

逢甲大學學生報告 ePaper

報告題名：不動產報告書－西屯二組

作者：吳俊億、吳東穎、蔡侑妤、羅仕倫、林東佑、賴韋廷、崔智超

系級：都市計畫學習

學號：D9383651、D9229817、M9412217、M9406886、M9412250、M9300629、
D9376830

開課老師：張梅英

課程名稱：不動產估價

開課系所：土地管理學系

開課學年： 95 學年度 第 1 學期

中文摘要

本份報告書是要了解目前所持有之台中市西屯區永福路134號3樓之5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。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。然而，經由本組實地勘查結果認為：比較標的物A及C之週邊環境及影響因素與勘估標的物較為相近，但又比較標的A和勘估標的屬同一集合住宅內，價格的採用以比較標的A為依據。勘估標地總價格為 $49,783(\text{元}/\text{m}^2) \times 75.36(\text{m}^2) = 3,751,647 \text{元} \doteq 3,751,000 \text{元}$ 。

關鍵字：不動產估價、台中市西屯區、不動產個案研究

目 次

一、前言

(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	5
(二) 勘估標的說明	10
(三) 個別因素與區域因素的其他補充與整理	15
(四) 市場觀察及趨勢	17

三、估價方法

(一) 勘估標的與比較標的區域因素、個別因素之綜合比較	23
-----------------------------	----

四、最後推定價

(一) 影響價格因素修正率表	47
(二) 價格判定表	48
(三) 各項修正說明	48

五、附錄

一、前言

(一) 委託單位：吳俊億

(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永福路 134 號 3 樓之 5 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：台中市西屯區永福路 134 號 3 樓之 5
3. 勘估標的地面積：75.36 平方公尺
4. 所有權：陳玉真
5. 權利範圍：全部
6. 價格種類：正常價格
7. 估價期日：95 年 11 月 17 日

(三) 估價結果說明：

前言：

今西安里、西墩里、西平里、舊稱西大墩街，大正九年（1920）改稱西屯。西屯區共 39.85 平方公里，北與大雅鄉為鄰，西至沙鹿鎮、龍井鄉、大肚鄉，東南與北屯、北區、西區、南屯等區為界。

區內共有六座傳統市場，即：南興市場、西屯市場、忠義市場、何厝市場、福安市場、水湳市場等。近年，逢甲夜市發展迅速，也帶動西屯區飲食文化的急速變化。在傳統市場之外，本區夜市文化堪稱一大特色。

目前，西屯區現況為台中市最繁榮的一區，區內有知名的百貨公司，如新光三越、老虎城等。在本區有兩所大學－逢甲大學與東海大學，且各自發展成商圈。

1. 估價日期：勘估標的現場從事調查與分析之日期 95 年 09 月 15 日到 95 年 12 月 21 日
2. 估價金額：最後比較價格之推定 3,751,000 元（每平方公尺 49,783 元）
3. 土地增值稅：土地增值稅之稅率可以分為自用住宅用地及一般用地稅率兩種。

一般用地之土地增值稅稅率，依下列之規定計徵：

	類別	稅率	累進差額
第一級	土地漲價總額超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按台灣地區消費者物價總指數調整後)未達百分之一百者(即未達一倍者)	20%	0
第二級	土地漲價總額超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按台灣地區消費者物價總指數調整後)未達百分之一百以上未達百分之二百(即一倍以上二倍以下)	30%	台灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值 x 0.1
第三級	土地漲價總額超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按台灣地區消費者物價總指數調整後)在百分之二百以上(即二倍以上)者	40%	台灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值 x 0.3

(1) 自用住宅用地之稅率：

土地漲價總數額〔超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按台灣地區消費者物價總指數調整後)〕×稅率(10%)。但以面積未超過三公畝(非都市土地七公畝)者適用。

(2) 其超過面積之土地漲價總數額，依一般用地之稅率徵收。

<1> 應納稅額計算公式：

(土地漲價總額×稅率－累進差額)－增繳地價稅－減徵稅額=應納土地增值稅額

<2> 土地漲價總數額：

土地漲價總額=申報土地移轉現值-原規定地價或前次移轉現值×台灣地區消費者物價指數-(改良土地費用+工程受益費+土地重劃負擔總費用+因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額)。

(3) 標的物之土地增值稅

<1> 勘估標的

95年12月06日發生買賣，面積75.36平方公尺，公告現值8,443元/平方公尺。當期（95年1月）公告現值27,044元/平方公尺。

85年03月26日發生合併，面積75.36平方公尺，當期（95年1月）公告現值27,044元/平方公尺。

$$\begin{aligned}\text{土地漲價總額} &= 27,044 \times 75.36 - (22,572 \times 75.36 \times 94.48\%) \\ &= 2038035.84 - 1925536.26 \\ &= 112499.58 \text{ (元)}\end{aligned}$$

PS.85年03月之消費物價指數94.48%

土地漲價總額超過原規定地價或前次移轉時申報現值＝

$$2038035.84 \div 1925536.26 = 1.06 \text{ (第一級)}$$

$$\begin{aligned}\text{應繳稅額} &= 2038035.84 \times 30\% - 1925536.26 \times 0.1 \\ &= 418857.13 \text{ (元)}\end{aligned}$$

又自用住宅用地優惠稅率10%，

$$\begin{aligned}\text{應繳稅額} &= 418857.13 \times 10\% \\ &= 41885.7136 \text{ (元)}\end{aligned}$$

<2> 比較標的物 A

94年05月06日發生買賣，面積26.44平方公尺，公告現值22,572元/平方公尺。當期（95年1月）公告現值27,044元/平方公尺。

85年03月26日發生合併，面積26.44平方公尺，當期（95年1月）公告現值27,044元/平方公尺。

$$\begin{aligned}\text{土地漲價總額} &= 27,044 \times 26.44 - (22,572 \times 26.44 \times 94.48\%) \\ &= 715,043.36 - 563,860.17 \\ &= 151,183.19 \text{ (元)}\end{aligned}$$

PS.85年03月之消費物價指數94.48%

土地漲價總額超過原規定地價或前次移轉時申報現值＝

$$715,043.36 \div 563,860.17 = 1.268 \text{ (第一級)}$$

$$\begin{aligned}\text{應繳稅額} &= 715,043.36 \times 30\% - 563,860.17 \times 0.1 \\ &= 2088744.06 \text{ (元)}\end{aligned}$$

又自用住宅用地優惠稅率10%，

$$\begin{aligned}\text{應繳稅額} &= 2088744.06 \times 10\% \\ &= 208874.406 \text{ (元)}\end{aligned}$$

<3> 比較標的物 B

95 年 11 月 07 日發生買賣，面積 83.59 平方公尺，公告現值 28,308 元/平方公尺。當期（95 年 1 月）公告現值 28,308 元/平方公尺。土地無增值部分。

80 年 12 月 16 日發生地目變更，面積 83.59 平方公尺，當期（95 年 1 月）公告現值 28,308 元/平方公尺。

$$\begin{aligned}\text{土地漲價總額} &= 28,308 \times 83.59 - (28,308 \times 83.59 \times 81.15\%) \\ &= 2366265.72 - 1920224.63 \\ &= 44604.09 \text{ (元)}\end{aligned}$$

PS.80 年 12 月之消費物價指數 81.15%

$$\begin{aligned}\text{土地漲價總額超過原規定地價或前次移轉時申報現值} &= \\ 2366265.72 \div 1920224.63 &= 1.232 \text{ (第一級)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{應繳稅額} &= 2366265.72 \times 30\% - 1920224.63 \times 0.1 \\ &= 517875.253 \text{ (元)}\end{aligned}$$

又自用住宅用地優惠稅率 10%，

$$\begin{aligned}\text{應繳稅額} &= 517875.253 \times 10\% \\ &= 51787.5253 \text{ (元)}\end{aligned}$$

<4> 比較標的物 C

95 年 08 月 14 日發生買賣，面積 110.97 平方公尺，公告現值 28,183 元/平方公尺。當期（95 年 1 月）公告現值 28,183 元/平方公尺。土地無增值部分。

82 年 04 月 21 日發生地目變更，面積 110.97 平方公尺，當期（95 年 1 月）公告現值 28,183 元/平方公尺。

$$\begin{aligned}\text{土地漲價總額} &= 28,183 \times 110.97 - (28,183 \times 110.97 \times 86.46\%) \\ &= 3127467.51 - 2704008.41 \\ &= 423459.1 \text{ (元)}\end{aligned}$$

PS.82 年 04 月之消費物價指數 86.46%

$$\begin{aligned}\text{土地漲價總額超過原規定地價或前次移轉時申報現值} &= \\ 3127467.51 \div 2704008.41 &= 1.157 \text{ (第一級)}\end{aligned}$$

$$\text{應繳稅額} = 3127467.51 \times 30\% - 2704008.41 \times 0.1$$

$$= 667839.412 \text{ (元)}$$

又自用住宅用地優惠稅率 10%，

$$\text{應繳稅額} = 667839.412 \times 10\%$$

$$= 66783.9412 \text{ (元)}$$

二、 估價內容

(一) 產權說明分析

1. 勘估標的地及比較標的的物權關係：

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 286 次，建物有 1 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	台中市永福路 134 號 3 樓之 5	台中市永福路 130 號 6 樓之 6	台中市西屯路三段 164 之 21 號 10 樓	台中市西屯路三段 159 之 11 巷 9 弄 3 號 7 樓之 2
登記日期	民國 085 年 03 月 06 日	民國 085 年 03 月 26 日	民國 080 年 12 月 16 日	民國 082 年 04 月 21 日
登記原因	合併	合併	地目變更	地目變更
地目	建	建	建	建
等則	0	0	0	0
面積	9529.02m ²	9529.02m ²	1526.03m ²	4095.55 m ²
使用分區	(空白)	(空白)	(空白)	無
使用地類別	(空白)	(空白)	(空白)	無
民國 95 年 01 月公告土地現值	27044 元/m ²	27044 元/m ²	28308 元/m ²	28183 元/m ²
地上建物建號	信安段 0593-0002	信安段 0593-0002	民安段 0388-0000	民安段 0680-0000

不動產報告書－西屯二組

其他登記事項	分割自 593 地號， 因分割增加地號 593-4、合併自： 594-2 至 594-4 地 號	分割自 593 地號， 因分割增加地號 593-4、合併自： 594-2 至 594-4 地 號	重測前：水堀頭段 833,844 地號	合併自 681,683 至 681,694 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 85 年 07 月 24 日	民國 94 年 05 月 31 日	民國 81 年 01 月 20 日	民國 82 年 12 月 21 日
登記原因	第一次登記	註記	第一次登記	第一次登記
建物門牌	台中市永福路 134 號 3 樓之 5	台中市永福路 130 號 6 樓之 6	台中市西屯路三段 164 之 21 號 10 樓	台中市西屯路三段 159 之 11 巷 9 弄 3 號 7 樓之 2
建物坐落地號	信安段 0593-0002	信安段 0593-0002	信安段 0388-0000	民安段 0680-0000
主要用途	住家用	住家用	住家用	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	鋼筋混泥土造
層數	019 層	019 層	016 層	015 層
層次	三層	六層	十層	七層
總面積	75.36 m ²	26.44 m ²	83.59 m ²	110.97 m ²
層次面積	75.36 m ²	26.44 m ²	83.59 m ²	110.97 m ²
建築完成日期	民國 85 年 05 月 27 日	民國 85 年 05 月 27 日	民國 80 年 12 月 11 日	民國 82 年 11 月 29 日
附屬建物用途	陽台 花台	無	陽台 花台	陽台
面積	6.85 平方公尺 1.55 平方公尺	無	15.52 平方公尺 2.69 平方公尺	9.09 平方公尺
其他登記事項	使用執照字號： 85 中工建使字第 0770 號	使用執照字號： 85 中工建使字第 0770 號	使用執照字號： 80 中工建使字第 1828 號	使用執照字號： 82 中工建使字第 2050 號

不動產報告書－西屯二組

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	台中市永福路 134 號 3 樓之 5	台中市永福路 130 號 6 樓之 6	台中市西屯路三段 164 之 21 號 10 樓	台中市西屯路三段 159 之 11 巷 9 弄 3 號 7 樓之 2
登記次序	0286	1049	0130	0409
登記日期	民國 085 年 12 月 06 日	民國 094 年 05 月 31 日	民國 095 年 11 月 24 日	民國 095 年 09 月 04 日
登記原因	買賣	買賣	買賣	買賣
原因發生日期	民國 085 年 10 月 19 號	民國 094 年 05 月 06 日	民國 095 年 11 月 07 日	民國 095 年 08 月 14 日
權利範圍	100000 分之 140	100000 分之 47	100000 分之 45	100000 分之 43
權狀字號	085 中興字第 034658 號	094 中興字第 015275 號	095 中興字第 039207 號	095 中興字第 029266 號
當期申報地價	093 年 1 月 3789.0 元/m ²	093 年 01 月 3789.0 / m ²	093 年 1 月 3508.0 元/m ²	093 年 1 月 3290.0 元/m ²
前次移轉現值或原規定地價	085 年 10 月 8443.0 / m ²	094 年 05 月 22572.0 / m ²	095 年 11 月 28308.0 / m ²	095 年 08 月 28183.0 / m ²
歷次取得權利範圍	100000 分之 140	100000 分之 47	100000 分之 45	100000 分之 43
相關他項權利登記次序	1488-000	1702-000	0121-000 0141-000	0531-000
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	0003	0001
登記日期	民國 85 年 12 月 05 日	民國 94 年 5 月 31 日	民國 95 年 11 月 24 日	民國 95 年 09 月 04 日
登記原因	買賣	買賣	買賣	買賣
原因發生日期	民國 085 年 10 月 21 日	民國 94 年 05 月 06 日	民國 95 年 11 月 07 日	民國 95 年 08 月 14 號
所有權人	陳玉真	陳豐裕	何敏欽	林炯維
住址	台北市中山區中原里 6 鄰長春路 110 號四樓	彰化縣田中鎮三民里 8 鄰斗中路 2 段 560 號	台中縣烏日鄉三和村 13 鄰中山路三段 374 號	台北縣龍井鄉東海村 22 鄰藝術街 181 巷 1 弄 7 號

不動產報告書－西屯二組

權利範圍	全部	全部	2 分之 1	全部
權狀字號	085 中興建字第 027251	094 中興建字第 009902	095 中興建字第 024091	095 中興建字第 018058
相關他項權利登記 次序	0002-000	0003-000	0001-000 0002-000	0005-000
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
地址	台中市永福路 134 號 3 樓之 5	台中市永福路 130 號 6 樓之 6	台中市西屯路三段 164 之 21 號 10 樓	台中市西屯路三段 159 之 11 巷 9 弄 3 號 7 樓之 2
登記次序	1488-000	1702-000	0121-000	0531-000
權利種類	抵押權	抵押權	抵押權	抵押權
收件年期	民國 092 年	民國 094 年	民國 093 年	民國 095 年
字號	空白字第 120810 號	空白字第 221420 號	空白字第 387510 號	空白字第 415670 號
登記日期	民國 092 年 04 月 14 日	民國 094 年 05 月 31 日	民國 093 年 09 月 23 日	民國 095 年 09 月 04 日
權利人	第一商業銀行股份 有限公司	台灣銀行股份有限 公司	永豐商業銀行股份 有限公司	玉山商業銀行股份 有限公司
住址	台北市重慶南路一 段 30 號	台北城中區重慶南 路一段 120 號	台北市中山區南京 東路三段 36 號	台北市松山區民生 東路三段 115、117 號
登記原因	設定	設定	設定	設定
債權範圍	全部	全部	全部	全部
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	0003-000	0001-000	0005-000
權利種類	抵押權	抵押權	抵押權	抵押權
收件年期	民國 92 年	民國 94 年	民國 93 年	民國 95 年
字號	空白字第 120810	空白字第 221420	空白字第 387510	空白字第 415670

不動產報告書－西屯二組

	號	號	號	號
登記日期	民國 092 年 04 月 14 日	民國 094 年 05 月 31 日	民國 093 年 09 月 23 日	民國 095 年 09 月 04 日
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 2000000 元正	最高限額新台幣 9480000 元正	最高限額新台幣 3,100,000 元正	最高限額新台幣 4080000 元正
存續期間	自 92 年 03 月 07 日至 132 年 03 月 06 日	自 94 年 5 月 24 日 至 124 年 5 月 24 日	自 93 年 09 月 23 日至 133 年 09 月 22 日	自 95 年 08 月 24 日至 135 年 08 月 23 日
清償日期 利息 遲延利息 違約金	依照各個契約約定	依照各個契約約定	依照各個契約約定	依照各個契約約定
債務人	啟延電子科技股份 有限公司	陳豐裕	陳豐裕	林炯維
權利標的	所有權	所有權	所有權	所有權
標的登記次序	0002	0003	0003	0006
設定權利範圍	全部	全部	全部	全部
設定義務人	陳玉真	陳豐裕	張麗華	林炯維
證明書字號	092 中興字第 003066 號	094 中興字第 007008 號	093 中興字第 011323 號	095 中興字第 014466 號
共同擔保地號	信安段 0593-0002	信安段 0593-0002	民安段 0388-0000	民安段 0680-0000
共同擔保建號	信安段 02215-000	信安段 02209-000 00265-000 02294-000 02295-000 02324-000 02347-000 02432-000 02440-000 02442-000 02709-000	民安段 01890-000	民安段 02511-000 02613-000
其他登記事項	(空白)	(空白)	(空白)	(空白)

3. 勘估標的物所牽涉之法令分析

(1) 所有權

所有權者，乃於法令限制範圍內，對於所有物永久全面與整體支配之物權。民法第七百六十五條規定：「所有人，於法令限制範圍之內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」由此可知所有權具有使用、收益、處分之積極的權能及排除他人之干涉之消極的權能；惟此等權能應於法令限制範圍內，始得自由為之。

(2) 使用分區管制

台中市最早的住宅區規劃為住宅 1 至住宅 6，然即將實施容積率的九個地區、四千七百公頃，細部計畫已大致底定，其中住宅區部分，容積率由 140% 至 300%，商業區部分，容積率由 280% 至 500%。至於原有的舊市區部分，由於建築物早已形成，即採「浮動容積率」。而將住宅區部分重新分為「住 1」至「住 4」，「住 1」建蔽率為 50%，容積率為 140%，「住 2」建蔽率為 60%，容積率為 220%，「住 3」建蔽率為 55%，容積率為 280%，「住 4」建蔽率為 50%，容積率為 300%。

由新規定可以發現，容積率顯然較過去提高不少。且與舊規定不同之處為，原有的「住 1」之規劃，僅作「住 2」與「住 3」之規劃，提高容積率的其目的為促進土地利用，並迎合目前實際環境狀況。

(二) 勘估標的說明

本勘估標的位於台中市西屯區，坐落於永福路上的大俊國大廈，附近有愛買、微風廣場等明顯的大標的，本組就勘估標的之室內與室外的情況稍做介紹。以室內的格局部分來講，全新裝潢、附傢俱；附屬建物有陽台和花台。在室外的部份，經過仔細環繞觀看勘估標的外觀，可得知此大樓有十九樓高，建築結構為鋼筋混泥土，且因位於角間，故通風、日照充足。

1. 個別條件分析

(1) 座落位置分析

本勘估標的位於台中市西屯區西北邊方向，坐落在永福路上，藉由南側之台中港路，向西可到達與東海大學、台中工業區等；向東可到達新市政中心及大型百貨公司等。鄰近無大型公園，僅有一處兒童遊戲場(世斌公園)，提供民眾平時休閒與活動的空間。

(2) 臨路條件分析

比較條件 路名	距離	寬度	評估
西屯路	150 M	20 米寬	◇
福科路	126 M	28 米寬	◇
永福路	0 M	23 米寬	◇
福祥街	234 M	10 米寬	△
福泰街	150 M	10 米寬	△

* 符號標示：◇優 △普通.

註：表格中之「距離」為由勘估標的至道路之距離，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）。西屯路與福科路為社區內幹道，上下班尖峰時刻，車子擁擠情形較為明顯，其餘為社區內巷道。

(3) 使用現況分析

因勘估標的位於住宅區（住三）內，為純住家用，土地使用變更情形可能性小，除非經都市計畫欲將此區土地重新規劃，未來在使用上才有改變之虞。現在本區建物本身使用上仍以居家住宅為主，除非將房屋拆除重整進行改建或挪做其他用途，否則以目前而言並無其他機能使用上的考量。

(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，而本區座落於台中台地之上，故勘估標的之地形實為平坦。在臨路條件上，以勘估標的為中心，西屯路、福科路可連接至周邊的主要幹道，因此對外交通方便具連續性原則。

2. 區域條件分析

(1) 鄰近環境條件與公共設施

西屯區內之公共設施按其服務性質可分為：

- <1> 文教設施：東海大學、逢甲大學、僑光技術學院、西苑高中、懷恩中學、東大附屬高中、安和國中、永安國小、國安國小、東大附小、協和國小。

- <2> 衛生設施：榮民總醫院、澄清醫院中港分院、私人診所。
- <3> 遊憩及康樂設施：都會公園、世貿公園、世斌公園、五龍公園等。
- <4> 服務設施：中華電信行動通信分公司西台中營運處、西屯區公所及圖書館、西屯區戶政事務所、西屯區衛生所以及永安活動中心及郵局。
- <5> 商業設施：新光三越、老虎城、衣蝶百貨、東海別墅商圈、逢甲商圈、愛買商圈、世貿中心、南興市場、西屯市場、忠義市場、何厝市場、福安市場、水湳市場。
- <6> 避鄰設施：污水處理廠、火葬場、第四公墓等。

(2) 交通條件及建設

交通運輸設施，加速了都市間的流動、運作與交換，也架構出生命、生活、生產與生態空間四者之間的關係，以滿足日常生活中，「服務大眾的需求」及「促進弱勢地區發展」的兩項主要功能。通常交通運輸設施，包含道路系統、大眾運輸及停車系統的規劃。

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，服務跨城鄉行政區之交通功能，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。

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，不受其他地面交通干擾，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，以達到交通便利之目標。目前大台中地區，的大眾捷運系統規劃尚未成熟，供需圈內仍以台中火車站與市區內的公車，為主要的大眾運輸設施。停車系統則以馬路邊劃定的停車格與自家門前停車為主。

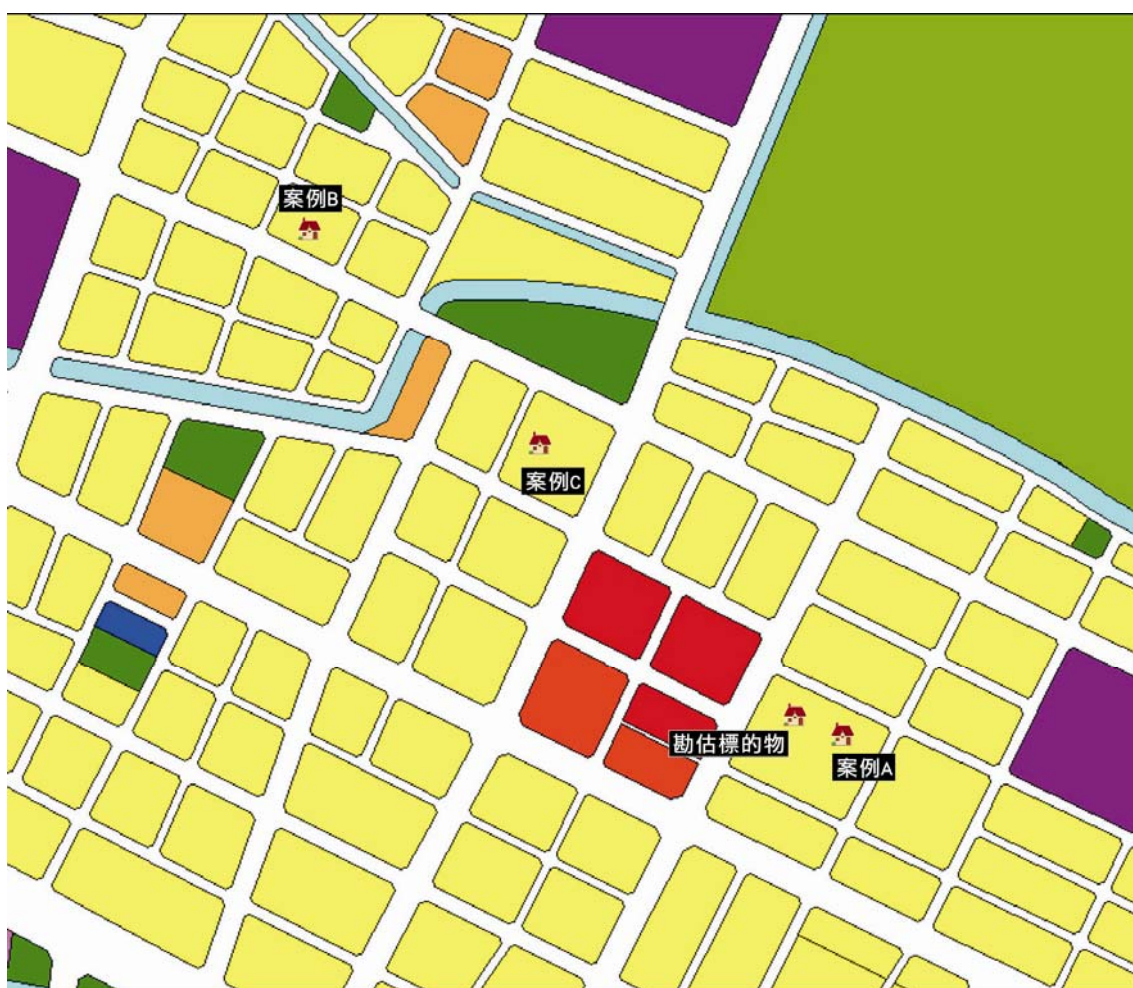
就以上所說明，得四項標的物的供需圈內交通條件與設施：

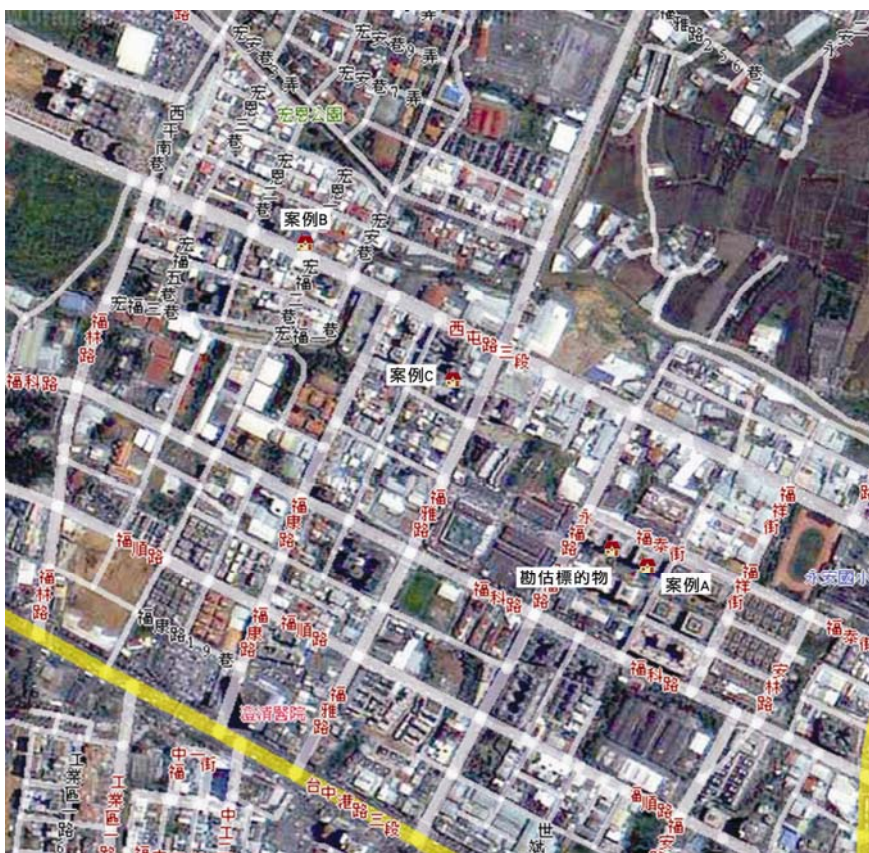
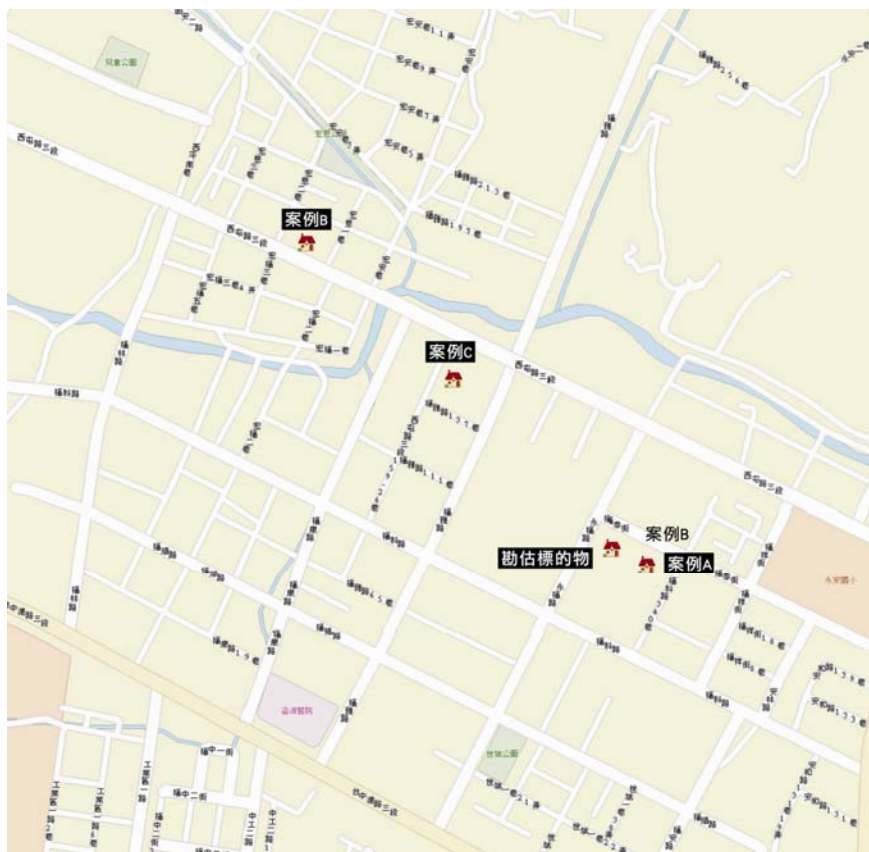
交通運輸設施	內容單元	內容名稱	交通建設
道路系統	高速公路	二高	休息站
	快速道路	中彰	-
	聯外道路	台中港路 50M	-
	社區內道路 (內幹道)	永福路 25M 福科路 25M	-
	社區內道路	福順路 15M	-

	(外環道)	西屯路三段 20M	
大眾運輸系統	大眾捷運	無	-
	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

(3) 土地使用及管制情形

對於土地管制的部分，已於前之「基地條件分析」中詳述。台中市的住宅區主要分佈在西屯、南屯及北屯三個屯區中，約佔全市住宅使用面積之 52.2%，其中以北屯區佔 23.2%為最高，其次為西屯區之 16.9%，佔第二位。至於西屯區的土地使用情形，根據西屯區會議資料顯示，居住密度為每公頃 260.46 (人口數/住宅區+商業區)。





資料來源：<http://www.urmap.com/>

(三) 個別因素與區域因素的其他補充與整理

1. 區域因素分析

(1) 區域建物利用情況

以勘估標的為中心，鄰近大多為住宅區，部份住宅有住商混合情況，建物大部分主要為大樓、連棟或雙併別墅為主，大樓屋齡約十年以上，別墅大多為近年來新建的。

(2) 公共設施情況

經過實地勘查，標的物周圍有一大型公園及小型公園，分別為都會公園、宏恩公園、世斌公園。而在學區方面發現，幼稚園托兒所數量不少，提供幼小學童基本教育與託管，此外附近還有國安國小、永安國小、東大附小、協和國小、安和國中、東大附屬高中、東海大學。

(3) 交通運輸情況

在交通運輸方面，以台中客運、統聯客運、仁友客運來看，都有在附近設置相當多的站數，所以從勘估標的行走不到 0.1Km 的路程，到達福科路，就可看到公車站牌接駁民眾，搭乘相當方便，機動性強。

另一方面，於永福路及福科路其上下班之尖峰時刻，車流量增多導致交通擁擠。

(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。食衣住行方面，永福路上，有一興農生鮮超市，對於附近住家來講，購物、飲食方便性相當高。社區中會有不定期巡邏車出現，可維護社區安寧及住家安全，且於巷道路口設有監視攝影機保障居民財產安全。

(5) 未來發展趨勢

土地分區上，明確顯示該區為純住宅區，若政府要改建或挪做其他用途，也只有房屋重整一途，故經過嚴密討論結果一致認為該區並無任何機能發展趨勢。

2. 個別因素分析

(1) 日照、通風及乾濕

勘估標的因位於角間，通風採風程度相當良好，故日照充足不會感到陰涼潮濕。

(2) 寬度、深度與形狀等

以勘估標的而言，宗地形狀為矩形，在使用上較便利，效用也較高。寬度比較則無明顯差距，皆為一般情況。

(3) 高低、街角地與其之臨街情形

以勘估標的而言，宗地並無高於或低於所面臨的巷道。又其位於巷道內的街角地，雙面臨街。

(4) 道路臨接關係與寬度、構造等之型態

在道路臨接關係上，勘估標的外為十五米寬之道路，構造上為柏油鋪面（水泥路）。

(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線道路（福科路）。在通行上，在離峰時段，無連接性的障礙，行車順暢。行人與自行車系統，福科路兩旁規劃行人專用道，自行車車道則無。整體而言，具備便利與連續性的原則。

(6) 與交通設施之距離

公車系統，在福科路上，有統聯及巨業公車的等候站(永福路口站)；在中港路上，同樣有統聯及巨業的等候站(中港新城站)。

(7) 與商業設施之接近程度

鄰近有愛買商圈、東海別墅商圈以及世貿中心，其中，前兩項提供給勘估標地及其他比較案例之商業行為最為頻繁。

(8) 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，有一大型公園及小型公園，分別為都會公園及五龍公園。學區方面發現，幼稚園托兒所數量不少，提供幼小學童基本教育與託管。此外，附近還有國安國小、永安國小、東大附小、協和國小、安和國中、東大附屬高中、東海大學。而在停車場的部份，因多為集合式住宅，所以多以地下停車場為主，住在巷內的居民，則多屋前停車或有私人的停車位。

(9) 上下水道、瓦斯等供給、處理設施之有無及其利用之難易

每層皆有天然氣之供給，替代傳統的危險瓦斯桶。

(10) 與污水處理廠等嫌惡設施之接近程度

計畫區有污水處理廠、火葬場以及第四公墓，但因距離甚遠，所以不影響當地居民生活環境。因此，本區的嫌惡設施對價格的因素影響甚小。

(四) 市場觀察及趨勢

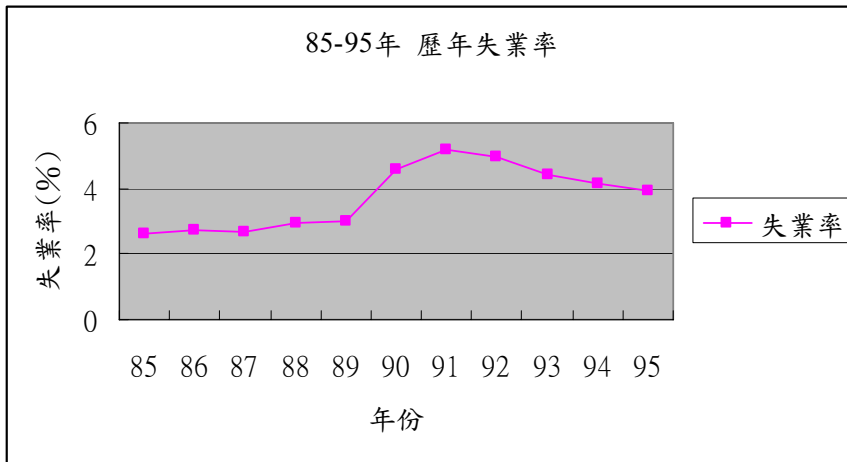
1. 經濟面

在探討經濟面對不動產景氣榮衰之影響，本組以「失業率」、「經濟成長率」及「消費者物價指數」三個影響經濟層面最基本之因素加以討論。而本組採用資料以行政院主計處發布之民國九十五年十一月份公告為討論基準。

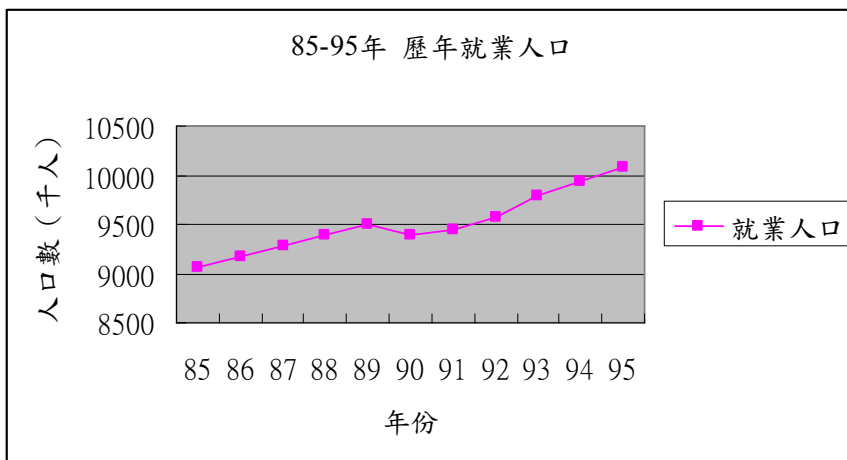
(1) 失業率

人力是生產的主要投入要素。要從正面知道人力資源的運用程度或從負面了解人力市場供需失調問題，都需要「失業率」這項統計指標來分析。然失業率之計算公式為『失業率=(失業人口/勞動力)×100%』。此為國際標準的失業率衡量公式，即指失業人口佔勞動力的比率；其中，勞動力為就業人口與失業人口的加總。

而主計處公告之九十五年十一月份失業率為 3.90%，與其他月份相比較，失業率有逐漸減少的趨勢。在此情況下，民眾欲購買住屋或換屋的意願可能因而提高。因此失業率的降低對於不動產之影響是正面的。



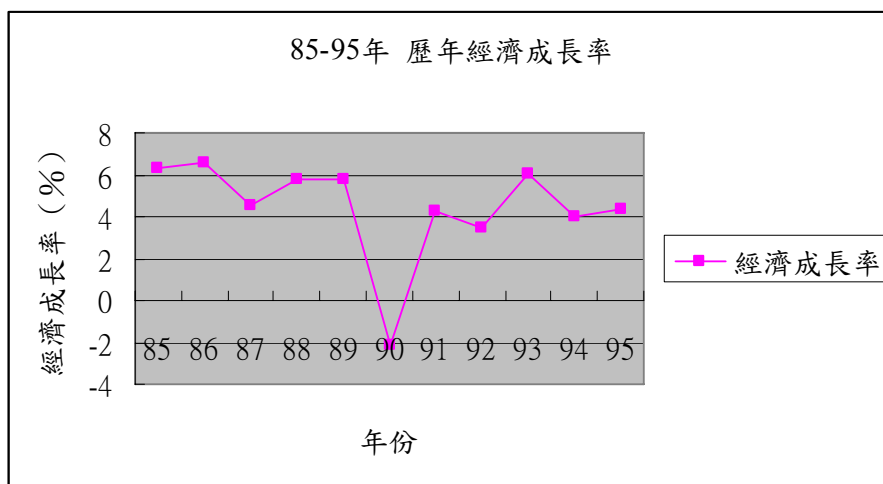
註：95年資料為元月至10月之平均



(2) 經濟成長率

經濟成長率是判斷總體經濟情勢最重要的經濟指標。其可反映出一國經濟總產出規模的變化，亦是各國經濟景氣的最具體象徵。其中，國內生產毛額(GDP)是衡量經濟活動最全面也最重要的指標，可說是一切經濟活動最後的結果。GDP 是指一特定期間(通常為一年)在一國境內從事各種經濟活動的總成果。國內生產毛額的大小，表示一國的經濟規模，而其對上年的增加率則稱之為經濟成長率，是判斷經濟情勢的重要指標。GDP 的數值高低直接代表了景氣的好壞。

主計處公告之九十五年第四季初步統計經濟成長率 5.02%，預測九十五年全年經濟成長率 4.39%。由於不動產業（房地產）被譽為經濟成長的火車頭，總體經濟的發展良好，使經濟成長率逐步提升，又配合著國際與國內經濟發展與總體經濟維持成長趨勢，對推升不動產市場景氣具有正面的影響。

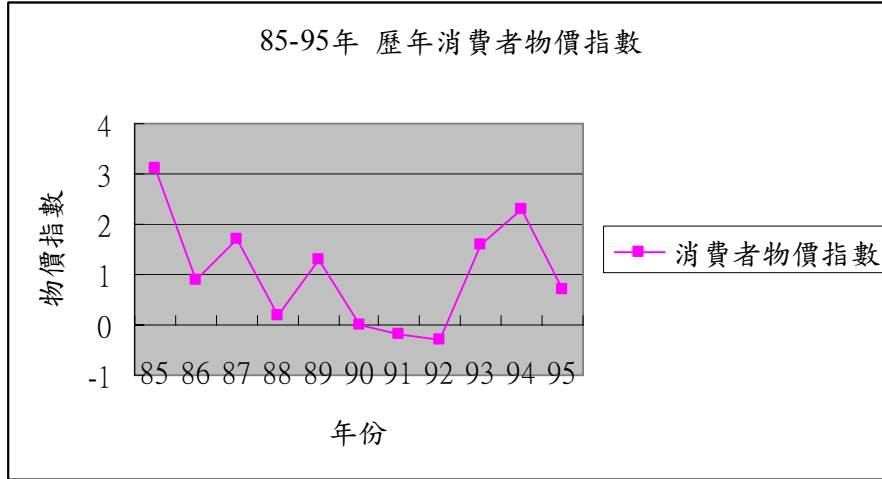


註：95 年資料為第一季至第三季之平均

(3) 消費者物價指數

消費者物價指數 (CPI, Customer Price Index)：以與消費者生活有關的民生用品價格的加權指數來計算出的消費者物價指數，是政府用來衡量人民生活水準的指數。由於消費習慣會改變，因此消費者物價指數每隔幾年就應該加以修正，以符合最新的實際情況。而當消費者物價指數過高時，政府必須進行調節。

主計處公告之九十五年第三季消費者物價指數跌 0.33%。由於消費者物價指數較以往上跌些，但其跌幅並不大；對欲購屋、換屋之民眾所造成經濟上的影響並不顯著。若消費者對於不動產之價格是屬於可接受之狀態，不偏離其所願支付之價格太多，且能承受購屋貸款負擔壓力，民眾則會願意購屋。此對不動產市場景氣並無有太大的影響。



註：95年資料為第一季至第三季之平均

2. 景氣面

(1) 投資情況

國泰建設暨政大台灣房地產研究中心，發布 2006 年第 3 季國泰房地產指數季報。全國新推個案市場呈現價漲量穩，但各地區表現有明顯差異。台北市持續價量復甦趨勢，成交量指數創歷年新高，台中與南高都會區亦呈現好轉，但台北縣與桃竹地區則出現衰退狀況。各地區房價有不同程度上漲，但銷售率與成交量僅台北市與台中都會區擴大。

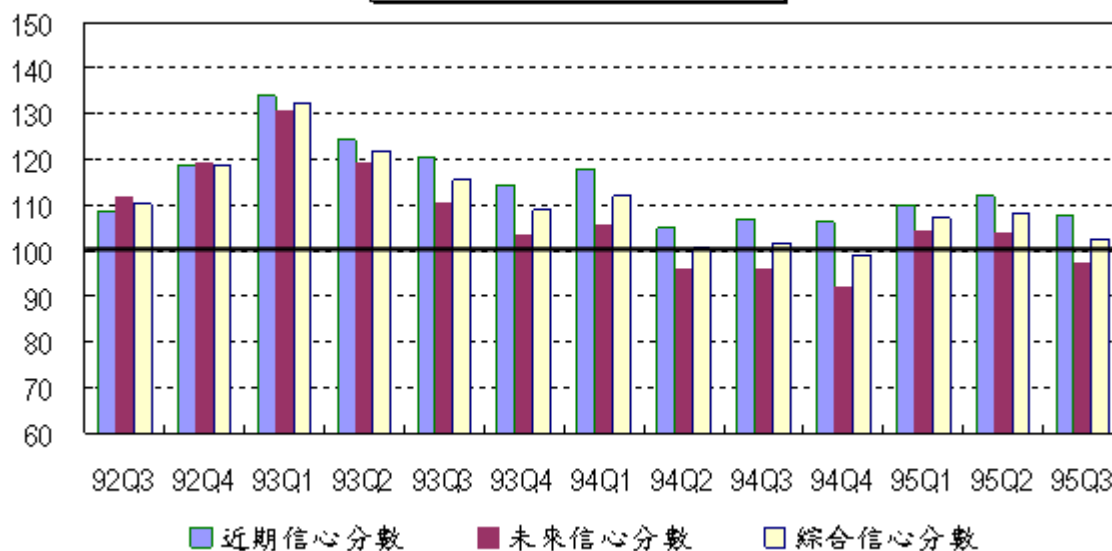
本季整體推案規模較上季略減，但套房產品較上季增加一倍，大廈與透天產品則減少。台中都會區房地產指數相較上一季去年同季均價漲量增的結構，新推個案市場從上季衰退趨勢中復甦，在價格上漲下銷售率的改善是造成市場規模擴大的原因，但各季間榮枯的明顯波動，亦顯示台中地區市場的不穩定性。

財團法人國土規劃及不動產資訊中心，發佈住宅需求動向調查 95 年第 3 季季報，台中縣市本季住宅需求，綜合信心分數小幅減少，投資需求則持平，加上房價所得比小幅增加，貸款負擔率微幅增加，對台中縣市整體房市發展有所影響，議價空間自 94Q2 後持續縮小後，有稍微增加之傾向，且本季搜尋期間與看屋數增加，顯示回到買方市場之趨勢。新成屋與預售屋需求大幅增加，以及 13 樓大樓需求大幅增加，顯示購屋者對台中縣市的房屋類型偏好有轉變跡象。

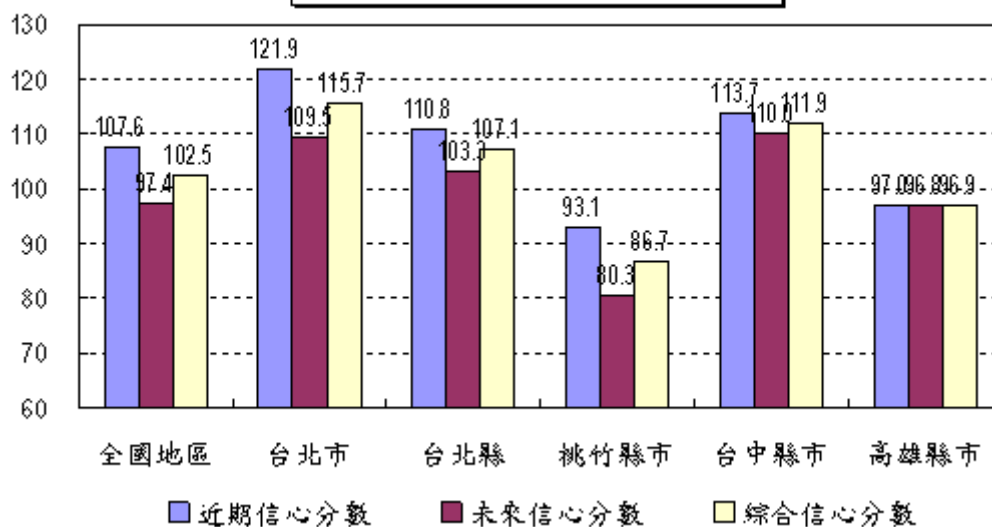
本季台中縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為房價信心明顯回升。就需求動機與類型而言，仍以首購自住為主，投資需求仍超過三成，較上季略為降溫，但仍處在近年來的相對高水準。新成屋與透天別墅持續為市場與產品類型之主流，拍賣屋需求明顯減少，公寓需求亦略有減少。近期、未來與綜合房價信心分數均較上季增加，與去年同季相較更呈現相當大幅的增加，未來房價信心分數亦回升至 100 分以上，顯示本季台中縣市購屋搜

尋者的房價信心明顯回升。

全國購屋者房價信心綜合分數



全國及各地區95年第3季房價信心分數



資料來源：

- 1.國泰建設暨政大台灣房地產研究中心 <http://www.housing.nccu.edu.tw/>
- 2.財團法人國土規劃及不動產資訊中心 <http://www.realestate.org.tw/>

3. 政策面

信義房屋不動產企研室協理張欣民表示，優惠房貸是政府當年為拯救國內房地產市場所使出的特別手段，在當時一般銀行房貸利率還偏高之際，政府以低於一般銀行房貸利率的優惠房貸提供給購屋民眾，確實具有實質「利差」之誘因，一開始政府還給這些申貸民眾 0.85% 的利息補貼，也確實達到提振房市買氣的作用，因此優惠房貸在每一波額度快用完之際，就會出現市場要求續撥的聲音。

不過隨著國內外利率水準的翻轉，政府優惠房貸的低利誘因已不復存在，由於近年來銀行看中房貸具擔保、放款金額較高的優點，紛紛推出前幾個月或第 1 年利率低於政策優惠房貸的自有資金房貸。首年度利率多在 2% 以下。反觀優惠房貸與郵匯局 2 年期定儲利率綁在一起，當央行升息時，優惠房貸利率也跟著上漲，目前央行所辦的優惠房貸利率已從最低點 2.3% 升破 3 大關，達 3.04%，比很多大型行庫的自住房貸利率 2.8-2.95% 還高，也使得民眾辦理的意願愈來愈低。

在利息補貼方面，政府補貼的利率也從最初的 0.85% 降到剩 0.125%。因此兩相比較，政府的優惠房貸明顯的已「不優惠」了，這也是為什麼去年五月續撥的 3000 億優惠房貸額度，到現在都還有 1000 億之額度可供申請，主要是民眾申貸意願降低有關。若在過去仍具低利誘因之時代，3000 億的優惠房貸額度應該在一年內就會用罄。

根據統計，政府從 2000 年撥出低利優惠房貸以來，已經六度續撥優惠房貸額度，累計金額已經高達 1 兆 8000 億，申請使用該優惠房貸的家庭也高達 80 萬戶，對 4、5 年前市場上的沉重餘屋賣壓已經起了紓解作用，也可以說優惠房貸階段性任務已經完成，現在是否續撥優惠房貸對市場已沒有太大意義，所以隨著這最後的 1000 多億額度用罄，讓優惠房貸走入歷史，也不失是個很好的方式。

房地產市場交投熱絡，行政院優惠房貸消化速度卻明顯放慢，過去兩個多月僅撥款約 70 億元。中央銀行表示，行政院 94 年 5 月分增撥的 3,000 億元優惠房貸，迄今仍剩下 1,260 億元。

大型銀行主管指出，因各銀行紛紛推出上半年利率僅 1.95% 至 2.3%，第 2、3 年利率亦在 3% 左右的分段式房貸，使得政策性貸款乏人問津，額度消化明顯地趨緩。銀行業者表示，行政院優惠房貸現行利率仍高達 3.10%，與銀行自有資金承做的分段式房貸相比，利率高出不少。

由於購屋者普遍無意申貸這項優惠貸款，據了解，95 年 9 月中旬所剩下的 1,337 億元額度，迄今還有 1,260 億元；也就是說，過去兩個月僅撥款約 77 億元，與過去每月動輒撥款 200 到 300 億，或 150 至 200 億元的高峰，不可同日而語。購屋者現在有太多的選擇，除銀行自有資金推出低利房貸，仍有多項低利政策貸款，如台銀得標的行政院住福會公教人員優惠房貸，現行利率為 2.49%。

同時，中華郵政公司亦針對具軍公教人員資格的郵政壽險保戶，推出「公教特惠專案」房貸，首期利率為 2.43%（依該公司 2 年期定儲機動利率固定加碼 0.265 個百分點），利率較台銀的 2.49%略低。此外，由行政院勞委會推出的勞工住宅貸款，現行利率亦僅 2.267%，是各政策性貸款中利率最低者；但此一低利貸款必須到 96 年 3 月才開辦。

歷年政府優惠房貸核撥情形

開辦時間	額度 (億元)	政府補貼利率(%)
2000.8.14	1,200	0.850
2000.8.14	2,000	0.850
2001.8.27	2,000	0.850
2002.4.16	2,000	0.425
2003.1.14	2,000	0.250
2003.8.22	2,800	0.250
2004.5.30	3,000	0.125
2005.5.18	3,000	0.125

資料整理：信義房屋不動產企研室

資料來源：

1. 信義房屋 <http://www.sinyi.com.tw>
2. 優家網 <http://uhome.open168.com/house/article.php/3536>

4. 市場供需狀況

以下為於西屯區下半年推案之情形。由表中可看出大部分的房子都還

處於預售階段，又加上下半年於不動產市場的供給量大於需求量，可能造成空屋率之增加等負面情況，是否仍須一直推出新的房屋個案，建商應深思熟慮。再者，對於明年不動產景氣方面，建商對房屋之銷售並非抱持著樂觀之態度，而此因素對不動產市場而言可能具有相當之影響。

台中市西屯區新成屋、預售屋物件一覽表					
個案	區域	地點	建坪	價格	投資興建
中港 The One	西屯區	河南路、市政北七路	20-35	25 萬/坪	聚合發
泰極	西屯區	惠中路、市政北一路	80-140	30 萬/坪	德鑫
世界.com	西屯區	青海路、家樂福對面	26-52	13.5-15.9 萬/坪	勇建
總太如來	西屯區	玉門路、國安一路口	53-160	14.5 萬/坪	總太
市政香榭	西屯區	中港近文心路口	13-28	21-23 萬/坪	興富發
聖山莊	西屯區	福科路、玉門路口	79-108	1288-2060 萬/戶	國雄
墅花園	西屯區	惠來路、政和路口	124-157	4088-5558 萬/戶	宏銓
中科浪漫滿屋	西屯區	工業一路、中港路口	105-120	1388 萬起/戶	總瑩
富宇 ICRT	西屯區	玉門路近中港路口	9.89-45	12.5-16 萬/坪	富宇
睿觀	西屯區	市政北一路、惠中路口	90-170	25 萬起/坪	寶璽
觀闊	西屯區	玉門路近西屯路	40-80	450 萬起/戶	總太

資料來源：<http://uhome.open168.com/>95 年 11 月台中購屋情報

三、 估價方法

(一) 勘估標的與比較標的區域因素、個別因素之綜合比較

1. 評估方法說明

不動產價格之評估方法共有三種分別為：(1) 買賣實例比較法 (2) 成本法 (3) 收益還原法。而我們將採取第一種買賣實例比較法作為本組評估的標準，(四者為同一供需圈)。以下以三種評估方法分別介紹之：

(1) 成本法

成本法或稱原價法，是屬於原價方法中，求取不動產價格所使用的方法之一，即求得於估價期日重新建造對象不動產之成本，再依此成本進行減價修正，由此求得對象不動產之試算價格，其基本觀念是採取企業會計上將折舊資產取得價額，加以折舊減價者得，此種價格則稱為成本價格。

而成本法之最有效方法，即對於能適當把握對象不動產之重新建造成本及減價修正者。但對於不可能在生產之既成市街地，並不能適用此法，於此必須注意，也就是說若欲此情況，應使用買賣實例比較法或收益還原法。但於填土或剷土而開發造成之土地，因可求取重新建造成本，為其例外之狀況。

於上段所敘述，成本法應用之最有效方法有二：A.建物重置成本 B.減價修正，以下將做簡略之介紹：

A.建物重置成本：有直接法與間接法二種。

直接法又分為下列兩種：(一)淨計法(精算法)：指就勘估標的所需各種建築材料及人工之數量，逐一乘以價格日期當時該建築材料之單價及人工工資，並加計管理費、稅捐、資本利息及利潤。(二)單位工程法(細算法)：係以建築細部工程支各項目單價乘以該工程施工數量，合計之。

間接法分為下列兩種：(一)工程造價比率法(概算法)：按工程概算項目逐項比較勘估標的與比較標的或標準建物之差異，並依工程價格及工程數量比率進行調整，以求取勘估標的營造或施工費。

B.減價修正：

即折舊是從不動產對象之重新建造成本，扣除物理因素(如風吹、日曬、雨打、地震、颱風.....等)、功能因素(設計或使用材料之陳舊落伍化)及經濟因素(外部條件惡化)所造成之折舊減價額，來求取不動產於估價期日之適當積算價格。

其修正方法依據耐用年數法共分有4種：(一)定額法(直線法)：假定在不動產之耐用期間，每年之減價額為固定。(二)定率法(餘額遞減法)：對經過折舊之不動產殘餘價格，乘予一定比率，以計算每年之減價額。(三)償還基金法：每年折舊提存一定金額，並按一定利率複利計算，其利率本金合計額與建物耐用年數滿期時之總減價額相等。(四)年數合計法：剩餘之使用年數占使用年數之總和。

(2) 買賣實例比較法

買賣實例比較法又稱市價比較法或市場比較法，是比較方法中，求取不動產價格所使用之方法。此種方法需要選擇適當多數買賣實例，按必要情形施行情況補正及期日修正，同時需就區域因素與個別因素加以比較，由此取得對象不動產之試算價格，為比較價格。

優點：以「代替原則」為理論基礎，而且符合當事人的經濟行為，具現實性，故富有說服力。且不僅是土地與建物之估價，於土地租賃、房屋租賃權方面之估價也可應用，換言之，只要有類似的不動產買賣實例即可適用。

缺點：若於無不動產交易或交易量甚少之地區(如農村地區)，則難以適用此法進行估價。且如邸宅等大規模建物，因買賣實例少也難用此法，而教堂、廟宇、集會所等，本來就難交易之對象不動產，也難適用之。而使用此法最有用之必要條件為，買賣實例比較法要在鄰近地區或同一

供需圈內之類似地區中，有對象不動產相類似之不動產交易時。

其估價程序為：(一) 買賣實例之蒐集與選擇 (二) 情況補正 (三) 期日修正 (四) 區域因素之比較 (五) 個別因素之比較

(一) 買賣蒐集與選擇：

雖說應盡可能收集多數具競爭性可比較標之不動產的買賣實例，但仍需檢查其收集案例是否在近鄰地區或同一供需圈之類似地區中之不動產、是否為正常交易或可補正為正常交易者、可能作期日修正者、可能作個別因素之比較者，以具備以上要件者，作為比較標的。

(二) 情況補正：

比較標的有以下情形者應作適當修正，急買急賣、受債權債務關係影響、親友關係人間交易、畸零地或合併使用之交易、地上物處理有糾紛之交易、法院拍賣、迷信影響之交易、包含公共設施用地之交易、人為哄抬之交易。如無法有效掌握及量化調整，應不予採用。

(三) 期日修正：

因買賣交易時期與對象不動產估價額日期有時間性之差異，於此段時間內其價格水準可能會發生變動。此時，應於求取買賣實例不動產所在之地區，或與該地區有相似之價格變動過程這種類似地區之土地與建物之價格變動率（如地價指數或房屋價格指數等）。

(四) 區域因素及個別因素之比較：

進行區域分析時，應瞭解鄰近地區之標準使用現狀與未來動向，再以買賣實例為基礎，判定鄰近地區之價格水準，之後進行個別因素比較，以求取對象不動產之比較水準價格。

綜合以上我國之買賣實例比較法要領，可分成 (一) 情況補正 (二) 期日修正 (三) 區域因素比較 (四) 個別因素比較等五步驟，其演算公式如下：

$$\begin{aligned} & \text{實例買賣單價} \times \frac{\text{標的查估情況}}{\text{案例交易情況}} \times \frac{\text{標的價格指數}}{\text{案例價格指數}} \\ & \times \frac{\text{標的區域條件}}{\text{案例區域條件}} \times \frac{\text{標的個別條件}}{\text{案例個別條件}} = \text{比較價格} \end{aligned}$$

(3) 收益還原法

所謂收益還原法或稱收益資本法，是將不動產之純收益資本化，算出收益價值，以此作為該不動產之實質價值之估價方法。由於不動產具有永續性，故其耐用期間相當長久，因此不動產現在所產出之純收益，能期待在將來繼續確實取得，將此項隨時間之經過而能繼續取得之純收益折算為

現在價值之總額，稱為收益價值或資本價值。

求取收益價值之基本要素為純收益或資本還原率，因純收益與利率之大小的決定，可以看出資本的價值。利息之大小是要依賴一定額之資本，而不動產之純收益大小，可以說是未知資本之利息，將其純收益以一定利率還原，則可看出該不動產之資本價值。

而收益還原法，對於供收益目的使用之不動產，例如租賃不動產或企業用不動產之估價至為有效，而且是具有理論根據之估價方法。所謂租賃不動產，是指租賃土地、租賃房屋等而言。以租賃土地來說，這是年間所能取得之地租，扣除地價稅、管理費等，求得純收益，再以土地之還原利率進行資本還原，則可求得出租土地之收益價格。又如出租房屋、出租大樓、出租公寓等情形，是以年間之房租收入扣除各項經費（租稅公寓、修繕費、管理費、火災保險折舊費等），由此則可得到以房租為基礎之純收益。將此再以土地及建築之綜合還原利率進行資本還原，則可求得土地與建築物成一體之收益價格。

在純收益的還原方法上，以純收益為永續性之土地收益時的求得方法公式表示如下，

$$P = a/r \quad P = \text{土地之收益價格}$$

$$a = \text{基地地租之純收益} \quad r = \text{土地之還原利率}$$

即在第一年之年末所能得到地租之純收益 a 元，欲將其折算為現在價格時，只要將 a 元乘複利現價率即可。即：

$$a \times (1/(1+r)) = a/(1+r)$$

$$r = \text{土地之還原利率}$$

同理，第二年之年末所能得到地租之純收益 a 元，同樣以 a 元乘複利現價率即可。如此，第 n 年後所能得到 a 元之現在價格，是 $a \times (1/(1+r)^n) = a/(1+r)^n$ 。此等 a 元之現在價格合計即為其收益價格，所以收益價格 P 之公式如下：

$$P = a/(1+r) + a/(1+r)^2 + a/(1+r)^3 + \dots + a/(1+r)^n$$

將 n 設為 ∞ （因為土地之收益是永久性的），則可得

$$P = \frac{a/(1+r)}{1 - (1/(1+r))}$$

$$= \frac{a/(1+r)}{(1+r)/r}$$

$$= a/r$$

因此，將基地之純收益與土地之還原利率套入公式即可求得土地之收









益價格。

(4) 小結

依據上述可知，買賣實例比較法是與類似勘估標的之不動產買賣實例加以比較，以此求得估價對象不動產之價格，符合現實社會之經濟行為，但由於是以其他案例之價格推估比較價格，分配各區域及個別因素之權種，全憑估價師是專業知識與經驗辨別，較於不客觀、公平，等同於買賣實例比較法並未說明價格之根據。成本法詳細說明價格多少，估算重置、重建成本說明其價格之形成原因，比較有理論基礎，但成本法適用的情形受到很大的限制，對於有再生產之一般土地，原則上是不適用的。土地開發分析法是一種較符合理論之方法，將不動產形成的四大因素之成本計算出來，總合得不動產最終價格，但就一般之經濟情勢，產業界之變動方向，及不動產市場之實情而言，此時不亦求得，故不加以採用。

2. 區域因素與個別因素基準表

區域與個別因素調整基準表

項目		勘估標的地	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
不動產報告書					
照片					
土地	面積	9529.02m ²	9529.02m ²	1526.03m ²	4095.55 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	15 米寬	15 米寬	12 米寬	4 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	略有坡度	略有坡度
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	10 年	10 年	15 年	13 年
	座向	座南朝北	座南朝北	座南朝北	座東朝西
	室內使用面積	75.36 m ²	26.44 m ²	83.59 m ²	110.97 m ²
	附屬建物面積	8.4 m ²	無	18.21m ²	9.09 m ²
	停車空間	付費公用車庫	付費公用車庫	付費公用車庫	付費公用車庫
	總樓層數	019 層	019 層	016 層	015 層
環境條件	層次	三層	六層	十層	七層
	日照(採光)	三面	三面	二面	三面
	通風	三面	三面	二面	三面
	乾溼度	三面	三面	二面	三面
	寧適性	良好	良好	普通	良好
	臨街情形	雙面臨街	雙面臨街	單面臨街	雙面臨街
	社區安全	巡邏頻率稍高	巡邏頻率稍高	巡邏頻率稍高	巡邏頻率稍高
使用分區	第三種住宅區	第三種住宅區	第一種住宅區	第三種住宅區	
鄰避設施	與火葬場之距離	2568M	2693M	2244M	2505M
	與第四公墓之距離	2618M	2758M	2316M	2572M
	與東海別墅商圍之距離	3249M	3380M	3024M	3137M
	與愛買商圍之距離	123M	244M	956M	417M
	與世貿之距離	1149M	1250M	1472M	1399M
	南興市場	2031 M	1911 M	2279 M	2031 M
	西屯市場	1088 M	966 M	1178 M	1455 M
	黃昏市場	377 M	456 M	218 M	94 M
	福安市場	1096 M	1225 M	1804 M	1531 M
	與安和國中 之距離	1366M	1892M ³⁰	逢甲大學學生報告 1729M	ePaper(2007年) 1544M
與國安國小 之距離	2017M	2162M	1323M	1713M	

3. 區域因素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%
		交通設施連接程度與等級	20%	20%	
		商業設施配置	20%	75%	
		文教設施配置	5%		
		遊憩設施配置	10%		
		服務設施配置	10%		
		衛生設施配置	10%		
		安全設施配置	20%		
個別因素	土地	面積	6%	25%	100%
		形狀	9%		
		面臨道路寬	8%		
		道路鋪裝	5%		
		地勢	5%		
	建物	構造	3%	20%	
		屋齡	4%		
		座向	2%		
		室內使用面積	4%		
		附屬建物面積	1%		
		停車空間	5%		
		勘估樓層/總樓層	1%		
	環境條件	日照(採光)	4%	25%	
		通風	2%		
		乾溼度	2%		
		寧適性	2%		
		臨街情形	6%		
		社區安全	7%		
		相關法規管制條件	2%		
	接近條件	鄰避設施接近程度	3%	30%	
商業設施接近程度		4%			

	文教設施接近程度	4%	
	遊憩設施接近程度	3%	
	服務設施接近程度	3%	
	衛生設施接近程度	3%	
	安全設施接近程度	4%	
	公用設施接近程度	3%	
	維生設施接近程度	3%	

因素調整分析說明：

(1) 區域因素

區域因素是不動產所屬地區之自然條件與社會、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細分為 11 項因素，並給予之百分等級也將有所調整。

於區域因素部分大致可區分為自然因素、交通、和相關公共設施配置，其中因所在之地區與其他地區皆同屬台中市之範圍內，且依據台中市之自然環境除處於地震帶上外，其他相關自然因素，因各區域皆屬同一區塊上，所處之條件相差並無甚多，可說相當之小，故影響價格之自然因素條件評等部分只給予 5% 之百分評等。另外，就交通部分，因所屬區域與市中心距離和交通設施連接程度相距並無甚遠，但一般而言，若距市中心或與交通設施連接程度相當之近的話，對於不動產之價格上也是相當有影響力的，故給予 15% 之條件評等。於公共設施配置部分，相信這對於此區域之所有不動產之價格影響，絕對有顯著的加分效果，不只如此也是最主要的因素之一，且每一地區之所配置之設施部分，是依據地方政府於地方施政或區域內之政府下部門所屬之公家機關所掌控，或此區域之發展狀況而定，故各個區域皆有所不同，本組認為此部分為最重要之影響價格因素，故給予 80% 之條件評等。

<1> 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。

<2> 交通設施連接程度 (20%)：

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，故於此我們予以 20% 之評等等級。

<3> 商業設施配置 (20%)

因區域內商業設施的近便性情況並無顯著差異，而批發市場以及大賣場的民生必需品的購買距離也大致相同，且區域內其他地方仍有些許批發市場，足以供應一般民眾，且當民眾選購不動產時，其實並不比一般公司行號選址時重視此項設施，故僅予以 20% 之評等等級。

<4> 文教設施配置 (5%)

此區域內擁有不少的文教設施，如：東海大學等、國安國小、永安國小，因此在此區有相當多的不動產推案，皆以此為吸引顧客之誘因，且一般民眾於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。故此處本組給予 5% 之評等等級。

<5> 遊憩設施配置 (10%)

隨著經濟繁榮與進步，一般人除了工作以外，也越來越重視自身的或家庭間的娛樂休閒時間，故對於遊憩設施的配置也會愈來愈要求。對此，本組也感受到時代及人們生活型態的變化，認為遊憩設施對人們來講，已相當重要，故給予比起上述設施之較高百分比之 10% 之評等等級。

<6> 服務設施配置 (10%)

此處之服務設施泛指公、私部門，對於本區域之相關服務，如區公所、西屯區派出所、各里活動中心.....等，屬於便民性質且可直接服務民眾之設施，其於生活上之便利性，對於忙碌的現代人來講是最在意的，故本項給予 10% 之評等等級。

<7> 衛生設施配置 (10%)

本區域內擁有榮總醫院、澄清醫院及私人診所，基本上，一般來講，衛生設施固然重要，只是台中市內其他區域內也都有不少的相同設施，且以私人診所來講，幾乎只要是一般的大都市幾乎隨處可見，故只給予 10% 之評等等級。

<8> 安全設施配置 (20%)

一般安全設施指當地的警察局、消防隊等，眾所皆知的是，台中市的治安一直都頗為令人擔心，且現在犯罪行為和意外災害層出不窮，故不管是那一區內的民眾於選取安全設施配置上，一定會相當重視此問題，故此處給予之 20% 之評等等級。

(2) 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。在個別因素的部分，我們隨其特性的不同，又將之區分為土地、建物、環境條件與接近條件。在這四個區分中，我們認為接近條件對於不同價格會發生較大的差異，即因接近某項設施，而替建物帶來較佳的附加社會價值，甚至是在生活上的便易度，故在條件評等上，給予 30% 之條件評等。而根據與不同服務設施的接近程度，細分成鄰避設施、商業設施、文教設施、遊憩設施、服務設施、衛生設施、安全設施、公用設施與維生設施接近程度。

土地的部分，因土地具有恆久性的特性，除非發生非常的天災地變，不然其使用功能是持久不衰的，並不隨時間的經過而降低。另外還具有數量固定的特性，即使現階段的需求不斷增加，其供給面依舊不會有所改變。就這兩特性，將土地的個別因素區分成，面積、形狀、面臨道路寬、道路鋪裝與地勢高低，故給予 25% 之條件評等。

環境條件的部分，因為土地位置固定，所產生的環境影響因子，也因此而有所不同，在本組所採的市場比較法中，四棟建築物是在同一供需圈內，與我們所列出的日照(採光)、通風、乾溼度、寧適性、臨街情形、社區安全與相關法規管制條件的細項個別因素，並無多大差距，但對於不動產的價格仍有影響，故給予 20% 之條件評等。

最後的建物部分，建物應當適合其環境而設計，且是在最有效的使用狀態，故給予 25% 的條件評等。較環境條件多 5% 的部分，是因建物本身的組合因子，包含設計、設備、構造、材料等，都可以為不動產的價格增減分，且可因此區分出不同建物間的型態，來決定價格。

<1> 土地

- ▶ 面積 (6%)：宗地面積，隨其用途而使價格發生差異，然因位於住宅區內，使用效益並不大，然宗地面積適當者，亦可提升價格，故給 6%。
- ▶ 形狀 (9%)：形狀能決定建物之性格與規模，在利用上，矩形也比不整形來的便利，效用也大，給最高 9%。
- ▶ 面臨道路寬 (8%)：隨其用途不同而使價格發生差異，路寬的大小與車流量及住宅區內的車輛進出方便與否有一定之關係，因此給予 8% 做為會車及出入方便與否的細項評等。
- ▶ 道路鋪裝 (5%)：現在道路多已改成柏油路的裝置，唯巷內仍有水泥鋪面，故此項我們是以平坦與否為評等重點，只給 5% 的細項評等。
- ▶ 地勢 (5%)：宗地之傾斜情形對於價格亦有影響，傾斜的宗地較平坦地的價格便宜，因此區無明顯傾斜地情形，故只給 5% 的細項評等。

<2> 建物

- ▶ 構造 (3%)：構造與使用材料的品質會間接影響建物的型態與格調，進而影響價格，故給 3% 的評等。
- ▶ 屋齡 (4%)：建物的耐用年數有限，對建物價格有一定的影響力，故只給 4% 的細項評等。
- ▶ 座向 (2%)：北風與日曬，會進而影響人的生活，對注重的人，價格多少會影響，因此給座向 2% 的細項評等。
- ▶ 室內使用面積 (4%)：總樓地板面積，供住宅使用，面積越大，活動空間就越大，因此給低於停車空間的 4%。
- ▶ 附屬建物面積 (1%)：指陽台、花台的部分，今日幾乎是基本設備，對價格也無特別的影響，故只給 1% 的評等。
- ▶ 停車空間 (5%)：地狹人稠，除了住的活動空間，停車位與否在今日更是一需重視的影響價格因素，因此我們給予較其他建物個別因素高的百分比評等 5%。
- ▶ 勘估樓層/總樓層 (1%)：本組勘估標的以透天為主，與樓層無關，而總樓層的部分與室內使用面積有較大關係，故只給 1% 的評等。

<3> 環境條件

- ▶ 日照(採光) (4%)：日照是否良好與人的健康有密切關係，會因此影響價格，加上近年來人們對日照的重視，給 4% 的評等。
- ▶ 通風 (2%) 乾溼度 (2%)：：通風與乾濕度是否良好亦與人的健康有密切關係，因此也會影響價格，給予相同的 2% 評等。
- ▶ 寧適性 (2%)：環境舒適能帶給人們較大的效益，甚至身心方面的，故給 2% 的評等。
- ▶ 臨街情形 (6%)：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 6% 的評等。
- ▶ 社區安全 (7%)：社會治安的不穩定，讓人們越來越注意家門前的社區安全，影響人們購屋的力量，故在環境條件的個別因素給最高的 7%。
- ▶ 相關法規管制條件 (2%)：公法上的相關管制，對土地價格有一定的影響，但因四棟標的物位於同一區域內，故只給 2% 的評等。

<4> 接近條件

- ▶ 鄰避設施接近程度 (3%)、商業設施接近程度 (4%)、文教設施接近程度 (4%)、遊憩設施接近程度 (3%)、服務設施接近程度 (3%)、衛生

設施接近程度(3%)、安全設施接近程度(4%)、公用設施接近程度(3%)、維生設施接近程度(3%)：接近條件與區域條件中的服務設施，感覺具相同的影響力，又因四棟建物位於同一供需圈，並無多大差距，因此將接近條件的30%均分，在針對供需圈內重要的服務設施，如，文教設施、遊憩設施與安全設施，增加其百分評等。

4. 區域因素與個別因素因素調整率表

(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> 交通設施連接程度與等級 15%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	3.75	7.5	11.25	15	因位於同一等時圈內，故不多探討。
稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
稍差	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	
差	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0	

▲案例 A(0) 案例 B(0) 案例 C(0)

<3> 商業設施配置 15%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	3.75	7.5	11.25	15	優：10家以上

不動產報告書－西屯二組

稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	稍優：8~10 家 普通：6~8 家 稍差：4~6 家 差：4 家以下
普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
稍差	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	
差	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0	

▲ 案例 A(0) 案例 B(0) 案例 C(0)

以 1Km 內為評估標準

<4> 文教設施配置 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：5 所以上 稍優：4 所 普通：3 所 稍差：2 所 差：1 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 2Km 內為評估標準

<5> 遊憩設施配置 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：5-10 分鐘 稍：10-15 分鐘 普：15-20 分鐘 稍差：20-25 分鐘 差：25 分鐘以上
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(1.25) 案例 B(0) 案例 C(0)

以車行時間為評估標準

<6> 服務設施配置 10%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	2.5	5	7.5	10	優：5-10 分鐘

不動產報告書－西屯二組

稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	稍：10-15 分鐘 普：15-20 分鐘 稍差：20-25 分鐘 差：25 分鐘以上
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(0)

以車行時間為評估標準

<7> 衛生設施配置 10%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	2.5	5	7.5	10	優：5-10 分鐘 稍：10-15 分鐘 普：15-20 分鐘 稍差：20-25 分鐘 差：25 分鐘以上
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(0) 案例 C(0)

以車行時間為評估標準

<8> 安全設施配置 15%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	3.75	7.5	11.25	15	因位於同一供需圈內，故 不多探討。
稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
稍差	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	
差	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0	

▲ 案例 A(0) 案例 B(0) 案例 C(0)

(2) 個別因素

➤ 土地

<9> 面積 6%

案例	優	稍優	普通	稍差	差	備註
----	---	----	----	----	---	----

不動產報告書－西屯二組

勘估						
優	0	1.5	3	4.5	6	優：4000 坪以上 稍優：3000~4000 坪 普通：2000~3000 坪 稍差：1000~2000 坪 差：1000 坪以下
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(0) 案例 B(4.5) 案例 C(0)

<10> 形狀 9%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	2.25	5	7.25	9	優：方整 稍優：矩形 普通：梯形 稍差：三角形 差：畸零
稍優	-2.25	0	2.25	5	7.25	
普通	-5	-2.25	0	2.25	5	
稍差	-7.25	-5	-2.25	0	2.25	
差	-9	-7.25	-5	-2.25	0	

★案例 A(0) 案例 B(0) 案例 C(0)

<11> 面臨道路寬 8%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	2	4	6	8	優：15m 以上 稍優：10~15m 普通：6~10m 稍差：2~6m 差：2m 以下
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)

<12> 道路鋪裝 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：人行磚

不動產報告書－西屯二組

稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優：柏油 普通：水泥 稍差：碎石 差：泥土
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> 地勢 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：平坦 稍優：平整 普通：略有坡度 稍差：凹凸不平 差：低窪
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)

◆ 建物

<14> 構造 3%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1.25	2.5	3.75	5	優：RC 加強磚造 稍優：RC 普通：加強磚造 稍差：磚造 差：木造
稍優	-1.25	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)

<15> 屋齡 4%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1	2	3	4	優：5 年以下

不動產報告書－西屯二組

稍優	-1	0	1	2	3	稍優：5~10年 普通：10~15年 稍差：15~20年 差：20年以上
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(1) 案例 C(1)

<16> 座向 2%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	0.5	1	1.5	2	優：座北朝南 稍優：座西朝東 普通：座南朝北 稍差：座東朝西 差：其他
稍優	-0.5	0	0.5	1	1.5	
普通	-1	-0.5	0	0.5	1	
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) 案例 C(0.5)

<17> 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：100坪以上 稍優：75~100坪 普通：50-75坪 稍差：25~50坪 差：25坪以下
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(2) 案例 B(0) 案例 C(-1)

<18> 附屬建物面積 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：20坪以上

不動產報告書－西屯二組

稍優	-0.25	0	0.25	0.5	0.75	稍優：15~20 坪 普通：10~15 坪 稍差：5~10 坪 差：無
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(0.25) 案例 B(-0.5) 案例 C(-0.25)

<19> 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：10 坪以上 稍優：5~8 坪 普通：4.5~5 坪 稍差：4~4.5 坪 差：4 坪以下
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(0) 案例 C(0)

<20> 勘估樓層/總樓層 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：1 層 稍優：0.8 層 普通：0.6 層 稍差：0.4 層 差：0.2 層
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(-0.25) 案例 B(-0.5) 案例 C(0)

➤ 環境條件

<21> 日照（採光）4%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1	2	3	4	優：四面

不動產報告書－西屯二組

稍優	-1	0	1	2	3	稍優：三面 普通：兩面 稍差：一面 差：無
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(1) 案例 C(0)

<22> 通風 2%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	0.5	1	1.5	2	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	-0.5	0	0.5	1	1.5	
普通	-1	-0.5	0	0.5	1	
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)

<23> 乾溼度 2%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	0.5	1	1.5	2	優：四面 稍優：三面 普通：兩面 稍差：一面 差：無
稍優	-0.5	0	0.5	1	1.5	
普通	-1	-0.5	0	0.5	1	
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) *由於乾溼度受日晒多寡之影響，故以「日晒」來做評比。

<24> 寧適性 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

不動產報告書－西屯二組

稍優	-0.5	0	0.5	1	1.5	稍優：良好 普通：普通 稍差：心煩 差：躁鬱
普通	-1	-0.5	0	0.5	1	
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)

<25> 臨街情形 6%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1.5	3	4.5	6	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	-1.5	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(1.5) 案例 C(0)

<26> 社區安全 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：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	-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)

<27> 相關法規管制條件 2%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	0.5	1	1.5	2	因位於同一使用分區內，

不動產報告書－西屯二組

稍優	-0.5	0	0.5	1	1.5	故法規管制差異不大。
普通	-1	-0.5	0	0.5	1	
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) 案例 C(0)

<28> 鄰避設施接近程度 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：4km 以上 稍優：3~4km 普通：2~3km 稍差：1~2km 差：1km 以內
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)

<29> 商業設施接近程度 4%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1	2	3	4	優：0.2km 以內 稍優：0.2~0.4 km 普通：0.4~0.6 km 稍差：0.6~0.8 km 差：0.8km 以上
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)

<30> 文教設施接近程度 4%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1	2	3	4	優：0.5km 以內

不動產報告書－西屯二組

稍優	-1	0	1	2	3	稍優：0.5~1 km 普通：1~km 稍差：1.5~2km 差：2 km 以上
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)

<31> 遊憩設施接近程度 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：0.5~1km 普通：1~1.5km 稍差：1.5~2km 差：2km 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(0)

<32> 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：0.25km 以內 稍優：0.25~0.5 km 普通：0.5~0.75 km 稍差：0.75~1 km 差：1km 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(1.5) 案例 C(0.75)

<33> 衛生設施接近程度 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

不動產報告書－西屯二組

稍優	-0.75	0	0.75	1.5	2.25	稍優：0.5~1km 普通：1~1.5km 稍差：1.5~2km 差：2km 以上
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)

<34> 安全設施接近程度 4%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1	2	3	4	因位於同一供需圈內，故不多探討。
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)

四、 最後推定價

(一) 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
自然因素	0	0	0

不動產報告書－西屯二組

交通設施連接程度與等級		0	0	0	
商業設施配置		0	0	0	
文教設施配置		0	-1.25	-1.25	
遊憩設施配置		1.25	0	0	
服務設施配置		0	2.5	0	
衛生設施配置		0	0	0	
安全設施配置		0	0	0	
總計		1.25	1.25	-1.25	
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	4.5	0
		形狀	0	0	0
		面臨道路寬	0	2	6
		道路鋪裝	0	0	0
		地勢	0	1.25	1.25
	建物	構造	0	0	0
		屋齡	0	1	1
		座向	0	0	0.5
		室內使用面積	0	0	-1
		附屬建物面積	0.25	-0.5	-0.25
		停車空間	0	0	0
		勘估樓層/總樓層	-0.25	-0.5	0
	環境條件	日照(採光)	0	1	0
		通風	0	0.5	0
		乾溼度	0	0.5	0
		寧適性	0	0.5	0
		臨街情形	0	1.5	0
		社區安全	0	0	0
	接近條件	相關法規管制條件	0	0	0
		鄰避設施接近程度	0	0	0
		商業設施接近程度	0	0	0
文教設施接近程度		0	0	0	
遊憩設施接近程度		0	0	0	
服務設施接近程度		0	1.5	0.75	
衛生設施接近程度	0	0	0		

	安全設施接近程度	0	0	0
總計		0	13.25	8.25

(二) 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	94/05/06	95/11/07	95/08/14
交易價格(元/m ²)	49168	42469	40551
情況修正	100/100	100/100	100/100
期日修正	100/100	98.3/100	98.83/100
個別因素修正	100/100	114.25/100	108.75/100
區域因素修正	101.25/100	101.25/100	98.75/100

(三) 各項修正說明

(1) 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。

(2) 期日修正：

因土地價值逐年略有成長，故本組以土地登記日期起算，至民國 95 年為止，以五年為一期，每經一期加 2% 計算期日之修正。修正結果為比較標的物 A 為 100/100，比較標的物 B 為 98.3/100，比較標的物 C 為 98.83/100。

(3) 比較標的物 A 修正後價格：

$$49168 * 100/100 * 100/100 * 101.25/100 * 100/100 = 49783 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(4) 比較標的物 B 修正後價格：

$$42469 * 100/100 * 98.3/100 * 101.25/100 * 114.25/100 = 48292 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(5) 比較標的物 C 修正後價格：

$$40551 * 100/100 * 98.83/100 * 98.75/100 * 108.75/100 = 43038 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(6) 勘估標的單位價格

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。然而，經由本組實地勘查結果認為：比較標的物 A 及 C 之週邊環境及影響因素與勘估標的物較為相近，但又比較標的 A 和勘估標的屬同一集合住宅內，價格的採用以比較標的 A 為依據。

不動產報告書－西屯二組

比較標的 A 得勘估標的單位價格：49783 (元/m²)

比較標的 B 得勘估標的單位價格：48292 (元/m²)

比較標的 C 得勘估標的單位價格：43038 (元/m²)

(7) 勘估標地物總價格

於是勘估標地總價格為

$$49,783 \text{ (元/m}^2\text{)} \times 75.36 \text{ (m}^2\text{)} = 3,751,647 \text{ 元} \approx 3,751,000 \text{ 元}$$

五、附錄

1. 工作分配表

工作時間表	
初勘	吳俊億、羅仕倫、賴韋廷

現勘	吳俊億、羅仕倫、賴韋廷、林東佑、蔡侑妤
標的物與案例 現場拍照	吳俊億、羅仕倫、賴韋廷、崔智超
相關資料申請	吳俊億、吳東穎
報告書內容	蔡侑妤、吳俊億、羅仕倫、林東佑、 賴韋廷、吳東穎、崔智超
簡報檔製作	蔡侑妤
口頭簡報	吳東穎

2. 工作時間表

工作時間表	
09/15-10/13	搜尋對象不動產與可比較案例
10/14-11/17	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）
11/18-11/24	整理、比較、分析資料
11/25-12/21	計算標的價格、勘估標的鑑價完成、完成估價報告書
12/22	分組報告
12/23-01/05	修改與修正報告書

3. 土地登記謄本

▀ 勘估標的

土地登記第二類謄本（部分）
西屯區信安段0593-0002地號

列印時間：民國095年11月24日15時08分

頁次：1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝
中興整謄字第093578號
資料管轄機關：臺中市中興地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：張芬玲
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085年03月26日 登記原因：合併
地目：建 等則：0 面積：****9,529.02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：***27,044元/平方公尺
地上建物建號：共817棟
其他登記事項：分割自：593地號
因分割增加地號：593-4
合併自：594-2至594-4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：0286 登記原因：買賣
登記日期：民國085年12月06日
原因發生日期：民國085年10月19日
所有權人：陳玉真
住 址：台北市中山區中原里6鄰長春路110號四樓
權利範圍：****10000分之140*****
權狀字號：085中興字第034658號
當期申報地價：093年01月 ****3,789.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
085年10月 ****8,443.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****10000分之140*****
相關他項權利登記次序：1488-000
其他登記事項：（空白）

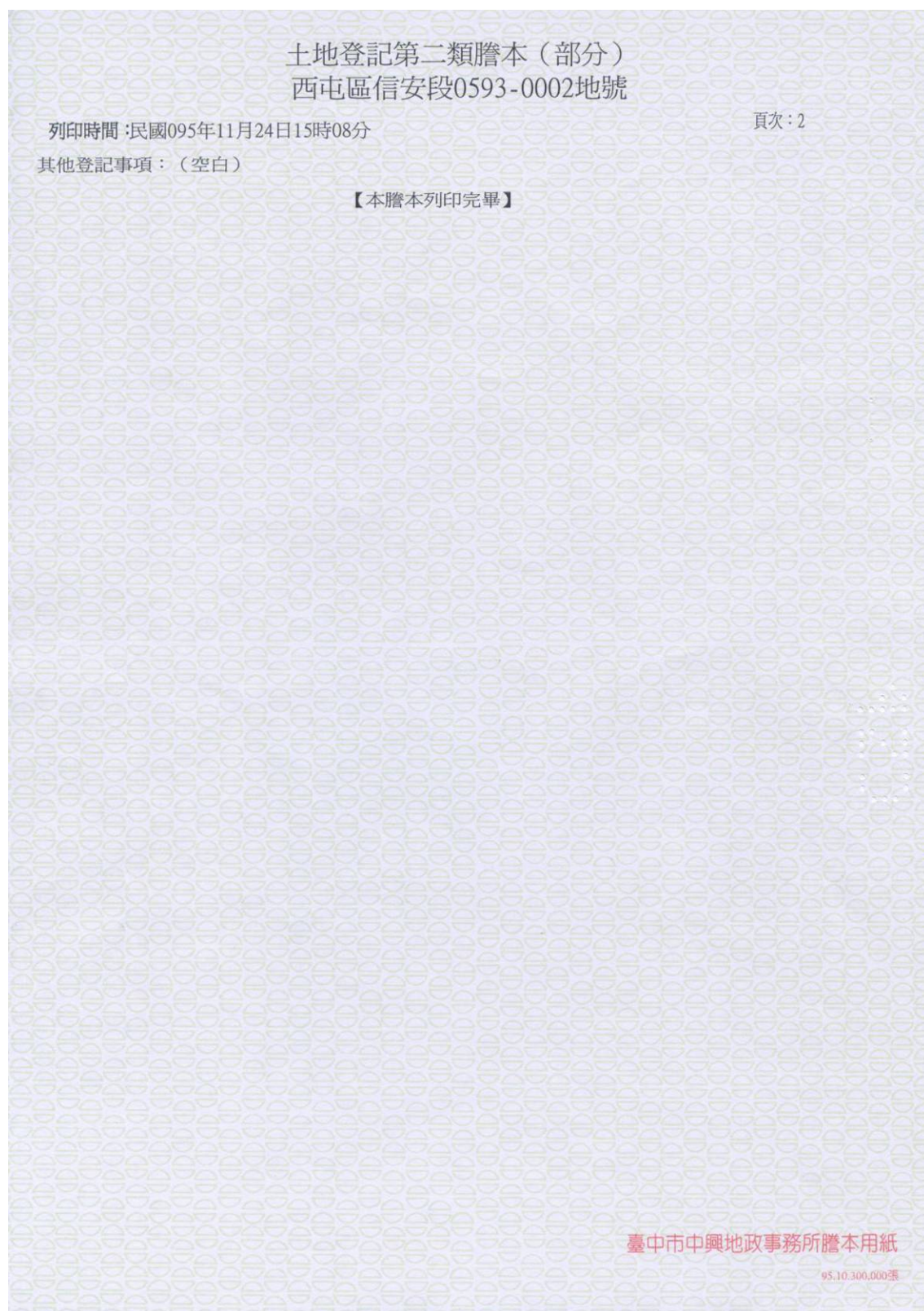
***** 土地他項權利部 *****

(0001)登記次序：1488-000 權利種類：抵押權
收件年期：民國092年 字號：空白字第120810號
登記日期：民國092年04月14日 登記原因：設定
權利人：第一商業銀行股份有限公司
住 址：台北市重慶南路一段30號
債權範圍：全部
權利價值：最高限額新台幣****2,000,000元正
存續期間：自092年03月07日至132年03月06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：啟延電子科技股份有限公司
權利標的：所有權
標的登記次序：0286
設定權利範圍：****10000分之140*****
設定義務人：陳玉真
證明書字號：092中興字第003066號
共同擔保地號：信安段 0593-0002
共同擔保建號：信安段 02215-000

(續次頁)

臺中市中興地政事務所謄本用紙

95.10.300.000張



▶ 比較標的 A

土地登記第二類謄本（部分）
西屯區信安段0593-0002地號

頁次：1

列印時間：民國095年12月04日15時39分

中興地政事務所 主任 蔡雪枝
中興整謄字第096269號
資料管轄機關：臺中市中興地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：余芳玲
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085年03月26日
地 目：建 等則：0
使用分區：（空白）
民國095年01月 公告土地現值：***27,044元/平方公尺
地上建物建號：共817棟
其他登記事項：分割自：5 9 3 地號
因分割增加地號：5 9 3 - 4
合併自：5 9 4 - 2至5 9 4 - 4 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：1049
登記日期：民國094年05月31日
原因發生日期：民國094年05月06日
所有權人：陳豐裕
住 址：彰化縣田中鎮三民里8鄰斗中路二段560號
權利範圍：****100000分之47*****
權狀字號：094中興字第015275號
當期申報地價：093年01月 ****3,789.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
094年05月 ****22,572.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****100000分之47*****
相關他項權利登記次序：1702-000
其他登記事項：信安段2 2 6 5 建號

(0002)登記次序：1050
登記日期：民國094年05月31日
原因發生日期：民國094年05月06日
所有權人：陳豐裕
住 址：彰化縣田中鎮三民里8鄰斗中路二段560號
權利範圍：****100000分之42*****
權狀字號：094中興字第015276號
當期申報地價：093年01月 ****3,789.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
094年05月 ****22,572.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****100000分之42*****
相關他項權利登記次序：1702-000
其他登記事項：信安段2 2 0 9 建號

(0003)登記次序：1051
登記日期：民國094年05月31日
原因發生日期：民國094年05月06日
所有權人：陳豐裕
住 址：彰化縣田中鎮三民里8鄰斗中路二段560號
權利範圍：****100000分之47*****
權狀字號：094中興字第015277號
當期申報地價：093年01月 ****3,789.0元/平方公尺

(續次頁)

臺中市地政事務所謄本用紙
95.10.300,000張

土地登記第二類謄本（部分）
西屯區信安段0593-0002地號

頁次：2

列印時間：民國095年12月04日15時39分

前次移轉現值或原規定地價：
094年05月 ***22,572.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****100000分之47*****
相關他項權利登記次序：1702-000
其他登記事項：信安段2 2 9 4建號

(0004)登記次序：1052
登記日期：民國094年05月31日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國094年05月06日
所有權人：陳豐裕
住 址：彰化縣田中鎮三民里8鄰斗中路二段5 6 0號
權利範圍：****100000分之47*****
權狀字號：094中興字第015278號
當期申報地價：093年01月 ***3,789.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
094年05月 ***22,572.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****100000分之47*****
相關他項權利登記次序：1702-000
其他登記事項：信安段2 2 9 5建號

(0005)登記次序：1053
登記日期：民國094年05月31日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國094年05月06日
所有權人：陳豐裕
住 址：彰化縣田中鎮三民里8鄰斗中路二段5 6 0號
權利範圍：****100000分之47*****
權狀字號：094中興字第015279號
當期申報地價：093年01月 ***3,789.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
094年05月 ***22,572.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****100000分之47*****
相關他項權利登記次序：1702-000
其他登記事項：信安段2 3 2 4建號

(0006)登記次序：1054
登記日期：民國094年05月31日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國094年05月06日
所有權人：陳豐裕
住 址：彰化縣田中鎮三民里8鄰斗中路二段5 6 0號
權利範圍：****100000分之52*****
權狀字號：094中興字第015280號
當期申報地價：093年01月 ***3,789.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
094年05月 ***22,572.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****100000分之52*****
相關他項權利登記次序：1702-000
其他登記事項：信安段2 7 0 9建號

(0007)登記次序：1055
登記日期：民國094年05月31日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國094年05月06日
所有權人：陳豐裕
住 址：彰化縣田中鎮三民里8鄰斗中路二段5 6 0號
權利範圍：****100000分之58*****
權狀字號：094中興字第015281號

(續次頁)

臺中市地政事務所謄本用紙

95.10.300,000張

土地登記第二類謄本（部分）
西屯區信安段0593-0002地號

頁次：3

列印時間：民國095年12月04日15時39分

當期申報地價：093年01月 ****3,789.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
094年05月 ***22,572.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****100000分之58*****
相關他項權利登記次序：1702-000
其他登記事項：信安段2 3 4 7建號

(0008)登記次序：1056
登記日期：民國094年05月31日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國094年05月06日
所有權人：陳豐裕
住 址：彰化縣田中鎮三民里8鄰斗中路二段5 6 0號
權利範圍：****100000分之47*****
權狀字號：094中興字第015282號
當期申報地價：093年01月 ****3,789.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
094年05月 ***22,572.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****100000分之47*****
相關他項權利登記次序：1702-000
其他登記事項：信安段2 4 4 2建號

(0009)登記次序：1057
登記日期：民國094年05月31日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國094年05月06日
所有權人：陳豐裕
住 址：彰化縣田中鎮三民里8鄰斗中路二段5 6 0號
權利範圍：****100000分之49*****
權狀字號：094中興字第015283號
當期申報地價：093年01月 ****3,789.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
094年05月 ***22,572.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****100000分之49*****
相關他項權利登記次序：1702-000
其他登記事項：信安段2 4 4 0建號

(0010)登記次序：1058
登記日期：民國094年05月31日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國094年05月06日
所有權人：陳豐裕
住 址：彰化縣田中鎮三民里8鄰斗中路二段5 6 0號
權利範圍：****100000分之58*****
權狀字號：094中興字第015284號
當期申報地價：093年01月 ****3,789.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
094年05月 ***22,572.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****100000分之58*****
相關他項權利登記次序：1702-000
其他登記事項：信安段2 4 3 2建號

***** 土地他項權利部 *****

(0001)登記次序：1702-000 權利種類：抵押權
收件年期：民國094年 字號：空白字第221420號 登記原因：設定
登記日期：民國094年05月31日
權 利 人：台灣銀行股份有限公司

(續次頁)

臺中市地政事務所謄本用紙

95.10.300.000張

土地登記第二類謄本（部分）
西屯區信安段0593-0002地號

頁次：4

列印時間：民國095年12月04日15時39分

住 址：台北市城中區重慶南路一段120號
債權範圍：全部
權利價值：本金最高限額新台幣***9,480,000元正
存續期間：自094年05月24日至124年05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：陳豐裕
權利標的：所有權
標的登記次序：1049 1050 1051 1052 1053 1054
1055 1056 1057 1058
設定權利範圍：***100000分之494*****
設定義務人：陳豐裕
證明書字號：094中興字第007008號
共同擔保地號：信安段 0593-0002
共同擔保建號：信安段 02209-000 02265-000 02294-000
02295-000 02324-000 02347-000
02432-000 02440-000 02442-000
02709-000
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

95.10.300,000張

土地登記第二類謄本（部分）
西屯區民安段0388-0000地號

列印時間：民國095年12月04日15時48分

頁次：1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝
中興整謄字第096282號
資料管轄機關：臺中市中興地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：余芳玲
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080年12月16日 登記原因：地目變更
地 目：建 等則：0 面 積：****1,526.03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：***28,308元/平方公尺
地上建物建號：共66棟
其他登記事項：重測前：水堀頭段883,884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：0130 登記日期：民國095年11月24日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國095年11月07日
所有權人：何敏欽
住 址：台中縣烏日鄉三和村13鄰中山路三段374號
權利範圍：****10000分之45*****
權狀字號：095中興字第039207號
當期申報地價：093年01月 ****3,508.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
095年11月 ****28,308.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****10000分之45*****
相關他項權利登記次序：0121-000 0141-000
其他登記事項：（空白）

(0002)登記次序：0129 登記日期：民國095年11月24日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國095年11月07日
所有權人：洪心怡
住 址：台北市萬華區萬壽里3鄰武昌街二段50巷20號三樓之1
權利範圍：****10000分之45*****
權狀字號：095中興字第039206號
當期申報地價：093年01月 ****3,508.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
095年11月 ****28,308.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****10000分之45*****
相關他項權利登記次序：0121-000 0141-000
其他登記事項：（空白）

***** 土地他項權利部 *****

(0001)登記次序：0121-000 權利種類：抵押權
收件年期：民國093年 字號：空白字第387510號 登記原因：設定
登記日期：民國093年09月23日
權 利 人：永豐商業銀行股份有限公司
住 址：台北市中山區南京東路三段36號
債權範圍：全部
權利價值：本金最高限額新台幣****3,100,000元正
存續期間：自093年09月23日至133年09月22日

(續次頁)

臺中市中興地政事務所謄本用紙

95.10.300,000張

土地登記第二類謄本（部分）
西屯區民安段0388-0000地號

列印時間：民國095年12月04日15時48分

頁次：2

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：張麗華
權利標的：所有權
標的登記次序：0129 0130
設定權利範圍：*****10000分之90*****
設定義務人：張麗華
證明書字號：093中興字第011323號
共同擔保地號：民安段 0388-0000
共同擔保建號：民安段 01890-000
其他登記事項：（空白）

(0002)登記次序：0141-000
收件年期：民國095年 字號：空白字第555620號
登記日期：民國095年11月24日
權利人：台灣銀行股份有限公司
住址：台北市城中區重慶南路一段120號
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095年11月21日至125年11月21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：何敏欽、洪心怡
權利標的：所有權
標的登記次序：0129 0130
設定權利範圍：*****10000分之90*****
設定義務人：洪心怡、何敏欽
證明書字號：095中興字第019381號
共同擔保地號：民安段 0388-0000
共同擔保建號：民安段 01890-000
其他登記事項：（空白）

權利種類：抵押權

登記原因：設定

【本謄本列印完畢】

臺中市新興地政事務所謄本用紙

95.10.300.000張

土地登記第二類謄本（部分）
西屯區民安段0680-0000地號

列印時間：民國095年11月24日15時08分

頁次：1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝
中興整謄字第093578號
資料管轄機關：臺中市中興地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：張芬玲
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082年04月21日
地目：建 等則：0
使用分區：（空白）
民國095年01月 公告土地現值：***28,183元/平方公尺
地上建物建號：共234棟
其他登記事項：合併自：681,683至688,694地號

登記原因：地目變更
面積：***4,095.55平方公尺
使用地類別：（空白）

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：0409
登記日期：民國095年09月04日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國095年08月14日
所有權人：林燭維
住 址：台中縣龍井鄉東海村22鄰藝術街181巷1弄7號
權利範圍：****10000分之43*****
權狀字號：095中興字第029266號
當期申報地價：093年01月 ****3,290.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
095年08月 ****28,183.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****10000分之43*****
相關他項權利登記次序：0531-000
其他登記事項：（空白）

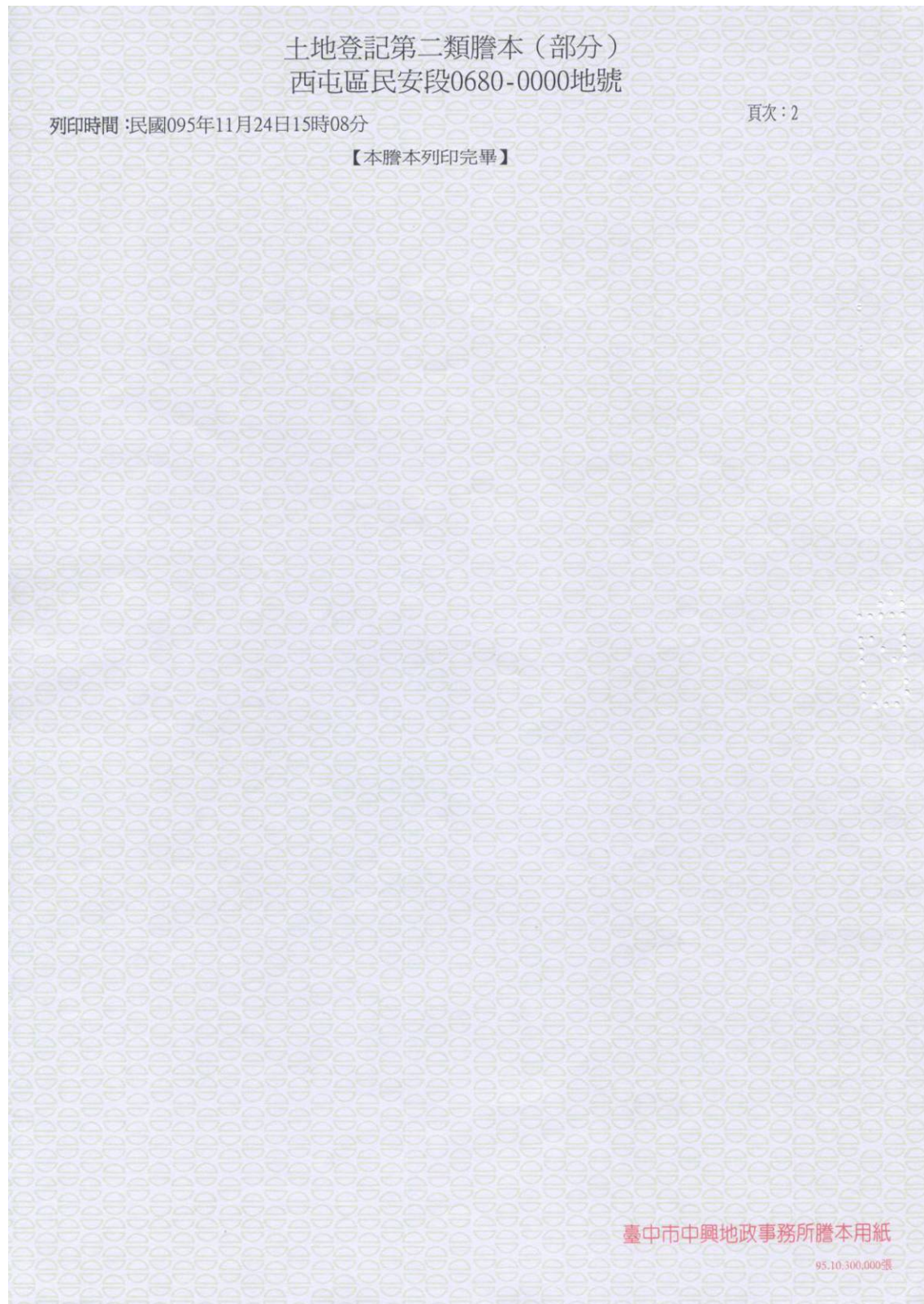
***** 土地他項權利部 *****

(0001)登記次序：0531-000 權利種類：抵押權
收件年期：民國095年 字號：空白字第415670號
登記日期：民國095年09月04日 登記原因：設定
權利人：玉山商業銀行股份有限公司
住 址：台北市松山區民生東路三段115、117號
債權範圍：全部
權利價值：最高限額新台幣***4,080,000元正
存續期間：自095年08月24日至135年08月23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：林燭維
權利標的：所有權
標的登記次序：0409
設定權利範圍：****10000分之43*****
設定義務人：林燭維
證明書字號：095中興字第014466號
共同擔保地號：民安段 0680-0000
共同擔保建號：民安段 02511-000 02613-000
其他登記事項：（空白）

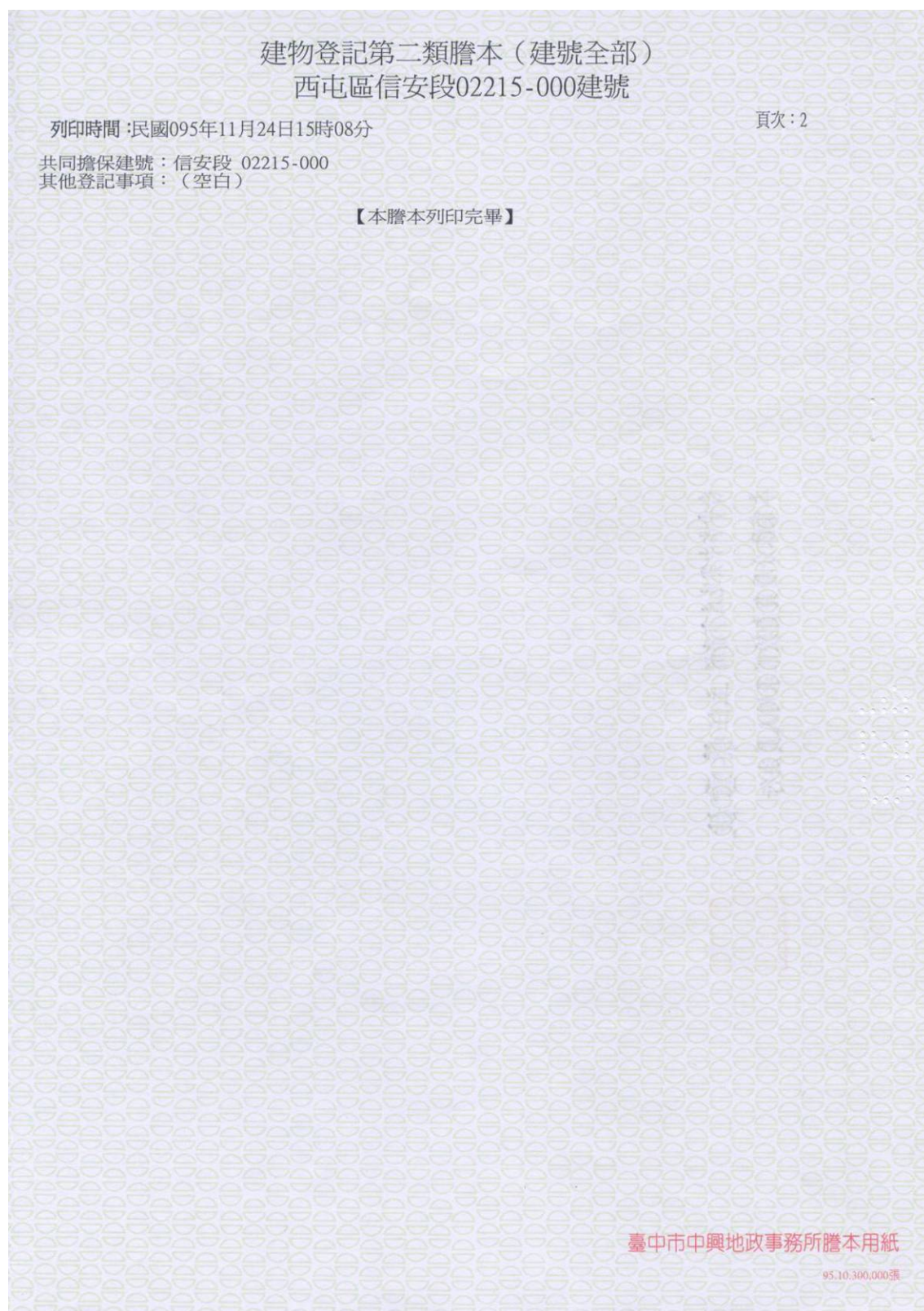
(續次頁)

臺中市中興地政事務所謄本用紙

95.10.300,000張



4. 建築改良物登記謄本



▶ 比較標的 A

建物登記第二類謄本（部分）
西屯區信安段02324-000建號

列印時間：民國095年12月04日15時39分

頁次：1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝
中興整謄字第096269號
資料管轄機關：臺中市中興地政事務所

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

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國094年05月31日 登記原因：註記
建物門牌：永福路130號六樓之6
建物坐落地號：信安段 0593-0002
主要用途：住家用
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：019層 總面積：*****26.44平方公尺
層次：六層 層次面積：*****26.44平方公尺
建築完成日期：民國085年05月27日
共同使用部份：信安段02718-000建號**5,982.23平方公尺
權利範圍：****100000分之151*****
信安段03058-000建號*14,747.41平方公尺
權利範圍：****100000分之5*****
其他登記事項：使用執照字號：85年中工建使字第0770號
信安段593-2地號登記次序：1053
建築基地權利（種類）範圍：信安段593-2地號〈所有權〉10000
分之47

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序：0003
登記日期：民國094年05月31日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國094年05月06日
所有權人：陳豐裕
住址：彰化縣田中鎮三民里8鄰斗中路二段560號
權利範圍：全部
權狀字號：094中興字第009902號
相關他項權利登記次序：0003-000
其他登記事項：（空白）

***** 建物他項權利部 *****

(0001)登記次序：0003-000 權利種類：抵押權
收件年期：民國094年 字號：空白字第221420號
登記日期：民國094年05月31日 登記原因：設定
權利人：台灣銀行股份有限公司
住址：台北市城中區重慶南路一段120號
債權範圍：全部
權利價值：本金最高限額新台幣*****9,480,000元正
存續期間：自094年05月24日至124年05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：陳豐裕
權利標的：所有權
標的登記次序：0003
設定權利範圍：全部
設定義務人：陳豐裕
證明書字號：094中興字第007008號

(續次頁)

臺中市中興地政事務所謄本用紙

95.10.300.000張

建物登記第二類謄本（部分）
西屯區信安段02324-000建號

列印時間：民國095年12月04日15時39分

頁次：2

共同擔保地號：信安段 0593-0002
共同擔保建號：信安段 02209-000 02265-000 02294-000
02295-000 02324-000 02347-000
02432-000 02440-000 02442-000
02709-000

其他登記事項：（空白）

【本謄本列印完畢】

臺中市興地政事務所謄本用紙

95.10.300,000張

建物登記第二類謄本（建號全部）
西屯區民安段01890-000建號

列印時間：民國095年12月04日15時48分

頁次：2

違約金：依照各個契約約定
債務人：張麗華
權利標的：所有權
標的登記次序：0003 0004
設定權利範圍：全部
設定義務人：張麗華
證明書字號：093中興字第011323號
共同擔保地號：民安段 0388-0000
共同擔保建號：民安段 01890-000
其他登記事項：（空白）

(0002)登記次序：0002-000
收件年期：民國095年 字號：空白字第555620號
登記日期：民國095年11月24日
權利人：台灣銀行股份有限公司
住址：台北市城中區重慶南路一段120號
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095年11月21日至125年11月21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：何敏欽、洪心怡
權利標的：所有權
標的登記次序：0003 0004
設定權利範圍：全部
設定義務人：何敏欽、洪心怡
證明書字號：095中興字第019381號
共同擔保地號：民安段 0388-0000
共同擔保建號：民安段 01890-000
其他登記事項：（空白）

權利種類：抵押權

登記原因：設定

【本謄本列印完畢】

臺中市地政事務所謄本用紙

95.10.300,000張

建物登記第二類謄本（建號全部）
西屯區民安段02613-000建號

列印時間：民國095年11月24日15時08分

頁次：1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝
中興整謄字第093578號
資料管轄機關：臺中市中興地政事務所

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

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國082年12月21日 登記原因：第一次登記
建物門牌：西屯路三段159之11巷9弄3號七樓之2
建物坐落地號：民安段 0680-0000
主要用途：住家用
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：015層 總面積：*****110.97平方公尺
層次：七層 層次面積：*****110.97平方公尺
建築完成日期：民國082年11月29日 面積：*****9.09平方公尺
附屬建物用途：陽台
共同使用部份：民安段02510-000建號**3,964.09平方公尺
權利範圍：*****10000分之34*****
其他登記事項：使用執照字號：82年中工建使字2050號

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序：0006 登記原因：買賣
登記日期：民國095年09月04日
原因發生日期：民國095年08月14日
所有權人：林燭維
住 址：台中縣龍井鄉東海村22鄰藝術街181巷1弄7號
權利範圍：全部
權狀字號：095中興字第018058號
相關他項權利登記次序：0005-000
其他登記事項：（空白）

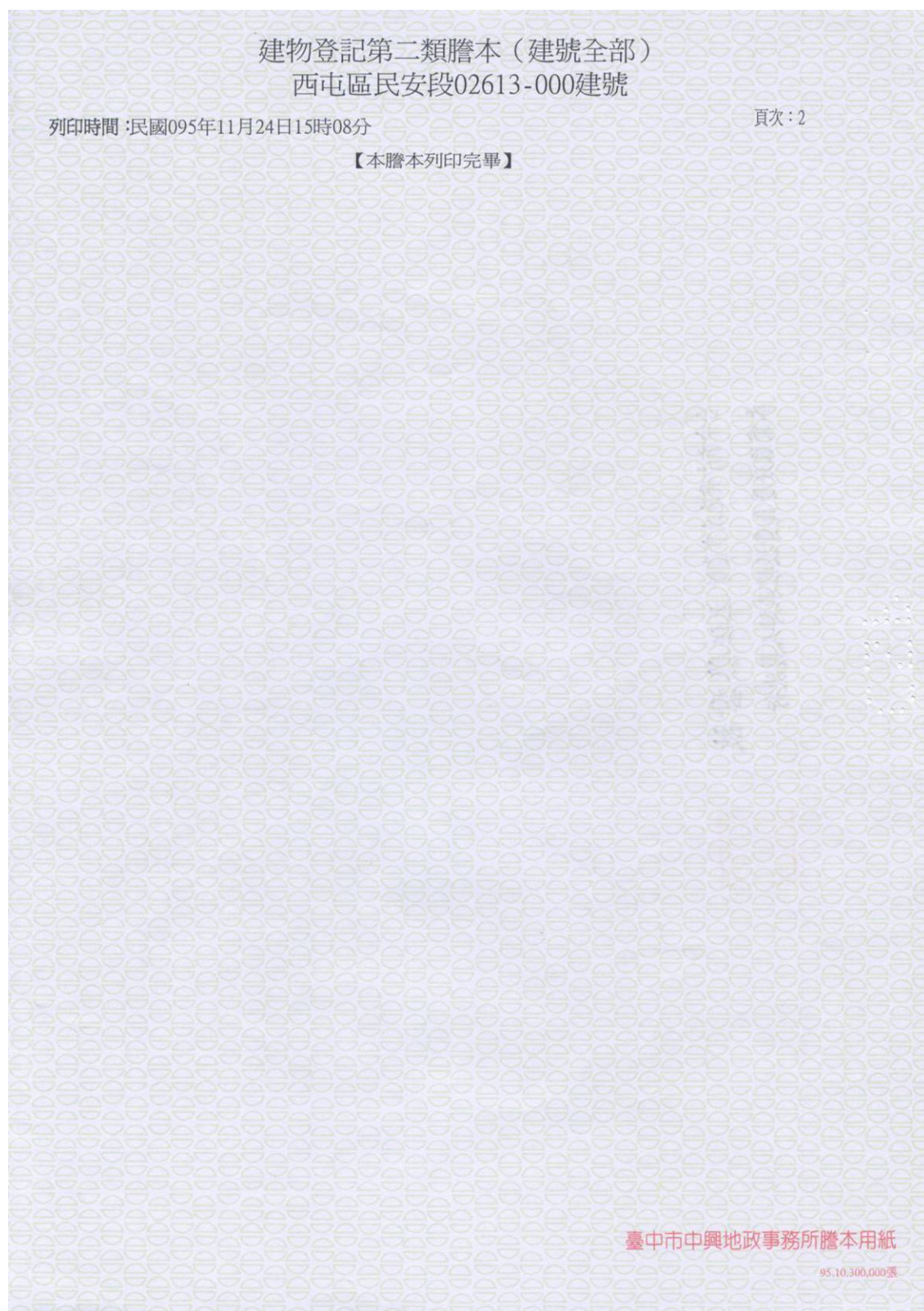
***** 建物他項權利部 *****

(0001)登記次序：0005-000 權利種類：抵押權
收件年期：民國095年 字號：空白字第415670號
登記日期：民國095年09月04日 登記原因：設定
權利人：玉山商業銀行股份有限公司
住 址：台北市松山區民生東路三段115、117號
債權範圍：全部
權利價值：最高限額新台幣****4,080,000元正
存續期間：自095年08月24日至135年08月23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：林燭維
權利標的：所有權
標的登記次序：0006
設定權利範圍：全部
設定義務人：林燭維
證明書字號：095中興字第014466號
共同擔保地號：民安段 0680-0000
共同擔保建號：民安段 02511-000 02613-000
其他登記事項：（空白）

(續次頁)

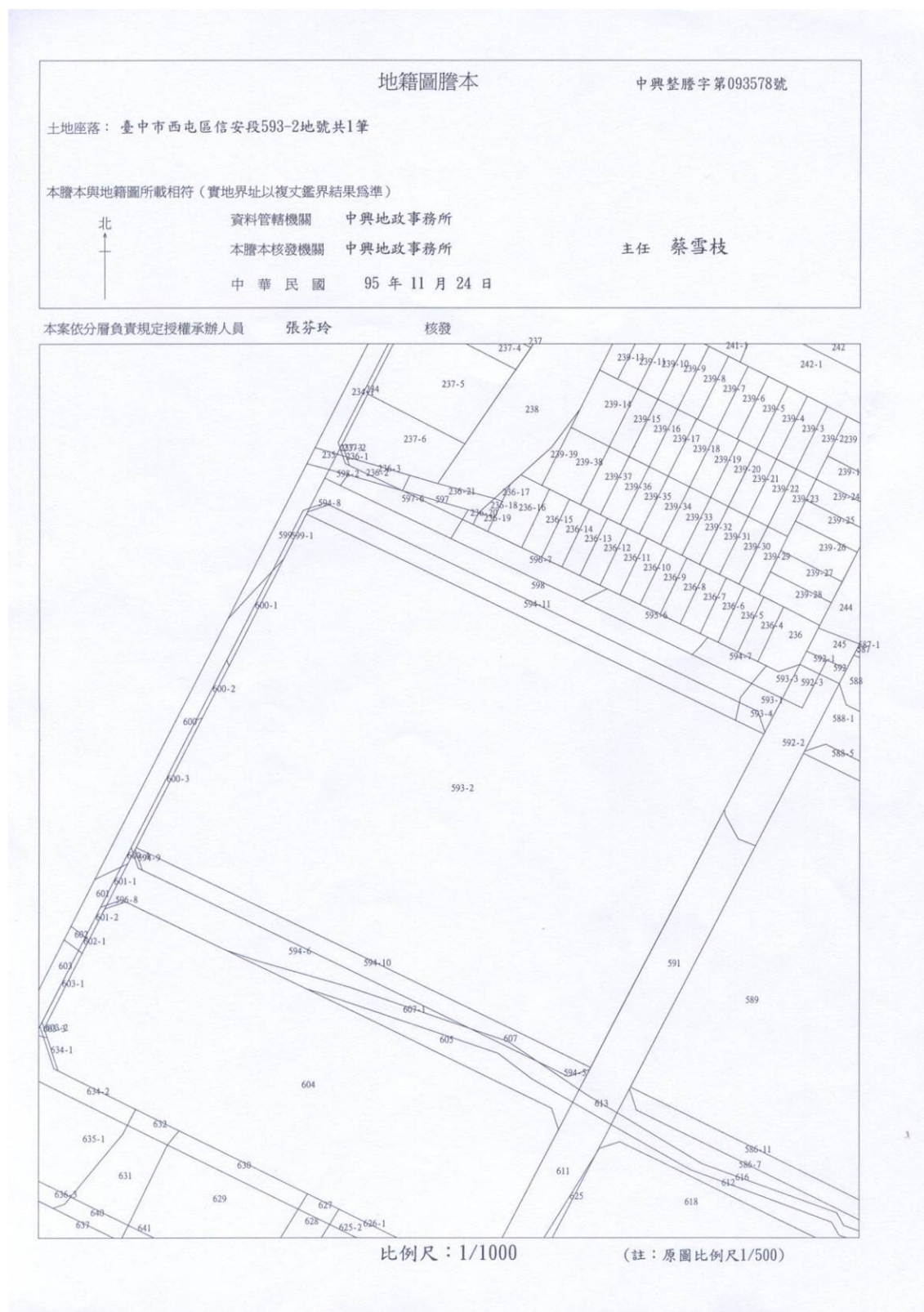
臺中市中興地政事務所謄本用紙

95.10.300.000張

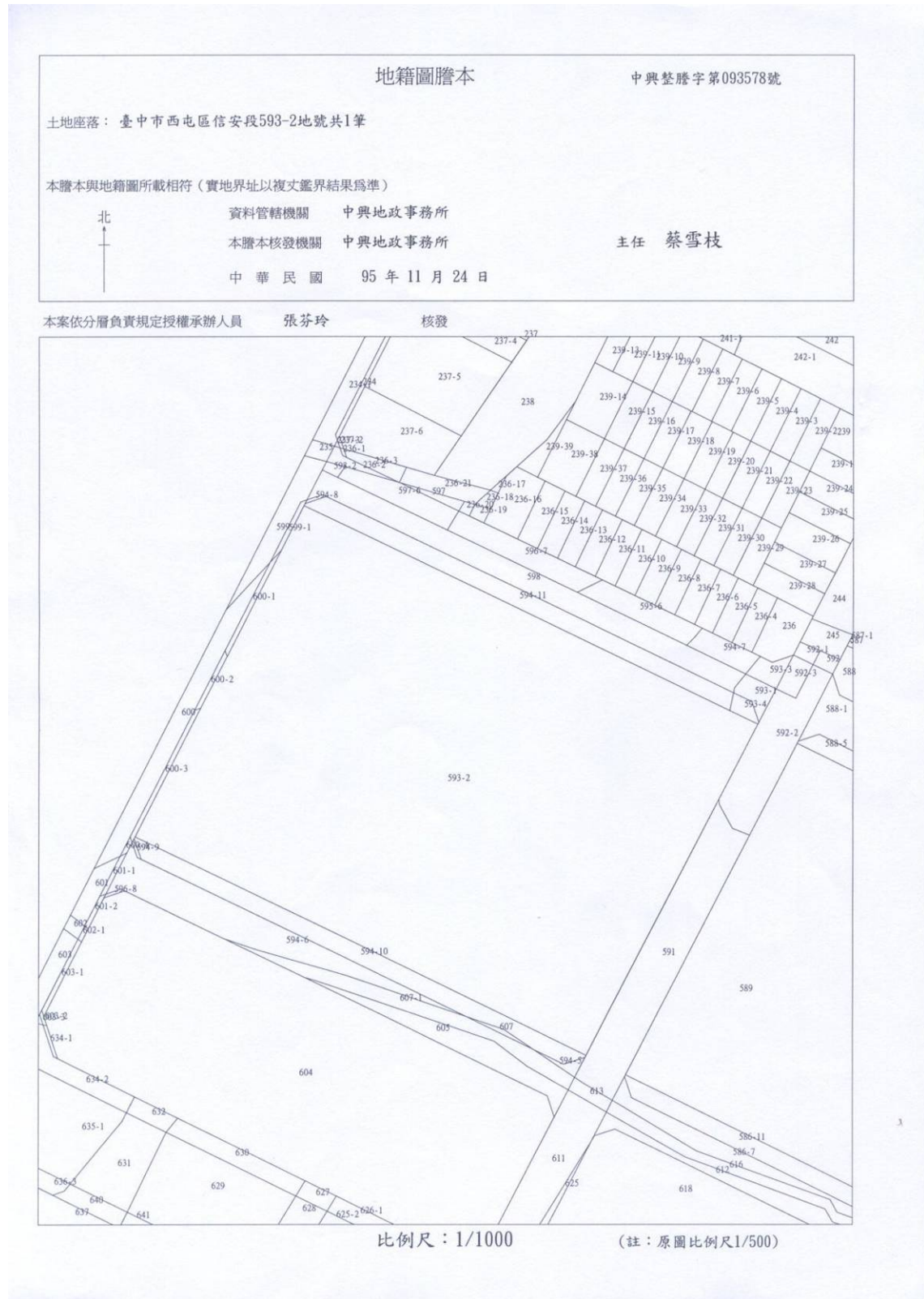


5. 地籍圖騰本

勘估標的



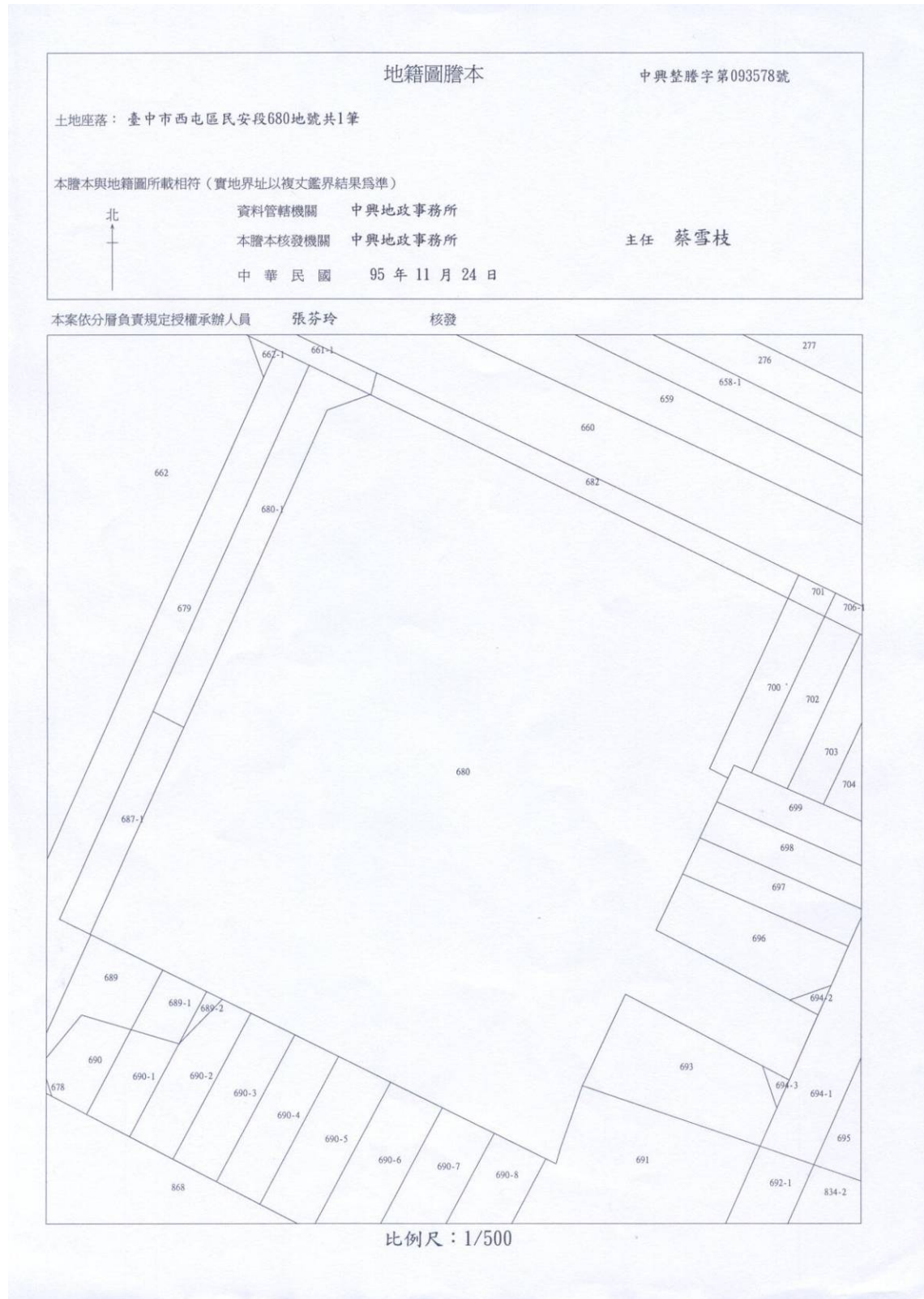
比較標的 A



▶ 比較標的 B



▶ 比較標的 C



6. 土地使用分區證明書

■ 勘估標的

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 吳俊龍 小姐 先生 住址				發 文 日 期 文 號	中華民國九十五年十一月二十七日 致拾伍中都速字第 09511270143 號
副 收 受 者					
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	都市計畫案名	計畫書中特別使用規定 一、有關以市地重劃方式整體開發之規定 二、有關公共設施負擔比例之規定
西屯區	信安	593-2	第三種住宅區	94/10/20 府都計字第 0940194860 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 次會議審決部份)案 80/04/01 府工都字第 00361 號公告 擬定台 中市都市計畫(福安里附近)細部計畫	案內土地如依回饋要點及處理原則辦 理，得允許變更商業區
<p>說明：</p> <p>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套繪核，並應依本府最新公告之都市計畫書圖及現地指示建築線為準。</p> <p>二、本證明書係就申請地號查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，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定……等予以查列。至計畫中其他土地地使用分區管制規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率；高度比、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。</p> <p>三、以本證明書為認證文件，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成果為準。</p> <p>四、本發布細部計畫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：04-22288527		台中市政府都市發展局			
		本案依照分層負責規定授權承辦人員判發			

■ 比較標的 A

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	吳俊龍 小姐 先生 住址			發 文 日期	中華民國九十五年十一月二十七日 玖拾伍中都速字第 09511270143 號	備註	
副 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	都市計畫案名		計畫書中特別使用規定 一、有關以市地重劃方式整體開發之規定 二、有關公共設施負擔比例之規定	
西屯區	信安	593-2	第三種住宅區	94/10/20 府都計字第 0940194860 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 次會議審決部份)案 80/04/01 府工都字第 00361 號公告 擬定台 中市都市計畫(福安里附近)細部計畫		案內土地如依回饋要點及處理原則辦 理，得允許變更商業區	

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類圖套繪核，並應依本府最新公告之都市計畫書圖及現地指示建築線為準。

二、本證明書係就申請地號查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，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定……等予以查列。至計畫中其他土地地使用分區管制規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率；高度比、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。

三、以本證明書為認證文件，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成果為準。

四、本發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。


核發機關服務電話：04-22288527

台中市政府都市發展局

本案依照分層負責規定授權承辦人員判發

(第 1 頁共 1 頁)

比較標的 B



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	王薇凱 小姐 先生 住址			發文日期	中華民國九十五年十二月五日 玖拾伍中都速字第 09512050226 號	備註	
副收者				發文日期			
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	都市計畫案名	計畫書中特別使用規定 一、有關以市地重劃方式整體開發之規定 二、有關公共設施負擔比例之規定		
西屯區	民安	388.	第一種住宅區	80/04/01 府工都字第 00361 號公告 擬定台無 中市都市計畫(福安里附近)細部計畫			

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套繪後，並應依本府最新公告之都市計畫書圖及現地指示建築線為準。
 二、本證明書係就申請地號查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，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定……等予以查列。至計畫中其他土地地使用分區管制規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率；高度比、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。
 三、以本證明書為認證文件，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成果為準。
 四、本發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。

核發機關服務電話：04-22288527


台中市政府都市發展局

本案依照分層負責規定授權承辦人員判發
(第 1 頁共 1 頁)

比較標的 C

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	吳俊龍 小姐 先生 住址			發 文 日期	中華民國九十五年十一月二十七日 玖拾伍中都速字第 09511270148 號	備註	
副 收 受 者				計畫書中特別使用規定 一、有關以市地重劃方式整體開發之規定 二、有關公共設施負擔比例之規定			
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	都市計畫案名			
西屯區	民安	680	第三種住宅區	80/04/01 府工都字第 00361 號公告 擬定台 中市都市計畫(福安里附近)細部計畫 94/10/20 府都計字第 0940194860 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 次會議審決部份)案			

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套繪核，並應依本府最新公告之都市計畫書圖及現地指示建築線為準。

二、本證明書係就申請地號查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，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定……等予以查列。至計畫中其他土地用途管制規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率；高度比、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。

三、以本證明書為認證文件，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成果為準。

四、本發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。

核發機關服務電話：04-22288527

台中市政府都市發展局

本案依照分層負責規定授權承辦人員判發

(第 1 頁共 1 頁)

7. 建物測量成果圖

勘估標的

台中市中興地政事務所建物測量成果圖

西屯區 信安 段 589-2 地號 2215 建號

樣次 16-3

位置圖 比例尺：1/500 地籍圖 19.20 號 比例尺：1/200 面積計算式

本建物平面圖及建物面積係使用執照(85)中工建使字第0770號設計圖或竣工平面圖繪制計算

本建物係十九層建物本件僅測量第三層AS部分。
二、本成果表係以建物登記為限。

列印日期：中華民國九十五年十一月二十四日
本建物測量成果圖之比例尺已因圖紙縮放變更，縮放比例為原圖百分之一百零一，實際尺寸以標註之距離為準

原本核發機關：臺中市市中興地政事務所
資料管轄機關：臺中市市中興地政事務所
臺中市市中興地政事務所主任：蔡雲枝
中興整騰字號〇九三五七八號
列印人員：張芬玲

申請人名姓	劉量	日期	85年6月5日
基地區段	西屯區 信安段 589-2 地號	地籍區段	信安段 589-2 地號
地號	589-2	街路	永福路
巷弄	3	門牌	134號
主體構造	鋼筋混凝土造	主要用途	集合住宅
使用執照	(85)中工建使字第0770號	建築面	75
樓層	第一層	樓層	38
樓層	第二層	樓層	
樓層	第三層	樓層	
樓層	第四層	樓層	
樓層	第五層	樓層	
樓層	第六層	樓層	
樓層	第七層	樓層	
樓層	第八層	樓層	
樓層	第九層	樓層	
樓層	第十層	樓層	
樓層	第十一層	樓層	
樓層	第十二層	樓層	
樓層	屋頂突出物	樓層	
樓層	夾地	樓層	
樓層	地下	樓層	
樓層	附屬	樓層	
合計		面積	75
合計		面積	38
用途	主體構造	面積	6
用途	鋼筋混凝土造	面積	85
用途	鋼筋混凝土造	面積	1
用途	鋼筋混凝土造	面積	55
合計		面積	8
合計		面積	40

位置圖 比例尺：1/500 地籍圖 19.20 號 比例尺：1/200 面積計算式

三層：5.975x6.525+6.425x3.475+0.75x1.9
+(1.035+1.94)x0.45/2=75.36
陽台：4.81x1.425=6.85
花台：3.65x0.425=1.55
合計：6.85+1.55=8.40

本建物平面圖及建物面積係使用執照(85)中工建使字第0770號設計圖或竣工平面圖繪制計算

本建物係十九層建物本件僅測量第三層AS部分。
二、本成果表係以建物登記為限。

列印日期：中華民國九十五年十一月二十四日
本建物測量成果圖之比例尺已因圖紙縮放變更，縮放比例為原圖百分之一百零一，實際尺寸以標註之距離為準

比較標的A

台中市西屯區信安段 589-2 地號 2324 建築 棟次 C11-6

審核發機關：臺中市地政事務所
 資料管轄機關：臺中市地政事務所
 臺中市地政事務所主任：蔡雲枝
 中興整地字第〇九六二七五號
 列印人員：余芳玲

位置圖 比例尺：500 地籍圖 1:20 號 面積計算式

大層：6.625x3.375+3.4x1.2=26.44

本建物係十九層建物本件僅測量第六層 C11 部分。
 一、本建物係十九層建物本件僅測量第六層 C11 部分。
 二、本成果表以建物登記為限。

本建物平面圖及建物面積係依
 使用執照 85 中工建字第 0770 號
 設計圖或竣工平面圖繪制計算

申請人姓名	測量日期	85 年 6 月 5 日
基地	區段	西屯區 信安段
地號	地號	589-2
街路	街路	福泰街 永福路
巷弄	巷弄	段 巷 弄
門牌	門牌	130 號 6 樓之 6
主體構造	鋼筋混凝土造	
主要用途	集合住宅	
使用執照	(85)中工建字第 0770 號	
地址	臺中市北區信安路 377 號十七樓	
權利範圍	全部	
申請書	(85) 中工建字第 3533 號	
主體構造	主體構造	
附屬建物	附屬建物	
合計	合計	

列印日期：中華民國九十五年十二月四日
 本建物測量成果圖之比例尺已因圖紙縮放變更，縮放比例為原圖百分之一百零一，實際尺寸以標註之距離為準

比較標的 B

不動產報告書－西屯二組

<1> 勘估標的物與比較標的物現況照片

勘估標的物：



照片 1

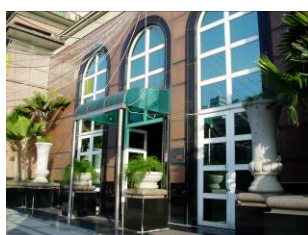


照片 2



照片 3

比較標的物 A：



照片 1



照片 2



照片 3

比較標的物 B：



照片 1



照片 2



照片 3

比較標的物 C：



照片 1



照片 2



照片 3

<2> 文教設施



東海大學附屬小學



永安國小



國安國小



永安國小



協和國小



安和國中



東海大學附屬高中



東海大學

<3> 商業設施

不動產報告書－西屯二組



愛買



燦坤



麥當勞



春水堂



百視達



復華銀行



福安市場



南興市場



黃昏市場



7-11 便利商店



台中世貿



中信銀行

<4> 公用設施



派出所



中國石油



北基加油站

<5> 服務設施



動物診所



牙醫診所



澄清醫院

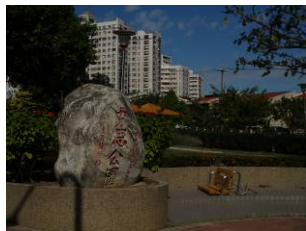


榮總

<6> 遊憩康樂設施



老人活動中心



宏恩公園



五龍公園



世斌公園



世貿公園

<7> 其他



真耶穌教會



福德祠