

逢甲大學學生報告 ePaper

報告題名：不動產估價報告書（南屯區）

作者：簡大洋、陳玟如、黃詩淳、彭秋雲、林亞萱、張雅筑、傅怡貞、
黃文欣

系級：土地管理學系三年級乙班

學號：D9376860、D9319434、D9326255、D9376533、D9376593、D9546970、
D9376873、D9376695

開課老師：張梅英

課程名稱：不動產估價理論

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

- 一、 本報告書主要針對公寓式住宅進行估價，其選定之勘估標的物為台中市南屯區大進街 536-21 號 12 樓，並以其他三項相近比較標的物進行比較，求出異同。利用符合市場原則下，將其結果彙整後，適當推算出勘估標的物之市場價值。
- 二、 在目前估價方法上，本報告書使用市場實例買賣比較法。利用其他三項相近比較標的物之交易實例情形，與其選定之勘估標的物進行比較。並將其其他三項相近比較標的物之已知價格，進行情況補正、期日修正，及利用個別因素與區域因素推斷出勘估標的物之市場交易價格。
- 三、
 - 1、比較標的物 A 修正後價格：
$$55,758 * 100/100 * 100/100 * 93/100 * 81.25/100 = 42132.1 \text{ (元/m}^2\text{)}$$
 - 2、比較標的物 B 修正後價格：
$$37,866 * 100/100 * 100/100 * 104/100 * 96.25/100 = 37903.9 \text{ (元/m}^2\text{)}$$
 - 3、比較標的物 C 修正後價格：
$$73,901 * 100/100 * 102.5/100 * 106.5/100 * 121.25/100 = 97815 \text{ (元/m}^2\text{)}$$
 - 4、勘估標的物的試算價格：

依 A、B、C 三者的平均修正率推知，與 100% 接近程度最小的 B 將給予 40% 較高的權重，表示與勘估標的物最相近。另外 A、C 與 100% 相近程度相差不遠，故給予各 30% 的權重，由此得知勘估標的物的價格：
$$(42132.1 * 0.3 + 37903.9 * 0.4 + 97815 * 0.3) * 98.22 = 5612000 \text{ (元)}$$

單位價格:5,612 千元。

關鍵字：不動產估價、市場買賣實例比較法

目錄

估價報告書	1
一、產權說明分析	
(一) 個別條件分析	2
(二) 他項權力分析	5
(三) 勘估標的物相關之名詞分析	6
二、勘估標的物說明	
一、條件分析	7
(一) 個別條件分析	7
(二) 區域條件分析	8
(三) 個別因素與區域因素的其他項補充與整理	10
二、因素分析及調整	12
(一) 因素調整說明分析	12
(二) 區域與個別因素調整基準表	18
(三) 區域與個別因素調整率表	22
最後推定價	
一、影響價格因素修正率表	41
二、價格判定表	42
附錄	45
工作時間分配及組員工作分配	67

估價報告書

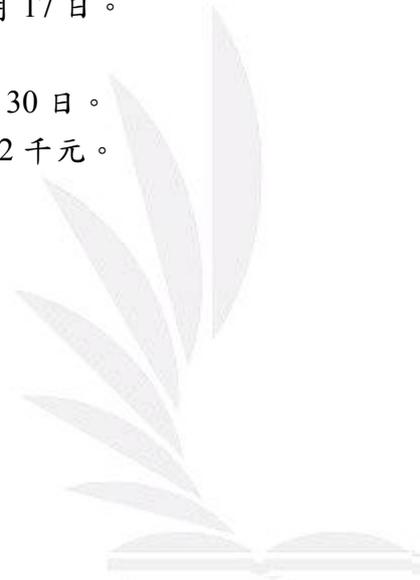
一、委託單位：簡大洋

二、估價事項說明：

1. 估價目的：委託人欲了解目前台中市大進街 536-21 號 12 樓的住宅市場價值，特別委託本研究對於勘估標的進行價值評估，以求取勘估標的物現有之市場價值。
2. 標的物座落：台中市南屯區大進街 536-21 號 12 樓。
3. 標的物面積：建物面積 98.22 平方公尺。
4. 所有權人：林秀燕
5. 權利範圍：建物權利範圍全部。
6. 價格種類：正常價格。
7. 估價期日：12 月 17 日。

三、估價結果說明：

1. 估價日期：9 月 30 日。
2. 估價金額：5,612 千元。



估價內容

一、產權說明分析

(一) 個別條件分析

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	大進街 536-21 號 12 樓	公益路 363 號 12 樓之 13	大進街 295-5 號 11 樓	存中街 68 號 12 樓之 5
登記日期	民國 082 年 03 月 02 日	民國 089 年 07 月 31 日	民國 082 年 04 月 29 日	民國 075 年 11 月 11 日
登記原因	合併	合併	合併	分割
地目	建	建	建	建
等則	0	--	0	--
面積	4,633.00 m ²	2,439.00 m ²	1,986.00 m ²	763.00 m ²
使用分區	第二種住宅區	第二種住宅區	第三種住宅區	第二種住宅區
使用地類別	無	無	無	無
民國 95 年 01 月 公告土地現值	35,825 元/平 方公尺	36,111 元/平方 公尺	40,428 元/平 方公尺	25,000 元/平 方公尺
地上建物建號	大新段 共 299 棟	大益段 共 177 棟	大新段 共 104 棟	土庫段 共 50 棟
其他登記事項	合併自：30 至 35，33-1 地號	合併自：491 至 493 地號	合併自：292 地號	分割自：59 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 083 年 07 月 01 日	民國 089 年 12 月 01 日	民國 083 年 05 月 13 日	民國 091 年 06 月 17 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	大進街 536 之 21 號十二樓	公益路 363 號 12 樓之 13	大進街 295 之 5 號 11 樓	存中街 68 號 12 樓之 5

建物坐落地號	大新段 0029-0000	大益段 0490-0000	大新段 0291-0000	土庫段 0059-0016
主要用途	住家用	集合住宅	住家用	集合住宅
主要建材	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
層數	014 層	014 層	018 層	014 層
層次	十二層	十二層	十一層	十二層
總面積	98.22 平方公尺	85.19 平方公尺	142.61 平方公尺	81.46 平方公尺
層次面積	98.22 平方公尺	85.19 平方公尺	142.61 平方公尺	81.46 平方公尺
建築完成日期	民國 083 年 06 月 16 日	民國 089 年 10 月 21 日	民國 083 年 04 月 07 日	民國 091 年 05 月 10 日
附屬建物	(1) 陽台 (2) 花台	陽台	陽台	(1) 陽台 (2) 雨遮
面積	(1) 12.78 平方公尺 (2) 3.53 平方公尺	10.62 m ²	17.70 m ²	(1) 14.47 平方公尺 (2) 2.33 平方公尺
其他登記事項	◎使用執照字號：83 年中工建使字第 1225 號	◎使用執照字號：89 年中工建使字第 767 號 ◎停車位共計 1 位	◎使用執照字號：83 年中工建使字第 655 號	◎使用執照字號：91 中工建使字第 348 號 建築基地（種類）範圍：土庫段 59-16 地號（所有權） ◎持分：十萬分之 1989 ◎停車位共計 1 位

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	台中市南屯區 溝墘里 2 鄰大 進街 536 之 21 號十二樓	台中市南區德 義里 18 鄰忠 孝路 57 巷 5 之 2 號	台中市南區工 學里 5 鄰文心 南十路 115 巷 1 號五樓之 1	台中市北區長 青里 15 鄰武昌 南街 10 號 4 樓
登記次序	0192	0266	0187	0050
登記日期	民國 083 年 08 月 10 日	民國 095 年 05 月 08 日	民國 095 年 11 月 01 日	民國 091 年 11 月 11 日
登記原因	買賣	買賣	買賣	買賣
原因發生日期	民國 083 年 06 月 28 日	民國 095 年 03 月 31 日	民國 095 年 10 月 14 日	民國 091 年 10 月 28 日
權利範圍	90000 分之 287	10000 分之 62	10000 分之 80	100000 分之 1989
申報地價	093 年 01 月 5,146.0 元/平 方公尺	093 年 01 月 6,210.4 元/平 方公尺	093 年 01 月 5,945.0 元/平 方公尺	093 年 01 月 5,920.0 元/平方 公尺
前次移轉現值 或原規定地價	083 年 07 月 27,392.0 元/平 方公尺	095 年 03 月 36,260.9 元/平 方公尺	095 年 10 月 40,428.0 元/平 方公尺	091 年 10 月 25,000.0 元/平 方公尺
歷次取得範圍	90000 分之 287	10000 分之 62	10000 分之 80	100000 分之 1989
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	0006	0002
登記日期	民國 083 年 08 月 10 日	民國 095 年 05 月 08 日	民國 095 年 11 月 01 日	民國 091 年 11 月 11 日
登記原因	買賣	買賣	買賣	買賣
原因發生日期	民國 083 年 07 月 14 日	民國 095 年 03 月 31 日	民國 095 年 10 月 14 日	民國 091 年 10 月 28 日
所有權人	林秀燕	洪介宇	林淑珠	蔡振生

住址	台中市南屯區 溝墘里 2 鄰大 進街 536 之 21 號十二樓	台中市南區德 義里 18 鄰忠 孝路 57 巷 5 之 2 號	台中市南區工 學里 5 鄰文心 南十路 115 巷 1 號五樓之 1	台中市北區長 青里 15 鄰武昌 南街 10 號 4 樓
權利範圍	全部	全部	全部	全部
其他登記事項	無	無	無	無

(二) 他項權力分析

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
登記次序	無	0492-000	0180-000	0045-000
權利種類	無	抵押權	抵押權	抵押權
收件年期	無	民國 095 年	民國 095 年	民國 091 年
字號	無	普字第 142820 號	空白字第 517500 號	普字第 383750 號
登記日期	無	民國 095 年 05 月 08 日	民國 095 年 11 月 01 日	民國 091 年 11 月 11 日
權利人	無	聯邦商業銀行 股份有限公司	京城商業銀行 股份有限公司	玉山商業銀行 股份有限公司
住址	無	台北市大同區 承德路一段 105 號 1, 2, 3 樓	台南市中區仙 草里 14 鄰西 門路一段 506 號	台北市松山區 民生東路三段 115, 117 號
登記原因	無	設定	設定	設定
債權範圍	無	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	無	0003-000	0005-000	0001-000
權利種類	無	抵押權	抵押權	抵押權
收件年期	無	民國 095 年	民國 095 年	民國 091 年
字號	無	普字第 142820 號	空白字第 517500 號	普字第 383750 號

登記日期	無	民國 095 年 05 月 08 日	民國 095 年 11 月 01 日	民國 091 年 11 月 11 日
登記原因	無	設定	設定	設定
債權範圍	無	全部	全部	全部
權利價值	無	最高限額新 台幣 4,800,000 元 正	最高限額新台 幣 5,500,000 元正	最高限額新台 幣 5,380,000 元 正
存續期間	無	自 095 年 05 月 03 日至 125 年 05 月 02 日	自 095 年 10 月 30 日至 125 年 10 月 29 日	自 091 年 11 月 07 日至 121 年 11 月 07 日
遲延利息違約 金	無	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	無	洪介宇	林淑珠、王銀 斗	蔡振生
設定義務人	無	洪介宇	林淑珠	蔡振生
權利標的	無	所有權	所有權	所有權
標的登記次序	無	0003	0006	0002
設定範圍	無	全部	全部	全部
共同擔保地號	無	大益段 0490-0000	大新段 0291-0000	土庫段 0059-0016
共同擔保建號	無	大益段 06741-000	大新段 04706-000	土庫段 07775-000
其他登記事項	無	無	無	無

(三) 勘估標的物相關之名詞分析

- 一、所有權之定義：所有權者，於法令限制內，得永久、全面、彈性地支配標地物之權利也。所有權範圍涵蓋了一動產及不動產，而非狹義的僅限於建物所有權與土地所有權，意即「一物一權」主義。而民法第 765 條明定，所有人，於法令限制範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。因此，在所有權內，建物所有權人可以自由使用，亦或處分其房屋，享受其權利。
- 二、抵押權之定義：稱抵押權者，謂對於債務人或第三人不移轉占有而供擔保之不動產，得就其賣得價金受清償之權。抵押權之效力，及於抵押物之從物與從權利。抵押權之消滅：1.主債權消滅。2.除斥期間經過，於債權消滅時效完成五年內未實行抵押權。3.抵押物滅失。4.抵押權之

實行。

三、買賣：當事人約定，一方（即出賣人）轉移財產權於他方（即買受人），他方支付價金之契約。當當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立【民法第 345、第 346 條】。

二、勘估標的物說明

一、條件分析

（一）個別條件分析

前言

本勘估標地物位於台中市南屯區，建物面臨大進街，右側為大業路，勘估標地物接近學區，附近有大業國中及東興國小，離剛興起的新市鎮七期也相當接近，地理位置良好，附近大部分為純住家，也有少許的商業設施，離精明商圈也相當接近，生活機能非常便利，附近有大業公園、中興地政事務所、東興停車場..等公共設施。本標的物為華廈，採鋼筋混凝土建造，內部格局方正，三房兩廳，採光佳，視野良好，是適合居住的好地方。

1. 座落位置分析

本勘估標的位於台中市南屯區東北邊方向，坐落於大進街上，大業路與大進街的交叉口，由台中市的主要道路，可連至以下各活動區域：台中市七期重劃區的各家百貨公司、精明一街及豐樂雕塑公園；學區則有：大業國中、東興國小，藉由這此道路縮短了到各活動區域及學區的距離，提供更便利的生活機能。

2. 臨路條件分析

比較條件 路名	長度	寬度	評估
公益路	0.819km	30 米寬	●
大墩路	0.884km	20 米寬	▲
文心路一段	2.167km	40 米寬	●
美村路	2.447km	20 米寬	▲

符號標示：●優 ▲普通

註：表格中的「長度」為勘估標的至比較標的的主要道路之距離，而非個別道路之總長。現今的道路寬度都為六米寬以上，而文心路、公益路都為台中市的主要連結幹道，其寬度都為 30 米寬以上，故不會帶來交通擁擠，可使行車保持順暢，因此將這些道路評為「優」之等級。而大墩路、美村路為台中市之連絡道路，其寬度為 20 米寬，行車順暢，但跟公益路及文心路比較起來略顯較窄，因此將此道路評為「普通」之等級。

3. 使用現況分析

因勘估標的土地使用分區為**第二種住宅區**，主要用途是純住家用，現在建物本身在使用上仍以居家住宅為主，唯有在都市計劃內容經依法公告變更或地政

單位辦理分割時才會對勘估標的物土地使用分區進行變更，否則目前而言為純住宅使用。

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，而南屯區座落於台中台地之上，故勘估標的物所在地形實為平坦，非常適合住宅使用。在臨路條件上，以勘估標的為中心，周邊四個主要幹道為公益路二段、東興路三段、大業路、大隆路，其勘估標的與道路間兩者距離最長不超過至公益路之 0.24 公里，對外交通非常便利。

本勘估標的係位於 14 層樓高之建築物的 12 樓，基地形狀為使用效益較高的矩形，面積部分為 98.22 平方公尺，附屬建物部份(陽台)總面積為 12.78 平方公尺。在建蔽率與容積率部份，依法規限制第二種住宅區之建蔽率為 60%，而容積率因新法令之規定可由 40%增加至 220%。

(二) 區域條件分析

1、鄰近環境調間與公共設施

鄰近公共設施按其性質可分為：

- (1)文教設施：美術館、市立文化中心、大業國中國小、忠明國中國小、西區圖書館。
- (2)衛生設施：林新醫院、澄清醫院平等院區、台中醫院。
- (3)遊憩及康樂設施：公益公園、惠仁公園、大益公園、萬壽棒球場、長春游泳池。
- (4)安全設施：公益派出所、消防隊。
- (5)商業設施：向上市場、廣三 SOGO 百貨公司、NOVA、家樂福大墩店、燦坤 3C。

2、交通條件及建設

交通設施，加速了兩地之間的流通、運作與交換，也架構出生命、生產、生活與生態空間間的關係，以滿足日常生活中所需。通常交通運輸建設，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，服務跨城鄉行政區之交通功能，而快速道路則是服務都會區內穿越性交通功能；聯外道路則服務行政區內重要據點的快速連結，

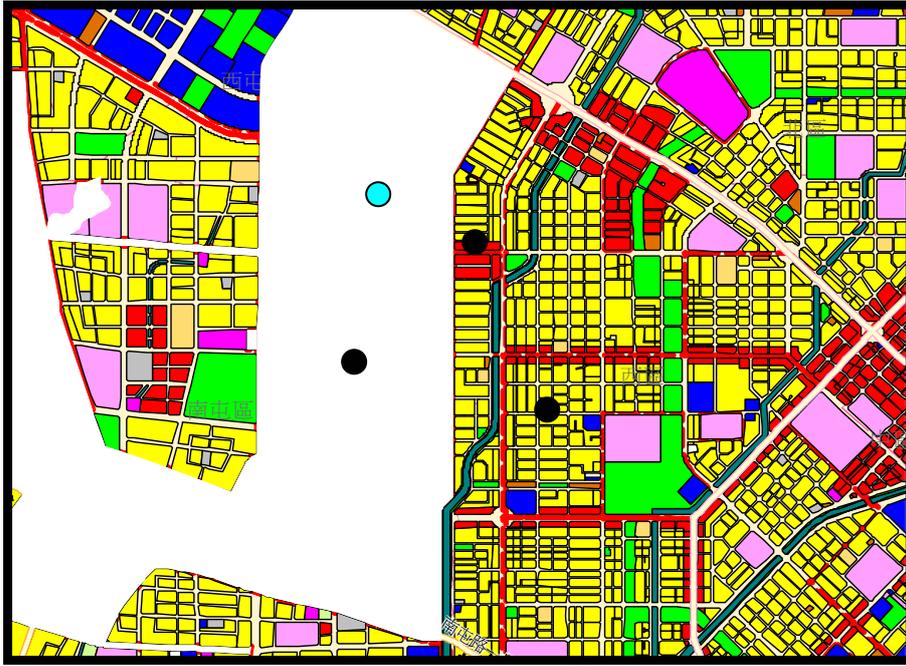
以提高道路容量、增加行車速率；社區內道路系統則服務社區本身的交通為主。大眾運輸主要分成大眾捷運系統，公車系統及鐵路系統。大眾運輸系統係指利用地面、地下或高價設施，不受其他地面交通干擾，使用專用動力車輛行駛於專用路線，大量快速輸送都市及鄰近地區。公車與鐵路系統及提供大眾另依經濟便捷的旅運選擇，且仍須與其他運輸工具配合，已達到交通便利之目標。停車系統則以馬路邊劃定的停車格與自家門前停車為主。

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	交通設施
道路系統	高速公路	中山高	中港、南屯交流道
	快速道路	中彰	--
	聯外道路	中港路、文心路、忠明南路	--
	社區內道路	大墩路、公益路、大業路、向上路	--
大眾運輸	大眾捷運	無	--
	鐵路系統	台鐵	大慶車站
	公車系統	統聯、台中客運、仁友、巨業	公車等候站
	高速鐵路系統	台灣高鐵	高鐵台中烏日站
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

土地使用管制部分，已於前之「基地條件分析」說明，勘估標的為第二種住宅區，由下圖中可知其週遭土地大都為住宅使用，商業用途多集中在公益路、大墩路等地區。



資料來源：台中市都發局

(三) 個別因素與區域因素的其他項補充與整理

一、因素分析

1. 區域因素分析

(1) 區域建物利用情況

勘估標的屬於住宅區，建物大多以華廈為主，也有些許的住商混合，但周圍是屬於文教區，有學校在旁邊，標地物的屋齡大約有十二年，但仍然是維持良好的狀況。

(2) 公共設施情形

標地物周圍為文教區，附近有東興國民小學、大業國民中學、還有供所有鄰里的西區圖書館，方便民眾借閱書籍及使用圖書館設施。

(3) 交通運輸情況

由於勘估標的距離大業國民中學步行約3分鐘即可到達，學區的公車不少，台中客運即可到達；又離熱鬧的公益路約500m，不論是台中客運、統聯客運，或是仁友客運皆有班次經過，搭乘公車相當的方便。

(4) 週遭環境狀況

勘估標的物屬於住宅區，旁邊又有大業公園、大益公園，環境清新又安靜，萬壽棒球場也在附近，擁有綠地的公共設施可提升環境品質。在生活上，附近有東興市場、家樂福大墩店以及公益路上應有盡有熱鬧的店家，這大大增加居民的便利。

(5) 未來發展趨勢

勘估標的物所屬的住宅區鄰近就是文教區，不會有吵雜的情形出現，距離公益路的商業區有一段距離，並不會直接的影響到居住品質，還保有便利性，故這裡是未來良好的居住地區。

2. 個別因素分析

(1) 日照、通風及乾濕

勘估標的雖為面臨道路的華廈，但由於樓層較高，採光有兩面，日照還算充足並不會太潮濕。

(2) 寬度、深度、面積與形狀等

勘估標的為矩形的華廈，使用上便利，寬度也與一般華廈一樣沒有太大差距。

(3) 高低、街角地與其之臨街情形

勘估標的物的宗地並沒有高於或是低於所面臨的巷道。

(4) 道路臨接關係與寬度、構造等之型態

道路臨接關係上，勘估標的物外為十二米寬之街道，道路的構造上屬於柏油鋪面。

(5) 臨接道路之系統及連續性

在臨接道路的交通上，勘估標的物由於面臨道路，巷道又多，並且與大墩路、大業路、公益路等主要幹道接近，在交通通行上非常之便利順暢。

(6) 與交通設施之距離

從勘估標的物出來步行約 3 分鐘至大業國中便可到達公車站牌，步行 500m 至公益路上也有台中客運、統聯客運以及仁友客運公車可搭，距離交通設施皆不遠。

(7) 與商業設施之接近程度

附近有家樂福大墩店、廣三 SOGO、精明一街以及公益路上眾多的餐廳，這些都在一定的距離內。離勘估標的物最近的則為摩斯漢堡。與大進市場和東興市場距離也很近。

(8) 與公共設施、公益設施等之接近程度

勘估標地物所屬的住宅區旁邊就有許多文教設施，有大新國民小學、東興國民小學、大業國民中學，另外鄰近還有西區圖書館。停車場的部分除了車庫以及路邊的停車格以外，附近還有東興停車場可供停車。安全設施上則有警察局及消防隊。

(9) 上下水道、瓦斯等供給、處理設施之有無及其利用之難易

標地物為已規劃之華廈，因此在瓦斯供給上並無問題。

(10) 與污水處理廠、加油站、變電所等嫌惡設施之接近程度

除了有網咖設置於及加油站較近之外，其餘的嫌惡設施都在較偏遠地區，並不影響到居民的居住水準品質。

二、因素分析及調整

		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%
		與市中心距離	5%	15%	
		交通設施連接程度與等級	10%		
		商業設施配置	5%	80%	
		文教設施配置	10%		
		遊憩設施配置	15%		
		服務設施配置	15%		
		衛生設施配置	5%		
		安全設施配置	15%		
		公用設施配置	10%		
		維生設施配置	5%		
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	2%		
		座向	2%		
		建物面積	7%		
		停車空間	5%		
		勘估樓層/總樓層	1%		
		日照(採光)	4%		
		通風	3%		

	環境 條件	乾濕度	3%	25%	100%
		寧適度	3%		
		臨街情形	3%		
		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	2%	30%	
		商業設施接近程度	5%		
		文教設施接近程度	3%		
		遊憩設施接近程度	3%		
		服務設施接近程度	2%		
		衛生設施接近程度	4%		
		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	4%		

(一) 因素調整說明分析：

1、區域因素

不動產之區域因素是由所屬地區之自然條件、社會與行政等條件相互結合而成，構成該地區之特性，進而影響該地區之不動產價格水準，故本組就不動產所再整體地區之區域因素為一基準，給予 100% 之總評等，其後依據各區域因素影響下，給予不同之百分等級。

區域因素大致可分為自然因素、交通和相關公共設施配置，故我們針對此三大因素作說明：

在自然因素部份，因與其他地區皆同屬台中市範圍內，除處於自然環境之地震帶外，其他相關自然因素，皆屬同一區塊上，相差條件並無甚多，故影響價格之自然因素條件評等部分給予 5% 之百分評等。

在交通部份，所屬區域與新市政中心距離和交通設施連結程度做比較，其中是有其差異性存在的。一般而言，若距離市中心或與交通設施連接程度相當接近

的話，對於不動產之價格是有其相當影響力的，故給予 15%之條件評等。

在公共設施配置部份，對於此地區之所有不動產之價格影響，一般而言是有顯著的加分效果的，也可以說是最主要因素之一。

- ※ 自然因素 (5%)：因南屯區與其他地區皆位於台中市範圍內，其自然因素之間相差並無甚遠，故給予 5%的評等等級。
- ※ 與市中心距離 (5%)：區域離市中心的遠近，表示其生活上的便利性和影響其區域內的發展程度，同時也會帶動本身及附近區域的生活水準，故此對民眾選購不動產時也是其一之因素，而本區離市中心之距離雖有差異，但民眾置產時，此因素考慮甚少，故給予 5%的評比。
- ※ 交通設施連結程度與等級 (10%)：一個區域內之交通設施相當重要，除了加速都市間的流動、運作與交換，更架構出生活、生產與深太空間的關係，以滿足日常生活一般民眾的需求，故給予 10%的評等。
- ※ 商業設施配置 (5%)：因區域內商業設施的近便性情況無明顯差異，而批發市場及大商場的民生必需品的購買距離大致相同，且民眾購買不動產時較不考慮此因素，故給予 5%之評比。
- ※ 文教設施 (10%)：文教設施對擁有子女的家庭影響甚大，對於文化休閒環境的品質有直接的關係。一般民眾置產時也考慮文教設施的有無，進而影響其選購的決定，因此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影響，故給予 10%的評等。
- ※ 遊憩設施 (15%)：隨著經濟繁榮與進步，一般人除了工作之外，越來越重視娛樂休閒時間，故也對遊憩設施的配置越來越要求。對此，本組認為遊憩設施對人們而言是相當重要的，故給予 15%之較高的評等。
- ※ 服務設施 (15%)：對於本區域內相關服務，如區公所、郵局、銀行及各里活動中心等，屬於便民性質且可直接服務民眾之設施，故民眾對服務設施所提供的便利性是十分在意的，故給予 15%之等級。
- ※ 衛生設施配置 (5%)：基本上，一般來說，衛生設施固然重要，但台中市其他區域內也皆有相同設施，故給予 5%的評等。
- ※ 安全設施配置 (15%)：台中市本身治安印象即給予人較差之印象，且犯罪

行為和意外層出不窮，故安全設施配置是相當受其重視的，故此給予 15% 的評等。

- ※ 公用設施配置 (10%)：公用設施有如加油站、行動通訊營運處、變電所和電信機房等。其中變電所屬嫌惡設施，一般民眾選取不動產時會遠離此設施。故此影響價格方面具影響力，故給予 10% 的評等。
- ※ 維生設施配置 (5%)：此等設施對其生活有其重要性，且其鋪設完整安全，更是影響不動產價格因素之一，但一般都市對此方面皆做過詳細的規劃，故僅給予 5% 的評比。

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。個別因素又區分為土地與建物。

土地

- ※ 面積 (6%)：面積會隨著建築物的用途，價格會發生很大的差異。究竟面積應該多大才合適，要考慮到所屬的地區。住宅區內若是適當的面積將會提升價格，因此給予 6% 評等。
- ※ 形狀 (9%)：每個宗地的形態千差萬別，形狀能決定建築物之性格及規模。形狀會影響建築物的利用性、便利、效用，因此給予 9% 的評等。
- ※ 面臨道路寬 (8%)：路寬的大小影響到車流量的多寡以及住宅區內車輛進出的方便性，因此給予 8% 的評等。
- ※ 道路鋪裝 (5%)：目前道路大多以柏油路為主，因此評等著重在於道路是否平坦，因此給予 5% 評等。
- ※ 地勢 (5%)：土地的傾斜對於價格有重要的影響。在住宅區內傾斜的宗地價格較平坦的便宜，勘估物並無明顯的傾斜，故給予 5% 評等。

建物

- ※ 構造 (3%)：建物的構造及建材品質影響著價格，若是能耐震、耐火更是提高建物的價格。
- ※ 屋齡 (2%)：建物的耐用年數對價格有一定的影響力，但選取的建物差異不

大，故只給予 2% 的評等。

- ※ 座向 (2%)：有些人因為氣候關係特別注重座向，但這並不會造成價格太大的影響，因此只給予 2% 評等。
- ※ 室內使用面積 (7%)：室內使用面積越大，使用的彈性就會越好，對建物的價值就會增高，因此給予最高 7% 評等。
- ※ 停車空間 (5%)：住宅區內可供停車地方甚少，停車問題一直是都市的問題，因此停車位也是影響建物價格的重要因素之一，故給予 5% 評等。
- ※ 勘估樓層 / 總樓層 (1%)：選取的建物屬於華廈，樓層無太大差異，又總樓層只與面積影響，故只評 1%。

環境條件部分(20%)

- ※ 日照(採光)(4%)：日照充足與否與人的身體健康有密切的關係，因為人常處於昏暗的環境下，容易憂鬱，所以近年來人對日照的重視會影響價格，因此給予 4% 的評等。
- ※ 通風(3%)：通風良好，居家環境不容易潮濕，生活品質會有很大的改善，所以也會影響價格，因此給予 3% 的評等。
- ※ 乾濕度(3%)：乾濕度良好的環境下，居家不會有陰冷的感覺，對人的健康也有密切關係，所以也會影響價格，因此給予 3% 的評等。
- ※ 寧適度(3%)：環境的寧適度對重視生活品質的人會較為關心，隨著地區也會有明顯差異，不過因選取的標的物使用用途都是集合住宅為主，故給予 3% 的評等。
- ※ 臨街情形(3%)：臨街情形除了與交通便利性有很大的的關係外，街角地的利用度亦較大，但因選取的標的物都屬集合住宅，故給予 3% 的評等。
- ※ 社區安全(7%)：社會治安的不穩定，讓人們更加注意社區安全的重要性，甚至有無設置管理原控管居家的安全，會影響人們購屋的意願，故在環境條件的個別因素給予 7% 最高的評等。
- ※ 相關法規管制條件(2%)：公法上的相關管制，對土地價格會有影響，但因選

取的標的物位於相近的供需圈內，故給予 2% 的評等。

接近條件部分(25%)

- ※ 鄰避設施接近程度(2%)：越接近臨避設施，如變電所、垃圾掩埋場、加油站等，其環境品質會受到影響，所以標的物接近程度越遠越好，故給予 2% 的評等。
- ※ 商業設施接近程度(5%)：越接近商業設施，如批發市場、大賣場、購物中心等，會增加人們生活的便利，所以標的物接近程度越近越好，故給予 5% 的評等。
- ※ 文教設施接近程度(3%)：越接近文教設施，如國中小學、美術館、音樂廳等，會是作為養育子女方面上很大的影響，但只要是在接近的範圍裡，人們都是可以接受的，故給予 3% 的評等。
- ※ 遊憩設施接近程度(3%)：越接近遊憩設施，如公園、游泳池、體育場所等，會讓人民在忙碌工作之餘，在夜間或休假的時候能在居家附近從事休閒娛樂，故給予 3% 的評等。
- ※ 服務設施接近程度(2%)：越接近服務設施，如郵局、銀行等，會增加人民生活上的便利性，故給予 2% 的評等。
- ※ 衛生設施接近程度(4%)：越接近衛生設施，如醫院等，若居家有老人家的家庭，老人家身體有微恙時能就近檢察，所以讓現代人越重視居家附近是否有完善的衛生設施，故給予 4% 的評等。
- ※ 安全設施接近程度(4%)：越接近安全設施，如警察局、消防隊等，因為居家環境的安全與否，會影響人們選址的意願，故給予 4% 的評等。
- ※ 公用設施接近程度(3%)：越接近公用設施，如加油站等，會增加人們生活的便利性，故給予 3% 的評等。
- ※ 維生設施接近程度(4%)：越接近維生設施，如瓦斯、自來水等，這是居家環境中不是天天需要的必需品，但一天沒有它卻不能生活的設施，故給予 4% 的評等。

(二) 區域與個別因素調整基準表

區域與個別因素調整基準表					
項目		勘估標的 (大進街)	比較標的 A (公益路)	比較標的 B (大進街)	比較標的 C (存中街)
標的圖片					
土地	面積	4633 m ²	2439 m ²	1986 m ²	763 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	12 米寬	30 米寬	12 米寬	20 米寬
	道路鋪裝	柏油鋪面	柏油分隔島	柏油鋪面	柏油分隔島
	地勢	平整	平整	平整	平整
建物	構造	鋼筋混凝土	鋼筋混凝土	鋼筋混凝土	鋼筋混凝土
	屋齡	約 12 年	約 7 年	約 10 年	約 4 年
	座向	無法得知	無法得知	無法得知	無法得知
	建物面積	98.22 m ²	85.19 m ²	142.61 m ²	81.46 m ²
	停車空間	無法得知	無法得知	無法得知	無法得知
	樓層數	12/14 層	12/14 層	11/18 層	12/14 層
環境條件	日照 (採光)	兩面	兩面	兩面	兩面
	通風	三面	三面	三面	三面
	乾溼度	兩面	兩面	兩面	兩面
	寧適性	良好	良好	良好	良好
	臨街情形	雙面臨街	雙面臨街	單面臨街	單面臨街
	社區安全	良好	良好	良好	良好
	使用分區	第二種住宅區	第二種住宅區	第三種住宅區	第二種住宅區

案例 設施	勘估標的 (大官邸)	比較標的 A(璀璨之旅)	比較標的 B(寶璽尊邸)	比較標的 C(存美術)
商業設施				
向上市場	1.7KM	1KM	0.924KM	0.93KM
全家福鞋店 (大墩)	0.636KM	0.606KM	0.771KM	1.9KM
金石堂	2KM	0.833KM	0.534KM	1.6KM
NOVA	1.8KM	1.1KM	1.9KM	1.9KM
廣三 SOGO	1.5KM	1.4KM	2.3KM	2.3KM
大進市場	1.6KM	1.4KM	0.833KM	1.1KM
家樂福 (大墩店)	0.766KM	0.7KM	0.554KM	1.7KM
黃昏市場 (南屯店)	2.2KM	2.1KM	1.4KM	1.5KM
燦坤	0.618KM	0.601KM	0.763KM	2KM
大墩廣場	0.716KM	0.635KM	0.813KM	2KM
麥當勞 (公益店)	0.716KM	0.635KM	0.813KM	2KM
新光三越	2.5KM	2.8KM	3.2KM	4KM
新學友 (南屯店)	0.64KM	0.572KM	0.738KM	1.9KM
交通設施				
火車站	4.5KM	3.8KM	4.2KM	4KM
高鐵烏日站	10.8KM	11.5KM	10.8KM	8.7KM
台中交流道	4.2KM	4.5KM	4.9KM	5.6KM
文教設施				
向上國中	2.2KM	1.5KM	1.4KM	0.935KM
中正國小	1.9KM	1.2KM	2KM	2KM
大業國中	0.307KM	0.522KM	1KM	1.9KM
東興國小	0.543KM	0.913KM	1.4KM	2KM
大新國小	1.4KM	1.8KM	0.861KM	2KM
惠文中學	1.5KM	1.8KM	1.9KM	3.2KM
台中特殊 教育學校	1.4KM	1.4KM	1.5KM	2.8KM
台中二中	3.1KM	2.3KM	3.2KM	3.3KM
台中一中	4.6KM	3.9KM	4.5KM	4.3KM

台中女中	4.5KM	4KM	3.7KM	2.8KM
文華高中	2.6KM	2.7KM	3.7KM	3.7KM
鄰避設施				
台中市 變電所	4.8KM	4.1KM	4.5KM	4.3KM
中油加油站	0.689KM	0.286KM	0.813KM	1.6KM
社教設施				
西區圖書館	0.963KM	0.261KM	0.827KM	1.2KM
台中市立文 化中心	2.9KM	2.2KM	2.1KM	1.3KM
美術館	2.7KM	2.1KM	2KM	0.903KM
科博館	2KM	1.8KM	2.7KM	2.7KM
遊憩設施				
大益公園	1.3KM	1.2KM	0.559KM	1.1KM
東興公園	0.348KM	0.56KM	1KM	2.1KM
公益公園	1.1KM	0.409KM	1.1KM	1.2KM
豐樂公園	3.5KM	3.4KM	2.7KM	2.8KM
萬壽棒球場	1KM	0.985KM	0.252KM	1.4KM
市立棒球場	4.6KM	4.4KM	4.3KM	4.1KM
市民廣場	1.978KM	1.254KM	1.87KM	1.7KM
圓形劇場	1.489KM	1.538KM	0.635KM	2.06KM
服務設施				
西區區公所	3.5KM	2.8KM	2.7KM	1.8KM
彰化銀行	1.5KM	1.1KM	0.632KM	2.4KM
第七商銀	1.4KM	1.4KM	0.973KM	0.779KM
遠東商銀	0.792KM	0.035KM	0.923KM	1.4KM
花旗銀行	2.3KM	1.6KM	1.5KM	0.453KM
玉山商銀	0.243KM	0.874KM	1KM	2.2KM
二信	0.799KM	0.874KM	0.143KM	1.3KM
台中商銀	1.2KM	0.208KM	0.905KM	1.2KM
中華電信	0.651KM	2.7KM	2KM	2.1KM
郵局	2.7KM	0.656KM	1.4KM	1.4KM
中興地政 事務所	0.35KM	0.499KM	1KM	1.8KM
衛生設施				
林新醫院	1.7KM	1.8KM	1.4KM	2.6KM
澄清醫院	3.6KM	3.2KM	3.6KM	3.4KM

衛生局	3KM	3KM	2.2KM	2.3KM
台中醫院	4.2KM	3.7KM	3.2KM	2.4KM
安全設施				
派出所	1.4KM	0.794KM	0.711KM	0.725KM
台中市警察 總局	1.9KM	2.2KM	2.6KM	3.4KM
消防分隊	2.2KM	2.7KM	2.8KM	4KM
公共設施				
台中稽徵處 (台中分局)	4.1KM	3.4KM	3.1KM	2.9KM
健保局	1.3KM	1.8KM	2KM	3.3KM



(三) 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	都位於台中市
稍優	-2.5	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) 與市中心距離 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:3KM 以下 稍優:3-4KM 普通:4-5KM 稍差:5-6KM 差:6KM 以上
稍優	-2.5	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(-1.25)

(3) 交通設施連接程度與等級 10%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	2.5	5	7.5	10	優:3KM 以下 稍優:3-4KM 普通:4-5KM 稍差:5-6KM 差:6KM 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(2.5)

(4) 商業設施配置 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:7 家以上 稍優:5-7 家 普通:3-5 家 稍差:1-3 家 差:0 家
稍優	-2.5	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(-2.5)案例 C(2.5)

以 1KM 以內

(5) 文教設施配置 10%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	2.5	5	7.5	10	優:4 間 稍優:3 間 普通:2 間 稍差:1 間 差:0 間
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)

以 1KM 以內

(6) 遊憩設施配置 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:4 處以上 稍優:3 處 普通:2 處 稍差:1 處 差:0 處
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(-3.75)案例 B(0)案例 C(7.5)

以 1KM 以內

(7) 服務設施配置 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:6家以上 稍優:5家 普通:4家 稍差:3家 差:2家以下
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(-7.5)案例 B(0)案例 C(7.5)

以 1KM 以內

(8) 衛生設施配置 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:4間以上 稍優:3間 普通:2間 稍差:1間 差:0間
稍優	-2.5	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(-1.25)

以 3KM 以內

(9) 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	案例 C 普通 其餘皆稍優
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(3.75)

(10) 公共設施配置 10%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	2.5	5	7.5	10	優:4 處以上 稍優:3 處 普通:2 處 稍差:1 處 差:0 處 (包含遊憩設施)
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 (-2.5) 案例 B (-2.5) 案例 C (2.5)

1 公里以內

(11) 維生設施配置 5%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1.25	2.5	3.75	5	皆有自來水、瓦斯管線、網路線等
稍優	-2.5	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、個別因素

土地

(12) 面積 6%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1.5	3	4.5	6	優：4000 以上 稍優：3000-4000 普通：2000-3000 稍差：1000-2000 差：1000 以下 單位：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 (3) 案例 B (4.5) 案例 C (6)

(13) 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	皆類似矩形
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)

(14) 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：30 米以上 稍優：25-30 米以上 普通：20-25 米以上 稍差：15-20 米以上 差：15 米以下
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 (-8) 案例 B (0) 案例 C (-4)

(15) 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：柏油路分隔島 稍優：柏油路 普通：地磚 稍差：水泥 差：泥土
稍優	-2.5	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 (-2.5)

(16) 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	皆為平坦
稍優	-2.5	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)

建物

(17) 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：RC+加強磚造 稍差：加強磚造 差：磚造
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	-2.5	-0.75	0	

案例 A (0) 案例 B (0) 案例 C (0)

(18) 屋齡 2%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	0.5	1	1.5	2	優：2 年以下 稍優：3-5 年 普通：6-8 年 稍差：9-11 年 差：12 年以上
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 (-1) 案例 B (-0.5) 案例 C (-1.5)

(19) 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	無法入內勘察
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)

(20) 建物面積 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：100 m ² 以上 稍優：90—100 m ² 普通：80—90 m ² 稍差：70—80 m ² 差：70 m ² 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 (-1.75) 案例 C (1.75)

(21) 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	無法得知
稍優	-2.5	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)

(22) 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：16層以上 稍優：13-16層 普通：9-12層 稍差：5-8層 差：1-4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) 案例 B (0) 案例 C (0)

環境條件

(23) 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：4面 稍優：3面 普通：2面 稍差：1面 差：無
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)

(24) 通風 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：4扇窗 稍優：3扇窗 普通：2扇窗 稍差：1扇窗 差：無
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	-2.5	-0.75	0	

案例 A (0) 案例 B (0) 案例 C (0)

(25) 乾濕度 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：4面 稍優：3面 普通：2面 稍差：1面 差：無
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	-2.5	-0.75	0	

案例 A (0) 案例 B (0) 案例 C (0)

(26) 寧適性 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：賞心悅目 稍優：良好 普通：適宜 稍差：心煩 差：躁鬱
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	-2.5	-0.75	0	
						所有案例都為良好

案例 A (0) 案例 B (0) 案例 C (0)

(27) 臨街情形 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：四面臨街 稍優：三面臨街 普通：雙面臨街 稍差：單面臨街 差：無
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	-2.5	-0.75	0	

案例 A (0) 案例 B (0.75) 案例 C (0.75)

(28) 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)

(29) 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	案例 B 為住三，其餘 為住二。
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)

【接近條件】

(30) 鄰避設施接近程度 2%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	0.5	1	1.5	2	優：2KM 以上 稍優：1.5-2KM 普通：1-1.5KM 稍差：0.5-1KM 差：0.5KM 以下
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 (0.5) 案例 B (0) 案例 C (-1)

(31) 商業設施接近程度 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：0.5-1.0KM 普通：1.0-1.5KM 稍差：1.5-2KM 差：2KM 以上
稍優	-2.5	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)

(32) 文教設施接近程度 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：0.5-1.0KM 普通：1.0-1.5KM 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	-2.5	-0.75	0	

案例 A (0.75) 案例 B (1.5) 案例 C (1.5)

(33) 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：0.5-1.0KM 普通：1.0-1.5KM 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	-2.5	-0.75	0	

案例 A (0) 案例 B (-0.75) 案例 C (1.5)

(34) 服務設施接近程度 2%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	0.5	1	1.5	2	優：0.5KM 以內 稍優：0.5-1.0KM 普通：1.0-1.5KM 稍差：1.5-2KM 差：2KM 以上
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 (-0.5) 案例 B (0.5) 案例 C (1)

(35) 衛生設施接近程度 4%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1	2	3	4	優：1KM 以內 稍優：1-2KM 普通：2-3KM 稍差：3-4KM 差：4KM 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 (1)

(36) 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	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	-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 (-1) 案例 B (-1) 案例 C (-1)

(37) 公用設施接近程度 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	-2.5	-0.75	0	

案例 A(0)案例 B(0)案例 C(1.5)

(38) 維生設施接近程度 4%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1	2	3	4	皆有維生設施
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)

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	稍優	0	稍優	0	稍優	
與市中心距離		-1.25	稍優	0	普通	-1.25	稍優	
交通設施連接程度與等級		0	普通	0	普通	2.5	稍差	
商業設施配置		-2.5	優	-2.5	優	2.5	稍差	
文教設施配置		0	普通	2.5	稍差	2.5	稍差	
遊憩設施配置		-3.75	優	0	稍優	7.5	稍差	
服務設施配置		-7.5	優	0	普通	7.5	差	
衛生設施配置		0	普通	0	普通	-1.25	稍優	
安全設施配置		0	稍優	0	稍優	3.75	普通	
公用設施配置		-2.5	普通	-2.5	普通	2.5	差	
維生設施配置		0	優	0	優	0	優	
總計		-18.75		-3.75		21.25		
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	3	普通	4.5	稍差	6	差
		形狀	0	優	0	優	0	優
		面臨道路寬	-8	優	0	差	-4	普通
		道路鋪裝	-2.5	優	0	稍優	-2.5	優
		地勢	0	優	0	優	0	優
	建物	構造	0	稍優	0	稍優	0	稍優
		屋齡	-1	普通	-0.5	稍差	-1.5	稍優
		座向	0	無法評估	0	無法評估	0	無法評估
		建物面積	1.75	普通	-1.75	優	1.75	普通
		停車空間	0	無法評估	0	無法評估	0	無法評估
		勘估樓層/總樓層	0	普通	0	普通	0	普通
	環境條件	日照(採光)	0	普通	0	普通	0	普通
		通風	0	稍優	0	稍優	0	稍優
		乾溼度	0	普通	0	普通	0	普通
		寧適性	0	稍優	0	稍優	0	稍優

接近條件	臨街情形	0	普通	0.75	稍差	0.75	稍差
	社區安全	0	稍優	0	稍優	0	稍優
	相關法規管制條件	0	稍優	-0.5	優	0	稍優
	鄰避設施接近程度	0.5	差	0	稍差	-1	稍優
	商業設施接近程度	0	稍優	1.25	普通	2.5	稍差
	文教設施接近程度	0.75	稍優	1.5	普通	1.5	普通
	遊憩設施接近程度	0	稍優	-0.75	優	1.5	稍差
	服務設施接近程度	-0.5	優	0.5	普通	0	稍差
	衛生設施接近程度	0	稍優	0	稍優	1	普通
	安全設施接近程度	-1	稍優	-1	稍優	-1	稍優
	公用設施接近程度	0	優	0	優	1.5	普通
	維生設施接近程度	0	優	0	優	0	優
總計		-7		4		6.5	

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
土地登記日期	95/05/08	95/11/01	91/11/11
建物登記日期	95/05/08	95/11/01	91/11/11
交易價格(元/m ²)	55,758	37,866	73,901
情況修正	100/100	100/100	100/100
期日修正	100/100	100/100	102.5/100
個別因素修正	93/100	104/100	106.5/100
區域因素修正	81.25/100	96.25/100	121.25/100
總修正率	74.25/100	100.25/100	130.25/100
平均修正率	93.5625%	100.0625%	107.5625%
修正後之價格 (元/m ²)	42132.1	37903.9	97815

說明：

(一)情況補正：

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，故其情況補正為 100/100。

(二)期日修正：

比較標的 A、B 的買賣實例之交易日期皆為 95 年發生，本研究於 95 年間求取對象不動產估價額，兩者之間無時間性差異，所以比較標的 A、B 不需進行期日修正。然而，比較標的 C 的買賣實例之交易日期為 91 年發生，與本研究 95 年間求取對象不動產估價額之日期有 4 年的時間性差異，所以依據行政院主計處公佈消費者物價指數及其年增率，以買賣交易日期 91 年起算，至民國 94 年為止，以 2 年為一期，每經一期 1.25% 計算期日之修正。故修正結果比較標的物 A 為 100/100，比較標的物 B 為 100/100，比較標的物 C 為 102.5/100。

(三)個別因素比較之修正:

1、比較標的物 A 個別因素比較判定為-7%，因為對象地 A 的面臨道路寬、與服務設施的接近程度比勘估標的物為優，故修正結果為 93/100。

2、比較標的物 B 個別因素比較判定為 4%，因為對象地 B 的建物面積比勘估標的稍差、臨接情形普通，故修正結果為 104/100。

3、比較標的物 C 個別因素比較判定為 6.5%，因為對象地 C 的建物面積比勘估標的差、臨路條件、與商業、遊憩設施的接近條件皆稍差，故修正結果為 106.5/100。

(四)區域因素比較之修正:

1、比較標的物 A 區域因素比較判定為-18.75%，因為對象地 A 與市中心距離比勘估標的稍優、商業設施、遊憩設施、服務設施配置皆為優，故修正結果為 81.25/100。

2、比較標的物 B 區域因素比較判定為-3.75%，因為對象地 A 的文教設施比勘估標的稍差、及公用設施的配置為普通，故修正結果為 96.25/100。

3、比較標的物 C 區域因素比較判定為-21.25%，因為對象地 C 的區域條件中只有與市中心距離、衛生設施配置比勘估標的稍優外，其餘都比勘估標的稍差，故修正結果為 121.25/100。

(五)比較標的 A、B、C 的平均修正率:

1、比較標的 A 的平均修正率為 93.5625%，A 的平均修正率與 100% 的接近程度相差 6.4375。

2、比較標的 B 的平均修正率為 100.0625%，B 的平均修正率與 100% 的接近程度相差 0.0625。

3、比較標的 C 的平均修正率為 107.5625%，C 的平均修正率與 100% 的接近程度

相差 7.5625。

由以上 1、2、3 點推知，比較標的 B 的接近程度最近，表示 B 的修正率最小與勘估標的物的差異最小，也表示 B 的個別因素、區域因素條件都與勘估標的相似度高，故判定 40% 的權重比。另外比較標的 A、C 的與 100% 的接近程度相差不遠，故判定各 30% 的權重比。

(六)比較標的物 A、B、C 修正後價格，是依據上述價格判定表中(1)期日修正，(2)情況補正，(3)個別因素比較，(4)區域因素比較等五個步驟，而其演算過程套用日本已經形成之一定買賣實例比較法估價程式，故特再就演算程式說明如下：

實例地買賣交易價格×(期日×(情況×(個別因素×(區域因素=對象地單價
修正) 補正) 比較) 比較)

1、比較標的物 A 修正後價格：

$$55,758 * 100/100 * 100/100 * 93/100 * 81.25/100 = 42132.1 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

2、比較標的物 B 修正後價格：

$$37,866 * 100/100 * 100/100 * 104/100 * 96.25/100 = 37903.9 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

3、比較標的物 C 修正後價格：

$$73,901 * 100/100 * 102.5/100 * 106.5/100 * 121.25/100 = 97815 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

三、勘估標的物的試算價格：

由以上(一)到(六)的說明可以得知，比較標的 A、B、C 期日修正、情況補正、個別因素比較、區域因素比較等四個步驟修正後，分別依不同的修正數套用買賣實例比較法之演算程式，可以算出比較標的物 A、B、C 的修正後價格。再依據三者的平均修正率推知，與 100% 接近程度最小的 B 將給予 40% 較高的權重，表示其與勘估標的物在環境、個別、區域等因素上都是最相近。另外 A、C 與 100% 相近程度相差不遠，故給予各 30% 的權重比。因此對於各比較案例給予不同權重：案例 A 30%、案例 B 40%、案例 C 30%，由此得知勘估標的物的價格，如下。

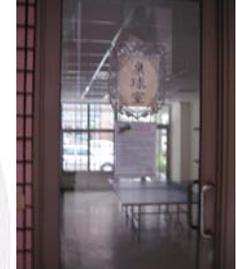
勘估標的物的總價：

$$(42132.1 * 0.3 + 37903.9 * 0.4 + 97815 * 0.3) * 98.22 = 5612000 \text{ (元)}$$

單位價格:5,612 千元。

附錄

勘估標的物-大官邸

建 物	 <p>前景</p>	 <p>內景</p>	 <p>後景</p>	 <p>大門</p>
	 <p>游泳池</p>	 <p>韻律室</p>	 <p>桌球室</p>	 <p>中庭</p>
	 <p>7-11</p>	 <p>Mos 漢堡</p>	 <p>精明一街</p>	 <p>麥當勞</p>
	 <p>家樂福</p>	 <p>大進市場</p>	 <p>大墩廣場</p>	 <p>金石堂</p>

<p>公 共 設 施</p>	 台中稽徵處	 東興停車場	 台中警察總局	
<p>勘估標的物-大官邸</p>				
<p>文 教 設 施</p>	 大業國中	 東興國小	 喬登美語	
<p>遊 憩 設 施</p>	 大業公園	 東興公園		
<p>服 務 設 施</p>	 中信證券	 合作金庫	 中國信託	 新光銀行
<p>設 施</p>	 日盛證券	 台中郵政總局		

衛生設施	 小兒科	 林新醫院	 藥局	
鄰避設施	 中油加油站			

比較標的物 A-璀璨之旅

比較標的物 A-璀璨之旅				
建物	 前景	 內景	 後景	 車庫
公設	 游泳池	 健身房	 攀岩區	 遊樂區
商業	 7-11	 諾貝爾書局	 85°C 咖啡	 冰館/一品花雕雞
設施	 STARBUCKS COFFEE			

	Starbucks coffee	家樂福	紅蟹將軍	水舞饌
文教設施	 大業國中	 東興國小		
社教設施	 台中西區圖書館			

比較標的物 A-璀璨之旅				
遊憩設施	 公益公園	 公益公園 (內景)		
服務設施	 遠東商業銀行	 台中商業銀行	 中國信託	 永豐銀行
	 日盛證券	 台中郵政總局		
鄰避設施				

	中油加油站			
衛生設施				
	長榮牙醫	皮膚科	林新醫院	
公共設施				
	台中稽徵處	東興停車場	台中警察總局	

比較標的物 B-寶璽尊邸				
建物				
	前景	側景	大門	車庫
公共設施	(無法入內拍攝)			
商業設施				
	糖村蛋糕	興農超市	東興市場	家樂福

文教設施	 大業國中	 東興國小	 普林斯頓幼稚園	
	 萬壽棒球場	 萬壽棒球場		

比較標的物 B-寶璽尊邸

服務設施	 二信	 安泰商業銀行

鄰 避 設 施	 <p data-bbox="555 465 740 510">中油加油站</p>	
衛 生 設 施	 <p data-bbox="571 860 724 904">林新醫院</p>	 <p data-bbox="938 860 1091 904">怡光藥局</p>



比較標的物 C-存美術

建
物



前景



側景



大門



車庫

公
共
設
施

(無法入內拍攝)

商
業



忠明南路店家



7-11



NOVA

設
施



向上市場



五權西路內餐廳

文
教
設
施



向上國中



中正國小

鄰
避
設
施



中油加油站

比較標的物 C-存美術

社 教 設 施	 <p>國立美術館</p>	 <p>美術館前廣場</p>	 <p>文化中心</p>	
遊 憩 設 施	 <p>美誼游泳池</p>	 <p>綠十八公園</p>	 <p>綠十八公園園 道</p>	 <p>綠園道</p>
服 務 設 施	 <p>郵局（向上分 局）</p>	 <p>花旗銀行</p>		
公 共 設 施	 <p>警察局</p>			

大官邸 翻印

土地登記第二類謄本(部分)
南屯區大新段0029-0000地號

頁次:1

列印時間:民國095年11月24日14時20分

中興地政事務所 主任 蔡雪枝
中興整謄字第093515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:施麗華
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03月02日 登記原因:合併
地目:建 等則:0 面積:****4,633.00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:***35,825元/平方公尺
地上建物建號:共299棟
其他登記事項:合併自:30至35,33-1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:0192
登記日期:民國083年08月10日 登記原因:買賣
原因發生日期:民國083年06月28日
所有權人:林秀燕
住址:台中市南屯區溝墘里2鄰大進街536之21號十二樓
權利範圍:****90000分之287*****
權狀字號:083中興字第021222號
當期申報地價:093年01月 ****5,146.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價:
083年07月 ***27,392.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:****90000分之287*****
其他登記事項:(空白)

【本謄本列印完畢】

建物登記第二類謄本（部分）
南屯區大新段05252-000建號

列印時間：民國095年11月24日14時20分

頁次：1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝
中興整謄字第093515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：施麗華
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083年07月01日
建物門牌：大進街536之21號十二樓
建物坐落地號：大新段 0029-0000
主要用途：住家用
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：014層
層次：十二層
建築完成日期：民國083年06月16日
附屬建物用途：陽台
花台

登記原因：第一次登記
總面積：*****98.22平方公尺
層次面積：*****98.22平方公尺
面積：*****12.78平方公尺
*****3.53平方公尺

共同使用部份：大新段05298-000建號*11,143.18平方公尺
權利範圍：****100000分之222*****
其他登記事項：使用執照字號：83年中工建使字第1225號

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序：0002
登記日期：民國083年08月10日
原因發生日期：民國083年07月14日
所有權人：林秀燕
住址：台中市南屯區溝墘里2鄰大進街536之21號十二樓
權利範圍：全部
權狀字號：083中興字第027340號
其他登記事項：（空白）

登記原因：買賣

【本謄本列印完畢】

地籍圖謄本 中興整謄字第098482號

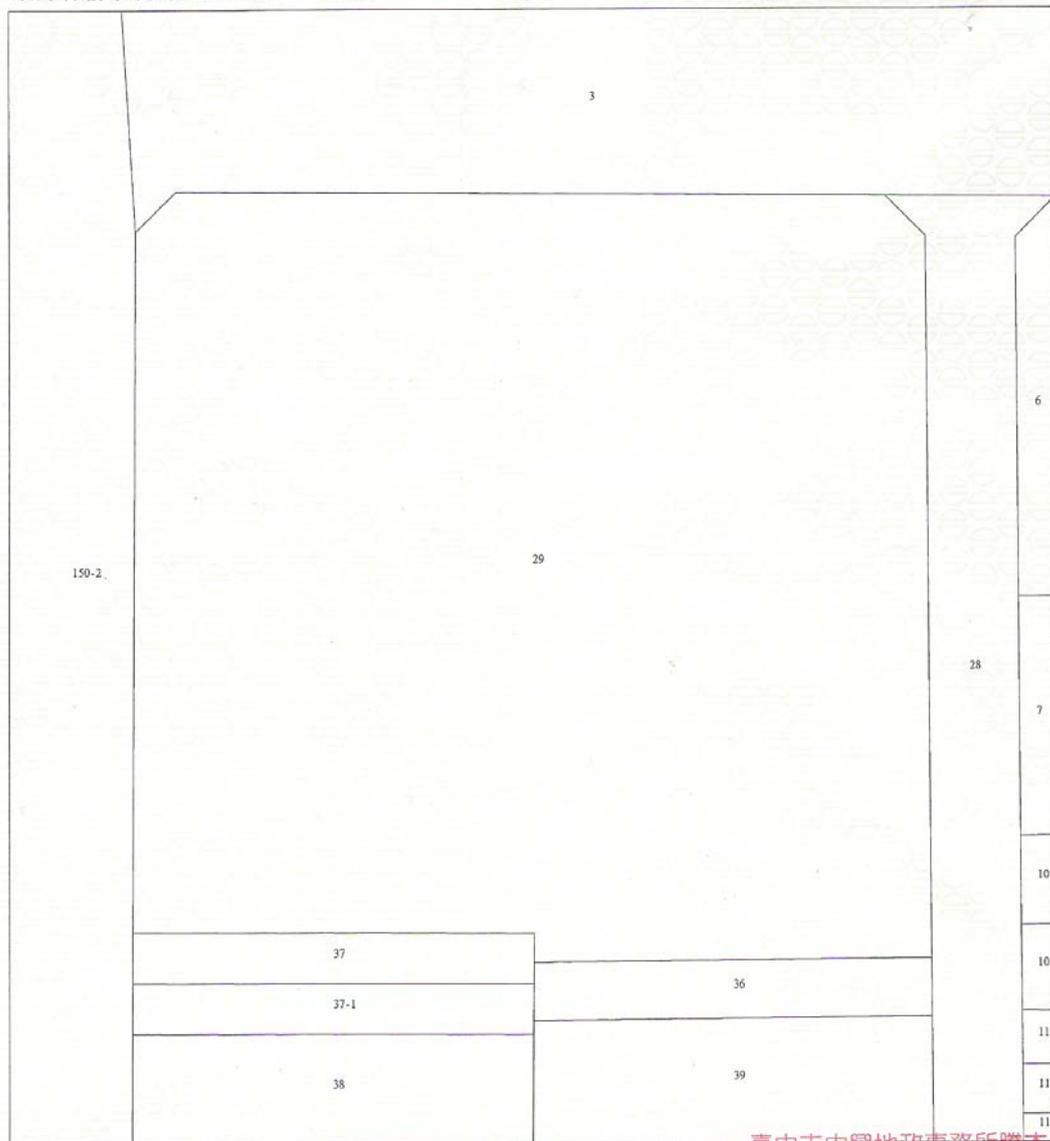
土地座落：臺中市南屯區大新段29地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北
↑資料管轄機關 中興地政事務所
本謄本核發機關 中興地政事務所
主任 蔡雪枝

中華民國 95 年 12 月 11 日

本案依分層負責規定授權承辦人員 鄧亞如 核發



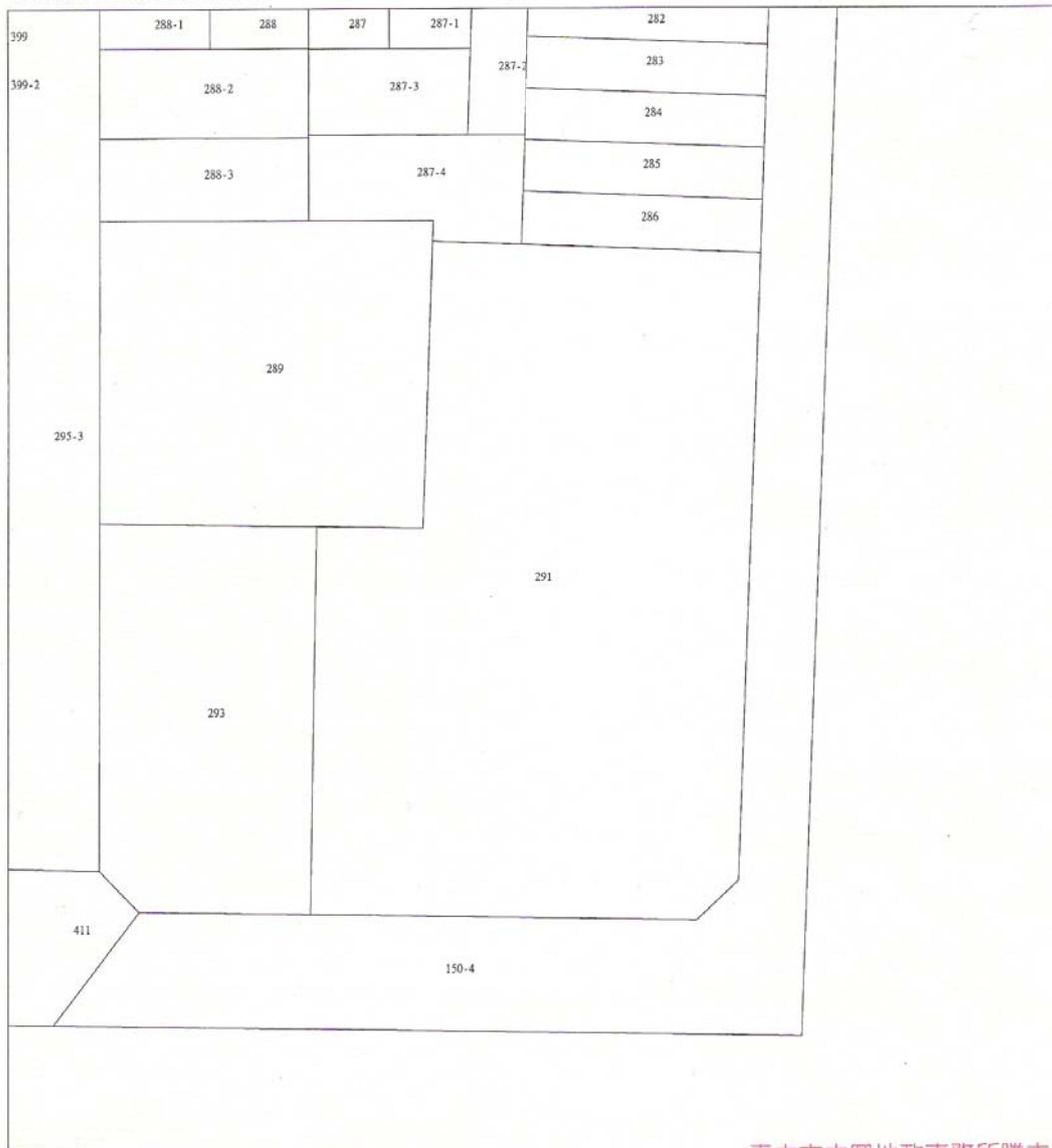
比例尺：1/500

臺中市地政事務所謄本用紙

95.10.300.000號

地籍圖謄本		中興整謄字第098482號
土地座落：臺中市南屯區大新段291地號共1筆		
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）		
北 	資料管轄機關 中興地政事務所	主任 蔡雪枝
	本謄本核發機關 中興地政事務所	
	中華民國 95 年 12 月 11 日	

本案依分層負責規定授權承辦人員 鄧亞如 核發



比例尺：1/500

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)
西區大益段0490-0000地號

雅瑋之旅 A

頁次:1

列印時間:民國95年11月24日14時22分

中興地政事務所 主任 蔡雪枝
中興整謄字第093518號
資料管轄機關:臺中市中山地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員:施麗華
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89年07月31日 登記原因:合併
地目:建 等則:-- 面積:****2,439.00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:***36,111元/平方公尺
地上建物建號:共177棟
其他登記事項:合併自:491至493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:0266 登記原因:買賣
登記日期:民國95年05月08日
原因發生日期:民國95年03月31日
所有權人:洪介宇
住址:台中市南區德義里18鄰忠孝路57巷5之2號
權利範圍:****10000分之62*****
權狀字號:095中資土字第010629號
當期申報地價:093年01月 ****6,210.4元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價:
095年03月 ***36,260.9元/平方公尺
歷次取得權利範圍:****10000分之62*****
相關他項權利登記次序:0492-000
其他登記事項:(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(0001)登記次序:0492-000 權利種類:抵押權
收件年期:民國95年 字號:普字第142820號
登記日期:民國95年05月08日 登記原因:設定
權利人:聯邦商業銀行股份有限公司
住址:台北市大同區承德路一段105號1,2,3樓
債權範圍:全部
權利價值:最高限額新台幣****4,800,000元正
存續期間:自95年05月03日至125年05月02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:洪介宇
權利標的:所有權
標的登記次序:0266
設定權利範圍:****10000分之62*****
設定義務人:洪介宇
證明書字號:095中資他字第004512號
共同擔保地號:大益段 0490-0000
共同擔保建號:大益段 06741-000
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

建物登記第二類謄本（部分）
西區大益段06741-000建號

列印時間：民國095年11月24日14時22分

頁次：1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝
中興整謄字第093518號
資料管轄機關：臺中市中山地政事務所

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

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國089年12月01日 登記原因：第一次登記
建物門牌：公益路363號12樓之13
建物坐落地號：大益段 0490-0000
主要用途：集合住宅
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：014層 總面積：*****85.19平方公尺
層次：十二層 層次面積：*****85.19平方公尺
建築完成日期：民國089年10月21日
附屬建物用途：陽台 面積：*****10.62平方公尺
共同使用部份：大益段06769-000建號**7,072.93平方公尺
權利範圍：*****10000分之592*****
大益段06770-000建號**2,562.40平方公尺
權利範圍：*****10000分之29*****
合停車位編號B3:88號,權利範圍：*****10000分之29*****
其他登記事項：使用執照字號：89中工建使字第767號
停車位共計1位

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序：0003
登記日期：民國095年05月08日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國095年03月31日
所有權人：洪介宇
住址：台中市南區德義里18鄰忠孝路57巷5之2號
權利範圍：全部
權狀字號：095中資建字第006301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095年 字號：普字第142820號
登記日期：民國095年05月08日 登記原因：設定
權利人：聯邦商業銀行股份有限公司
住址：台北市大同區承德路一段105號1、2、3樓
債權範圍：全部
權利價值：最高限額新台幣*****4,800,000元正
存續期間：自095年05月03日至125年05月02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：洪介宇
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：洪介宇
證明書字號：095中資他字第004512號

(續次頁)

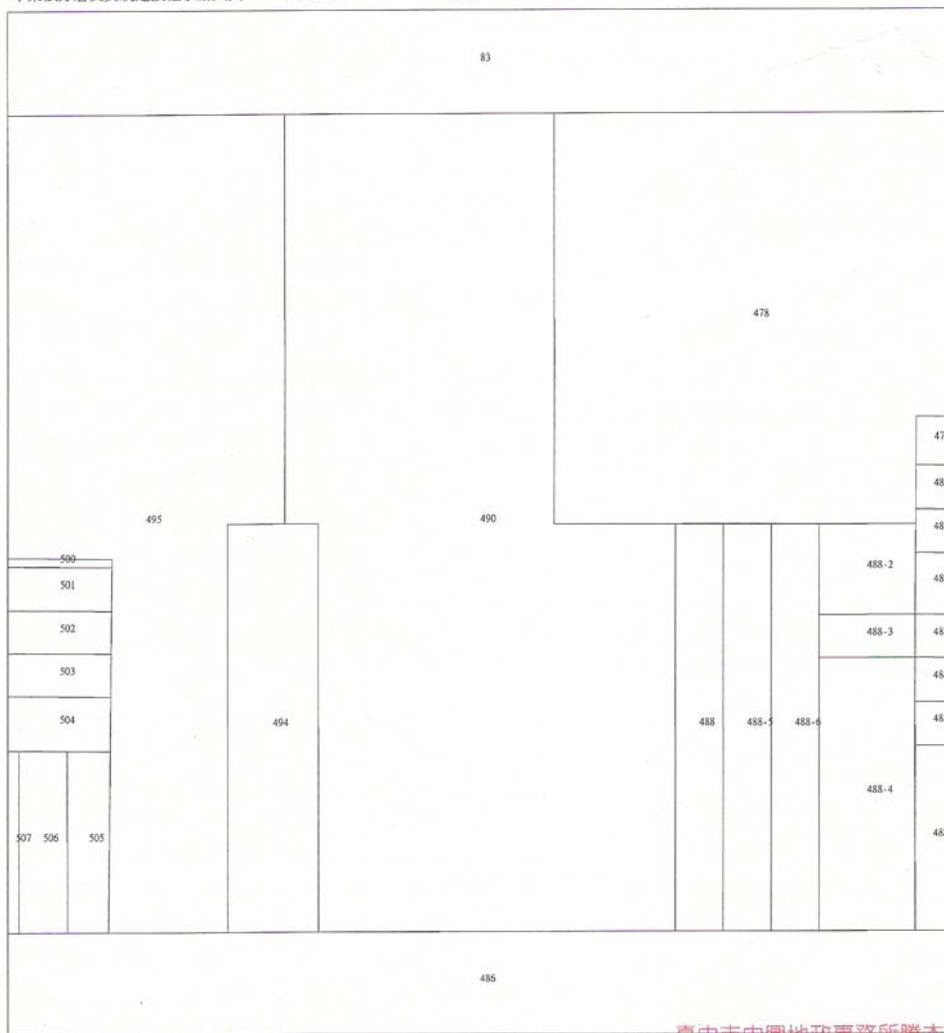
地籍圖謄本 中興整勝字第098478號

土地座落：臺中市西區大益段490地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北
↑
資料管轄機關 中山地政事務所
本謄本核發機關 中興地政事務所
中 華 民 國 95 年 12 月 11 日
主任 蔡雪枝

本案依分層負責規定授權承辦人員 鄧亞如 核發



比例尺：1/500

臺中市中山路地政事務所謄本用紙

95.10.3001.000張

土地登記第二類謄本(部分)
南屯區大新段0291-0000地號

寶雲 B

列印時間:民國095年11月24日14時22分

頁次:1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝
中興整謄字第093521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:施麗華
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82年04月29日 登記原因:合併
地目:建 等則:0 面積:****1,986.00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:***40,428元/平方公尺
地上建物建號:共104棟
其他登記事項:合併自:292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:0187 登記原因:買賣
登記日期:民國095年11月01日
原因發生日期:民國095年10月14日
所有權人:林淑珠
住 址:台中市南區工學里5鄰文心南十路115巷1號五樓之1
權利範圍:****10000分之80*****
權狀字號:095中興字第036503號
當期申報地價:093年01月 ****5,945.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價:
095年10月 ****40,428.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:****10000分之80*****
相關他項權利登記次序:0180-000
其他登記事項:(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(0001)登記次序:0180-000 權利種類:抵押權
收件年期:民國095年 字號:空白字第517500號
登記日期:民國095年11月01日 登記原因:設定
權利人:京城商業銀行股份有限公司
住 址:台南市中區仙草里14鄰西門路一段506號
債權範圍:全部
權利價值:最高限額新台幣****5,500,000元正
存續期間:自095年10月30日至125年10月29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:林淑珠、王銀斗
權利標的:所有權
標的登記次序:0187
設定權利範圍:****10000分之80*****
設定義務人:林淑珠
證明書字號:095中興字第018109號
共同擔保地號:大新段 0291-0000
共同擔保建號:大新段 04706-000
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 10 300.00095

建物登記第二類謄本（部分）
南屯區大新段04706-000建號

列印時間：民國095年11月24日14時20分

頁次：1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝
中興整謄字第093515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：施麗華
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083年05月13日 登記原因：第一次登記
建物門牌：大進街295之5號11樓
建物坐落地號：大新段 0291-0000
主要用途：住家用
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：018層 總面積：****142.61平方公尺
層次：十一層 層次面積：****142.61平方公尺
建築完成日期：民國083年04月07日 面積：*****17.70平方公尺
附屬建物用途：陽台
共同使用部份：大新段04768-000建號**4,262.83平方公尺
權利範圍：*****10000分之81*****
其他登記事項：使用執照字號：83年中工建使字655號

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序：0006
登記日期：民國095年11月01日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國095年10月14日
所有權人：林淑珠
住址：台中市南區工學里5鄰文心南十路115巷1號五樓之1
權利範圍：全部
權狀字號：095中興字第022617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 *****

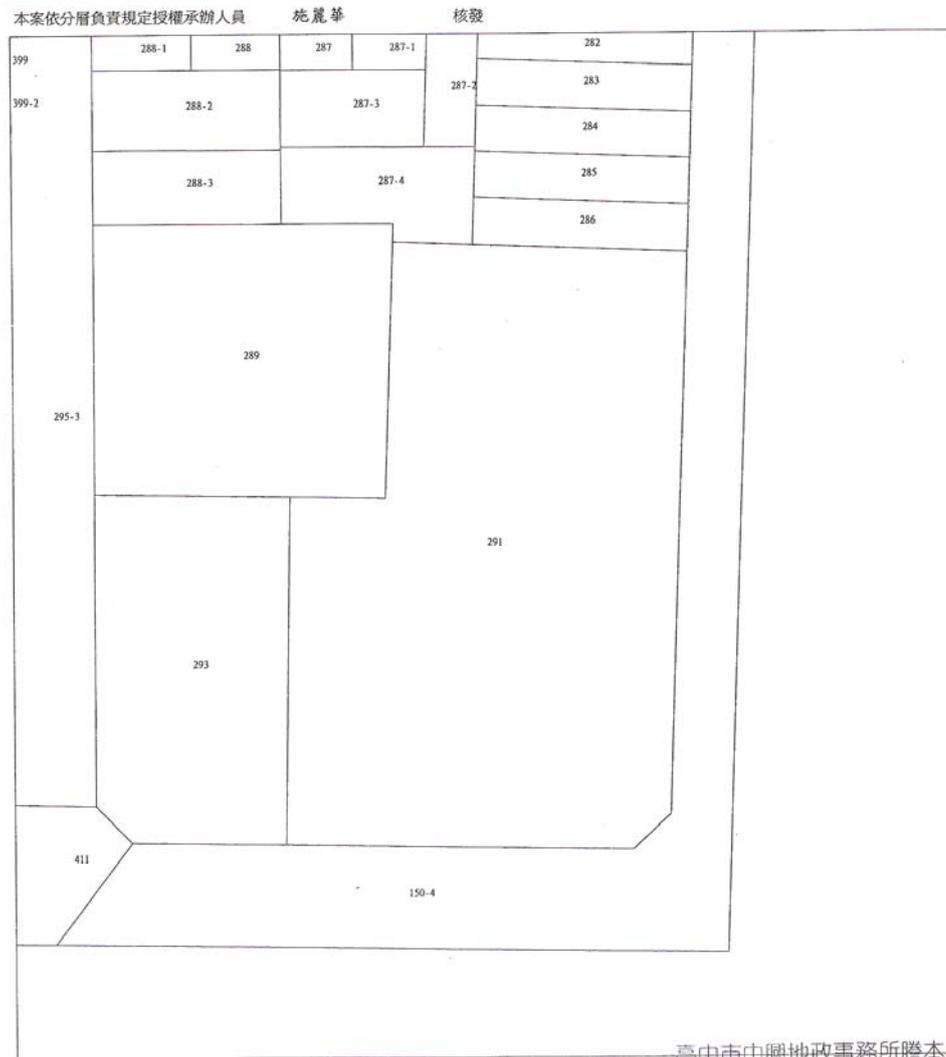
(0001)登記次序：0005-000 權利種類：抵押權
收件年期：民國095年 字號：空白字第517500號
登記日期：民國095年11月01日 登記原因：設定
權利人：京城商業銀行股份有限公司
住址：台南市中區仙草里14鄰西門路一段506號
債權範圍：全部
權利價值：最高限額新台幣****5,500,000元正
存續期間：自095年10月30日至125年10月29日
清償日期：依照各個契約約定
利息：依照各個契約約定
遲延利息：依照各個契約約定
違約金：依照各個契約約定
債務人：林淑珠、王銀斗
權利標的：所有權
標的登記次序：0006
設定權利範圍：全部
設定義務人：林淑珠
證明書字號：095中興字第018109號
共同擔保地號：大新段 0291-0000
共同擔保建號：大新段 04706-000
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

地籍圖謄本		中興整謄字第093521號
土地座落：臺中市南屯區大新段291地號共1筆		
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）		
北 ↑	資料管轄機關 中興地政事務所	主任 蔡雪枝
	本謄本核發機關 中興地政事務所	
中華民國 95 年 11 月 24 日		



比例尺：1/500

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) 存美術 C
西區土庫段0059-0016地號

列印時間:民國95年11月24日14時22分

頁次:1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝
中興整謄字第093518號
資料管轄機關:臺中市中山地政事務所

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

***** 土地標示部 *****

登記日期:民國075年11月11日 登記原因:分割
地目:建 等則:-- 面積:*****763.00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:***25,000元/平方公尺
地上建物建號:共50棟
其他登記事項:分割自:59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:0050 登記原因:買賣
登記日期:民國091年11月11日
原因發生日期:民國091年10月28日
所有權人:蔡振生
住址:台中市北區長青里15鄰武昌南街10號4樓
權利範圍:****100000分之1989*****
權狀字號:091中資土字第021952號
當期申報地價:093年01月 ****5,920.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價:
091年10月 ****25,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:****100000分之1989*****
相關他項權利登記次序:0045-000
其他登記事項:(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(0001)登記次序:0045-000 權利種類:抵押權
收件年期:民國091年 字號:普字第383750號
登記日期:民國091年11月11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****5,380,000元正
存續期間:自091年11月07日至121年11月07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:蔡振生
權利標的:所有權
標的登記次序:0050
設定權利範圍:****100000分之1989*****
設定義務人:蔡振生
證明書字號:091中資他字第009827號
共同擔保地號:土庫段 0059-0016
共同擔保建號:土庫段 07775-000
其他登記事項:(空白)

(續次頁)

臺中市中山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）
西區土庫段07775-000建號

頁次：1

列印時間：民國095年11月24日14時22分

中興地政事務所 主任 蔡雪枝
中興謄字第093518號
資料管轄機關：臺中市中山地政事務所

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

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國091年06月17日 登記原因：第一次登記
建物門牌：存中街68號12樓之5
建物坐落地號：土庫段 0059-0016
主要用途：集合住宅
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：014層 總面積：*****81.46平方公尺
層次：十二層 層次面積：*****81.46平方公尺
建築完成日期：民國091年05月10日 面積：*****14.47平方公尺
附屬建物用途：陽台 *****2.33平方公尺
雨遮
共同使用部份：土庫段07781-000建號**3,106.87平方公尺
權利範圍：****100000分之2024*****
合停車位編號29號,權利範圍：****100000分之851*****
其他登記事項：使用執照字號：91中工建使字第348號
建築基地權利（種類）範圍：土庫段59-16地號（所有權）持分：十萬分之1989
停車位共計1位

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序：0002
登記日期：民國091年11月11日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國091年10月28日
所有權人：蔡振生
住址：台中市北區長青里15鄰武昌南街10號4樓
權利範圍：全部
權狀字號：091中資建字第014307號
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：（空白）

***** 建物他項權利部 *****

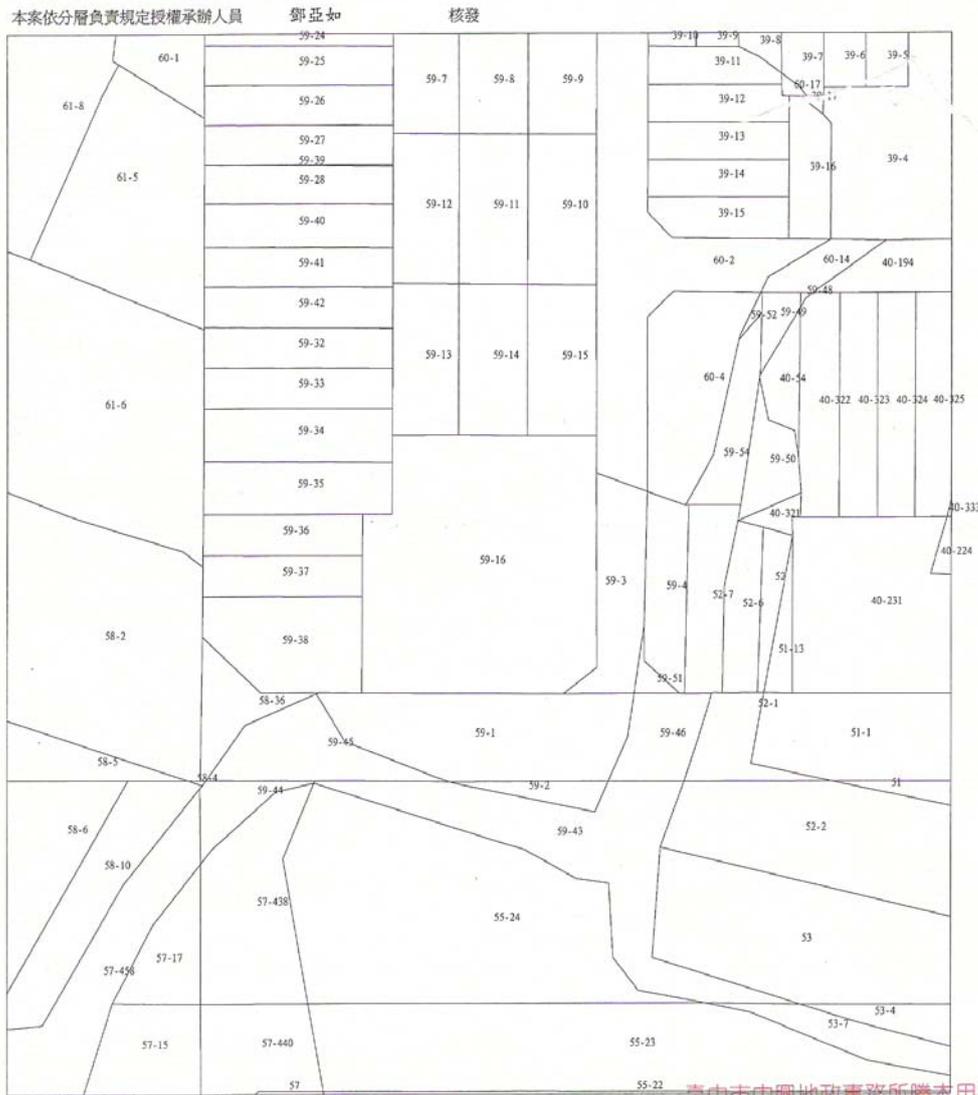
(0001)登記次序：0001-000 權利種類：抵押權
收件年期：民國091年 字號：普字第383750號
登記日期：民國091年11月11日 登記原因：設定
權利人：玉山商業銀行股份有限公司
住址：台北市松山區民生東路三段115,117號
債權範圍：全部
權利價值：最高限額新台幣*****5,380,000元正
存續期間：自091年11月07日至121年11月07日
清償日期：依照各個契約約定
利息：依照各個契約約定
遲延利息：依照各個契約約定
違約金：依照各個契約約定
債務人：蔡振生
權利標的：所有權
標的登記次序：0002
設定權利範圍：全部
設定義務人：蔡振生

(續次頁)

臺中市中山地政事務所謄本用紙

95.10.300.000張

地籍圖謄本		中興整謄字第098478號
土地座落：臺中市西區土庫段59-16地號共1筆		
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）		
北 ↑	資料管轄機關 中山地政事務所	主任 蔡雪枝
	本謄本核發機關 中興地政事務所	
	中華民國 95 年 12 月 11 日	



臺中市地政事務所謄本用紙

95.10.300,000張

工作時間分配表

時間	工作內容
95年9月	訪談仲介公司、尋找勘估及比較標的
95年10月初至 95年10月中	尋找勘估及比較標的
95年10月中至 95年11月中	確定勘估與比較標的、謄本資料申請
95年11月中至 95年12月初	現場勘查勘估與比較標的環境狀況及拍照
95年12月	資料整理、估價報告書製作
96年1月	估價報告書內容修正、繳交估價報告書

組員工作分配表

組員	工作內容
簡大洋	<ol style="list-style-type: none"> 1. 詢問仲介 2. 標的物與比較案例的實地勘查 3. 謄本申請 4. 他項權利部與勘估標的物基本資料表格製作 5. 公共設施點位設置表製作 6. 勘估標的物計算與估價
黃詩淳	<ol style="list-style-type: none"> 1. 詢問仲介 2. 標的物與比較案例的實地勘查 3. 謄本申請 4. 他項權利部與勘估標的物基本資料表格製作 5. 公共設施點位設置表製作 6. 勘估標的物計算與估價
林亞萱	<ol style="list-style-type: none"> 1. 詢問仲介 2. 尋找標的物與比較案例 3. 標的物與比較案例的實地勘查 4. 謄本申請 5. 勘估標的物與比較案例實地拍照 6. 公共設施點位設置表製作

	7. 勘估標的物計算與估價
陳玟如	<ol style="list-style-type: none"> 1. 詢問仲介 2. 標的物與比較案例的實地勘查 3. 謄本申請 4. 臨路條件分析製作 5. 公共設施點位設置表製作 6. 勘估標的物計算與估價
彭秋雲	<ol style="list-style-type: none"> 1. 詢問仲介 2. 標的物與比較案例的實地勘查 3. 謄本申請 4. 勘估標的物名詞分析 5. 個別因素分析 6. 勘估標的物計算與估價
張雅筑	<ol style="list-style-type: none"> 1. 詢問仲介 2. 標的物與比較案例的實地勘查 3. 個別因素與區域因素的其他項補充說明分析 4. 個別因素分析 5. 勘估標的物計算與估價 6. 排版
傅怡貞	<ol style="list-style-type: none"> 1. 詢問仲介 2. 標的物與比較案例的實地勘查 3. 勘估標的物計算與估價 4. 區域因素分析 5. 排版 6. 報告輸出
黃文欣	<ol style="list-style-type: none"> 1. 詢問仲介 2. 標的物與比較案例的實地勘查 3. 謄本申請 4. 區域條件分析 5. 區域因素分析 6. 勘估標的物計算與估價