

# 逢甲大學學生報告 ePaper

報告題名：

## 不動產估價實習報告

作者：廖佩渝、謝采璘、石侖箴、陳意璇、賴妍妙、  
傅建嘉、盧得鎔、林佩融、黃俐雯

系級：土地管理學系三年乙班

學號：D9376576、D9376665、D9376580、D9376738、D8939167、  
D9376502、D9376785、D9326225、D9376559

開課老師：張梅英老師

課程名稱：不動產估價

開課系所：土地管理學系

開課學年：九十五 學年度 第二學期

# 目 錄

壹、估價報告總說明.....	1
(一) 委託單位	
(二) 估價事項說明	
1. 估價目的	
2. 勘估標的物坐落	
3. 勘估標的物面積	
4. 所有權人	
5. 權利範圍	
6. 價格種類	
7. 估價期日	
(三) 估價結果說明	
1. 前言	
2. 估價日期	
3. 估價金額	
貳、估價內容.....	2
(一) 產權說明	
1. 勘估標的及比較標的	
2. 他項權利分析	
(二) 勘估標的說明	
1. 個案條件分析	
(1) 座落位置分析	
(2) 臨路條件分析	
(3) 使用現況分析	
(4) 基地條件分析	
2. 區域條件分析	
(1) 臨近環境條件與公共設施	
(2) 交通條件及建設	
(三) 個別因素與區域因素的其他補充與整理	
參、估價方法.....	12
◎勘估標的與比較標的的區域與個別因素之綜合比較	
1. 評估方法說明	
2. 區域與個別因素基準表	
3. 區域與個別因素評點分配表	
4. 區域與個別因素調整年表	

肆、最後推定價	38
(一) 試算價格	
(二) 最後比較價格確定	
伍、附錄	40
1. 工作時間表	
2. 工作分配表	
3. 土地登記·謄本正本	
4. 建物登記·謄本正本	
5. 地籍圖謄本	
6. 土地使用分區證明書	
7. 建物測量成果圖	
8. 勘估與比較標的鄰近設施照片	



## 壹、估價報告總說明

### (一) 委託單位

委託人：廖佩渝

### (二) 估價事項說明

#### 1. 估價目的：

委託人欲了解欲購買之台中市西屯區福祥街 47 號住宅之市場價值，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. 勘估標的物坐落：

台中市西屯區福祥街 47 號

#### 3. 勘估標的物面積：

211.34 平方公尺

#### 4. 所有權人：

羅田

#### 5. 權利範圍：

全部

#### 6. 價格種類：

正常交易價格

#### 7. 估價期日：11 月 24 日

### (三) 估價結果說明

1. 估價日期：10 月 27 日

2. 估價金額：18413952.89 (元)

## 貳、估價內容

### (一) 產權說明

#### 1. 勘估標的及比較標的

##### (1) 基本資料

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	西屯區福祥街 47 號	西屯區福泰街 35 號	西屯區西屯路 三段 148 之 37 號	西屯區西屯路 三段 179 之 3 號
登記日期	民國 78 年 03 月 31 日	民國 77 年 08 月 16 日	民國 78 年 04 月 04 日	民國 78 年 12 月 20 日
登記原因	分割繼承	地籍圖重測	分割	分割
地目	建	建	建	建
等則	0	0	0	0
面積	103.26 平方公尺	73.73 平方公尺	115.86 平方公尺	85.67 平方公尺
使用分區	無	無	無	無
使用地類別	無	無	無	無
民國 95 年 01 月 公告土地現值	23,000 元/平方 公尺	23,000 元/平方 公尺	30,438 元/平方 公尺	37,352 元/平方 公尺
地上建物建號	信安段 00484-000	信安段 00333-000	信安段 00502-000	民安段 00531-000
其他登記事項	重測前：水堀頭 段 360-43 地號	重測前：水堀頭 段 360-102 地 號	重測前：水堀頭 段 360-102 地 號	分割自： 548 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 86 年 07 月 22 日	民國 85 年 10 月 19 日	民國 75 年 10 月 14 日	民國 78 年 04 月 11 日
登記原因	門牌整編	門牌整編	第一次登記	第一次登記
建物門牌	福祥街 47 號	福泰街 35 號	西屯路三段 148 之 37 號	西屯路三段 179 之 3 號
建物坐落地號	信安段 0306-0000	信安段 0434-0000	信安段 0139-0000	民安段 0548-0003
主要用途	住商用	住家用	住商用	住商用
主要建材	鋼筋混凝土造	加強磚造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
層數/總面積	003 層/211.34 平方公尺	002 層/96.40 平方公尺	003 層/260.28 平方公尺	003 層/191.01 平方公尺
層次/層次面積	一層/50.03 平 方公尺 二層/63.89 平 方公尺 三層/63.89 平 方公尺 騎樓/15.40 平 方公尺 地下層/18.13 平方公尺	一層/34.20 平 方公尺 二層/48.20 平 方公尺 騎樓/14.00 平 方公尺	一層/61.40 平 方公尺 二層/82.73 平 方公尺 三層/82.73 平 方公尺 騎樓/15.19 平 方公尺 地下層/18.23 平方公尺	一層/41.04 平 方公尺 二層/54.81 平 方公尺 三層/54.81 平 方公尺 騎樓/15.75 平 方公尺 地下層/24.60 平方公尺
建築完成日期	民國 71 年 02 月 26 日	民國 70 年 09 月 14 日	民國 75 年 07 月 11 日	民國 77 年 09 月 02 日
附屬建物用途			陽台/12.50 平 方公尺 屋頂突出物 /7.08 平方公尺	陽台/6.48 平方 公尺 平台/7.17 平方 公尺 屋頂突出物 /17.22 平方公 尺
其他登記事項	使用執照字號 71 年中工建使 字 383 號	無	使用執照字號 75 年中工建使 字 2004 號	使用執照字號 77 年中工建使 字 2691 號

土地所有權部				
標的事項	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
地址	台中市西屯區福祥街 47 號	西屯區福泰街 35 號	西屯區西屯路三段 148 之 39 之 1 號	西屯區西屯路三段 179 之 3 號
登記次序	0003	0002	0004	0001
登記日期	民國 90 年 06 月 06 日	民國 83 年 09 月 23 日	民國 95 年 11 月 29 日	民國 78 年 03 月 30 日
登記原因	分割繼承	買賣	買賣	買賣
原因發生日期	民國 087 年 02 月 06 日	民國 083 年 06 月 27 日	民國 095 年 10 月 30 日	民國 78 年 01 月 23 日
所有權人	羅田	張淑吟	涂潔明	廖宗永
權利範圍	全部	全部	全部	全部
權狀字號	090 中興字第 012454 號	083 中興字第 026938 號	095 中興字第 039745 號	093 中興字第 13771 號
當期申報地價	093 年 01 月 2800.0 元/平方公尺	083 年 07 月 7,200.0 元/平方公尺	093 年 01 月 3,609.0 元/平方公尺	093 年 01 月 4,714.0 元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價	7200.0 元/平方公尺	094 年 08 月 20,000/平方公尺	095 年 10 月 30,438.0 元/平方公尺	078 年 01 月 3,539.6 元/平方公尺
歷次取得權利範圍	全部	全部	全部	全部
相關他項權利登記次序	0004-000 0005-000	0007-000	0005-000 0006-000	0005-000

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	0003	0002	0003	0001
登記日期	民國 90 年 06 月 06 日	民國 83 年 09 月 23 日	民國 95 年 11 月 29 日	民國 78 年 04 月 11 日
登記原因	分割繼承	買賣	買賣	第一次登記
原因發生日期	民國 87 年 02 月 06 日	民國 83 年 07 月 20 日	民國 95 年 10 月 30 日	民國 77 年 09 月 02 日
所有權人	羅田	張淑吟	涂潔明	廖宗永
住址	台中市西屯區 福雅里 22 鄰福 祥街 47 號	西屯區福泰街 35 號	西屯區西屯路 三段 148 之 39 之 1 號	西屯區西屯路 三段 179 之 3 號
權利範圍	全部	全部	全部	全部
權狀字號	090 中興字第 006111 號	083 中興字第 033258 號	095 中興字第 024386 號	084 中興字第 019562 號
相關他項權利 登記次序	0004-000 0005-000	0007-000	0005-000 0006-000	0005-000
其他登記事項	無	無	無	無

## 2. 他項權利分析

土地他項權利部				
標的事項	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
地址	台中市西屯區福祥街 47 號	西屯區福泰街 35 號	西屯路三段 148 之 37 號	西屯區西屯路三段 179 之 3 號
登記次序	0004-000	0007-000	0005-000	0005-000
權利種類	抵押權	抵押權	抵押權	抵押權
收件年期	民國 93 年	民國 95 年	民國 95 年	民國 95 年
字號	空白字第 365110 號	空白字第 405510 號	空白字第 328540 號	空白字第 012880 號
登記日期	民國 93 年 09 月 07 日	民國 95 年 08 月 28 日	民國 95 年 05 月 10 日	民國 95 年 01 月 13 日
登記原因	設定	設定	設定	法人合併
權利人	台新國際商業銀行股份有限公司	國泰人壽保險股份有限公司	台灣新光商業銀行股份有限公司	台灣新光商業銀行股份有限公司
住址	台北市中山區中山北路二段 44 號一、二、三樓及地下一樓	台北市仁愛路四段 296 號	台北市中正區忠孝西路一段 66 號二十六至二十八、三十樓	台北市中正區忠孝西路一段 66 號二十六至二十八、三十樓
債權範圍	全部	全部	全部	全部
存續時間	自 93 年 09 月 07 日至 123 年 09 月 07 日	自 95 年 08 月 25 日至 130 年 08 月 24 日	自 95 年 07 月 07 日至 145 年 07 月 06 日	自 92 年 10 月 02 日至 122 年 10 月 02 日
債務人	羅田	張淑吟	張潮川	廖宗永、廖蔡梅
權利標的	所有權	所有權	所有權	所有權
標的登記次序	0003	0002	0001	0001
設定權利範圍	全部	全部	全部	全部
設定義務人	羅田	張淑吟	廖宗永	廖宗永
證明書字號	093 中興字第 010695 號	095 中興字第 014086 號	095 中興字第 011637 號	095 中興字第 010421 號
共同擔保地號	信安段 0306-0000	信安段 0434-0000	信安段 0139-0000	民安段 0548-0003
共同擔保建號	信安段 00484-000	信安段 0333-0000	信安段 00502-000	民安段 00531-000
其他登記事項	無	無	無	無

建物他項權利部				
標的事項	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
登記次序	0004-000	0007-000	<b>0005-000</b>	0005-000
權利種類	抵押權	抵押權	抵押權	抵押權
收件年期	民國 93 年	民國 95 年	民國 95 年	民國 95 年
字號	空白字第 365110 號	空白字地 405510 號	空白字地 328540 號	空白字第 012880 號
登記日期	民國 93 年 09 月 07 日	民國 95 年 08 月 28 日	民國 95 年 07 月 10 日	民國 95 年 01 月 13 日
登記原因	設定	設定	設定	法人合併
權利人	台新國際商業銀行股份有限公司	國泰人壽保險股份有限公司	台灣新光商業銀行股份有限公司	台灣新光商業銀行股份有限公司
住址	台北市中山區中山北路二段 44 號一、二、三樓及地下一樓	台北市仁愛路四段 296 號	台北市中正區忠孝西路一段 66 號二十六至二十八、三十樓	台北市中正區忠孝西路一段 66 號二十六至二十八、三十樓
債權範圍	全部	全部	全部	全部
權利價值	最高限額新台幣 5,760,000 元正	最高限額新台幣 5,670,000 元正	最高限額新台幣 7,200,000 元正	最高限額新台幣 7,200,000 元正
存續期間	自 93 年 09 月 07 日至 123 年 09 月 07 日	自 95 年 08 月 25 日至 130 年 08 月 24 日	自 95 年 07 月 07 日至 145 年 07 月 06 日	自 92 年 10 月 02 日至 122 年 10 月 02 日
債務人	羅田	張淑吟	張潮川	廖宗永、廖蔡梅
權利標的	所有權	所有權	所有權	所有權
標的登記次序	0003	0002	0003	0001
設定權利範圍	全部	全部	全部	全部
設定義務人	羅田	張淑吟	張潮川	廖宗永
證明書字號	093 中興字第 010695 號	095 中興字第 014086 號	095 中興字第 011637 號	095 中興字第 010421 號
共同擔保地號	信安段 0306-0000	信安段 0434-000	信安段 0139-000	民安段 0548-0003
共同擔保建號	信安段 00484-000	信安段 00333-000	信安段 00502-000	民安段 00531-000
其他登記事項	無	無	無	無

## (二) 勘估標的說明

### 1. 個案條件分析

#### (1) 臨路條件分析

	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
臨路條件	面臨路 福祥街	面臨路 福泰街	面臨路 西屯路三路	面臨路 西屯路三路
道路鋪裝	柏油路面	柏油路面	柏油路面	柏油路面
道路路寬	12 公尺	8 公尺	15 公尺	20 公尺

#### (2) 使用現況分析

	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
地上樓層	3 層樓	3 層樓	3 層樓	3 層樓
使用情況	住家	住家	一樓商業使用 二、三樓住家	一樓商業使用 二、三樓住家
其他	無	增建 58.01 平方公尺	無	無

#### (3) 基地條件分析

	勘估標的	比較案例 A	比較案例 B	比較案例 C
面積	103.26 平方公 尺	73.73 平方公 尺	115.86 <sup>2</sup> 平方公 尺	191.01 平方公 尺
形狀	長方形	長方形	長方形	長方形
地勢	平坦	平坦	斜波	斜坡

## 2. 區域條件分析

### (1) 臨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分類：

設施	現況實例
文教性設施	永安國小、安和國中、東海大學、協和國小
衛生性設施	澄清醫院、榮民總醫院、私人診所
遊憩及康樂性設施	都會公園、世斌公園、宏恩公園、西屯公園、福安兒童公園、社區公園
安全性設施	協和派出所、消防隊
商業性設施	黃昏菜市場、興農生鮮超市、松青超市、愛買量販店、麥當勞、肯德基、春水堂以及其他各式商店

### (2) 交通條件及建設

交通運輸設施	道路種類	道路名稱	交通建設
道路系統	高速公路	中山高	台中交流道
	快速道路	環中路接中彰	-
	聯外道路	中港路、西屯路	-
	社區內道路	福祥街、福泰街、西屯路三段	-
大眾運輸系統	鐵路系統	台鐵	台中火車站
	公車系統	統聯、仁友、巨業	公車等候站
其他	機場	清泉崗	航空站

### (三) 個別因素與區域因素的其他補充與整理

#### (1) 個別因素分析

個別影響因素	影響內容
位置、面積、地勢等	勘估標的物位於巷內一整排建築之間，但坐落位置偏向西屯路三段，進巷口，屬於第一種住宅區，面積大小為 103.26 平方公尺，地勢為平坦。
日照、通風、風向等	正對面為永安國小，正好面對國小籃球場，房屋面向東方，西方和北方皆有其他建築物遮蔽，避免西曬和北風，因此通風採光程度尚可。
宗地寬度、深度、形狀等	以勘估標的而言，宗地形狀為長方形，雖深度較寬度大，但因為是方形，所以效用性偏高。
臨接街道之系統與結構等	在道路臨接關係上，勘估標的外為 12 米寬之道路，構造上為柏油路，宗地和街道連接平坦，道路對面有高起之國小人行道，位於福祥街偏巷口，接近於西屯路主要幹道。
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。在通行上，無連接性的障礙，行車順暢。
與公共設施、商業設施等之接近程度	正位於文教公共設施永安國小旁邊，又近於愛買商圈等購物中心，購物便利性高。

## (2) 區域因素分析

區域影響因素	影響內容
區域建物利用情況	以勘估標的為中心，多為住商混合之區域。
公共設施情況	離西屯區公所較遠，公園設施有都會公園。
交通運輸情況	交通運輸其公車行經班次較少，較少大眾運輸工具。
周遭環境狀況	就附近環境而言，環境品質大致良好。食衣住行方，西屯路上有一傳統黃昏市場與松青超市及興農生鮮超市和各種商業使用，對於附近住家來講，飲食、購物方便性相當高。愛買與薇風廣場更提供了許多購物選擇。

參、估價方法

◎勘估標的與比較標的的區域與個別因素之綜合比較

1. 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%
	與市中心的路程 (以七期為中心)	15%	30%	
	交通設施連接程度 與等級	15%		
	商業設施配置	10%	65%	
	文教設施配置	15%		
	遊憩設施配置	10%		
	服務設施配置	10%		
	衛生設施配置	5%		
	安全設施配置	10%		
	鄰避設施配置	5%		

		影響價格的因素	細項評等	條件評等	總評等
個別因素	土地	面積	7%	25%	100%
		形狀	5%		
		面臨道路寬	7%		
		道路鋪裝	6%		
	建物	構造	3%	20%	
		屋齡	4%		
		座向	5%		
		室內使用面積	5%		
		停車空間	3%		
	環境條件	日照	4%	25%	
		通風	4%		
		寧適性	7%		
		臨街情形	6%		
		社區安全	4%		
		鄰避設施接近程度	3%	30%	
		交通設施接近程度	3%		
		商業設施接近程度	5%		
		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	5%				
衛生設施接近程度	2%				
安全設施接近程度	5%				

## 2. 區域與個別因素資料比較表

	影響價格的因素	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
	標的圖片				
	住址	台中市西屯區福雅里 22 鄰福祥街 47 號	台中市西屯區福安里 10 鄰福泰街 35 號	台中市永安里 13 鄰西屯路三段 148 之 39-1 號	台中市西屯區福林里 17 鄰西屯路三段 179 之 3 號
區域因素	自然因素	氣候良好	氣候良好	氣候良好	氣候良好
	與市中心的距離 (最短路徑)	3443m	3210m	3608m	4374m
	交通設置配置 (30 分鐘一班次)	巨業市內公車 台中市內公車 仁友市內公車	巨業市內公車 台中市內公車 仁友市內公車	巨業市內公車 台中市內公車 仁友市內公車	巨業市內公車 台中市內公車 仁友市內公車
	商業設施配置 (1000m 內)	2 間	2 間	1 間	2 間
		松青超市 (607m) 愛買 (882m)	松青超市 (513m) 愛買 (648m)	松青超市 (623m)	興農生鮮超市 (833m) 菜市場 (284m)
	文教設施配置 (2km 內)	1 所	2 所	1 所	2 所
		協和國小 (363m)	協和國小 (1924m) 永安國小 (545m)	永安國小 (379m)	國安國小 (1136m) 永安國小 (1131m)
遊憩設施配置 (2km 內)	4 所	4 所	4 所	4 所	
	兒童公園 社區公園 (1654m) 世斌公園 (963m)	兒童公園 社區公園 (1955m) 世斌公園 (1095m)	兒童公園 社區公園 (1599m) 世斌公園 (900m)	兒童公園 世斌公園 (1553m) 宏恩公園 (620m)	

	宏恩公園 (1155m)	宏恩公園 (1395m)	宏恩公園 (937m)	五龍公園 (1435m)
服務設施配置 (2km 內)	0 所	0 所	西屯區戶政 事務所 (1951m)	0 所
衛生設施配置 (2km 內)	0 所	0 所	0 所	台中榮總 (1810m)
安全設施配置 (2km 內)	0 所	0 所	警察局和消 防隊 (1951m)	0 所
鄰避設施配置 (1km 內加油站)	2 間	1 間	2 間	1 間



		影響價格的因素	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C	
個別因素	土地	面積	103.26 平方公尺	73.73 平方公尺	115.86 平方公尺	85.67 平方公尺	
		形狀	長方形	梯形	長方形	長方形	
		面臨道路寬	12m	8m	15m	20m	
		道路鋪裝	平整道路	新鋪道路	凹凸道路	凹凸道路	
	建物	構造	鋼筋混泥土	加強磚造	鋼筋混泥土	鋼筋混泥土	
		屋齡	24 年	25 年	25 年	17 年	
		座向	東	北	南	北	
		室內使用空間	195.94 平方公尺	82.4 平方公尺	225.51 平方公尺	144.39 平方公尺	
		停車空間	一樓騎樓為停車場	一樓騎樓為停車場	一樓騎樓為停車場	一樓騎樓為停車場	
		樓層	3 層樓 騎樓 地下層	2 層樓 騎樓	3 層樓 騎樓 地下層	3 層樓 騎樓 地下層	
	環境條件	日照	1 面	1 面	1 面	1 面	
		通風	2 扇	1 扇	1 扇	1 扇	
		寧適性	普通	普通	吵雜	吵雜	
		臨街情形	單面臨街	單面臨街	單面臨街	單面臨街	
		社區安全	普通安全	普通安全	普通安全	普通安全	
		鄰避設施接近程度 (加油站)	550m	760m	380m	660m	
		交通設施接近程度	通聯轉運站	2957m	1336m	1285m	1614m
			上台中交流道路程	3008m	2775m	3173m	3924m
		商業設施接近程度	與菜市場路程	1327m	1567m	1109m	284m
			興農生鮮超市路程	1875m	2115m	1657m	833m
松青超	607m		513m	623m	1374m		

		市路程				
		愛買路 程	882m	648m	1046m	1797m
	文教設施接近程 度	協和國小 (363m)	永安國小 (545m)	永安國小 (379m)	永安國小 (1131m)	
	遊憩設施接近程 度	世斌公園 (963m)	世斌公園 (1095m)	世斌公園 (900m)	宏恩公園 (620m)	
	服務設施接近程 度	西屯區戶政 事務所 (2334m)	西屯區戶政 事務所 (2101m)	西屯區戶政 事務所 (1951m)	西屯區戶政 事務所 (2702m)	
	衛生設施接近程 度	台中榮總 (2761m)	台中榮總 (3210m)	台中榮總 (2685m)	台中榮總 (1810m)	
	安全設施接近程 度	警察局和消 防隊 (2334m)	警察局和消 防隊 (2101m)	警察局和消 防隊 (1951m)	警察局和消 防隊 (2702m)	



### 3. 區域因素與個別因素調整率表

#### (一) 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	

自然因素：

台中市的地理環境大致良好，地勢平坦，日照、溫度、溼度和風向等也都差距不大，而且我們的估價標的跟比較標的在同一供需圈內，所以自然環境可以說是沒有差別，因此給予 5% 的評比。

##### (2) 與市中心的路程 (以七期為中心) 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：2km 以內 稍優：2km < X ≤ 3 km 普通：3km < X ≤ 4 km 稍差：4km < X ≤ 5km 差：超過 5km
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	

與市中心的路程(七期)：

台中市火車站前舊市中心逐漸沒落，而移置現在的七期重劃區內，也就是未來的新市鎮中心，由於舊市區距離西屯區有段距離，因此比較不具影響力，但隨著發展重心遷移至七期，對西屯區的影響也隨著變大，距離七期越近越有發展的潛力，因此給予 15% 的評比。

### (3) 交通設施配置 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：5種接駁車種以上 稍：4種接駁車種 普：3種接駁車種 稍差：2種接駁車種 差：1種接駁車種
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	

\*至少 30 分鐘內一班次

交通設施連接程度與等級：

時間就是金錢，加上現代人的生活步調比以前快很多，因此不想浪費太多的時間在通勤上面，交通運輸的方面性、鄰接道路距離主要道路之遠近以及大眾運輸系統的完整性，都是影響通勤時間長短的要素，如果連外道路不發達，路況很差容易塞車，住家附近又沒有捷運站、公車站或是所位於的公車路線班次很少，交通設施的等級很低，那麼就沒辦法吸引人們選擇這裡來居住，地價也就連帶受到影響，因此給予 15% 的評比。

### (4) 商業設施配置 10%

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

\*以 1000m 內為評估標準

商業設施配置：

住家附近的商業設施越完善，購物消費的便利性越佳，而會吸引民眾來此投資或居住，對地價有一定的影響力，但現在台灣大都屬於住商混合，一些日常生活必需品都可輕易的買到，不避跑到等級較高的商業中心去購物，因此給予 10% 的評比。

**(5) 文教設施配置 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：5所 稍優：4所 普通：3所 稍差：2所 差：1所
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	

\*以 2km 內為評估標準

文教設施配置：

文教設施的多寡以及完整性，對於當地的居民有提升素質的作用，知識的取得也較為快速與充足，加上現在的父母親非常重視小孩的教育以及學習環境，進而促成了明星學區或是貴族學校的形成，使的大家一窩風的想遷入此區居住，當地的購屋率提高，地價因此上漲，所以給予 15%的評比。

**(6) 遊憩設施配置 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處 稍優：4處 普通：3處 稍差：2處 差：1處
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	

\*以 2km 內為評估標準

遊憩設施配置：

隨著都市的不斷發展，土地使用強度亦會增強，尤其是像台中市這種高度發展的都會區，土地的需求量越來越大，遊憩設施的面積將受到限制，而現代人生活忙碌，對於遊憩之重視程度愈來愈高，因此遊憩設施的配置就很重要，因此給予 10%的評比。

**(7) 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：4所 稍優：3所 普通：2所 稍差：1所 差：0所
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	

\*以 2km 內為評估標準

服務設施配置：

所謂服務設施指的是區公所、衛生所或郵局等可以直接服務大眾的設施，對於居民生活方便性也有一定的影響力，但是近年來網路的快速發展，使的很多的業務只要靠網路使用就可以完成，不必親自跑一趟去辦理，加上很少人會一天到晚需要辦理這類的事務，因此給予 10%的評比。

**(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所 稍優：3所 普通：2所 稍差：1所 差：0所
稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
稍差	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
差	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	

\*以 2km 內為評估標準

衛生設施配置：

現在的小型診所到處都是，幾乎有住人的地方就會有一間小型診所或醫院，感冒等小疾病都可以就近看診，不用跑到大型的醫院，因此大型醫院對於住宅區附近周圍的影響不是那麼大，因此給予 5%的評比。

**(9) 安全設施配置 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所 稍優：3所 普通：2所 稍差：1所 差：0所
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	

\*以 2km 內為評估標準

安全設施配置：

台灣社會治安敗壞不是一兩天的事了，尤其像台中這種人口密度非常高，社會結構非常複雜的城市裡，機車失竊、搶案頻傳，人民的心理總會有一點不安的感覺，警察局或派出所的設置的地方，多少都會受到人民信賴，而消防局的遠近影響救火時間，越靠近消防局也就越安心，但事實上，一地區範圍內都有所屬的派出所或消防居管轄，因此給予 10%的評比。

**(10) 鄰避設施配置 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：0處 稍優：1處 普通：2處 稍差：3處 差：4處
稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
稍差	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
差	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	

\*以 1km 內為評估標準

鄰避設施配置：

所謂鄰避設施是指鄰里所不願意接受的設施，但是卻是達成社會公共福利所不可或缺的，例如加油站、垃圾場、墳墓等，而我們的估價標的和比較標的距離這些設施都有一段距離，影響很小，因此給予 5%的評比。

## 2. 個別因素

### ➤ 土地

#### (11) 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：超過 105 m <sup>2</sup> 稍優：90 m <sup>2</sup> < X ≤ 105 m <sup>2</sup> 普通：75 m <sup>2</sup> < X ≤ 90 m <sup>2</sup> 稍差：60 m <sup>2</sup> < X ≤ 75 m <sup>2</sup> 差：60 m <sup>2</sup> 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	

面積：

宗地的面積，會隨著使用用途的不同，而使其價格有所差異。另外，就其基地提供的使用面積，是否適中、過大或過小，也都會影響它的價格。所以給予 7% 之評比。

#### (12) 形狀 5%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1.25	2.5	3.75	5	優：方整 稍優：長方形 普通：梯形 稍差：三角形 差：畸零
稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
稍差	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
差	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	

形狀：

宗地的形狀，決定著建築物的性格與規模。基地方完整方正使用率較高，宗地形狀怪異特殊則較不利使用。故宗地是否方整，或是否斜向道路，都會影響其價格。所以給予 5% 之評比。

(13) 面臨道路寬 7%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1.75	3.5	5.25	7	優：超過 20m 稍優：16 < X ≤ 20m 普通：12 < X ≤ 16m 稍差：8 < X ≤ 12m 差：8m 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	

面臨道路寬：

面臨的馬路越寬，則交通流量大。但若會車時則可更加方便。再加上，若面臨道路寬度不足，建物就不能蓋的過高，或無法享受建築容積的優惠。所以給予 7% 之評比。

(14) 道路鋪裝 6%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1.5	3	4.5	6	優：新鋪柏油 稍優：平整柏油 普通：鋪設已久 稍差：凹凸不平 差：無柏油
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	

道路鋪裝：

台中市道路幾乎都為柏油路。此勘估標的物與三個案例都為柏油道路。我們給予 6% 之評比。

➤ 建物

(15) 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：鋼骨鋼筋混泥土 稍優：鋼筋混泥土 普通：混泥土 稍差：磚造 差：石造
稍優	-0.75	0	0.75	1.5	2.25	
普通	-1.5	-0.75	0	0.75	1.5	
稍差	-2.25	-1.5	-0.75	0	0.75	
差	-3	-2.25	-1.5	-0.75	0	

構造：

建材的不同除了影響建物的價格之外，更直接影響居住者的生命安全。建材一般可分為鋼骨造(SC)、鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)、鋼筋混凝土造(RC)、加強磚造、磚造等。給予 3%之評比。

(16) 屋齡 4%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1	2	3	4	優：15 年以內 稍優：15 年 < X ≤ 20 年 普通：20 年 < X ≤ 25 年 稍差：25 年 < X ≤ 30 年 差：超過 30 年
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	

屋齡：

建築物會隨著時間經過而折舊減價。一般而言，屋齡愈新的房子，民眾購買的可能性愈高，價格也會比較高，反之，愈舊的房子，民眾購買的意願就愈低，價格也會比較低。所以給予 4%之評比。

(17) 座向 5%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1.25	2.5	3.75	5	優：座北朝南 稍優：座西朝東 普通：座南朝北 稍差：座東朝西 差：其他
稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
稍差	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
差	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	

座向：

房子的座向，最直接的是與採光與通風有關。如面西的房子下午會有西曬。房屋的座向通常與風水也有關係，但信者恆信，不信者在風水這方面只會參考用。所以給予5%之評比。

(18) 室內使用面積 5%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1.25	2.5	3.75	5	優：超過 250 m <sup>2</sup> 稍優：200 m <sup>2</sup> < X ≤ 250 m <sup>2</sup> 普通：150 m <sup>2</sup> < X ≤ 200 m <sup>2</sup> 稍差：100 m <sup>2</sup> < X ≤ 150 m <sup>2</sup> 差：100 m <sup>2</sup> 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	

室內使用面積：

建物內部使用的面積愈大，代表可以使用的空間就愈大。居住者可以更充分更隨心所欲的使用室內空間，所以給予5%之評比。

(19) 停車空間 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：地下停車場 稍優：一樓為停車場 普通：室內公用式 稍差：露天停車場 差：無停車空間
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	

停車空間：

在台灣普遍的人文習慣，私有交通工具的市場占有率非常普及。除了機動性的摩托車之外，私人轎車也非常多。故是否有停車空間就顯得相對重要。所以給予3%之評比。



➤ 環境條件

(20) 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 稍優：三面 普通：兩面 稍差：一面 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	

日照：

日照就是指採光的意思。日照佳，則可使室內溫度溫暖，光線充足。日照不足對人體健康也有一定的影響。台灣目前雖然沒有明確的日照權法規，但對日照權的觀念卻愈來愈重視。所以給予 4% 之評比。

(21) 通風 4%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1	2	3	4	優：4 扇窗以上 稍優：三扇窗 普通：二扇窗 稍差：一扇窗 差：無窗
稍優	-1	0	1	2	3	
普通	-2	-1	0	1	2	
稍差	-3	-2	-1	0	1	
差	-4	-3	-2	-1	0	

通風：

通風對一個建築物是非常重要的，若通風良好，則室內空氣就會清晰，使人待在屋內舒服；若通風不良，則容易產生異味，使人覺得身體不適。所以給予 4% 之評比。

(22) 寧適性 7%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1.75	3.5	5.25	7	優：很寧靜 稍優：寧靜 普通：普通 稍差：吵鬧 差：極吵鬧
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	

寧適性：

購買住宅的目的就是為了要有一個寧靜舒適的環境來休息。住起來愈安靜舒適的程度愈高，則愈容易使人出較高的價位購買之。所以給予 7% 之評比。

(23) 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	

臨街情形：

臨街指的是房屋與街道相臨的情形，會影響房子的利用價值，進而影響房屋的價值。鄰街情形好的房子，容易造成吵鬧，使寧適性降低，然臨街狀況不佳的房子，亦會造成生活不方便。所以給予 6% 之評比。

(24) 社區安全 4%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1	2	3	4	優：極安全 稍優：安全 普通：普通安全 稍差：不安全 差：極不安全
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	

社區安全：

社區安全直接影響到居住品質。若社區安全佳的地區，居民生活有保障，不用擔心受怕；而社區安全不良的地區，居民隨時擔心生命安全。故有些人寧願花較高的錢買社區安全較佳的房子。所以給予 4% 之評比。

(25) 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：超過 1km 稍優：0.75 km < X ≤ 1km 普通：0.5 km < X ≤ 0.75 km 稍差：0.25 km < X ≤ 0.5 km 差：0.25km 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	

\* 以 1km 內加油站為評估標準

鄰避設施接近程度：

建物附近的不動產使用會影響其建物的價格。鄰避設施是一般居民避之唯恐不及的，會使建物的價格下降。所以給予 3% 之評比。

**(26) 交通設置配置 3%**

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	0.75	1.5	2.25	3	優：1km 內 稍優：1 < X ≤ 2km 普通：2 < X ≤ 3km 稍差：3km < X ≤ 4km 差：超過 4km
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	

\* 以 4km 內為評估標準

交通設施接近程度：

交通的便利性對現在時時講究效率的民眾是非常重要的。交通愈方便，代表能減少愈多的時間在路途上。故交通易達性對建物的價格有一定的影響力。所以給予 3% 之評比。

**(27) 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 < X ≤ 1km 普通：1 < X ≤ 1.5km 稍差：1.5 < X ≤ 2km 差：超過 2km
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	

\* 以 2km 內最近為評估標準

商業設施接近程度：

商業活動市民眾日常消費的基本，也是提高民眾生活便利性的一種方法。所以給予 5% 之評比。

**(28) 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 稍優：0.5 < X ≤ 1km 普通：1 < X ≤ 1.5km 稍差：1.5 < X ≤ 2km 差：超過 2km
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	

\*以 2km 文小為評估標準

文教設施接近程度：

文教設施的設立，會提升一個地區文教素質，帶動社區的書卷氣息。同時，文教用地更是一般民眾休閒運動的場所，對建物的價格有加分的作用。所以給予 4% 之評比。

**(29) 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：0.2 km 以內 稍優：0.2 km < X ≤ 0.4 km 普通：0.4 km < X ≤ 0.6 km 稍差：0.6 km < X ≤ 0.8 km 差：超過 0.8 km
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	

\*以 2km 文小為評估標準

遊憩設施接近程度：

遊憩設施像是公園、廣場等等，可以為當地居民休息運動的地方。讓長期居住在城市的人們，有一個可以放鬆紓解壓力的地方。隨著都市化程度的提高，民眾對公園綠地的重視度也漸漸提高。所以給予 3% 之評比。

**(30) 服務設施接近程度 5%**

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1.25	2.5	3.75	5	優：0.5km 以內 稍優：0.5 < X ≤ 1km 普通：1 < X ≤ 1.5km 稍差：1.5 < X ≤ 2km 差：超過 2km
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	

\*以 2km 公園、綠地為評估標準

服務設施接近程度：

服務設施的設置，會影響當地居民生活的便利性。像是：區所、郵局等等。這些設施會使住在當地的居民生活機能更加完善。所以給予 5% 之評比。

**(31) 衛生設施接近程度 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 < X ≤ 1km 普通：1 < X ≤ 1.5km 稍差：1.5 < X ≤ 2km 差：超過 2km
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	

\*以 2km 大型醫院為評估標準

衛生設施接近程度：

小型診所的設置，為一般民眾平時生病求助的管道。對社區健康的貢獻不大，但卻有存在的必要。所以給予 2% 之評比。

(32) 安全設施接近程度 5%

案例 勘估	優	稍優	普通	稍差	差	備註
優	0	1.25	2.5	3.75	5	優：0.5km 以內 稍優：0.5 < X ≤ 1km 普通：1 < X ≤ 1.5km 稍差：1.5 < X ≤ 2km 差：超過 2km
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	

\*以 2km 警察局、消防隊為評估標準

安全設施接近程度：

區域內的警察局和消防局，有穩定人心的力量。再發生緊急狀況的時候，能及時出動，發揮最大功能，降低區域內民眾生命安全的損害。所以給予 5% 之評比。



#### 4. 區域與個別因素比較表

		影響價格的因素	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
區域因素		自然因素	普通	普通	普通	普通
		與市中心的距離	普通	普通	普通	稍差
		交通設施連接程度 與等級	普通	普通	普通	普通
		商業設施配置	差	差	差	差
		文教設施配置	差	稍差	差	稍差
		遊憩設施配置	稍優	稍優	稍優	稍優
		服務設施配置	差	差	差	稍差
		衛生設施配置	差	差	差	稍差
		安全設施配置	普通	普通	普通	普通
		鄰避設施配置	普通	稍優	普通	稍優
個別因素	土地	面積	稍優	稍差	優	優
		形狀	稍優	普通	稍優	普通
		面臨道路寬	稍差	差	普通	稍優
		道路鋪裝	稍優	優	稍差	稍差
	建物	構造	稍優	稍差	稍優	稍優
		屋齡	普通	普通	普通	稍優
		座向	稍優	普通	優	普通
		室內使用面積	普通	差	稍優	稍差
		停車空間	稍優	稍優	稍優	稍優
	環境條件	日照	稍差	稍差	稍差	稍差
		通風	普通	稍差	稍差	稍差
		寧適性	普通	普通	稍差	稍差
		臨街情形	稍差	稍差	稍差	稍差
		社區安全	普通	普通	普通	普通
		鄰避設施接近程度	普通	稍優	稍差	普通
		交通設施接近程度	普通	稍優	稍優	稍優
		商業設施接近程度	普通	稍差	普通	優

	文教設施接近程度	稍優	普通	普通	差
	遊憩設施接近程度	差	差	差	稍差
	服務設施接近程度	差	差	差	差
	衛生設施接近程度	差	差	差	差
	安全設施接近程度	普通	普通	普通	普通

### 5. 區域與個別因素修正比較表

		影響價格的因素	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
區域因素	自然因素	0	0	0	0	
	與市中心的距離	0	0	0	3.75	
	交通設施連接程度 與等級	0	0	0	0	
	商業設施配置	0	0	0	0	
	文教設施配置	0	-3.75	0	-3.75	
	遊憩設施配置	0	0	0	0	
	服務設施配置	0	0	0	-2.5	
	衛生設施配置	0	0	0	-1.25	
	安全設施配置	0	0	0	0	
	鄰避設施配置	0	-1.25	0	-1.25%	
總計		0	-5	0	-5	
		影響價格的因素	勘估標的	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
個別因素	土地	面積	0	3.5	-1.75	-1.75
		形狀	0	1.25	0	1.25
		面臨道路寬	0	1.75	-1.75	-3.5
		道路鋪裝	0	-1.5	3	3

建物	構造	0	1.5	0	0
	屋齡	0	0	0	-1
	座向	0	1.25	-1.25	1.25
	室內使用面積	0	2.5	-1.25	1.25
	停車空間	0	0	0	0
環境條件	日照	0	0	0	0
	通風	0	1	1	1
	寧適性	0	0	1.75	1.75
	臨街情形	0	0	0	0
	社區安全	0	0	0	0
	鄰避設施接近程度	0	-0.75	0.75	0
	交通設施接近程度	0	-0.75	-0.75	-0.75
	商業設施接近程度	0	1.25	0	-2.5
	文教設施接近程度	0	1	1	3
	遊憩設施接近程度	0	0	0	-0.75
	服務設施接近程度	0	0	0	0
	衛生設施接近程度	0	0	0	0
	安全設施接近程度	0	0	0	0
總計		0	11	0.75	2.25

## 肆、最後推定價

### (一) 試算價格評定

	比較標的物 A	比較標的物 B	比較標的物 C
交易日期	93 年 07 月	95 年 03 月	95 年 06 月
交易價格	8,880,000 元	19,000,000 元	21,000,000 元
單位價格	107,766.99 元/m <sup>2</sup>	72,998.31 元/m <sup>2</sup>	109,941.89 元/m <sup>2</sup>
情況補正	100/100	100/100	100/100
期日修正	101.9/100	101.6/100	98.9/100
一般修正	100/100	100/100	100/100
區域因素修正與 個別因素修正	106/100	100.75/100	97.25/100
總修正率	108.01%	102.36%	96.18%
修正單位價格	116,399.1259 元/ m <sup>2</sup>	74,721.07012 元/ m <sup>2</sup>	105,742.1964 元/ m <sup>2</sup>

#### 1. 個別因素修正

- (1)比較標的物 A：9%
- (2)比較標的物 B：1.5%
- (3)比較標的物 C：2.25%

#### 2. 區域因素修正：

- (1)比較標的物 A：-5%
- (2)比較標的物 B：0%
- (3)比較標的物 C：-5%

#### 3. 情況補正：

- (1)比較標的物 A：0%
- (2)比較標的物 B：0%
- (3)比較標的物 C：0%

由於此三項比較標的物皆為正常情況，及無法拍屋、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。

#### 4. 物價指數

根據物價指數 95 年 11 月為基期，比較標的物 A 為 93 年 7 月，物價指數為 101.9%；比較標的物 B 為 95 年 3 月，物價指數為 101.6%；比較標的物 C 為 95 年 6 月，物價指數為 98.9%。

## 5. 修正後價格

比較標的物 A 修正後價格：

$$107,766.99 \times 100 / 100 \times 101.9 / 100 \times 100 / 100 \times 106 / 100 = 116,399.1259 (\text{元}/\text{m}^2)$$

比較標的物 B 修正後價格：

$$72,998.31 \times 100 / 100 \times 101.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100.75 / 100 = 74,721.07012 (\text{元}/\text{m}^2)$$

比較標的物 A 修正後價格：

$$109,941.89 \times 100 / 100 \times 98.9 / 100 \times 100 / 100 \times 97.25 / 100 = 105,742.1964 (\text{元}/\text{m}^2)$$

### ◎ 個別修正加權

由上述可得知標的物 A、B、C 修正後單位價格。由於比較標的物 A 其差距相較於 B、C 標地物大，因為比較標的物 A 之房屋實際樓層為三樓，而謄本上登記只有二樓，所以本組將三樓部分視為違建，但交易價格之坪數包含三樓違建部分，會影響勘估物的估價結果。為避免誤差過大，因此我們將排除掉比較標的物 A，而直接經由標的物 B、C 來求出此勘估物結果。

標的物 B、C 兩相比較，B 總修正率較 C 總修正率差距來的小，因此個別修正加權給比較標的物 B 為 60%，標的物 C 為 40%，以此權重來勘估此標的物。

由試算價格評定表求出此勘估標的物單位價格：

$$0.6 \times 74,721.07012 + 0.4 \times 105,742.1964 = 87129.52063 (\text{元}/\text{m}^2)$$

勘估總價：

$$87129.52063 (\text{元}/\text{m}^2) \times 211.34 (\text{m}^2) = 18413952.89 (\text{元})$$

### (二) 最後比較價格確定

勘估總價：

$$87129.52063 (\text{元}/\text{m}^2) \times 211.34 (\text{m}^2) = 1841 (\text{萬元})$$

## 伍、附錄

### 1. 工作時間表

日期	進度與工作內容	預計工作天數
10/13~10/15	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 確定估價對象不動產、估價目的、估價期日、估價日期</li> <li>2. 選定比較標的物</li> <li>3. 擬定工作進度與人員分派</li> </ol>	三天
10/23~10/25	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 蒐集勘估與比較標的物之資料</li> <li>2. 申請文件： <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建物所在地之土地使用分區證明</li> <li>● 土地及建物謄本登記</li> <li>● 地籍圖謄本</li> <li>● 建物測量成果圖</li> </ul> </li> </ol>	三天
11/10~11/11	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 實地調查：拍照、週遭環境調查（公設配置、臨路狀況、土地使用現況）</li> <li>2. 整理勘估與比較標的物之個別與區域因素資料</li> </ol>	二天
11/16~11/20	個別因素分析	五天
11/26~11/30	區域因素分析	五天
12/07~12/08	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 選定估價方法計算（買賣實例比較法）</li> <li>2. 評估估價成果合理性</li> </ol>	二天
12/10~11/14	初步撰寫報告書	五天
12/17~12/19	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 校對與修正報告書</li> <li>2. 估價報告書呈現</li> <li>3. power point 製作</li> </ol>	三天
12/22	power point 報告	
1/5	繳交報告	

## 2. 工作分配表

工作內容	人員分配
蒐集勘估與比較標的物之資料	廖佩渝、謝采璘、石侖箴、陳意璇、賴妍妙
申請文件	廖佩渝、謝采璘
實地調查	廖佩渝、謝采璘、石侖箴、陳意璇、賴妍妙、傅建嘉、盧得鎔、
謄本 key in	石侖箴、陳意璇、傅建嘉、林佩融、賴妍妙
個別因素分析	林佩融
區域因素分析	傅建嘉
區域與個別因素基準表	謝采璘、盧得鎔
書面整合	石侖箴、陳意璇
power point 製作	黃俐雯
上台報告	廖佩渝

### 3. 物價統計月報.

NOV.2006					
Base : Each Year or Month=100					
民國 90 年 2001	104.0	民國 92 年 2003	104.5	民國 94 年 2005	100.5
1 月 JAN.	102.9	1 月 JAN.	103.5	1 月 JAN.	103.0
2 月 FEB.	104.8	2 月 FEB.	105.0	2 月 FEB.	102.3
3 月 MAR.	105.1	3 月 MAR.	105.3	3 月 MAR.	102.0
4 月 APR.	104.3	4 月 APR.	104.2	4 月 APR.	101.5
5 月 MAY	104.3	5 月 MAY	104.2	5 月 MAY	101.0
6 月 JUNE	104.4	6 月 JUNE	104.8	6 月 JUNE	100.6
7 月 JULY	104.7	7 月 JULY	105.3	7 月 JULY	99.5
8 月 AUG.	104.0	8 月 AUG.	104.9	8 月 AUG.	98.8
9 月 SEPT	103.6	9 月 SEPT	104.6	9 月 SEPT	98.6
10 月 OCT.	102.0	10 月 OCT.	103.8	10 月 OCT.	98.7
11 月 NOV.	103.2	11 月 NOV.	104.3	11 月 NOV.	100.2
12 月 DEC.	105.0	12 月 DEC.	104.3	12 月 DEC.	100.4
民國 91 年 2002	104.2	民國 93 年 2004	102.9	民國 95 年 2006	
1 月 JAN.	104.6	1 月 JAN.	103.5	1 月 JAN.	100.3
2 月 FEB.	103.4	2 月 FEB.	104.3	2 月 FEB.	101.3
3 月 MAR	105.1	3 月 MAR	104.4	3 月 MAR	101.6
4 月 APR.	104.1	4 月 APR.	103.2	4 月 APR.	100.3
5 月 MAY	104.6	5 月 MAY	103.3	5 月 MAY	99.4
6 月 JUNE	104.3	6 月 JUNE	103.1	6 月 JUNE	98.9
7 月 JULY	104.2	7 月 JULY	101.9	7 月 JULY	98.7
8 月 AUG.	104.3	8 月 AUG.	102.3	8 月 AUG.	99.3
9 月 SEP.	104.4	9 月 SEP.	101.7	9 月 SEP.	99.9
10 月 OCT.	103.8	10 月 OCT.	101.4	10 月 OCT.	99.9
11 月 NOV.	103.8	11 月 NOV.	102.7	11 月 NOV.	100.0
12 月 DEC.	104.3	12 月 DEC.	102.7	12 月 DEC.	



土地登記第二類謄本（地號全部）  
西屯區信安段0306-0000地號

列印時間：民國95年11月29日16時53分

頁次：2

登記日期：民國94年07月20日  
權利人：台新國際商業銀行股份有限公司  
住 址：台北市中山區中山北路二段44號一、二、三樓及地下一樓  
債權範圍：全部  
權利價值：最高限額新台幣\*\*\*\*\*600,000元正  
存續期間：自94年07月19日至124年07月18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：羅田  
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：羅田  
證明書字號：094中興字第009233號  
共同擔保地號：信安段 0306-0000  
共同擔保建號：信安段 00484-000  
其他登記事項：（空白）

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)  
西屯區信安段00484-000建號

列印時間:民國095年11月29日16時53分

頁次:1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝  
中興整謄字第095045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:鄒佩君  
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086年07月22日  
建物門牌:福祥街47號  
建物坐落地號:信安段 0306-0000  
主要用途:住商用  
主要建材:鋼筋混凝土造  
層數:003層  
層次:一層  
二層  
三層  
騎樓  
地下層 24年

登記原因:門牌整編

總面積:\*\*\*\*211.34平方公尺  
層次面積:\*\*\*\*50.03平方公尺  
\*\*\*\*63.89平方公尺  
\*\*\*\*63.89平方公尺  
\*\*\*\*15.40平方公尺  
\*\*\*\*18.13平方公尺

建築完成日期:民國071年02月26日  
其他登記事項:使用執照字號:71年中工建使字383號

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序:0003  
登記日期:民國090年06月06日  
原因發生日期:民國087年02月06日  
所有權人:羅田  
住址:台中市西屯區福雅里22鄰福祥街47號  
權利範圍:全部  
權狀字號:090中興字第006111號  
相關他項權利登記次序:0004-000 0005-000  
其他登記事項:(空白)

登記原因:分割繼承

\*\*\*\*\* 建物他項權利部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序:0004-000  
收件年期:民國093年 字號:空白字第365110號  
登記日期:民國093年09月07日  
權利人:台新國際商業銀行股份有限公司  
住址:台北市中山區中山北路二段44號一、二、三樓及地下一樓  
債權範圍:全部  
權利價值:最高限額新台幣\*\*\*\*5,760,000元正  
存續期間:自093年09月07日至123年09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:羅田  
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:羅田  
證明書字號:093中興字第010695號  
共同擔保地號:信安段 0306-0000  
共同擔保建號:信安段 00484-000  
其他登記事項:(空白)

權利種類:抵押權

登記原因:設定

(續次頁)

建物登記第二類謄本（建號全部）  
西屯區信安段00484-000建號

列印時間：民國095年11月29日16時53分

頁次：2

(0002)登記次序：0005-000  
收件年期：民國094年 字號：空白字第291450號  
登記日期：民國094年07月20日  
權利人：台新國際商業銀行股份有限公司  
住 址：台北市中山區中山北路二段4 4號一、二、三樓及地下一樓  
債權範圍：全部  
權利價值：最高限額新台幣\*\*\*\*\*600,000元正  
存續期間：自094年07月19日至124年07月18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：羅田  
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：羅田  
證明書字號：094中興字第009233號  
共同擔保地號：信安段 0306-0000  
共同擔保建號：信安段 00484-000  
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

**地籍圖謄本** 中興登勝字第095045號

土地座落：臺中市西屯區信安段306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 11 月 29 日



比例尺：1/500

95.10.300.00'



**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 副 本 收 受 者	廖佩瀟 小姐 先生 住址	發 文 日 期 文 號	中華民國九十五年十一月三十日 玖拾伍中都速字第 09511300273 號
鄉鎮 市區 西屯區	地段名稱 段別及小段 信安	都市計畫案名 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	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
土地使用分區或 (公共設施)用地名稱 第一種住宅區		地 號 306	
備註			

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

比較標的物 A

土地登記第二類謄本 (地號全部)  
西屯區信安段0434-0000地號

頁次: 1

列印時間: 民國095年11月29日16時53分

中興地政事務所 主任 蔡雪枝  
中興整謄字第095045號  
資料管轄機關: 臺中市西屯區地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
列印人員: 鄒佩君  
謄本核發機關: 臺中市西屯區地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期: 民國077年08月16日 登記原因: 地籍圖重測  
地 目: 建 等則: 0 面 積: \*\*\*\*\*73.73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: \*\*\*23,000元/平方公尺  
地上建物建號: 信安段 00333-000  
其他登記事項: 重測前: 水堀頭段398-38地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序: 0002 登記原因: 買賣  
登記日期: 民國083年09月23日  
原因發生日期: 民國083年06月27日  
所有權人: 張淑吟  
住 址: 台中市西屯區福安里10鄰福泰街35號  
權利範圍: 全部  
權狀字號: 083中興字第026938號  
當期中報地價: 093年01月 \*\*\*\*\*2,800.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價:  
083年07月 \*\*\*\*\*7,200.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍: 全部  
相關他項權利登記次序: 0007-000  
其他登記事項: (空白)

\*\*\*\*\* 土地他項權利部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序: 0007-000 權利種類: 抵押權  
收件年期: 民國095年 字號: 空白字第405510號  
登記日期: 民國095年08月28日 登記原因: 設定  
權 利 人: 國泰人壽保險股份有限公司  
住 址: 台北市仁愛路四段296號  
債權範圍: 全部  
權利價值: 本金最高限額新台幣\*\*\*\*\*5,670,000元正  
存續期間: 自095年08月25日至130年08月24日  
清償日期: 依照各個契約約定  
利 息: 依照各個契約約定  
遲延利息: 依照各個契約約定  
違 約 金: 依照各個契約約定  
債 務 人: 張淑吟  
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: 張淑吟  
證明書字號: 095中興字第014086號  
共同擔保地號: 信安段 0434-0000  
共同擔保建號: 信安段 00333-000  
其他登記事項: (空白)

【本謄本列印完畢】

臺中市西屯區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）  
西屯區信安段00333-000建號

列印時間：民國095年11月29日16時53分

頁次：1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝  
中興整謄字第095045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：鄒佩君  
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085年10月19日  
建物門牌：福泰街35號  
建物坐落地號：信安段 0434-0000  
主要用途：住家用  
主要建材：加強磚造  
層數：002層  
層次：一層  
二層  
騎樓  
建築完成日期：民國070年09月14日  
其他登記事項：（空白）

登記原因：門牌整編  
總面積：\*\*\*\*\*96.40平方公尺  
層次面積：\*\*\*\*\*34.20平方公尺  
\*\*\*\*\*48.20平方公尺  
\*\*\*\*\*14.00平方公尺

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0002  
登記日期：民國083年09月23日  
原因發生日期：民國083年07月20日  
所有權人：張淑吟  
住址：台中市西屯區福安里10鄰福泰街35號  
權利範圍：全部  
權狀字號：083中興字第033258號  
相關他項權利登記次序：0007-000  
其他登記事項：（空白）

登記原因：買賣

\*\*\*\*\* 建物他項權利部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0007-000  
收件年期：民國095年 字號：空白字第405510號  
登記日期：民國095年08月28日  
權利人：國泰人壽保險股份有限公司  
住址：台北市仁愛路四段296號  
債權範圍：全部  
權利價值：本金最高限額新台幣\*\*\*\*\*5,670,000元正  
存續期間：自095年08月25日至130年08月24日  
清償日期：依照各個契約約定  
利息：依照各個契約約定  
遲延利息：依照各個契約約定  
違約金：依照各個契約約定  
債務人：張淑吟  
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：張淑吟  
證明書字號：095中興字第014086號  
共同擔保地號：信安段 0434-0000  
共同擔保建號：信安段 00333-000  
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】

臺中市中興地政事務所謄本用紙

95.10.300.000張

**地籍圖謄本** 中興整勝字第095045號

土地座落：臺中市西屯區信安段434地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以復丈鑑界結果為準）

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 11 月 29 日

本案依分層負責規定授權承辦人員 鄒佩君 核發



比例尺：1/500

臺中市地政事務所謄本用紙

95.10.300,000號

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	廖佩瑜 小姐 先生 住址			發 文	中華民國九十五年十一月三十日 玖拾伍中都速字第 09511300272 號
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	434.	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	備註
<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。</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		

比較標的物 B

土地登記第二類謄本 (地號全部)  
西屯區信安段0139-0000地號

列印時間:民國095年11月29日16時53分

頁次:1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝  
中興整謄字第095045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:鄒佩君  
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078年04月04日 登記原因:地籍圖重測  
地目:建 等則:0 面積:\*\*\*\*\*115.86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:\*\*\*30,438元/平方公尺  
地上建物建號:信安段 00502-000  
其他登記事項:重測前:水堀頭段360-102地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序:0004 登記原因:買賣  
登記日期:民國095年11月29日  
原因發生日期:民國095年10月30日  
所有權人:涂潔明  
住 址:台中市西屯區永安里13鄰西屯路三段148之39之1號  
權利範圍:全部  
權狀字號:095中興字第039745號  
當期申報地價:093年01月 \*\*\*3,609.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價:  
095年10月 \*\*\*30,438.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍:全部  
相關他項權利登記次序:0005-000 0006-000  
其他登記事項:(空白)

\*\*\*\*\* 土地他項權利部 \*\*\*\*\*

(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328540號  
登記日期:民國095年07月10日 登記原因:設定  
權 利 人:臺灣新光商業銀行股份有限公司  
住 址:台北市中正區忠孝西路一段66號二十六至二十八、三十樓  
債權範圍:全部  
權利價值:最高限額新台幣\*\*\*\*7,200,000元正  
存續期間:自095年07月07日至145年07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:張潮川  
權利標的:所有權  
標的登記次序:0004  
設定權利範圍:全部  
設定義務人:張潮川  
證明書字號:095中興字第011637號  
共同擔保地號:信安段 0139-0000  
共同擔保建號:信安段 00502-000  
其他登記事項:(空白)

(0002)登記次序:0006-000 權利種類:抵押權  
收件年期:民國095年 字號:空白字第564810號

(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（地號全部）  
西屯區信安段0139-0000地號

頁次：2

列印時間：民國95年11月29日16時53分

登記日期：民國95年11月29日

登記原因：設定

權利人：合作金庫商業銀行股份有限公司

住址：台北市中正區館前路77號

債權範圍：全部

權利價值：最高限額新台幣\*\*\*19,200,000元正

存續期間：自95年11月13日至135年11月12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：涂潔明

權利標的：所有權

標的登記次序：0004

設定權利範圍：全部

設定義務人：涂潔明

證明書字號：095中興字第019621號

共同擔保地號：信安段 0139-0000

共同擔保建號：信安段 00502-000

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）  
西屯區信安段00502-000建號

列印時間：民國095年11月29日16時53分

頁次：1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝  
中興整謄字第095045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：鄒佩君  
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075年10月14日  
建物門牌：西屯路三段148之37號  
建物坐落地號：信安段 0139-0000  
主要用途：住商用  
主要建材：鋼筋混凝土造  
層數：003層  
層次：一層  
二層  
三層  
騎樓  
地下層  
建築完成日期：民國075年07月11日  
附屬建物用途：陽台  
屋頂突出物  
其他登記事項：使用執照字號：75年中工建使字2004號

登記原因：第一次登記  
總面積：\*\*\*\*260.28平方公尺  
層次面積：\*\*\*\*61.40平方公尺  
\*\*\*\*82.73平方公尺  
\*\*\*\*82.73平方公尺  
\*\*\*\*15.19平方公尺  
\*\*\*\*18.23平方公尺  
面積：\*\*\*\*12.50平方公尺  
\*\*\*\*7.08平方公尺

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0003  
登記日期：民國095年11月29日  
原因發生日期：民國095年10月30日  
所有權人：涂潔明  
住址：台中市西屯區永安里13鄰西屯路三段148之39之1號  
權利範圍：全部  
權狀字號：095中興字第024386號  
相關他項權利登記次序：0005-000 0006-000  
其他登記事項：(空白)

登記原因：買賣

\*\*\*\*\* 建物他項權利部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0005-000  
收件年期：民國095年 字號：空白字第328540號  
登記日期：民國095年07月10日  
權利人：臺灣新光商業銀行股份有限公司  
住址：台北市中正區忠孝西路一段66號二十六至二十八、三十樓  
債權範圍：全部  
權利價值：最高限額新台幣\*\*\*\*7,200,000元正  
存續期間：自095年07月07日至145年07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：張潮川  
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：張潮川  
證明書字號：095中興字第011637號  
共同擔保地號：信安段 0139-0000

權利種類：抵押權  
登記原因：設定

(續次頁)

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）  
西屯區信安段00502-000建號

頁次：2

列印時間：民國095年11月29日16時53分

共同擔保建號：信安段 00502-000  
其他登記事項：（空白）

(0002)登記次序：0006-000  
收件年期：民國095年 字號：空白字第564810號  
登記日期：民國095年11月29日

權利種類：抵押權

登記原因：設定

權利人：合作金庫商業銀行股份有限公司  
住址：台北市中正區館前路77號

債權範圍：全部  
權利價值：最高限額新台幣\*\*\*19,200,000元正  
存續期間：自095年11月13日至135年11月12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：涂潔明  
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：涂潔明  
證明書字號：095中興字第019621號  
共同擔保地號：信安段 0139-0000  
共同擔保建號：信安段 00502-000  
其他登記事項：（空白）

【本謄本列印完畢】

臺中市地政事務所謄本用紙

95.10.300.000張

B

**地籍圖謄本** 中興整謄字第095045號

土地座落：臺中市西屯區信安段139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）

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 11 月 29 日

本案依分層負責規定授權承辦人員 鄒佩君 核發



比例尺：1/500

臺中市地政事務所謄本用紙

95.10.300,000張



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	廖佩渝 小姐 先生 住址			發 文	中華民國九十五年十一月三十日 玖拾伍中都速字第 09511300275 號
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	139.	第一種住宅區	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	
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。至計畫中其他土地使用分區管制規定，如使用類別、使用性質、建築率、容積率；高度比、前後院、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		

比較標的 C

土地登記第二類謄本 (地號全部)  
西屯區民安段0548-0003地號

列印時間:民國95年11月29日16時53分

頁次:1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝  
中興整謄字第095045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:鄒佩君  
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077年12月20日 登記原因:分割  
地 目:建 等則:0 面 積:\*\*\*\*\*85.67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:\*\*\*37,352元/平方公尺  
地上建物建號:民安段 00531-000  
其他登記事項:分割自:5 4 8地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序:0001 登記原因:買賣  
登記日期:民國078年03月30日  
原因發生日期:民國078年01月23日  
所有權人:廖宗永  
住 址:台中市西屯區福林里1 7鄰西屯路三段1 7 9之3號  
權利範圍:全部  
權狀字號:---字第 13771號  
當期申報地價:093年01月 \*\*\*\*4,714.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價:  
078年01月 \*\*\*\*3,539.6元/平方公尺  
歷次取得權利範圍:全部  
相關他項權利登記次序:0005-000  
其他登記事項:(空白)

\*\*\*\*\* 土地他項權利部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序:0005-000 權利種類:抵押權  
收件年期:民國95年 字號:空白字第012880號  
登記日期:民國95年01月13日 登記原因:法人合併  
權 利 人:臺灣新光商業銀行股份有限公司  
住 址:台北市中正區忠孝西路一段6 6號二十六至二十八、三十樓  
債權範圍:全部  
權利價值:最高限額新台幣\*\*\*\*7,200,000元正  
存續期間:自092年10月02日至122年10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:廖宗永、廖蔡梅  
權利標的:所有權  
標的登記次序:0001  
設定權利範圍:全部  
設定義務人:廖宗永  
證明書字號:095中興字第010421號  
共同擔保地號:民安段 0548-0003  
共同擔保建號:民安段 00531-000  
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

建物登記第二類謄本(建號全部)  
西屯區民安段00531-000建號

列印時間:民國095年11月29日16時53分

頁次:1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝  
中興整謄字第095045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:鄒佩君  
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078年04月11日  
建物門牌:西屯路三段179之3號  
建物坐落地號:民安段 0548-0003  
主要用途:住商用  
主要建材:鋼筋混凝土造  
層數:003層  
層次:一層  
二層  
三層  
騎樓  
地下層 95

登記原因:第一次登記

總面積:\*\*\*\*191.01平方公尺  
層次面積:\*\*\*\*41.04平方公尺  
\*\*\*\*54.81平方公尺  
\*\*\*\*54.81平方公尺  
\*\*\*\*15.75平方公尺  
\*\*\*\*24.60平方公尺

建築完成日期:民國077年09月02日

面積:\*\*\*\*\*6.48平方公尺  
\*\*\*\*\*7.17平方公尺  
\*\*\*\*\*17.22平方公尺

附屬建物用途:陽台  
平台  
屋頂突出物

其他登記事項:使用執照字號:77中工建使字第2691號

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序:0001  
登記日期:民國078年04月11日  
原因發生日期:民國077年09月02日  
所有權人:廖宗永  
住址:台中市西屯區福林里17鄰西屯路三段179之3號  
權利範圍:全部  
權狀字號:084中興字第019562號  
相關他項權利登記次序:0005-000  
其他登記事項:(空白)

登記原因:第一次登記

\*\*\*\*\* 建物他項權利部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序:0005-000  
收件年期:民國095年 字號:空白字第012880號  
登記日期:民國095年01月13日  
權利人:臺灣新光商業銀行股份有限公司  
住址:台北市中正區忠孝西路一段66號二十六至二十八、三十樓  
債權範圍:全部  
權利價值:最高限額新台幣\*\*\*\*7,200,000元正  
存續期間:自092年10月02日至122年10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:廖宗永、廖蔡梅  
權利標的:所有權  
標的登記次序:0001  
設定權利範圍:全部  
設定義務人:廖宗永  
證明書字號:095中興字第010421號

權利種類:抵押權  
登記原因:法人合併

(續次頁)

臺中市中興地政事務所謄本用紙

95.10.300.000

建物登記第二類謄本（建號全部）  
西屯區民安段00531-000建號

列印時間：民國95年11月29日16時53分

頁次：2

共同擔保地號：民安段 0548-0003  
共同擔保建號：民安段 00531-000  
其他登記事項：（空白）

【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

**地籍圖謄本** 中興整謄字第095045號

土地座落：臺中市西屯區民安段548-3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 11 月 29 日



比例尺：1/500

臺中市地政事務所謄本用紙

95.10.300,000號



**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	廖備淪 小姐 先生				發 文	中華民國九十五年十一月三十日	備註
副 本	住址				日期	致拾伍中都速字第 09511300274 號	
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	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	548-3	第一種住宅區	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		
<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					

### 5. 勘估與比較標的鄰近設施照片

#### (1) 標的物



勘估標的物



比較標的物 A



比較標的物 B



比較標的物 C

(2) 醫療設施



榮民總醫院



澄清醫院



藥局



藥局

(3) 服務設施



警察局&戶政所



消防局



郵局



托嬰中心

(4) 商業設施



85 度 C



超市



便利超商



黃昏市場



微風廣場



愛買商圈



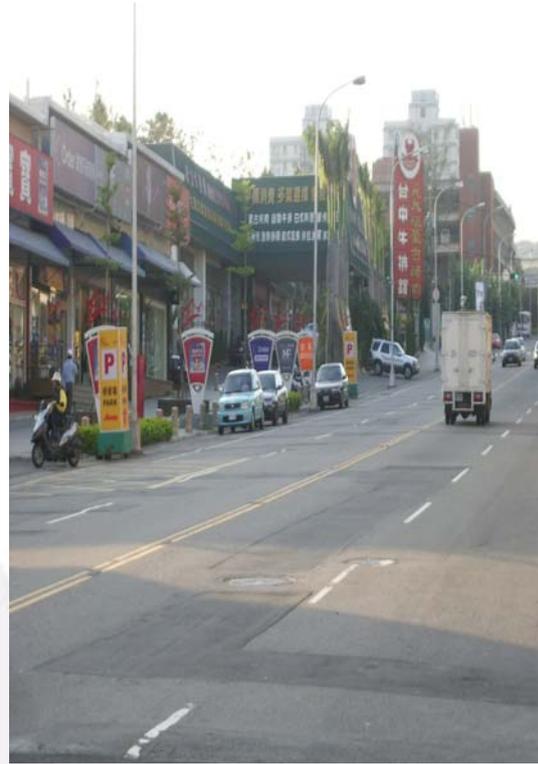
愛買商圈



銀行



商圈



商圈

(5) 文教設施



永安國小



國安國小



童話王國托兒所



小叮嚀托兒所



宜寧中學遷校預定地



東海大學

(6) 遊憩設施



宏恩公園



公園

(7) 鄰避設施



加油站



加油站