



逢甲大學學生報告 ePaper

報告題名：
西屯地區不動產之估價報告書

作者：尤姿嫻、王蕙貞、張翊鈴、陳儀寧、范芷妘、蘇詠淳、徐翊甄、
李蕙如

系級：土管系三乙

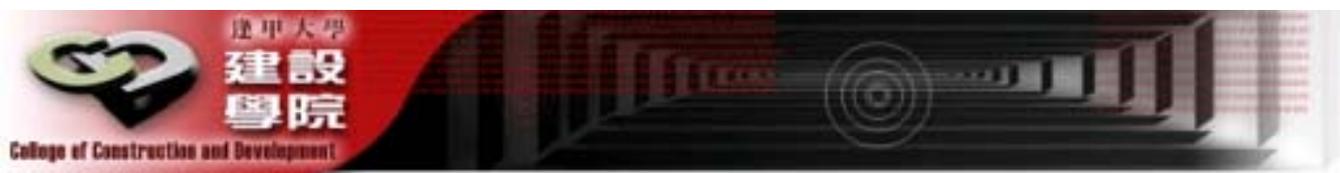
學號：D9376754、D9376431、D9376682、D9376798、D9319417、D9376771、
D9376809、E9235272

開課老師：張梅英

課程名稱：不動產估價

開課系所：土管系

開課學年 九十五 學年度 第二 學期



目錄

一.估價報告書	
(一) 委託單位.....	2
(二) 估價事項說明.....	2
(三) 估價結果說明.....	2
二.估價內容	
(一) 產權說明分析	
1. 勘估標地的及比較標的的物權關係.....	4~8
2. 他項權利分析.....	9~11
(二) 勘估標的說明	
1. 個別條件分析	
(1) 座落位置分析.....	11
(2) 臨路條件分析.....	11
(3) 使用現況分析.....	12
(4) 基地條件分析.....	12
2. 區域條件分析	
(1) 鄰近環境條件與公共設施.....	12
(2) 交通條件及建設.....	13
(三) 個別因素與區域因素的其他項補充與整理.....	13~15
三.估價方法	
(一).評估方法說明.....	15~16
(二).區域與個別因素基準表.....	16~18
(三).區域因素與個別因素評點分配表.....	18~24
(四).區域因素與個別因素調整率表.....	24~35
四.最後推定價.....	36~41
五.勘估標的物及比較標地週遭環境情況圖.....	42~52
六.附錄.....	53
(工作時間表、工作分配表、地籍謄本圖、土地建物登記謄本、土地使用分區證明書)	

一、估價報告書

〈一〉委託單位：尤姿嫻、王蕙貞

〈二〉估價事項說明：

1. 估價目的：委託人欲了解目前所持有之台中市西屯區四川西一街9號的住宅之市場價值，特委託對勘估標的物進行價值評估，以求取勘估標的物現有之市場價值。
2. 勘估標的地座落：台中市西屯區四川西一街9號
3. 勘估標的物面積：184.39 m² 平方公尺
4. 所有權人：詹童媛
5. 權利範圍：全部
6. 價格種類：正常價格
7. 估價期日：民國 95 年 12 月 18 日

〈三〉估價結果說明：

1. 估價日期：民國 95 年 12 月 18 日
2. 估價金額：12,655,155.16 元

二、估價內容

前言：

我國民法第 66 條規定：「稱不動產者，謂土地及其定著物。」

『不動產估價』，是依據影響不動產價格之各種資料，經由收集、分析、比較，最後判定對象不動產之經濟價值。換言之，由於不動產估價是一種價值估計的過程與結果，亦即具有專業的估價師在經過一定的估價程序之後，還要對不動產估價的結果或價值的結論加以判斷並作決定。

西屯區位於台中市西北部，北與台中縣大雅鄉之橫山為鄰，西至大肚台地與台中縣沙鹿鎮、龍井鄉、大肚鄉接壤，東、南二面與本市北屯區、北區、西區、南屯區為界。

早期的時候，估價市場才剛開始萌生，所以缺乏不動產估價的實務經驗及參考的方向，當然更沒有所謂專業的組織型態來經營估價業務，因此就由政府所組成的估價機構來承辦所有的不動產估價業務，而民間業者要想打進這個市場就顯得困難許多。而且買賣雙方對不動產的合理價格都缺乏充分認知，討價還價只能憑個人的議價能力，對市場價格又沒有一定的依據。因此這種非理性的判斷、非專業的評估，容易導致市場價格失序，因此估價就變得毫無意義。後來經歷第一波的房地產景氣高峰，土地的價值已普遍受到矚目及重視，這也使得不動產估價開始受到重視，且有更多的民間業者開始加入此不動產鑑價的行業，也讓整個產業的規模更為擴大。

而本文即是針對本組所分配到的台中市北區這個範圍，挑選一棟勘估標的建築物(台中市西屯區四川西一街 9 號)以及三棟比較之建築物(比較標的物 A：台中市西屯區上仁街 82 巷 22 號、比較標的物 B：台中市西屯區西安街 277 巷 33-6 號、比較標的物 C：台中市西屯區黎明路 3 段 343 巷 29 號)進行區域因素以及個別因素之探討，並藉此評估勘估標的物的價格。

〈一〉產權說明分析

1. 勘估標的的物權屬關係

依我國土地法可知，其取得可分為繼受取得與原始取得兩種。繼受取得，指基於他人既存權利之讓與而取得所有權，取得人須承受土地（不動產）之原有負擔，又其取得之原因依法律行為者，如買賣、贈與、互易等。由勘估標的的謄本可知，本建物與土地是經由法律行為——買賣而取得，亦取得全部的權利範圍，登記次序部分，土地有六次，建物有三次。

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	台中市西屯區 四川西一街 9 號	台中市西屯區 上仁街 82 巷 22 號	台中市西屯區 西安街 277 巷 33-6 號	台中市西屯區 黎明路 3 段 343 巷 29 號
登記日期	民國 095 年 01 月 16 日	民國 095 年 01 月 03 日	民國 073 年 09 月 16 日	民國 077 年 09 月 01 日
登記原因	分割	註記	註記	地目變更
地目	建	(空白)	建	建
等則	--	72	0	0
面積	51.00 m ²	64.00m ²	98.51 m ²	97.00 m ²
使用分區	(空白)	(空白)	(空白)	(空白)
使用地類別	(空白)	(空白)	(空白)	(空白)
民國 95 年 01 月 公告土地現值	25,000 元/平方 公尺	22,000 元/平方 公尺	19,000 元/平方 公尺	20,000 元/平方 公尺
地上建物建號	共一棟	共兩棟	共一棟	共一棟
其他登記事項	分割自：110-1 地號(權狀註記 事項)西屯區中 正段 1616 至 1621 建號之建 築基地地號：中 正段 110-1、 110-3 至 110-8 地號	分割自：2668 地號(權狀註記 事項)上石碑段 18532 至 18569 建號之建築基 地地號：上石碑 段 2668、 2668-13 至 2668-49 地號	分割自：669 地 號(權狀註記事 項)廣明段 2237 至 2267 建號之 建築基地地 號：廣明段 669-1 至 669-32 地號	因分割增加地 號：3055-27 至 3055-37

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 095 年 02 月 23 日	民國 095 年 01 月 02 日	民國 093 年 09 月 16 日	民國 093 年 03 月 16 日
登記原因	門牌整編	第一次登記	第一次登記	門牌整編
建物門牌	西川西一街 9 號	上仁街 82 巷 22 號	西安街 277 巷 33 之 6 號	黎明路三段 343 巷 29 號
建物坐落地號	中正段 0110-0001 0110-0006	上石碑段 2668-0031	廣明段 0669-0005	西屯段 3055-0007
主要用途	住房、梯間、停車空間	住宅、停車空間、儲藏室、樓梯間	停車空間、住宅、門廳	住家用
主要建材	鋼筋混泥土造	鋼筋混泥土造	鋼筋混泥土造	加強磚造
層數	004 層	004 層	005 層	002 層
層次	一層 二層 三層 四層 屋頂突出物	一層 二層 三層 四層 屋頂突出物 地下層	一層 二層 三層 四層 五層	一層 二層
總面積	183.39 m ²	227.27 m ²	182.60 m ²	99.55m ²
層次面積	45.82 m ² 42.63 m ² 37.70 m ² 39.94 m ² 18.30 m ²	47.57 m ² 36.58m ² 38.73m ² 38.73m ² 18.54m ² 47.14m ²	41.75 m ² 38.75 m 38.75 m ² 38.75 m ² 24.60 m ²	49.62 m ² 49.93 m ²
建築完成日期	民國 094 年 12 月 20 日	民國 094 年 11 月 23 日	民國 093 年 08 月 11 日	民國 077 年 08 月 01 日
附屬建物用途	陽台 雨遮	陽台	陽台 雨遮	陽台 平台 屋頂突出物 花台

面積	37.02 m ² 0.96 m ²	19.31 m ²	32.20 m ² 2.20 m ²	4.58 m ² 6.38 m ² 15.99 m ² 0.95 m ²
其他登記事項	使用執照字號：94 年府都建使字第 1170 號(權狀註記事項)建築基地地號：中正段 110-1、110-3 至 110-8 地號	使用執照字號：94 府都建使字第 1030 號建築基地權利(種類)上石碑段 2668-25 地號(所有權) 10000 分之 246(權狀註記事項)建築基地地號：上石碑段 2668、2668-13 至 2668-49 地號	使用執照字號：93 中都建使字第 756 號(權狀註記事項)建築基地地號：廣明段 669-1 至 669-32 地號建築基地權利(種類)範圍：廣明段 669-1 地號(所有權) 10000 分之 701、廣明段 669-12 地號(所有權) 10000 分之 299	使用執照字號 77 中工建使字第 2297 號

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	台中市西屯區 四川西一街 9 號	台中縣大雅鄉 員林村 10 鄰神 林路一段 104 巷 72 號	台中市西屯區 西安街 277 巷 33-6 號	台中市黎明路 3 段 343 巷 29 號
登記次序	0006	0003	0007	0001
登記日期	民國 095 年 02 月 14 日	民國 095 年 03 月 06 日	民國 093 年 10 月 05 日	民國 078 年 07 月 26 日
登記原因	買賣	買賣	買賣	買賣
原因發生日期	民國 095 年 01 月 18 日	民國 094 年 12 月 30 日	民國 093 年 09 月 17 日	民國 078 年 07 月 26 日
權利範圍	全部	全部	10000 分之 701	全部
權狀字號	095 中興字第 004293 號	095 中興字第 006443 號	093 中興字第 028445 號	---(空白)字第 41260 號
當期申報地價	093 年 01 月 4,000.0 元/平方 公尺	093 年 01 月 3,200.0 元/平方 公尺	093 年 01 月 2,000.0 元/平方 公尺	093 年 01 月 6,240.0 元/平方 公尺
前次移轉現值 或原規定地價	095 年 01 月 25,000.0/平方 公尺	094 年 12 月 20,000.0 元/平 方公尺	093 年 09 月 12,000.0/平方 公尺	078 年 07 月 6,000.0/平方公 尺
歷次取得權利 範圍	全部	全部	全部	全部
相關他項權利 登記次序	0004-000	0001-000	0010-000	0003-000
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	0002	0002	0001
登記日期	民國 095 年 02 月 14 日	民國 095 年 03 月 06 日	民國 093 年 10 月 05 日	民國 78 年 08 月 23 日
登記原因	買賣	買賣	買賣	買賣
原因發生日期	民國 095 年 01 月 18 日	民國 094 年 12 月 30 日	民國 093 年 09 月 17 日	民國 78 年 07 月 26 日
所有權人	詹童媛	張麗孺	江玉方	李春華
住址	台中市西屯區何安里 17 鄰四川西一街 9 號	台中縣大雅鄉員林村 10 鄰神林路一段 104 巷 72 號	台中市西屯區上德里 5 鄰杏林路 62 巷 16 號	台中市西屯區上石里 2 鄰上明三街 20 號十二樓之一
權利範圍	全部	全部	全部	全部
權狀字號	095 中興字第 004314 號	095 中興字第 004890 號	093 中興字第 015645 號	(空白) 字第 14817 號
相關他項權利 登記次序	0002-000	0001-000	0002-000	0003-000
其他登記事項	(空白)	(空白)	(空白)	(空白)

2. 他項權利分析

因本勘估標的之權利主體未設定任何他項權利，故此他項權利分析部分，無法進行評估說明。

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
登記次序	0004-000	0001-000	0010-000	0003-000
權利種類	抵押權	抵押權	抵押權	抵押權
收件年期	民國 095 年	民國 095 年	民國 093 年	民國 093 年
字號	空白字第 059440 號	空白字第 106470 號	空白第 396800 號	空白字第 091970 號
登記日期	民國 095 年 02 月 14 日	民國 095 年 03 月 06 日	民國 093 年 10 月 05 日	民國 093 年 03 月 16 日
權利人	台北富邦商業銀行股份有限公司	台灣銀行股份有限公司	香港商香港上海匯豐銀行股份有限公司	復華商業銀行股份有限公司
住址	台北市中山北路二段 50 號	台北市城中區重慶南路一段 120 號	台北市基隆路一段 333 號	台北市忠孝西路一段 4 號一、二、三、七樓
登記原因	設定	設定	設定	設定
債權範圍	全部	全部	全部	全部
權利價值	最高限額新台幣 7,200,000 元正	最高限額新台幣 11,120,000 元正	最高限額新台幣 6,600,000 元正	最高限額新台幣 2,760,000 元正
存續期間	自 095 年 02 月 10 日至 135 年 02 月 09 日	自 095 年 02 月 24 日至 125 年 02 月 24 日	自 093 年 09 月 21 日至 133 年 09 月 20 日	自 093 年 03 月 15 日至 133 年 03 月 15 日
債務人	詹童媛	張麗孺	江玉芳	李春華
權利標的	所有權	所有權	所有權	所有權
標的登記次序	0006	0003	0007	0001
設定權利範圍	全部	全部	全部	全部
設定義務人	詹童媛	張麗孺	江玉芳	李春華
證明書字號	095 中興字第 002091 號	095 中興字第 003039 號	093 中興字第 011707 號	093 中興字第 002444 號
共同擔保地號	中正段 0110-0001	上石碑段 2668-0025	廣明段 0669-0001	西屯段 3055-0007

	0110-0006	0668-0031	0669-0005 0669-0012	
共同擔保建號	中正段 01618-000	上石碑段 18555-000	廣明段 02254-000	西屯段 03084-000
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	0002-000	0001-000	0002-000	0003-000
權利種類	抵押權	抵押權	抵押權	抵押權
收件年期	民國 095 年	民國 095 年	民國 093 年	民國 093 年
字號	空白字第 059440 號	空白字第 106470 號	空白字第 396800 號	空白字第 096390 號
登記日期	民國 095 年 02 月 14 日	民國 095 年 03 月 06 日	民國 093 年 10 月 05 日	民國 093 年 03 月 16 日
登記原因	設定	設定	設定	設定
權利人	台北富邦商業 銀行股份有限	台灣銀行股份 公司	香港商香港上 海匯豐銀行股 份有限公司	復華商業銀行 股份有限公司
住址	台北市中山北 路二段 50 號	台北市城中區重 慶南路一段 120 號	台北市基隆路 一段 333 號	台北市忠孝西 路一段 4 號 一、二、三、七 樓
債權範圍	全部	全部	全部	全部
權利價值	最高限額新台 幣 7,200,000 元 正	本金最高限額 新台幣 11,120,000 元正	最高限額新台 幣 6,600,000 元 正	最高限額新台 幣 2,760,000 元 正
存續期間	自 095 年 02 月 10 日至 135 年 02 月 09 日	自 095 年 02 月 24 日至 125 年 02 月 24 日	自 093 年 09 月 21 日至 133 年 09 月 20 日	自 093 年 03 月 15 日至 133 年 03 月 15 日
債務人	詹童媛	張麗孺	江玉芳	李春華
權利標的	所有權	所有權	所有權	所有權
標的登記次序	0002	無	0002	0001
設定權利範圍	全部	全部	全部	全部
設定義務人	詹童媛	張麗孺	江玉芳	李春華
證明書字號	095 中興字第 002091 號	095 中興字第 003039 號	093 號中興字第 011707 號	093 中興字第 002444 號
共同擔保地號	中正段 0110-0001	上石碑段 2668-0025	廣明段 0669-0001	西屯段 3055-0007

西屯地區不動產之估價報告書

	0110-0006	2668-0031	0669-0005 0669-0012	
共同擔保建號	中正段 01618-000	上石碑段 2668-0025	廣明段 02254-000	西屯段 03084-000



二、勘估標的物說明

(一) 個別條件分析

本勘估標的位於台中市西屯區東邊方向，坐落在四川西一街旁，且附近又有中國石油加油站、土地銀行、玩具反斗城等明顯的大標的。就勘估標的物室外的情況稍做介紹，經過我們仔細環繞觀看勘估標的物的外觀，得知此住家擁有四層樓高(包括了一、二、三、四層、屋頂突出物)，建築結構為鋼筋混泥土，座向為座東南朝西北，由於此標的物不位於街角地，所以通風和日照方面只有東南面而已。

1. 座落位置分析

本勘估標的位於台中市西屯區東邊方向，坐落在四川西一街旁，藉由外圍的市區主要道路，可連接至市區各活動中心，如各大型購物中心、新光三越百貨；與各國中、小學學區的距離。加上附近又有青海公園、西屯戶政事務所、各金融機構，提供了民眾休閒的綠地和處理行政事務的方便，此外鄰近的逢甲商圈，及未來的七期將帶來的發展，提升了此堪估標地物的生活機能。

2. 臨路條件分析

比較條件 路名	長度	寬度	評估
四川路	175m	8.50m	◇
四川三街	62m	4.75m	△
青海路	366m	18.5m	○
四川西一街	50m	4.75m	△
文心路	211m	22.0m	○
中港路	444m	31.5m	○

*符號標示：○優 ◇稍優 △差.

註：表格中之「長度」為由勘估標的至道路的距離，而非個別道路之長度。道路之寬度可分為三個等級（分別以圖示 ○◇△表示）。

現今的道路寬度多為 6 米寬以上，而此勘估標地周圍的道路如中港路及文心路及青海路為台中市的主要連結幹道，且都有 18 公尺以上，其寬敞的車道可使交通保持順暢，因此將之評估為「優」之等級。而四川路，其寬度雖較中港路及文心路及青海路窄，但整體的交通流量還算流暢，所以評估為「稍優」的等級；而四川三街和四川西一街道路寬度卻不到 6 公尺，所以評估為「差」之等級。

3. 使用現況分析

因本勘估標的位於住宅區（住2）內，為純住家使用，而依土地使用分區管制來分類，第二種住宅區的建築限制為建蔽率:60%、容積率:2200%。所以目前土地使用變更情形可能性小，除非經都市計畫將此區土地重新規劃，或者住家本身想做為商業使用，且須向主管機關申請，但此種情形發生的機會微之又小。

4.基地條件分析

由地形上可知，台中市位於台中盆地與台中台地兩種地形上，而本區座落於台中市中心之上，故勘估標的之地形實為平坦。本勘估標的係為4層樓高之建築物，基地形狀為使用效益較高的矩型。在建蔽率與容積率部分，因建蔽率其計算本身並不具有特殊意義，其成立的目的，係為都市保留相當的戶外空間，亦防止建築用地做過分稠密的使用，造成居住人口過於密集。而本勘估物為第二種住宅區，依法規限制其建蔽率為60%，容積率為220%。

（二）區域條件分析

1、鄰近環境條件與公共設施

北區內的公共設施按其服務性質可分為：

- (1) 文教設施：西屯圖書館、逢甲大學、何厝國小、漢口國中、中山國中...等。
- (2) 衛生設施：澄清醫院、私人診所。
- (3) 遊憩及康樂設施：青海公園、大魯閣棒壘球打擊場、威秀影城、新光影城。
- (4) 公用設備：西屯戶政事務所、西屯區公所、西屯農會、西屯衛生所、勞保局。
- (5) 安全設施：警政署、消防隊。
- (6) 商業設施：新光三越百貨、家樂福、便利商店、愛買、興農超商、玩具反斗城。

2、交通條件及建設

交通運輸設施加速了都市間的流動，台中市位於全台中間，北上或南下都相當的方便，且道路系統在台中市裡也相當的發達。

道路系統又分成高速公路、快速道路、聯外道路與社區內道路系統。透過高速公路可以連結其他外縣市，而快速道路則服務都會區內穿越性交通之功能；聯外道路則服務行政區內重要據點的快速連結，以提高道路容量、增加行車速率；社區內道路系統則以服務社區本身的交通為主通。

大眾運輸主要則分成大眾捷運系統、公車系統及鐵路系統。大眾捷運系統係

指利用地面、地下或高架設施，使用專用動力車輛行駛於專用路線，大量快速輸送都市集鄰近地區。公車與鐵路系統則提供大眾另一經濟便捷的旅運選擇，且仍須與其他運輸工具配合，以達到交通便利的目標。

交通運輸設施	內容單元	內容名稱	交通建設
道路系統	高速公路	二高	休息站
	快速道路	中彰、中投	-
	聯外道路	中港路	-
大眾運輸系統	鐵路系統	台鐵	台中火車站
		高鐵	台中烏日站
	公車系統	統聯、台中客運仁友、巨業	公車等候站
其他	機場	清泉崗	航空站
接駁系統	-	-	接駁站、計程車呼叫站、接駁巴士

(三) 個別因素與區域因素的其他項補充與整理

1. 個別因素分析

(1) 日照、通風及寧適性

本勘估標的為連棟建築，於是通風採風都不是很好，只有東南一面，而在寧適方面，勘估標的位於四川西一街旁，且四川西街的道路普遍都為 4.75 的道路，所以位於此範圍的建築物都屬住宅區，相對的寧適性算優良。

(2) 寬度、深度、面積與形狀

以勘估標的而言，宗地形狀為矩形，和一般住宅相差不多，在使用及建築上也較便利；面寬 5 米、深度 10 米，面積 51 平方公尺。

(3) 高低、與其之臨街情形

以勘估標的而言，宗地與所面臨的街道同高；而臨街狀況為單面臨街。

(4) 道路臨接關係與寬度、構造等之型態

在道路臨接關係上，勘估標的外為 4.75 公尺寬之道路，構造上為柏油鋪面。

(5) 臨接道路之系統及連續性

道路系統方面，因位於住宅區內，公共道路多街道與巷道，勘估標的可以連接到主要的幹道（中港路、文心路）。沿著中港路可達台中火車站。

(6) 與商業設施之接近程度

商業多集中在中港與文心路上，其它路段也有些許商業行為。市場方面勘估標的則較接近何厝市場。

(7) 與公共設施、公益設施等之接近程度

在勘估標的的住宅區中，公園以青海公園為主提供休閒用地；文教設施包括了何厝國小與漢口國中、中山國中；停車場的部份多以私人停車場為主。

(8) 與嫌惡設施之接近程度

台中市西屯區第十三公墓，位於順著西屯路往沙鹿方向走沿著指標到五龍山，相對於與當地居民生活環境多少造成影響。

2. 區域因素分析

(1) 區域建物利用情況

以堪估標的為中心，均為住宅區，但些許住宅有住與工廠混合情況，建物大部分皆為連棟透天式住宅及少許的大樓，故樓頂加蓋似為普通，本區大都為老舊建物，故屋齡層幾乎都有偏高的情形。

(2) 公共設施情況

經過實地勘查，標的物周圍在學區方面發現，附近有台中市立何厝國民國小、台中市立漢口國民國中、台中市立中山國民國中，還有西屯區圖書館等設施，在政府機構方面則有警政署、勞保局、西屯戶政事務所、西屯區公所、農會等。

(3) 交通運輸情況

在大眾交通運輸方面，因勘估標的對外有青海路和中港路及文心路，所以經過此處的公車，都有在附近設置相當的站數，再加上中港路上有許多的客運轉運站，因此附近的居民搭乘相當方便。

(4) 周遭環境狀況

就勘估標的附近環境而言，因屬於住宅區，環境品質大致良好。且因鄰近七

期重劃區及新光、衣蝶、老虎城、大型購物場，所以周圍商業機能發達；此外也鄰近逢甲商圈，居民在民生消費或逛街休閒上較為方便。

三、估價方法

〈一〉評估方法說明

標的 A：建物門牌：上仁街 82 巷 22 號

土地面積：64.00 平方公尺

建物面積：227.29 平方公尺

建物登記日期：民國 094 年 11 月 23 日

買賣價格：1450 萬

每坪單價：63,795.152 元/平方公尺

標的 B：建物門牌：西安街 277 巷 33-6 號

土地面積：60.19 平方公尺

建物面積：182.60 平方公尺

建物登記日期：民國 93 年 08 月 11 日

買賣價格：1180 萬

每坪單價：64,622.125 元/平方公尺

標的 C：建物門牌：黎明路三段 343 巷 29 號

土地面積：97.00 平方公尺

建物面積：99.55 平方公尺

建物登記日期：民國 077 年 08 月 01 日

買賣價格：680 萬

每坪單價：68,307.383 元/平方公尺

〈二〉區域與個別因素基準表

個別因素基準表					
項目		勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
土地	基地面積	51.00 m ²	64.00 m ²	102.00m ²	97.00 m ²
	基地形狀	近似矩形	近似矩形	近似矩形	近似矩形
	土地使用分區	第二種住宅區	第二種住宅區	第二種住宅區	第二種住宅區
	宗地現況	別墅	別墅	別墅	別墅
建物	構造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	加強磚造
	屋齡	1 年	1 年	2 年	18 年
	座向	座東北朝西南	座東北朝西南	坐北朝南	座西南朝東北
	建物面積	183.39 平方公尺	227.27 平方公尺	182.60 平方公尺	99.55 平方公尺
	停車空間	前院車庫	前院車庫	前院車庫	前院車庫
	樓層數	4 層	5 層	5 層	3 層
環境條件	日照(採光)	二面	二面	二面	二面
	通風	二面	二面	二面	二面
	寧適性	舒適	舒適	適宜	舒適
	臨街情形	單面臨街	單面臨街	單面臨街	單面臨街
	社區安全	稍優	稍優	普通	稍優
道路條件	面臨道路寬	10.2 公尺	7.2 公尺	20 公尺	8 公尺
	流暢性	普通	普通	良好	普通
	道路狀況	普通	普通	良好	普通
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
商業設施	至大型購物中心之距離	家樂福 745m	500m	全聯 753m	全聯 473m
	至新光三越百貨之距離	2.0km	0.9km	2.7km	1.9km
	便利商店的數目 (一公里以內)	24	22	15	17
	至市中心距離	2.5km	1.45km	633m	1.6km

交通設施	至火車站的距離	4.9km	6.3km	7.4km	7.0km
	至最近巴士轉運站 距離	國光 2.5km	國光 2.2km	阿囉哈 1.7km	阿囉哈 989m
	至中港交流道距離	2.5km	0.7km	2.7km	2km
文教設施	至最近小學的距離	何厝國小 662m	300m	西屯國小 750m	西屯國小 949m
	至最近中學的距離	漢口國中 896m	550m	至善國中 1100m	至善國中 640m
	至逢甲大學的距離	2.7km	1.55km	0.885km	1.7km
	至僑光技術學院的 距離	3.9km	2.3km	1.5km	1.7km
	至西屯圖書館的距 離	1.5km	1.25km	1.4km	1.8km
	補教機構的數目 (500公尺以內)	21	16	9	24
鄰避設施	至第十三公墓的距 離	4.9km	4.5 km	3.6km	3.2km
各項設施及其可 及性	至公園綠地 距離	青海公園 531m	50m	西平公園 605m	西平公園 1000m
	至市場之距 離	何厝市場 384m	西屯市場 1450	福星市場 564m	西屯市場 979m
	至澄清醫院 之遠近	4.5km	3.9km	3.4km	2.9km
	至金融機構 之便利程度	358m	450m	452m	946m
	政府機關之 便利程度	1000m	1700m	904m	974m
	育樂性設施之 便利程度	2200m	5400m	313m	1600m

〈三〉區域與個別因素評點分配表

		影響價格的因素	細項評等	條件評等	總評等
區域因素	自然因素		5%	5%	100%
	商業設施	至大型購物中心之距離	6%	24%	
		至新光三越百貨之距離	6%		
		便利商店的數目〈一公里以內〉	5%		
		至市中心距離	7%		
	交通設施	至火車站的距離	6%	20%	
		至最近巴士轉運站距離	7%		
		至中港交流道距離	7%		
	文教設施	至逢甲大學的距離	8%	14%	
		補教機構的數目〈500公尺以內〉	6%		
	鄰避設施	至第十三公墓的距離	3%	3%	
	各項設	至公園綠地距離	8%		
		至市場之距離	5%		

	施及其可及性	至澄清醫院之遠近	6%	34%	
		至金融機構之便利程度	5%		
		至政府機關之便利程度	5%		
		至育樂性設施之便利程度	5%		
個別因素	土地	面積	5%	22%	100%
		形狀	5%		
		土地使用分區	7%		
		宗地配置現況	5%		
	建物	構造	7%	28%	
		屋齡	5%		
		座向	5%		
		建物面積	3%		
		停車空間	5%		
		樓層數	3%		
	環境條件	日照(採光)	5%	29%	
		通風	5%		
		寧適性	7%		
		臨街情形	4%		
		社區安全	8%		
	道路條件	面臨道路寬	7%	21%	
		流暢性	7%		
道路狀況		7%			

因素調整分析說明：

區域因素

區域因素是該不動產所屬地區之自然條件與社會、經濟、行政等因素相結合，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地區的區域因素為一基準，給予 100% 的總評等，其後依據區域因素下影響價格因素之不同細分為 17 項因素，並給予之百分等級來評估。

區域因素-自然因素

- 自然因素(5%)：因西屯區與其他地區皆位於台中市之範圍內，其自然因素之間相差並無甚遠，故此處僅有 5% 的評等等級。

區域因素-商業設施

- 與大型購物中心之距離(6%)：此處我們選擇以西屯區家樂福、愛買、松青、全聯等來做為我們評估的標準，由於大型購物中心設置位址，對周遭環境居民必帶來便利的購物場所，所以給予 6% 的評等等級。
- 與新光三越百貨之距離(6%)：百貨公司是休閒場所一種，提供民眾逛街、紓解壓力的地方，且百貨公司也會帶來商機，提升附近地區機能，所以我們給予 6% 的評等等級。
- 便利商店之分布情況（1 公里內）(5%)：一處不動產周圍便不便利，最直接的方法就是看附近便利商店，例如 7-11、全家、萊爾富等的分佈情形，故我們給予 5% 的評等等級。
- 與市中心距離(7%)：區域是否距離市中心的遠近，也表示其生活上的便利性和影響其區域內的發展程度，同時也會帶動本身與附近區域的生活品質，而西屯區離市中心的距離可說相當貼近，附近也是商業集中地，因此此因素的考慮甚大，所以我們給予 7% 的評等等級。

區域因素-交通設施

- 距巴士轉運站之遠近(7%)：基本上一個區域內的交通設施相當重要，除了加速都市間的流動、運作與交換，更架構出生活、生產與生態空間之間的關係，以滿足日常生活中一般民眾的需求，故此處我們予以 7% 的評等等級。
- 與中港交流道距離(7%)：基本上一個區域內的交通設施相當重要，除了加速都市間的流動、運作與交換，更架構出生活、生產與生態空間之間的關係，以滿足日常生活中一般民眾的需求，且交流道具有對外聯絡方便之功能，因此我們給予 7% 的評等等級。
- 距火車站距離(6%)：火車是交通設施的一種，距離火車站越近，提供民眾在運輸上的方便，所以給予 6% 的評等等級。

區域因素-文教設施

- 距學校遠近(8%):西屯區內擁有不少文教設施，如：何厝國小、漢口國中、西屯國小、至善國中、中山國中、逢甲大學、僑光技術學院等，且在此區之不動產，有相當多的推案，皆以此為吸引顧客之誘因，且一般民眾在選取不動產時附近文教設施的有無，將會影響其選購的決定，可見當不動產附近是否擁有文教設施時，將會使不動產之價格高低受到影響。故此處我們以到達甲大學之距離並給 8%的評等。
- 補教機構的分布情況(6%):由於西屯區有許多文教設施，在國中、小學學區附近就有許多補教機構，如美語、安親班等，讓就讀在此區的小孩能更多才多藝，所以給予 6%的評等。

區域因素-鄰避設施

- 距公墓遠近(3%):公墓屬於嫌惡設施，一般民眾於選取不動產時，會考慮遠離此設施，故在影響價格方面也有一定的影響力，而公墓對此區而言影響甚小，因此我們給予 3%的評等。

區域因素-各項設施及其可及性

- 距公園綠地遠近(8%):隨著經濟繁榮與進步，都市裡的居民除了工作以外，也越來越重視自身和家庭間的娛樂休閒時間，故對於公園綠地的配置也會愈來愈要求，給以 8%的評等等級。
- 距市場遠近(5%):由於市場的遠近對每個家庭來說相當重要，在購置不動產時，此項條件必定是每位買主考慮的因素，所以我們給予 5%的評等。
- 距澄清醫院遠近(6%):距離醫院之遠近代表看病之方便性，但現在一般診所越來越多，民眾就醫就可選擇住家附近的診所看診，所以給予 6%的評等。
- 金融機構之便利程度(5%):距離金融機構的遠近，可以代表辦理儲匯款或文件時的方便性，因此我們給予 5%的評等。

- 政府機關之便利程度(5%):此處政府機關如戶政機關、地政機關等，讓民眾在公務或在偶發事件下辦理文務，因此我們給予 5% 的評等。
- 育樂性設施之便利程度(5%):育樂設施包括游泳池、打擊場、健身房、KTV 等，提供了居民運動的休閒空間，故我們這組給予 5% 的評等。

個別因素

所謂個別因素，是指形成不動產個別性，進而形成個別價格之因素而言。我們隨其特性的不同，又將之區分為土地、建物、道路與環境條件。且細分為 18 項因素，並給予之百分等級來評估。

個別因素－土地方面

- 面積(5%)：宗地面積，隨其用途而使價格發生差異，本組勘估比較標因位於住宅區內，使用效益並不大，且宗地面積適當者，也可提升價格，故給 5% 的評等。
- 形狀(5%)：在利用上，土地形狀為矩形，在效用方面也較大，而本組的勘估標的物及比較標的物之土地形狀均為矩形，故給予 5% 的評等。
- 土地使用分區(7%)：土地使用分區的不同，直接影響不動產的建築樓數及使用情況，因此我們給予 7% 的評等。
- 宗地配置現況(5%)：建築物為透天、別墅或大樓對不動產的價值有明顯的影響，所以我們給予 5% 的評等。

個別因素－建物方面

- 構造(7%)：構造與使用建材的品質會間接影響建物的型態與外觀，所以也會影響價格，故給 7% 的評等。
- 屋齡(5%)：建物的耐用年數有限，對建物價格有一定的影響力，本組的勘估標的物與比較標的在屋齡上有明顯差異，故給予 5% 的評等。
- 座向(5%)：座向可影響房屋的採光、通風等，在台灣由於季節性的變化，不動產的座向便成了影響不動產價格的因素，因此給予 5% 的評等。
- 建物面積(3%)：總樓地板面積，在住宅使用上，面積越大，活動空間就越大，因此給予 3% 的評等。
- 停車空間(5%)：在都市裡，停車空間成了每戶住家的必要空間，住家有停車

空間，對該不動產之價值也會有所影響，故給予 5%的評等。

- 樓層數(3%):總樓層的部分與室內使用面積有較大關係，故給予 3%的評等。

個別因素－環境方面

- 日照(採光)(5%):日照是否充足對人體健康有密切關係，且在選擇不動產時注重採光，所以我們給予 5%的評等。
- 通風(5%):通風是否良好亦與人的健康有密切關係，因此也會影響價格，故給予 5%評等。
- 寧適性(7%):環境舒適能帶給人們較大的效益，給予人們身心的舒適，提供一個好的休息環境，故給 7%的評等。
- 臨街情形(4%):臨街情形除了與交通有很大的關係外，街角地的利用度亦較大，但因位於住宅區，故給 4%的評等。
- 社區安全(8%):社會治安的不穩定，讓人們的社區安全亮起紅燈，也影響民眾購屋的選擇，故在環境條件的個別因素給予 8%的評等。

個別因素－道路方面

- 面臨道路寬(7%):路寬的大小與車流量及住宅區內的車輛進出方便有一定之關係，因此給予 7%做為會車及出入方便與否的細項評等。
- 可及性(7%):可及性對住家環境來說非常重要，代表這房子容不容易找到或至該不動產的道路好不好走，因此我們給予 7%的評等。
- 道路狀況(7%):道路狀況代表車子在通行時的流暢性，或道路有無坑洞，或該不動產對外連接道路之情形，因此給予 7%的評等。

〈四〉區域與個別因素調整率表

1. 區域因素

(1) 自然因素 5%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1.25	2.5	3.75	5	因位於同一供需圈內，故不多探討。
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) 至大型購物中心之距離 6%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1.5	3	4.5	6	優：100m 以下 稍優：100m~300m 普通：300m~500m 稍差：500m~700m 差：700m 以上
稍優	-1.25	0	1.5	3	4.5	
普通	-3	-1.25	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(-3) 案例 B(0) 案例 C(-3)

(3) 至新光三越百貨之距離 6%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1.5	3	4.5	6	優：1km 以下 稍優：1km~1.5km 普通：1.5km~2km 稍差：2km~2.5km 差：2.5km 以上
稍優	-1.25	0	1.5	3	4.5	
普通	-3	-1.25	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(-3) 案例 B(3) 案例 C(0)

(4) 便利商店之數目 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：25 家以上 稍優：20 家~25 家 普通：15 家~20 家 稍差：10 家~15 家 差：10 家以下
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(2.5) 案例 C(1.25)

(5) 至市中心距離 7%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1.25	2.5	3.75	5	優：25 家以上 稍優：20 家~25 家 普通：15 家~20 家 稍差：10 家~15 家 差：10 家以下
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	

優	0	1.75	3.5	5.25	7	優：1km 以下 稍優：1km~1.5km 普通：1.5km~2km 稍差：2km~2.5km 差：2.5km 以上
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(-3.5) 案例 B(-1.75) 案例 C(-1.75)

(6) 至火車站的距離 6%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1.5	3	4.5	6	優：1km 以下 稍優：1km~3km 普通：3km~5km 稍差：5km~7km 差：7km 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(1.5) 案例 B(3) 案例 C(1.5)

(7) 至最近巴士轉運站距離 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：1km 以下 稍優：1km~1.5km 普通：1.5km~2km 稍差：2km~2.5km 差：2.5km 以上
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(-3.5) 案例 B(-1.75) 案例 C(-5.25)

(8) 至中港交流道距離 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：0.5km 以下 稍優：0.5km~1km 普通：1km~1.5km 稍差：1.5km~2km 差：2km 以上
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(-5.25) 案例 B(0) 案例 C(-1.75)

(9) 至逢甲大學的距離 8%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	2	4	6	8	優：1km 以下 稍優：1km~1.5km 普通：1.5km~2km 稍差：2km~2.5km 差：2.5km 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(-4) 案例 B(-8) 案例 C(-4)

(10) 補教機構的數目 <500 公尺以內> 6%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1.5	3	4.5	6	優：20 家以上 稍優：15 家~20 家 普通：10 家~15 家 稍差：5 家~10 家 差：5 家以下
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(1.5) 案例 B(4.5) 案例 C(0)

(11) 至第十三公墓的距離 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：8km 以上 稍優：6km~8km 普通：4km~6km 稍差：2km~4km 差：2km 以下
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(0.75)

(12) 至公園綠地距離 8%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	2	4	6	8	優：300m 以下 稍優：300m~600m
稍優	-2	0	2	4	6	

普通	-4	-2	0	2	4	普通：600m~900m 稍差：900m~1200m 差：1200m 以上
稍差	-6	-4	-2	0	2	
差	-8	-6	-4	-2	0	

★案例 A(-2) 案例 B(2) 案例 C(4)

(13) 至市場之距離 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：300m 以下 稍優：300m~600m 普通：600m~900m 稍差：900m~1200km 差：1200m 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(3.75) 案例 B(0) 案例 C(2.5)

(14) 至澄清醫院之遠近 6%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1.5	3	4.5	6	優：2.5km 以下 稍優：2.5km~3km 普通：3km~3.5km 稍差：3.5km~4km 差：4km 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(-1.5) 案例 B(-3) 案例 C(-4.5)

(15) 至金融機構之便利程度 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：300m 以下 稍優：300m~600m 普通：600m~900m 稍差：900m~1200km 差：1200m 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)

(16) 至政府機關之便利程度 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：500m 以下 稍優：500m~1000m 普通：1000m~1500m 稍差：1500m~2000km 差：2000m 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(2.5) 案例 B(0) 案例 C(0)

(17) 至育樂性設施之便利程度 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：500m 以下 稍優：500m~1000m 普通：1000m~1500m 稍差：1500m~2000km 差：2000m 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(-3.75) 案例 B(-5) 案例 C(-1.25)

2. 個別因素

(1) 面積 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：110 m ² 以上 稍優：110 m ² ~90 m ² 普通：90 m ² ~70m ² 稍差：70m ² ~50m ² 差：50 m ² 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(-2.5) 案例 C(-2.5)

(2) 形狀 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：方整 稍優：矩形 普通：梯形 稍差：三角形 差：畸零
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)

(3) 土地使用分區 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：商業區 稍優：住商混合 普通：住宅區 稍差：工業區 差：農業區
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(0)

(4) 宗地配置現況 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：別墅 稍優：雙併別墅 普通：透天 稍差：平房 差：集合住宅
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)

(5) 構造 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：RC 加強磚造 稍優：RC 普通：加強磚造 稍差：磚造 差：木造
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(1.75)

(6) 屋齡 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：2 年以下 稍優：2~6 年 普通：6~10 年 稍差：10~14 年 差：14 年以上
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(5)

(7) 座向 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：座北朝南 稍優：座西南朝東北 普通：座南朝北 稍差：座東北朝西南 差：其他
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(-3.75) 案例 C(-2.5)

(8) 建物面積 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：300 以上 稍優：300~250 坪 普通：250~200 坪 稍差：200~150 坪 差：150 坪以下
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(2.25) 案例 C(3)

(9) 停車空間 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：地下車庫 稍優：後院車庫 普通：前院車庫 稍差：道路停車格 差：無停車空間
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)

(10) 樓層數 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：6 層 稍優：5 層 普通：4 層 稍差：3 層 差：2 層
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(0.75) 案例 B(0.75) 案例 C(2.25)

(11) 日照(採光) 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：四面 稍優：三面 普通：兩面 稍差：一面 差：無
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)

(12) 通風 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 扇窗以上 稍優：三扇窗 普通：二扇窗 稍差：一扇窗 差：無窗
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)

(13) 寧適性 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：賞心悅目 稍優：舒適 普通：適宜 稍差：心煩 差：躁鬱
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(1.75) 案例 C(0)

(14) 臨街情形 4%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1	2	3	4	優：四面臨街 稍優：三面臨街 普通：雙面臨街 稍差：單面臨街 差：無臨街
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(0) 案例 B(0) 案例 C(0)

(15) 社區安全 8%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	2	4	6	8	優：巡邏頻率極高 稍優：巡邏頻率稍高 普通：巡邏頻率一般 稍差：巡邏頻率稍低 差：巡邏頻率極低
稍優	-2	0	2	4	6	
普通	-4	-2	0	2	4	
稍差	-6	-4	-2	0	2.25	
差	-8	-6	-4	-2	0	

★案例 A(0) 案例 B(2) 案例 C(0)

(16) 面臨道路寬 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：15m 以上 稍優：13m~15m 普通：11m~13m 稍差：9m~11m 差：9m 以下
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(1.75) 案例 B(-5.25) 案例 C(1.75)

(17) 流暢性 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：良好 稍優：好 普通：普通 稍差：較差 差：差
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(-3.5) 案例 C(0)

(18) 道路狀況 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：良好 稍優：好 普通：普通 稍差：較差 差：差
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(3.5) 案例 B(0) 案例 C(3.5)

四、最後推定價

一、區域及個別因素評等表

區域條件				
影響價格的因素	勘估標的物	比較標的物 A	比較標的物 B	比較標的物 C
建物門牌	西川西一街 9 號	上仁街 82 巷 22 號	西安街 277 巷 33 之 6 號	黎明路三段 343 巷 29 號
與大型購物中心之距離	差	普通	差	普通
與新光三越之距離	普通	優	差	普通
便利商店之數目	稍優	差	稍優	稍優
與市中心距離	稍差	稍優	優	普通
距火車站之遠近	普通	稍差	差	稍差
至最近巴士轉運站距離	稍差	稍差	普通	優
與中港交流道距離	差	稍優	差	稍差
至逢甲大學的距離	差	普通	優	普通
補教機構數目 (500 以內)	優	稍優	稍差	優
至第十三號公墓距離	普通	普通	稍優	稍優
距公園綠地遠近	稍優	優	普通	稍差
距市場遠近	稍優	差	稍優	稍差
距澄清醫院遠近	差	稍差	普通	稍優
金融機構之便利	稍優	稍優	稍優	稍差
政府機關之便利程度	稍優	稍差	稍優	稍優
至育樂性設施之便利程度	差	稍優	優	稍差

個別因素					
影響價格的因素		比較標的物 A	比較標的物 B	比較標的物 C	
個別因素	土地	面積	稍差	稍優	稍優
		形狀	稍優	稍優	稍優
		土地使用分區	普通	普通	普通
		宗地配置現況	優	優	優
	建物	構造	稍優	稍優	普通
		屋齡	優	優	稍優
		座向	稍差	優	稍優
		建物面積	普通	稍差	差
		停車空間	普通	普通	普通
		樓層數	稍優	稍優	稍差
	環境條件	日照(採光)	普通	普通	普通
		通風	普通	普通	普通
		寧適性	稍優	普通	稍優
		臨街情形	稍差	稍差	稍差
		社區安全	稍優	普通	稍優
	道路	面臨道路寬	差	優	差
		流暢性	普通	優	普通
		道路狀況	普通	優	普通

二。影響價格因素修正率表

區域條件			
影響價格的因素	比較標的物 A	比較標的物 B	比較標的物 C
建物門牌	上仁街 82 巷 22 號	西安街 277 巷 33 之 6 號	黎明路三段 343 巷 29 號
與大型購物中心之距離	-3	0	-3
與新光三越之距離	-3	3	0
便利商店之數目	0	2.5	1.25
與市中心距離	-3.5	-5.25	-1.75
距火車站之遠近	1.5	3	1.5
至最近巴士轉運站距離	0	-1.75	-5.25
與中港交流道距離	-5.25	0	-1.75
至逢甲大學的距離	-4	-8	-4
補教機構數目 (500 以內)	1.5	4.5	0
至第十三號公墓距離	0	0.75	0.75
距公園綠地遠近	-2	2	4
距市場遠近	3.75	0	2.5
距澄清醫院遠近	-1.5	-3	-4.5
金融機構之便利	0	0	-2.5
政府機關之便利程度	2.5	0	0
至育樂性設施之便利程度	-3.75	-5	-1.25
總計	-16.75	-8	-14.75

個別因素					
影響價格的因素		比較標的物 A	比較標的物 B	比較標的物 C	
個別因素	土地	面積	0	-2.5	-2.5
		形狀	0	0	0
		土地使用分區	0	0	0
		宗地配置現況	0	0	0
	建物	構造	0	0	1.75
		屋齡	0	1.25	5
		座向	0	-3.75	-2.5
		建物面積	0	2.25	3
		停車空間	0	0	0
		樓層數	0.75	0.75	2.25
	環境條件	日照(採光)	0	0	0
		通風	0	0	0
		寧適性	0	1.75	0
		臨街情形	0	0	0
		社區安全	0	2	0
	道路	面臨道路寬	1.75	-5.25	1.75
		流暢性	0	-3.5	0
		道路狀況	3.5	0	3.5
	總計		3.5	-7	12.25

三、價格判定表

區分	比較標的物 A	比較標的物 B	比較標的物 C
建物登記日期	民國 094 年 11 月 23 日	民國 093 年 08 月 11 日	民國 077 年 08 月 01 日
每坪單價(元/平方 公尺)	63,795.152	64,622.125	68,307.383
情況修正	100/100	100/100	100/100
期日修正	100.2/100	102.3/100	144.2/100
區域因素修正	83.25/100	92/100	85.25/100
個別因素修正	103.5/100	93/100	112.25/100

說明：

1. 情況修正：

由於此三項比較標的物皆為正常情況，即透過正常的買賣，無法拍屋、親屬間之買賣或其他特殊交易的情形，因此其情況修正為 100/100。

2. 期日修正：

本組的期日修正是依內政部主計處所公佈各年各月份的消費者物價指數作修正，然後修正的標準是以建物登記日期的不同來做區分。

比較標的物 A:

建物登記日期為民國 094 年 11 月 23 日，而 95 年 01 月的消費者物價指數為 100.2

比較標的物 B:

建物登記日期為民國 093 年 08 月 11，而 93 年 09 月的消費者物價指數為 102.3

比較標的物 C:

建物登記日期為民國 077 年 08 月 01 日，而 93 年 03 月的消費者物價指數為 144.2。

3. 比較標的物 A 修正後價格：

$63,795.152 * 100/100 * 100.2/100 * 83.25/100 * 103.5/100 = 55,078.232$ (元/平方公尺)

4. 比較標的物 B 修正後價格：

$64,622.125 * 100/100 * 102.3/100 * 92/100 * 93/100 = 56,562.398$ (元/平方公尺)

5. 比較標的物 C 修正後價格：

$68,307.383 * 100/100 * 144.2/100 * 85.25/100 * 112.25/100 = 94,257.007$ (元/平方公尺)

6. 勘估標的物單位價格

本組使用買賣實例比較法，針對情況、期日、個別、區域等因素進行修正。然後，將三個比較標的之單位價格做平均，以當作勘估標的物的單位價格。

$(55,078.232 + 56,562.398 + 94,257.007) \div 3 = 68,632.546$ (元/平方公尺)

7. 勘估標地物總價格

西屯地區不動產之估價報告書

$$68,632.546 \text{ (元/平方公尺)} \times 184.39 \text{ (平方公尺)} = 12,655,155.16 \text{ 元}$$

五. 勘估標的物及比較標地週遭環境情況圖

勘估標的物

四川西一街 9 號

● 商業設施

		
新光三越	玩具反斗成	愛買
		
興農生鮮超市	家樂福	老虎城

● 文教設施

	
漢口國中	何厝國小

● 政府機關

		
台中市警察局	台中市公有何厝零售市場	台中市稅捐稽徵處

● 金融機構

		
萬泰銀行	聯邦銀行	合作金庫
		
土地銀行	板橋商業銀行	

● 加油站



● 公園綠地



● 遊憩設施



標的 A



台中市西屯區上仁街 82 巷 22 號

● 商業設施

		
新光三越	好樂迪	家樂福
		
7-11	麥當勞	

● 文教設施

		
西屯幼稚園	上安國小	至善國中
		
西屯圖書館		

● 政府機關

		
西屯衛生所	西屯農會	西屯區公所

- 金融機構



三信商業銀行

- 公園綠地



上安公園

- 市場



台中市西屯市場

- 遊憩設施



大魯閣棒壘球打擊場

標的 B



台中市西屯區西安街 277 巷 33-6 號

● 商業設施

		
麥當勞	全聯	屈臣氏
		
寶雅	福客多	

● 文教設施



西屯國小



至善國中

● 政府機關



西屯區公所



台中西屯衛生所



西屯農會

● 金融機構



萬泰銀行

● 公園綠地



逢甲公園

- 加油站



中國石油

- 市場



台中市西屯市場

- 遊憩設施



大魯閣棒球打擊場

標的 C



黎明路三段 343 巷 29 號

● 商業設施

		
麥當勞	全聯	屈臣氏
		
寶雅		

● 文教設施

		
西屯托兒所	至善國中	西屯國小

● 政府機關

		
西屯區公所	台中西屯衛生所	西屯農會

● 金融機構


台中商業銀行

● 遊憩設施


大魯閣棒壘球打擊場

● 公園綠地

	
逢甲公園	西平公園

六、附錄

〈一〉 工作時間表

工作進度表

日期	工作內容
95/09/29	問題討論
95/10/13	擬定工作進度及分配工作
95/10/27	尋找勘估標的物、蒐集可比較案例
95/11/10	蒐集產權資料 中正地政事務所－(1) 土地建物登記謄本 (2) 地籍圖謄本 (3) 建物測量成果圖
95/11/17~23	現場勘估標的物及比較案例周圍環境情況 (現場拍攝標的物、比較案例及鄰近設施)
95/11/27	分析不動產價格形成主要因素
95/11/29	因素分析及調整
95//12/01	完成產權、勘估標的物的說明
95/12/08	統整量測及分析後之數據並編表
95/12/11	整理、比較、分析之前資料
95/12/18	計算標的價格並進行修正
95/12/20	堪估標的鑑價完成，完成估價報告書

〈二〉 工作分配表

姓名	工作事項	
范芷妘	製作 power point、報告	比較標的物 B 製作
林蕙如	申請謄本、土地使用分區證明書、測量成果圖	
王蕙貞	製作報告書	勘估標的物製作
尤姿嫻	製作報告書	
張翊鈴	製作報告書	比較標的物 C 製作
陳儀寧	製作報告書	
蘇詠淳	製作報告書	比較標的物 A 製作
徐翊甄	製作報告書	