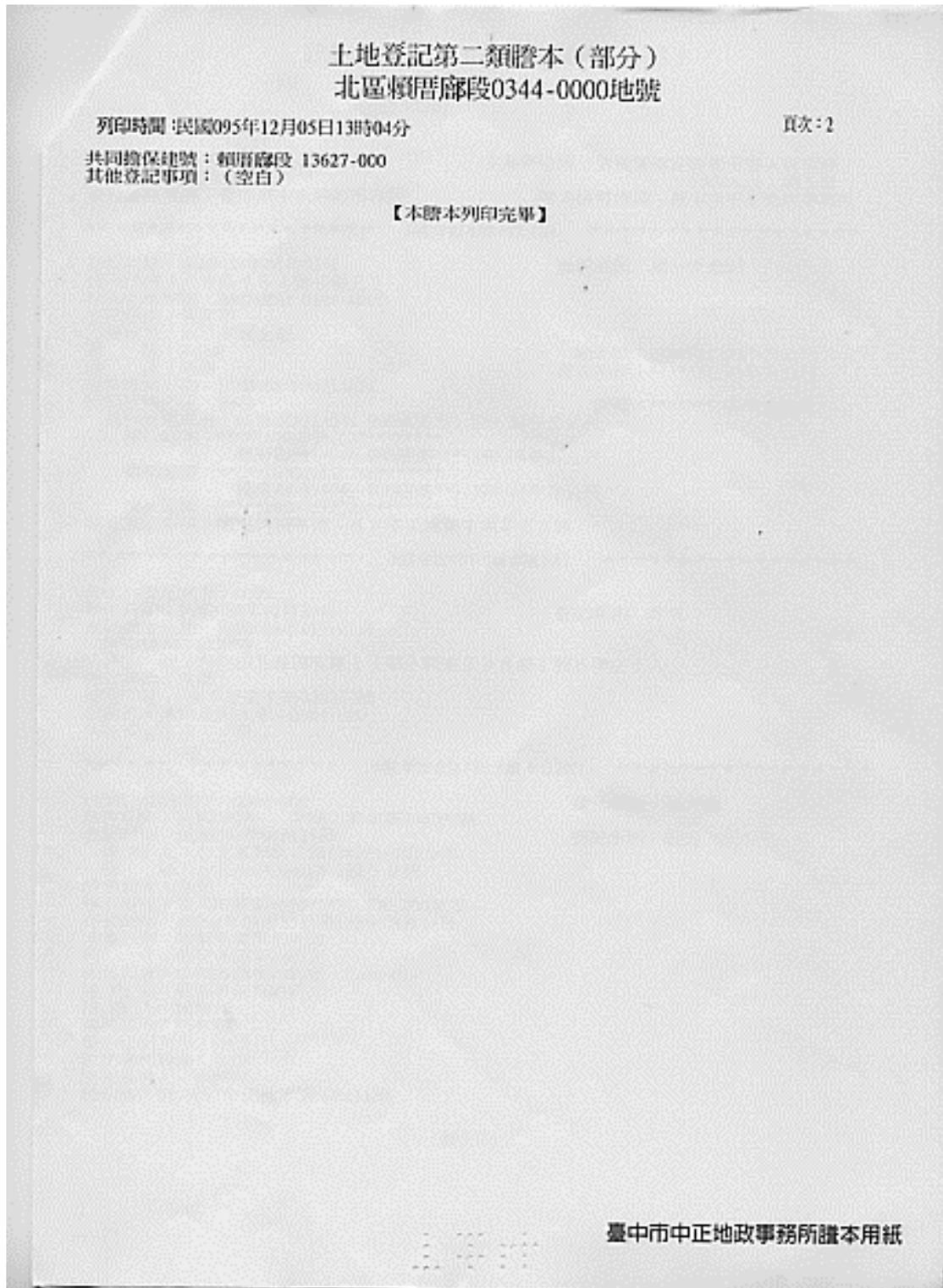
(0001)登記次序: 0300  
 登記日期: 民國88年11月24日      登記原因: 買賣  
 原因發生日期: 民國88年11月01日  
 所有權人: 徐雅玲  
 住 址: 台中市北區頂厝里14鄰永興街298巷1號6樓之1  
 權利範圍: \*\*\*\*\*10000分之5\*\*\*\*\*  
 權狀字號: 088中正土字第035778號  
 當期申報地價: 093年01月 \*\*\*\*\*5,579.2元/平方公尺  
 前次移轉現值或原規定地價:  
 088年11月 \*\*131,493.0元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍: \*\*\*\*\*10000分之5\*\*\*\*\*  
 相關他項權利登記次序: 1106-000  
 其他登記事項: (空白)

\*\*\*\*\* 土地他項權利部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序: 1106-000      權利種類: 抵押權  
 收件年期: 民國92年 字號: 普字第346030號  
 登記日期: 民國92年08月26日      登記原因: 設定  
 權 利 人: 台北富邦商業銀行股份有限公司  
 住 址: 台北市中山北路二段50號  
 債權範圍: 全部  
 權利價值: 最高限額新台幣\*\*\*\*1,320,000元正  
 存續期間: 自92年08月25日至132年08月24日  
 清償日期: 依照各個契約約定  
 利 息: 依照各個契約約定  
 遲延利息: 依照各個契約約定  
 違 約 金: 依照各個契約約定  
 債 務 人: 徐雅玲  
 權利標的: 所有權  
 標的登記次序: 0300  
 設定權利範圍: \*\*\*\*\*10000分之5\*\*\*\*\*  
 設定義務人: 徐雅玲  
 證明書字號: 092中正他字第008111號  
 共同擔保地號: 賴厝廓段 0344-0000

(續次頁)

臺中市中正地政事務所謄本用紙



建物登記第二類謄本(建號全部)  
北區賴厝廍段13627-000建號

列印時間:民國95年12月05日13時04分

頁次:1

中正地政事務所 主任 陳芳茂  
中正整謄字第092929號  
資料管轄機關:臺中市中正地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
列印人員:劉玉華  
謄本核發機關:臺中市中正地政事務所

\*\*\*\*\* 建物標示部 \*\*\*\*\*

登記日期:民國88年08月03日 登記原因:第一次登記  
建物門牌:大雅路454號4樓之1  
建物坐落地號:賴厝廍段 0344-0000  
主要用途:住家用  
主要建材:鋼筋混凝土造  
層數:020層 總面積:\*\*\*\*\*21.93平方公尺  
層次:四層 層次面積:\*\*\*\*\*21.93平方公尺  
建築完成日期:民國88年06月16日  
附屬建物用途:陽台 面積:\*\*\*\*\*5.95平方公尺  
共同使用部份:賴厝廍段14041-000建號\*21,037.34平方公尺  
權利範圍:\*\*\*\*\*10000分之2\*\*\*\*\*  
賴厝廍段14046-000建號\*\*\*380.08平方公尺  
權利範圍:\*\*\*\*\*10000分之24\*\*\*\*\*  
賴厝廍段14049-000建號\*\*3,399.41平方公尺  
權利範圍:\*\*\*\*\*10000分之24\*\*\*\*\*  
其他登記事項:使用執照字號:88中工建使字第723號

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

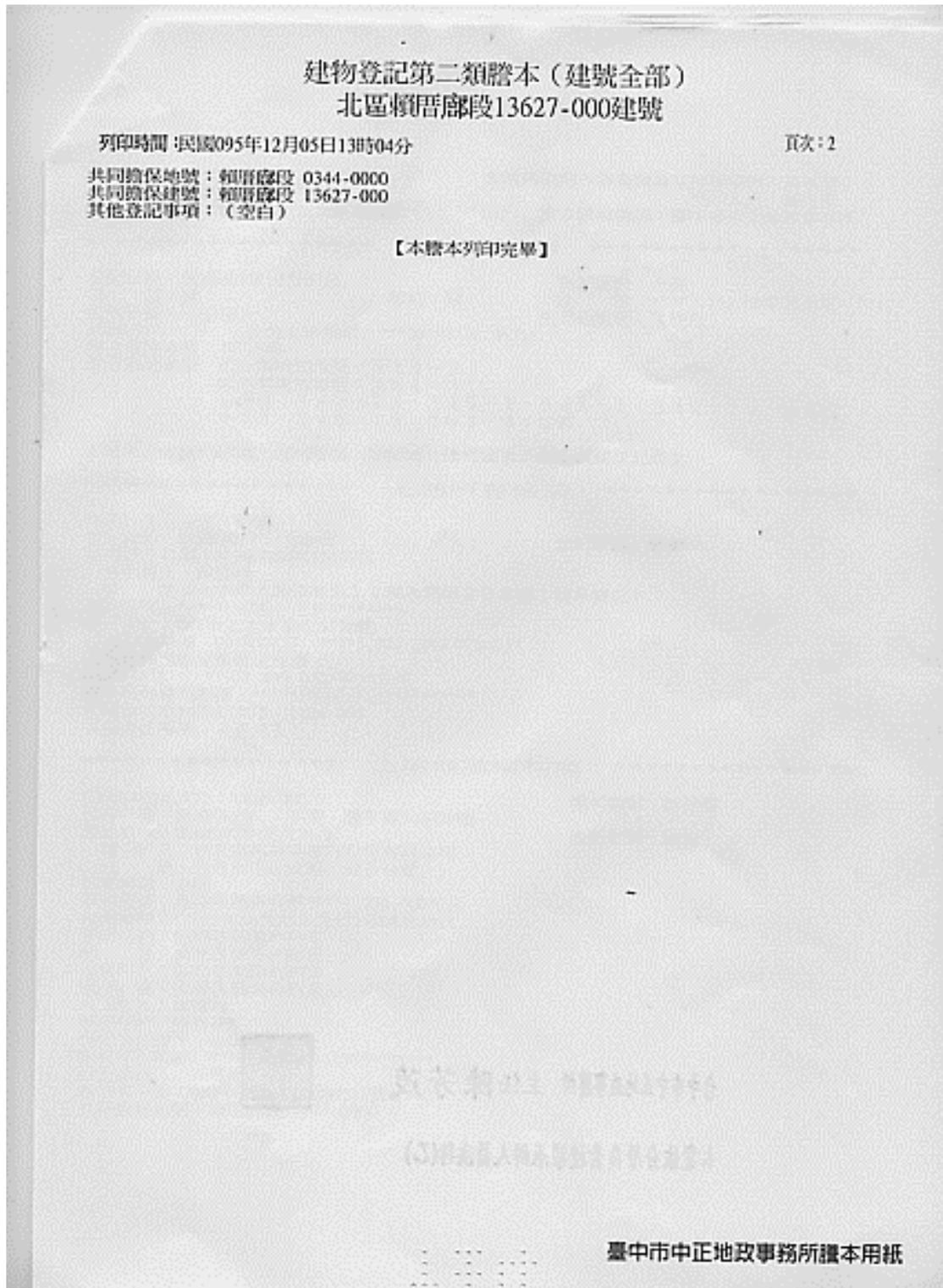
(0001)登記次序:0002  
登記日期:民國88年11月24日 登記原因:買賣  
原因發生日期:民國88年11月01日  
所有權人:徐雅玲  
住 址:台中市北區頂厝里14鄰永興街298巷1號6樓之1  
權利範圍:全部  
權狀字號:888中正建字第020222號  
相關他項權利登記次序:0004-000  
其他登記事項:(空白)

\*\*\*\*\* 建物其他項權利部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序:0004-000 權利種類:抵押權  
收件年期:民國92年 字號:普字第346030號  
登記日期:民國92年08月26日 登記原因:設定  
權 利 人:台北富邦商業銀行股份有限公司  
住 址:台北市中山北路二段50號  
債權範圍:全部  
權利價值:最高限額新台幣\*\*\*1,320,000元正  
存續期間:自92年08月25日至132年08月24日  
清償日期:依照各個契約約定  
利 息:依照各個契約約定  
遲延利息:依照各個契約約定  
違 約 金:依照各個契約約定  
債 務 人:徐雅玲  
權利標的:所有權  
標的登記次序:0002  
設定權利範圍:全部  
設定義務人:徐雅玲  
證明書字號:092中正他字第008111號

(續次頁)

臺中市中正地政事務所謄本用紙



土地登記第二類謄本(部分)  
北區賴厝廊段0344-0000地號

列印時間:民國95年11月14日16時50分

頁次:1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝  
中興整謄字第090102號  
資料管轄機關:臺中市中正地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
列印人員:鄧亞如  
謄本核發機關:臺中市中興地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期:民國87年10月07日 登記原因:合併  
地目:建 等則:74 面積:\*\*\*\*7,151.00平方公尺  
使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)  
民國95年01月 公告土地現值:\*\*\*30,977元/平方公尺  
地上建物建號:共718棟  
其他登記事項:因分割增加地號:344-2  
因分割增加地號:344-3  
合併自:343-73,340-1,341-1,342-12,342-13,342-32,363-64地號

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序:0971 登記原因:買賣  
登記日期:民國95年09月05日  
原因發生日期:民國95年08月24日  
所有權人:王俊傑  
住 址:台中市北區長青里12鄰陞西街24號4樓之3  
權利範圍:\*\*\*\*10000分之15\*\*\*\*\*  
權狀字號:095中正土字第026917號  
當期申報地價:093年01月 \*\*\*\*5,579.2元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價:  
095年08月 \*\*131,493.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍:\*\*\*\*10000分之15\*\*\*\*\*  
相關他項權利登記次序:1314-000  
其他登記事項:(空白)

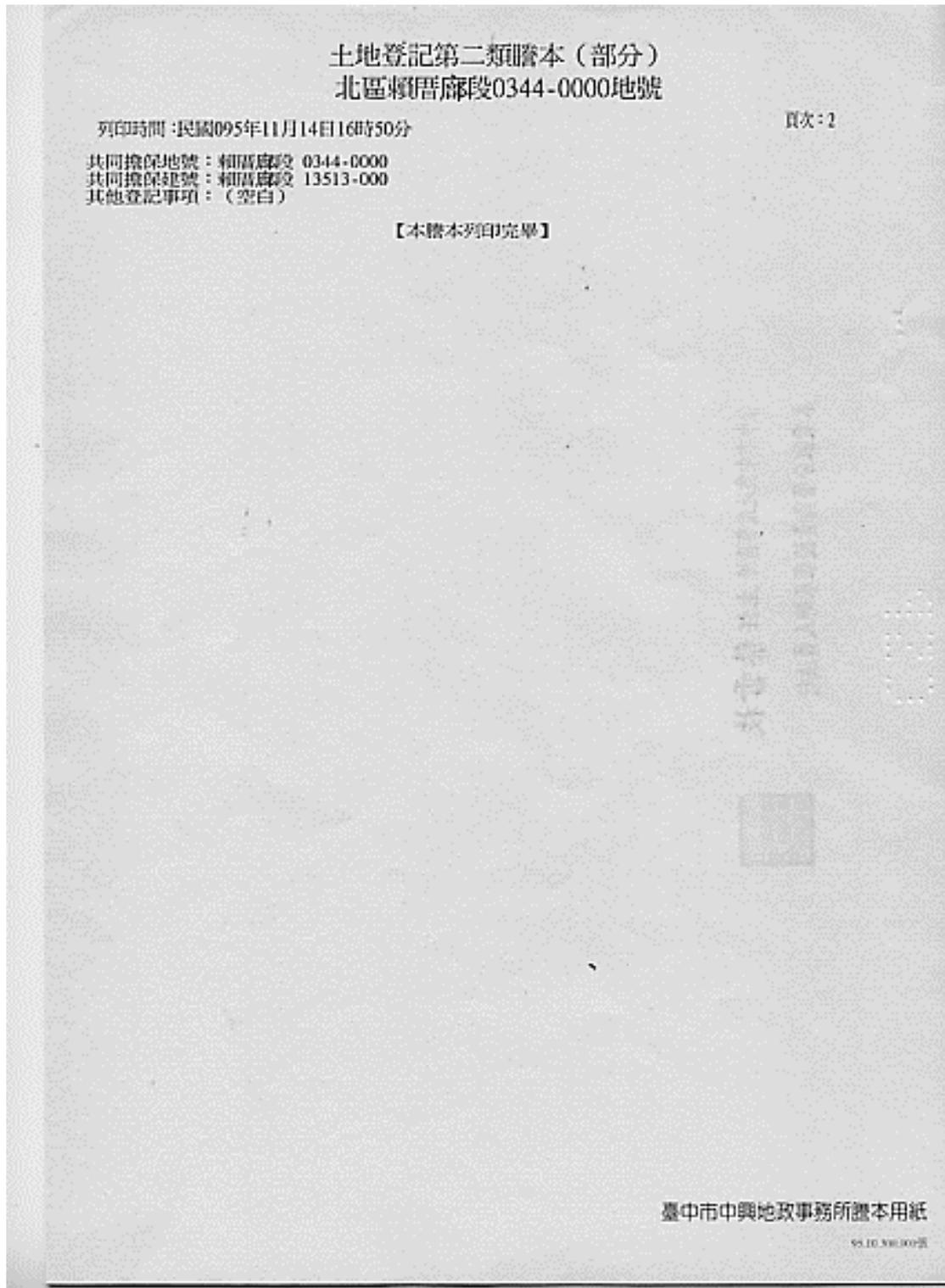
\*\*\*\*\* 土地他項權利部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序:1314-000 權利種類:抵押權  
收件年期:民國95年 字號:普字第321090號  
登記日期:民國95年09月05日 登記原因:設定  
權 利 人:遠東國際商業銀行股份有限公司  
住 址:台北市敦化南路二段205、207、209號1樓及203、207號2樓  
債權範圍:全部  
權利價值:本金最高限額新台幣\*\*\*\*3,600,000元正  
存續期間:自95年08月31日至135年08月30日  
清償日期:依照各個契約約定  
利 息:依照各個契約約定  
遲延利息:依照各個契約約定  
違 約 金:依照各個契約約定  
債 務 人:王俊傑  
權利標的:所有權  
標的登記次序:0971  
設定權利範圍:\*\*\*\*10000分之15\*\*\*\*\*  
設定義務人:王俊傑  
證明書字號:095中正他字第012952號

(續次頁)

臺中市中興地政事務所謄本用紙

91.00.000005



建物登記第二類謄本 (建號全部)  
北區賴厝廍段13513-000建號

頁次: 1

列印時間: 民國95年11月07日15時57分

中正地政事務所 主任 中正整潔  
中正整潔字第084992號  
資料管轄機關: 臺中市中正地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
列印人員: 楊秀雲  
謄本核發機關: 臺中市中正地政事務所

\*\*\*\*\* 建物標示謄本 \*\*\*\*\*

登記日期: 民國88年08月03日  
建物門牌: 大雅路460號4樓之1  
建物坐落地號: 賴厝廍段 0344-0000  
主要用途: 住家用  
主要建材: 鋼筋混凝土造  
層數: 020層  
層次: 四層  
建築完成日期: 民國88年06月16日  
附屬建物用途: 陽台

登記原因: 第一次登記

共同使用部份: 賴厝廍段14041-000建號\*21,037.34平方公尺  
權利範圍: \*\*\*\*\*10000分之20\*\*\*\*\*  
賴厝廍段14045-000建號\*\*\*\*\*722.43平方公尺  
權利範圍: \*\*\*\*\*10000分之22\*\*\*\*\*  
賴厝廍段14048-000建號\*\*\*\*\*2,028.82平方公尺  
權利範圍: \*\*\*\*\*10000分之53\*\*\*\*\*

總面積: \*\*\*\*\*59.77平方公尺  
層次面積: \*\*\*\*\*59.77平方公尺

面積: \*\*\*\*\*7.90平方公尺

其他登記事項: 使用執照字號: 88中工建使字第723號  
停車位共計: 1位

\*\*\*\*\* 建物戶所有權謄本 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序: 0003  
登記日期: 民國95年09月05日  
原因發生日期: 民國95年08月24日  
所有權人: 王俊傑  
住址: 臺中市北區長青里12鄰陝西街24號4樓之3

登記原因: 買賣

權利範圍: 全部  
權狀字號: 095中正建字第015882號  
相關他項權利登記次序: 0005-000  
其他登記事項: 停車位編號: B3F138號, 車位分配權利範圍: 10000分之14

\*\*\*\*\* 建物代售項權謄本 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序: 0005-000  
收件年期: 民國95年 字號: 普字第321090號  
登記日期: 民國95年09月05日

權利種類: 抵押權

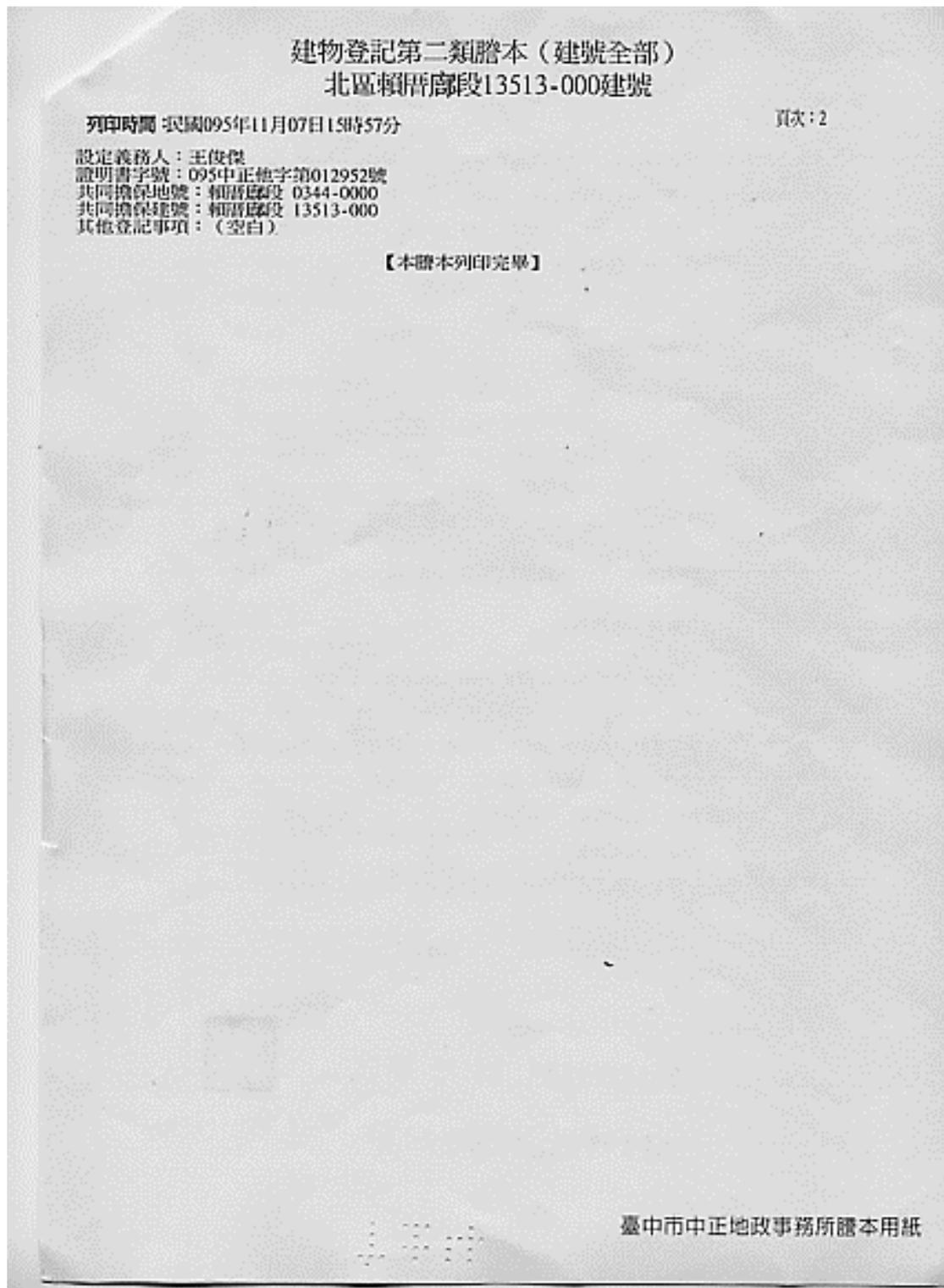
登記原因: 設定

權利人: 遠東國際商業銀行股份有限公司  
住址: 臺北市敦化南路二段205、207、209號1樓及203、207號2樓

債權範圍: 全部  
權利價值: 本金最高限額新台幣\*\*\*\*\*3,600,000元正  
存續期間: 自95年08月31日至135年08月30日  
清償日期: 依照各個契約約定  
利息: 依照各個契約約定  
遲延利息: 依照各個契約約定  
違約金: 依照各個契約約定  
債務人: 王俊傑  
權利標的: 所有權  
標的登記次序: 0003  
設定權利範圍: 全部

(續次頁)

臺中市中正地政事務所謄本用紙



土地登記第二類謄本(部分)  
北區東義段0216-0000地號

列印時間:民國095年11月14日16時50分

頁次:1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝  
中興整謄字第090102號  
資料管轄機關:臺中市中正地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
列印人員:鄧亞如  
謄本核發機關:臺中市中興地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期:民國084年06月27日 登記原因:合併  
地目:建 等則:0 面積:\*\*\*1,851.00平方公尺  
使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)  
民國095年01月 公告土地現值:\*\*\*44,605元/平方公尺  
地上建物建號:共193棟  
其他登記事項:重劃前:賴冠麟402·402-2·402-4·395·395-2·  
402-1  
因分割增加地號:216-1  
合併自:0217-0005·0218-0022地號

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序:0437  
登記日期:民國095年10月05日 登記原因:買賣  
原因發生日期:民國095年09月21日  
所有權人:朱美雪  
住址:台北縣新莊市瓊林里4鄰瓊泰路63巷21弄6號  
權利範圍:\*\*\*10000分之394\*\*\*\*\*  
權狀字號:095中正土字第029756號  
當期中報地價:093年01月 \*\*\*7,886.4元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價:  
095年09月 \*\*\*51,230.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍:\*\*\*10000分之394\*\*\*\*\*  
其他登記事項:(空白)

【本謄本列印完畢】

臺中市中興地政事務所謄本用紙

95.10.2001002

建物登記第二類謄本（建號全部）  
北區東義段04800-000建號

頁次：1

列印時間：民國95年11月07日15時57分

中正地政事務所 主任 中正整謄  
中正整謄字第084992號  
資料管轄機關：臺中市中正地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
列印人員：楊秀雲  
謄本核發機關：臺中市中正地政事務所

\*\*\*\*\* 列註建物標示之資訊 \*\*\*\*\*

登記日期：民國85年01月10日  
建物門牌：文心路四段182號5樓之2  
建物坐落地號：東義段 0216-0000  
主要用途：住家用  
主要建材：鋼骨鋼筋混凝土造  
層數：021層  
層次：五層

登記原因：第一次登記  
總面積：\*\*\*\*\*67.87平方公尺  
層次面積：\*\*\*\*\*67.87平方公尺

建築完成日期：民國84年12月08日

面積：\*\*\*\*\*7.28平方公尺

附屬建物用途：陽台

共同使用部份：東義段04973-000建號\*\*1,046.90平方公尺

權利範圍：\*\*\*\*100000分之444\*\*\*\*\*

東義段04974-000建號\*\*\*\*337.52平方公尺

權利範圍：\*\*\*\*100000分之497\*\*\*\*\*

東義段04975-000建號\*\*5,759.69平方公尺

權利範圍：\*\*\*\*100000分之430\*\*\*\*\*

其他登記事項：使用執照字號：84中工建使字第2204號

\*\*\*\*\* 列註建物戶所有權資訊 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0005

登記原因：買賣

登記日期：民國95年10月05日

原因發生日期：民國95年09月21日

所有權人：朱美雪

住 址：台北縣新莊市境林里4鄰瓊泰路63巷21弄6號

權利範圍：全部

權狀字號：095中正建字第017424號

其他登記事項：(空白)

【本謄本列印完畢】

臺中市中正地政事務所謄本用紙

土地登記第二類謄本(部分)  
北區賴厝廍段0031-0003地號

列印時間:民國95年11月14日16時50分

頁次:1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝  
中興整謄字第090102號  
資料管轄機關:臺中市中正地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
列印人員:鄧亞如  
謄本核發機關:臺中市中興地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期:民國93年05月11日 登記原因:合併  
地目:建 等則:0 面積:\*\*\*\*1,425.00平方公尺  
使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)  
民國95年01月 公告土地現值:\*\*\*52,550元/平方公尺  
地上建物建號:共283棟  
其他登記事項:合併自:32-2,32-3,32-9,32-22地號  
(權狀註記事項)賴厝廍段15645至15893建號及邱厝子段880  
4至8936建號之建築基地地號:邱厝子段31-62、賴厝廍段31-  
3地號

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序:0087  
登記日期:民國95年01月24日 登記原因:買賣  
原因發生日期:民國94年12月26日  
所有權人:戴容蓉  
住 址:台北縣新店市德安里9鄰安德街148巷46號  
權利範圍:\*\*\*\*100000分之237\*\*\*\*\*  
權狀字號:095中正土字第003061號  
當期申報地價:093年01月 \*\*\*10,330.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價:  
094年12月 \*\*\*50,140.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍:\*\*\*\*100000分之237\*\*\*\*\*  
相關他項權利登記次序:0085-000  
其他登記事項:(空白)

\*\*\*\*\* 土地他項權利部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序:0085-000 權利種類:抵押權  
收件年別:民國95年 字號:普字第032730號  
登記日期:民國95年01月24日 登記原因:設定  
權利人:合作金庫商業銀行股份有限公司  
住 址:台北市中正區館前路77號  
債權範圍:全部  
權利價值:最高限額新台幣\*\*\*\*3,460,000元正  
存續期間:自95年01月18日至135年01月17日  
清償日期:依照各個契約約定  
利息:依照各個契約約定  
遲延利息:依照各個契約約定  
違約金:依照各個契約約定  
債務人:戴容蓉  
權利標的:所有權  
標的登記次序:0087  
設定權利範圍:\*\*\*\*100000分之237\*\*\*\*\*  
設定義務人:戴容蓉  
證明書字號:095中正他字第001372號  
共同擔保地號:賴厝廍段 0031-0003

(續次頁)

臺中市中興地政事務所謄本用紙

95.11.30.10:05



建物登記第二類謄本(建號全部)  
北區賴厝廍段15669-000建號

頁次:1

列印時間:民國95年11月07日15時57分

中正地政事務所 主任 中正整謄  
中正整謄字第084992號  
資料管轄機關:臺中市中正地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
列印人員:楊秀雲  
謄本核發機關:臺中市中正地政事務所

\*\*\*\*\* 建物權利表示部 \*\*\*\*\*

登記日期:民國95年01月06日 登記原因:第一次登記  
建物門牌:進化北路317號3樓之1  
建物坐落地號:賴厝廍段 0031-0003  
主要用途:住家用  
主要建材:鋼筋混凝土造  
層數:018層 總面積:\*\*\*\*\*41.88平方公尺  
層次:三層 層次面積:\*\*\*\*\*41.88平方公尺  
建築完成日期:民國94年12月08日  
附屬建物用途:陽台 面積:\*\*\*\*\*6.26平方公尺  
共同使用部份:賴厝廍段15893-000建號\*13,285.28平方公尺  
權利範圍:\*\*\*\*10000分之265\*\*\*\*\*  
含停車位編號地下三層-092,權利範圍:\*\*\*\*10000分之120\*\*\*\*\*  
其他登記事項:使用執照字號:94府都建使字第1115號  
(權狀註記事項)建築基地地號:邱厝子段31-62、賴厝廍段31-3  
地號  
建築基地權利(種類)範圍:賴厝廍段31-3、邱厝子段31-62地號  
(所有權)權利範圍:各10000分之237  
停車位共計:1位  
地下三層-092號,車位占基地持分:10000分之10

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

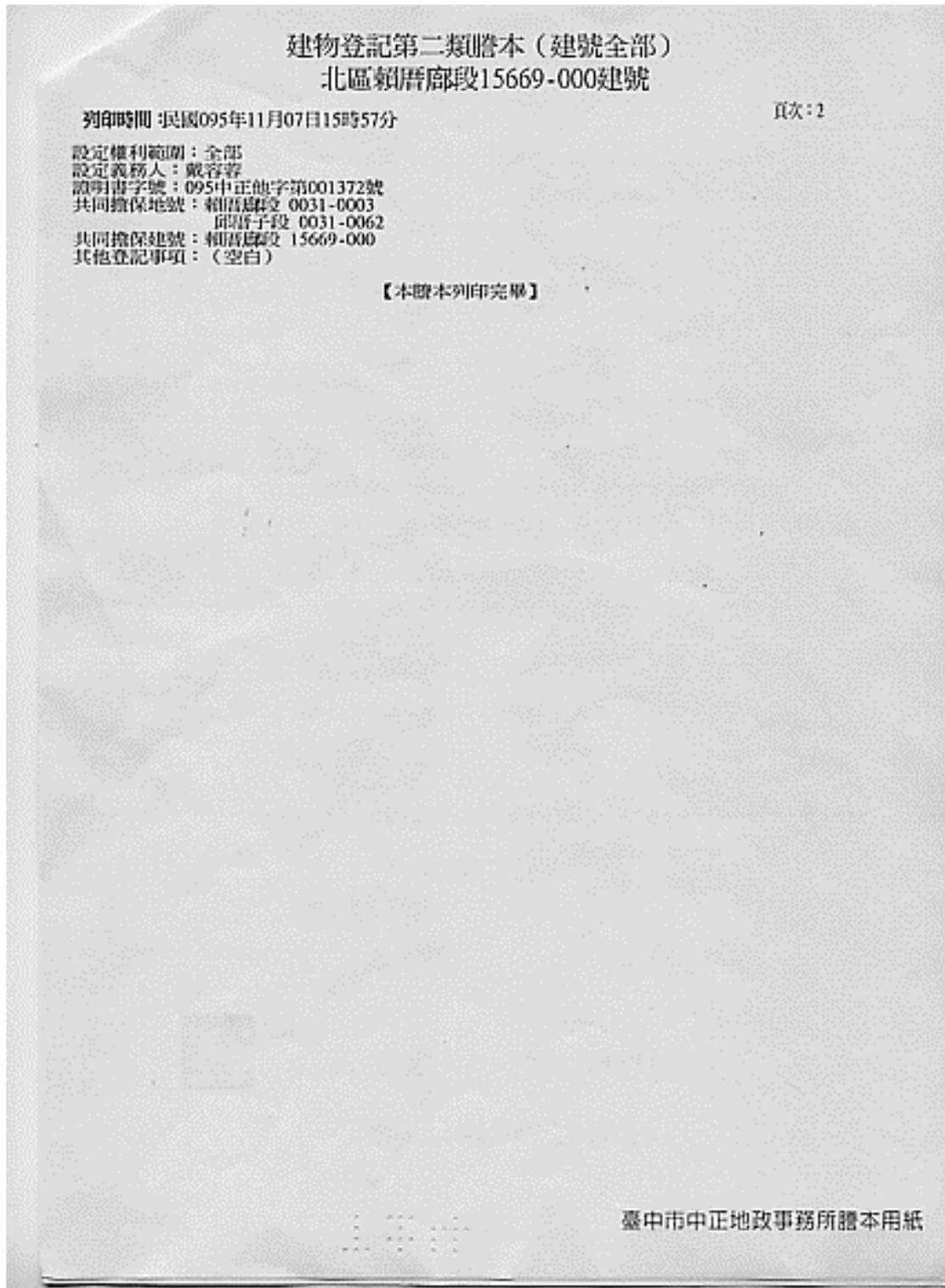
(0001)登記次序:0002 登記原因:買賣  
登記日期:民國95年01月24日  
原因發生日期:民國94年12月26日  
所有權人:戴容蓉  
住 址:台北縣新店市德安里9鄰安德街148巷46號  
權利範圍:全部  
權狀字號:095中正建字第002437號  
相關他項權利登記次序:0001-000  
其他登記事項:(空白)

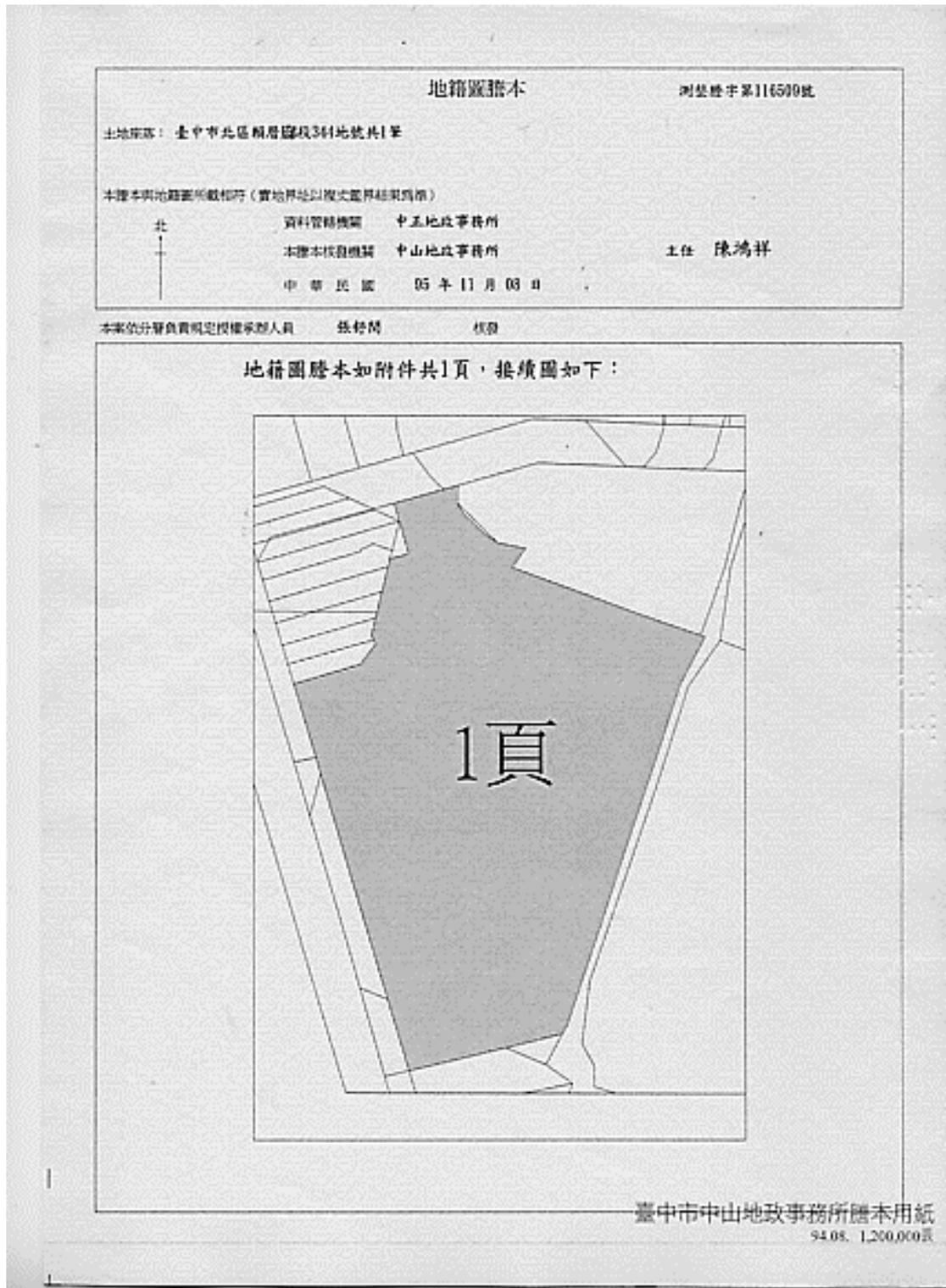
\*\*\*\*\* 建物其他項權利部 \*\*\*\*\*

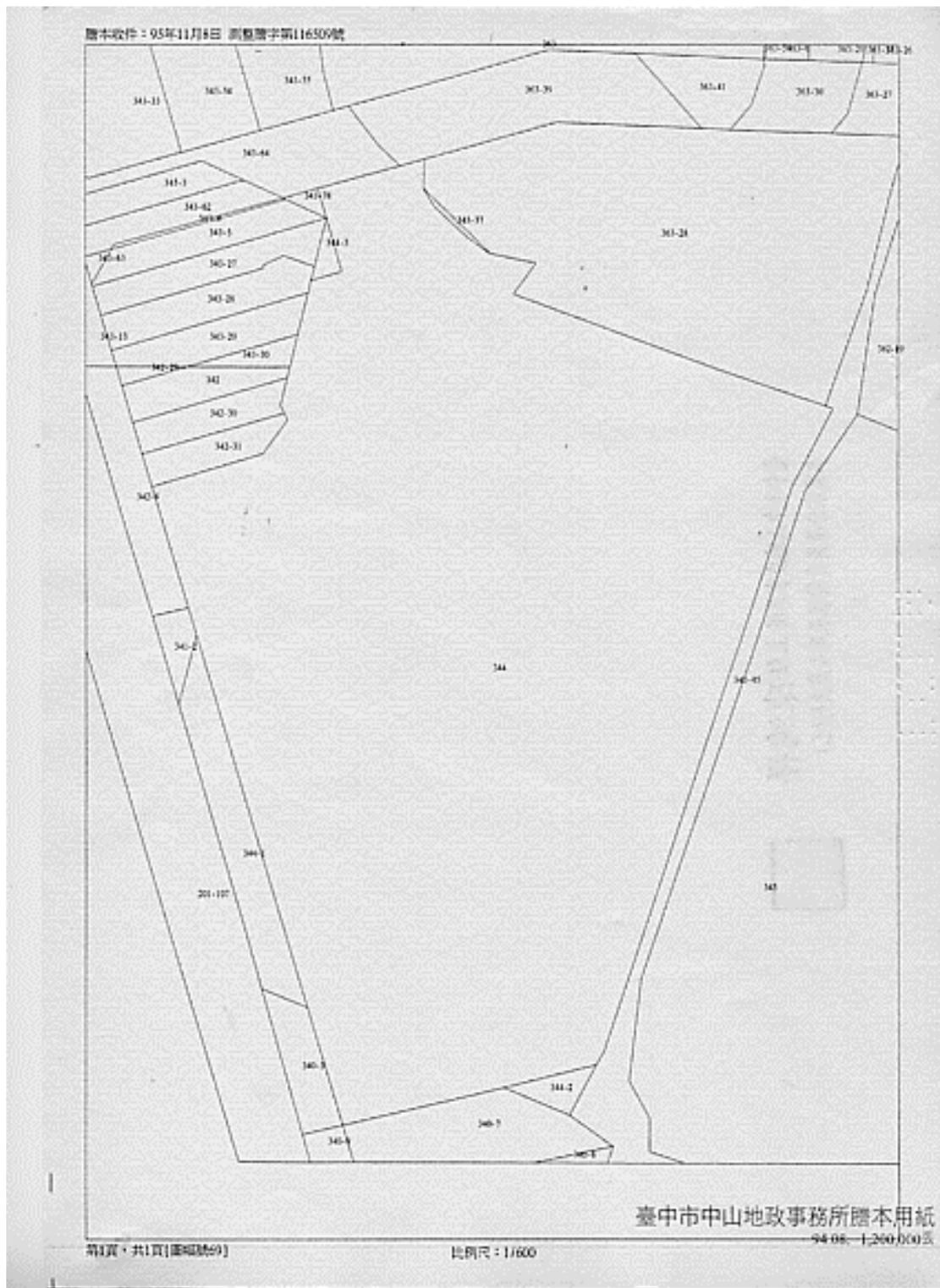
(0001)登記次序:0001-000 權利種類:抵押權  
收件年期:民國95年 字號:普字第032730號  
登記日期:民國95年01月24日 登記原因:設定  
權 利 人:合作金庫商業銀行股份有限公司  
住 址:台北市中正區館前路77號  
債權範圍:全部  
權利價值:最高限額新台幣\*\*\*3,460,000元正  
存續期間:自95年01月18日至135年01月17日  
清償日期:依照各個契約約定  
利 息:依照各個契約約定  
遲延利息:依照各個契約約定  
違 約 金:依照各個契約約定  
債 務 人:戴容蓉  
權利標的:所有權  
標的登記次序:0002

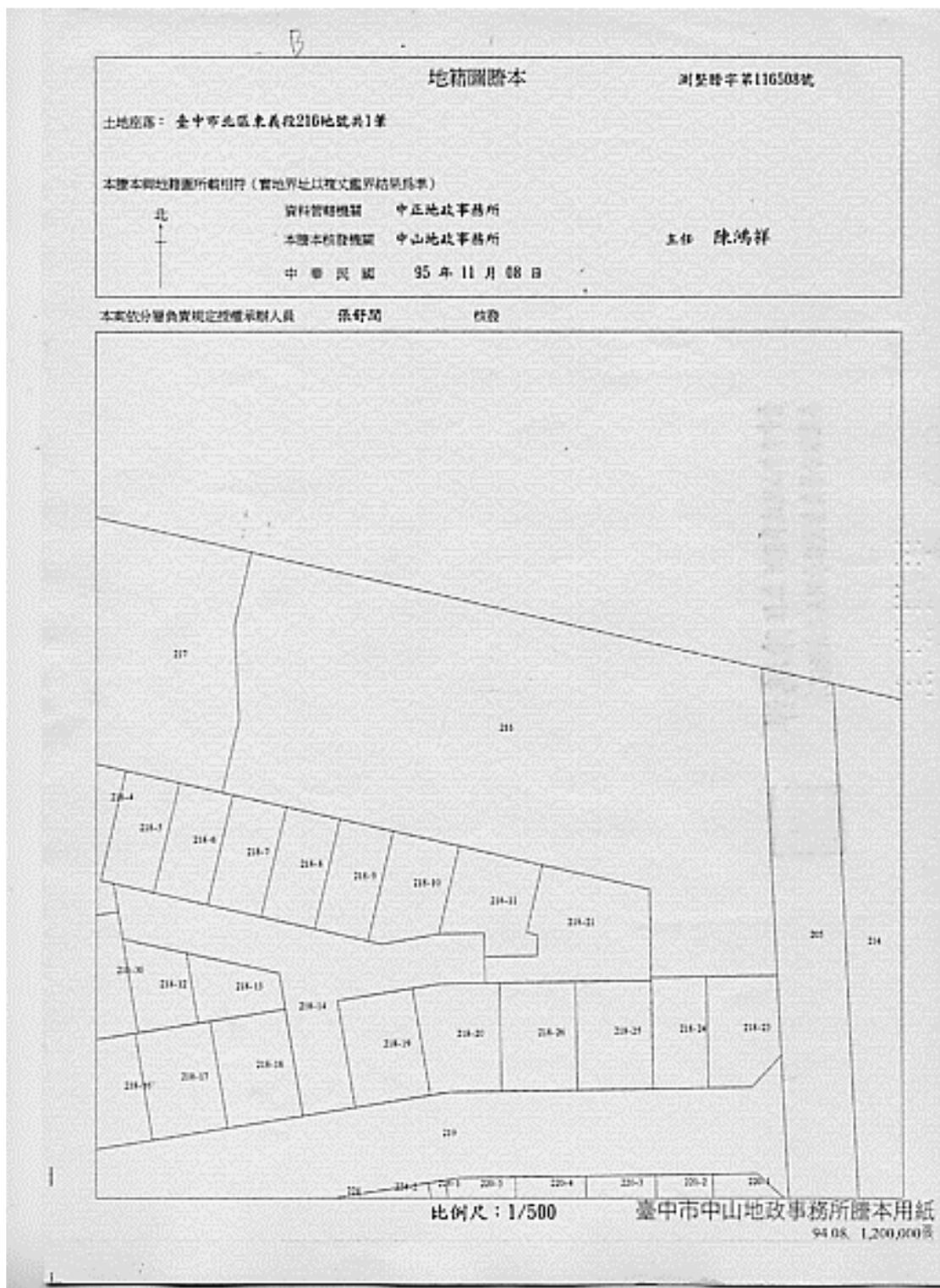
(續次頁)

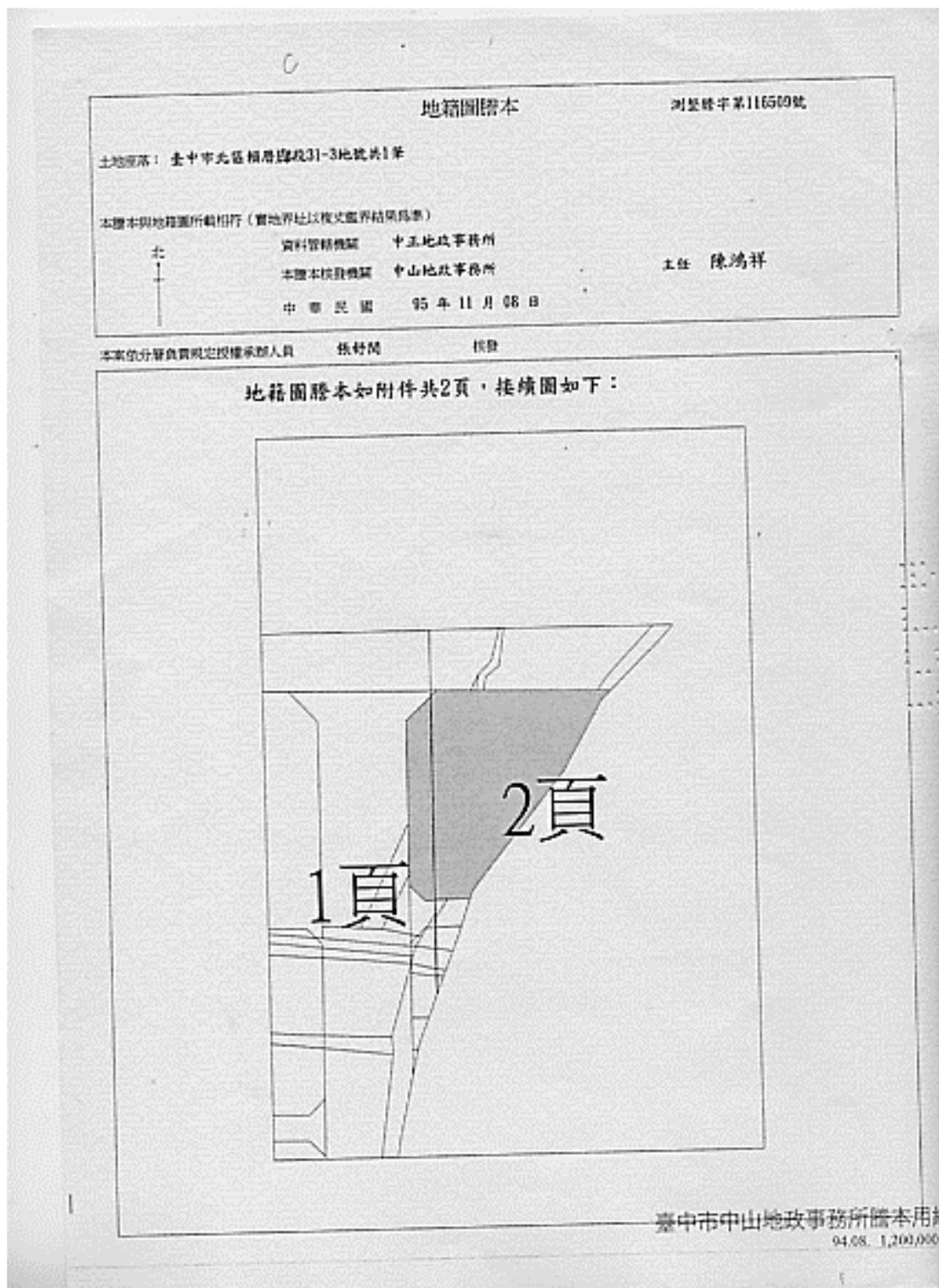
臺中市中正地政事務所謄本用紙



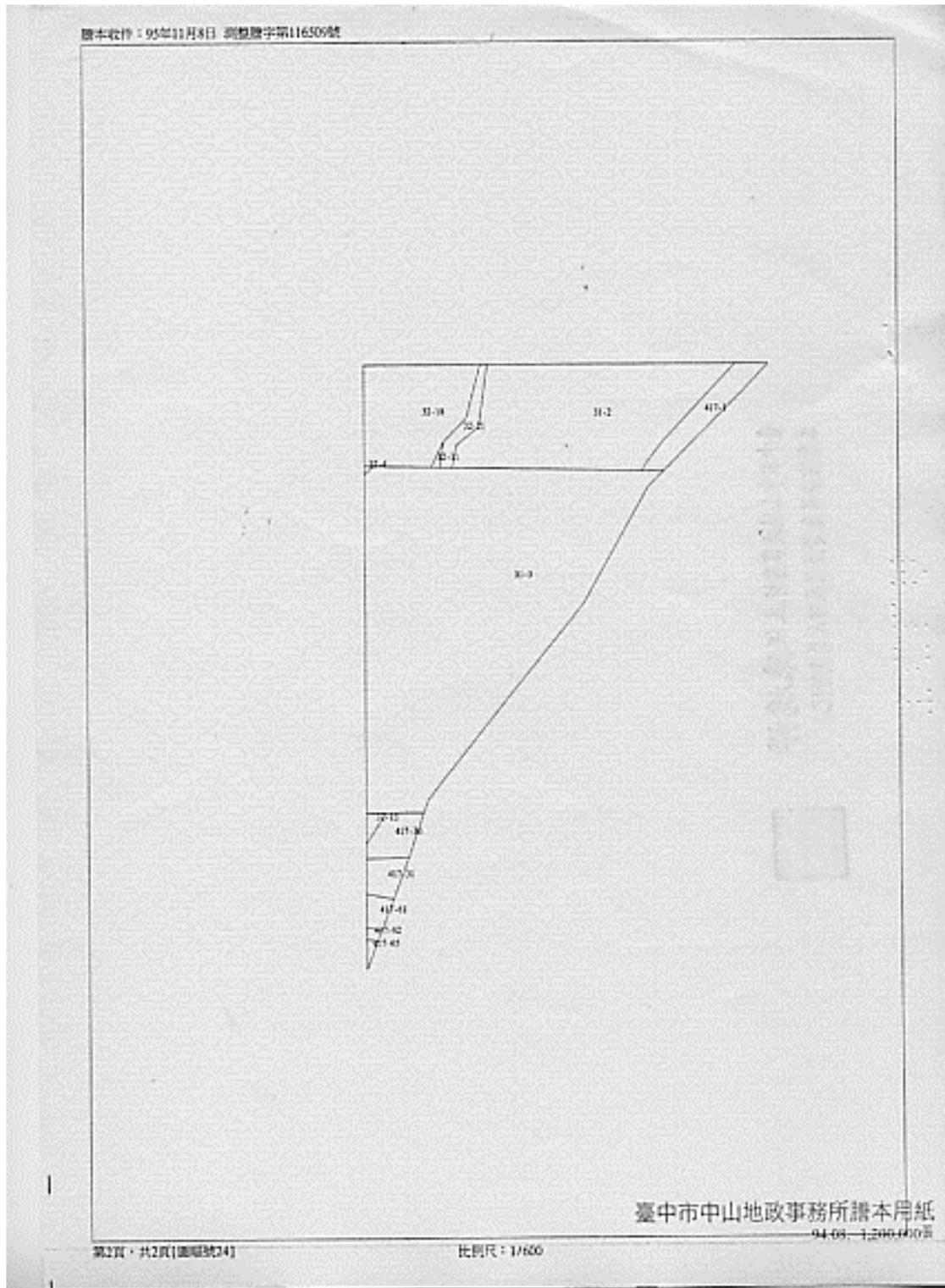












臺中市政府都市發展局簡便行文表  
臺中市政府都市計畫土地發展分區(或公共設施用地)證明書



受文者 地址 小組 先生		發文日期 中華民國九十五年十一月八日 發給區中經建字第 09511080184 號	
副收受者		發文日期 中華民國九十五年十一月八日 發給區中經建字第 09511080184 號	
鄉鎮市區	地段名稱 段別及小段	土地發展分區或 (公共設施)用地名稱	都市計畫案名
北區	細則號 344	1:第一種住宅區, 2:第三種住宅區	92/11/30 經工經字第 0920204751 號公告變更台中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄甲地區、北區車山重劃區附屬地區、西屯中正重劃區附屬地區及西南角地區)都市計畫通盤檢討
<p>說明：</p> <p>一、所核發之都市計畫土地發展分區(或公共設施用地)證明書係依據中華民國已公告實施之都市計畫書圖及地籍圖查繪核，並應依本署最新公告之都市計畫書圖及地籍圖查繪核。</p> <p>二、本證明書係就申請地號在核都市計畫土地發展分區(或公共設施用地)及計畫說明書之特殊土地用途規定，如以土地直劃方式辦理開發，公共設施負擔比率之規定……等予以查列，至於其中其他土地用途使用分區管制規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度比、前後院、鋪設及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查列。</p> <p>三、以本證明書為認建文件，應於八個月內為之，如證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更或地政單位辦理分割，應以公告變更及分割結果為準。</p> <p>四、本發給證明書地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。</p>			

核發機關服務電話: 04-22888527

臺中市政府都市發展局

本案收到分辦負責規定授權承辦人員刊登

2

台中市政府都市發展局簡便行文表  
 台中市政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書



受文者 陳莊如小姐 先生 住址		發文 中華民國九十五年十一月八日 致送原申處字第 09541080183 號	
副本 收受者		日期文號	
鄉鎮 市區	地段名稱 段別及小段	地號	土地使用分區或 (公共設施)用地名稱
北區	依農	216.	1:第二種住宅區, 2:第一種住宅區, 3:道路用地(段別)
			都市計畫案名 92/12/30 府工經字第 092004751 號公告變更台中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄頂地區、北屯車山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西屯屯地區)都市計畫圖繪製
說明： 一、所核發之都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書係依據申請時已公告實施之都市計畫書圖及地籍圖繪製， <u>應</u> 應依本府最新公告之都市計畫書圖及地籍圖繪製。 二、本證明書係依申請地號在都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）及計畫說明書之特殊土地使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定……等予以查列。至於其中其他土地使用分區管制規定，如使用類別、使用性質、建築率、容積率、高度比、前後院、傳統民間發展限制等之限制規定， <u>請</u> 逕洽都市計畫主管機關查詢。 三、以本證明書為憑據文件，應於八個月內為之。如證明書核發後有變土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更或地政單位辦理分割，應以公告變更及分割成果為準。 四、本發如都市計畫地區管收都市計畫法第十七條規定辦理。			
核發機關服務電話：04-22868327		台中市政府都市發展局	
		本案依前分層負責規定授權承辦人員判發	

台中市發展局簡便行文表  
 台中市政府都市計畫畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書



受文者	劉思堯小姐 先生			發	中華民國九十五年十一月八日
副	住址			文	投訴中標字第 09511080182 號
收受者	本			日期	文號
鄉鎮市區	地段名稱	地號	土地使用分區或(公共設施)用地名稱	都市計畫案名	備註
北區	朝陽里	31-3	第一種商業區	94/10/20 府都計字第 0940194600 號公告變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)第三次通盤檢討(依內政部都委會第 615 次會議審決案)案	計畫書中特別使用規定 一、有應以用途重新劃方式辦理開發之規定 二、有關公共設施負擔比例之規定 三、有關公共設施負擔比例之規定 作為商業使用

說明：  
 一、所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據申請時已公告實施之都市計畫書圖及地籍圖查繪核，並應依本府最新公告之都市計畫書圖及地籍圖指示建築線為準。  
 二、本證明書係就申請地號在核都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)及計畫說明書之特殊土地使用規定，如以市地重劃方式辦理開發，公共設施負擔比來之規定……等予以查列。若計畫中其他土地土地使用分區管制規定，如使用類別、使用性質、建築率、容積率、高度比、前後院、鄰院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查列。  
 三、以本證明書為認建文件，應於八個月內為之，如逾期核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如與依法公告變更或地政單位辦理分割，應以公告變更及分割成果為準。  
 四、本發在都市計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。

傳真機關服務電話：04-22388527

台中市政府發展局

本表依部分精負責規定授權承辦人員判發

### 中正地政事務所建物測量成果圖

C109 台中市 中正區

申請人：陳俊銘  
 地址：台中市...  
 測量日期：88.5.21  
 測量人員：黃俊銘

比例尺：1:500  
 測量日期：88.5.21  
 測量人員：黃俊銘

比例尺：1:200  
 測量日期：88.5.21  
 測量人員：黃俊銘

申請書	地號	樓層	面積 (平方公尺)	用途
一、	344-1	第一層	21.93	住宅
二、	344-2	第一層	21.93	住宅
三、	344-3	第一層	21.93	住宅
四、	344-4	第一層	21.93	住宅
五、	344-5	第一層	21.93	住宅
六、	344-6	第一層	21.93	住宅
七、	344-7	第一層	21.93	住宅
八、	344-8	第一層	21.93	住宅
九、	344-9	第一層	21.93	住宅
十、	344-10	第一層	21.93	住宅
十一、	344-11	第一層	21.93	住宅
十二、	344-12	第一層	21.93	住宅
十三、	344-13	第一層	21.93	住宅
十四、	344-14	第一層	21.93	住宅
十五、	344-15	第一層	21.93	住宅
十六、	344-16	第一層	21.93	住宅
十七、	344-17	第一層	21.93	住宅
十八、	344-18	第一層	21.93	住宅
十九、	344-19	第一層	21.93	住宅
二十、	344-20	第一層	21.93	住宅
二十一、	344-21	第一層	21.93	住宅
二十二、	344-22	第一層	21.93	住宅
二十三、	344-23	第一層	21.93	住宅
二十四、	344-24	第一層	21.93	住宅
二十五、	344-25	第一層	21.93	住宅
二十六、	344-26	第一層	21.93	住宅
二十七、	344-27	第一層	21.93	住宅
二十八、	344-28	第一層	21.93	住宅
二十九、	344-29	第一層	21.93	住宅
三十、	344-30	第一層	21.93	住宅
三十一、	344-31	第一層	21.93	住宅
三十二、	344-32	第一層	21.93	住宅
三十三、	344-33	第一層	21.93	住宅
三十四、	344-34	第一層	21.93	住宅
三十五、	344-35	第一層	21.93	住宅
三十六、	344-36	第一層	21.93	住宅
三十七、	344-37	第一層	21.93	住宅
三十八、	344-38	第一層	21.93	住宅
三十九、	344-39	第一層	21.93	住宅
四十、	344-40	第一層	21.93	住宅
四十一、	344-41	第一層	21.93	住宅
四十二、	344-42	第一層	21.93	住宅
四十三、	344-43	第一層	21.93	住宅
四十四、	344-44	第一層	21.93	住宅
四十五、	344-45	第一層	21.93	住宅
四十六、	344-46	第一層	21.93	住宅
四十七、	344-47	第一層	21.93	住宅
四十八、	344-48	第一層	21.93	住宅
四十九、	344-49	第一層	21.93	住宅
五十、	344-50	第一層	21.93	住宅

**查驗人**：陳俊銘  
**測量日期**：88.5.21  
**測量人員**：黃俊銘

比例尺：1:500  
 測量日期：88.5.21  
 測量人員：黃俊銘

比例尺：1:200  
 測量日期：88.5.21  
 測量人員：黃俊銘

中正地政事務所  
 測量日期：中華民國九十五年十二月五日  
 測量人員：劉玉華







★ 工作分配表:

申請謄本、使用分區證明: 1. 劉思瑩、邱雅慧、葉映君、陳鈺洳

2. 葉映君

3. 陳鈺洳

確認勘估及比較標的: 1. 邱雅慧、葉映君、陳鈺洳

2. 葉映君、陳鈺洳、劉思瑩、邱雅慧

3. 陳鈺洳

市場分析: 邱雅慧、劉思瑩

一般因素資料蒐集: 陳鈺洳

價格日期修正 + 總調整: 陳鈺洳、葉映君

區域因素 + 個別因素調整: 劉思瑩、邱雅慧

掃描文件: 劉思瑩

Word 整合、排版: 邱雅慧

PPT 製作: 葉映君

發表: 陳鈺洳