

逢甲大學學生報告 ePaper

報告題名：

不動產估價報告書-南屯區

Appraisal Report of The Real Estate - Nantun District

作者：楊玉德、張譯丹、徐意喬、鄭詩蓉、江國憲、張怡茹、顏崇玗、
楊曜鴻、鄧雲光、陳昭志

系級：土地管理學系三年級乙班

學號：D9326137、D9227093、D9326184、D9326208、D9330723、D9376516、
D9376711、D9376887、D9381055、D9546984

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 第一學期



摘要

在現代的生活，買賣的風氣越來越盛，交易的次數也逐漸繁多，況且彼此都不熟悉彼此的物品價格，而一棟建築物因為其價格昂貴，因此更難猜測它的價錢，一棟建物的價格不像一項小物品一樣，相差不大的建物其價格可以差到幾百萬之大。而為了可以用合理的價格買到其建物，擁有正確的估價知識在現代的生活是必要的。在本組的報告中，其建物都是獨棟集合式住宅建物，影響其價格的因素有很多，像道路環境、建物的種種因素都是影響其價格的重要指標。透過這一份報告，可以使我們學到更多估價的知識，在往後的生活，可以合理的應用，買賣交易中可以無往不利。

台中市南屯區位於台中市西南方，土地面積 31.350 平方公里，共分為 25 個里，人口約為 142,993 人。南屯區佔地廣，且位於交通要塞，故發展較早。南屯區內先後有多項重劃區發展計畫於此區內施行，包括精品林立的五期重劃區及七期重劃區的部分範圍、另八期重劃區範圍亦於此區之內，近期更規劃第十三期重劃區於南屯區大慶車站一帶。此區內除了設有各重劃區外，許多公家機關及大型公共設施亦規劃於本地興建使用，例如：新市政中心特定專用區、新市政中心特定專用區南側、新市政中心特定專用區北側、豐樂公園、圓滿戶外劇場等。為台中市近期重點發展區域之一。

為了瞭解不動產價格的形成，必須評估個別因素及區域因素，以用來調整不動產之價格。而區域因素係指影響近鄰地區不動產不價格之水準之因素；個別因素則指不動產因素因受本身條件之影響，而產生差異之因素。本委託案勘估物是採取買賣實例比較法（又稱市價比較法或市場資料比較法），需要多數買賣實例，選擇適當者，以不動產的替代原則為基礎，按必要情形施行情況補正及期日修正，進而求得該對象的不動產之試算價格。

關鍵字：不動產估價，南屯區，買賣實例比較法，市價比較法，市場資料比較法

目錄

摘要.....	I
目錄.....	II
圖目錄.....	III
表目錄.....	IV
一、 估價報告書.....	1
(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.....	2
(一)基本資料	2
(二)產權說明分析	3
(三)勘估標的說明	10
三、 估價方法.....	12
(一)估價方法說明	12
(二)區域因素與個別因素基準表	13
(三)區域因素與個別因素評點分配表	16
(四)區域因素與個別因素調整率表	18
(六)區域因素與個別因素修正值結果表	27
四、 最後推定值.....	29
(一)試算價格評定表	29
(二)勘估標的最後價格推定	29
五、 附錄.....	30
(二)工作分配表	30
(三)土地登記謄本	31
(四)建築改良物登記謄本	39
(五)地籍圖謄本	47
(六)土地使用分區證明書、套繪圖	51
(七)建物測量成果圖	55
(八)勘估與比較標的鄰近公設、商業設施照片	57

圖目錄

圖表 1 土地登記謄本-太子龍.....	31
圖表 2 土地登記謄本-太子龍續.....	32
圖表 3 土地登記謄本-三采市政天地.....	33
圖表 4 土地登記謄本-三采市政天地續.....	34
圖表 5 土地登記謄本-創造之旅.....	35
圖表 6 土地登記謄本-創造之旅續.....	36
圖表 7 土地登記謄本-公園尊邸.....	37
圖表 8 土地登記謄本-公園尊邸續.....	38
圖表 9 建築改良物登記謄本-太子龍.....	39
圖表 10 建築改良物登記謄本-太子龍續.....	40
圖表 11 建築改良物登記謄本-三采市政天地.....	41
圖表 12 建築改良物登記謄本-三采市政天地續.....	42
圖表 13 建築改良物登記謄本-創造之旅.....	43
圖表 14 建築改良物登記謄本-創造之旅續.....	44
圖表 15 建築改良物登記謄本-公園尊邸.....	45
圖表 16 建築改良物登記謄本-公園尊邸續.....	46
圖表 17 地籍圖謄本-太子龍.....	47
圖表 18 地籍圖謄本-三采市政天地.....	48
圖表 19 地籍圖謄本-創造之旅.....	49
圖表 20 地籍圖謄本-公園尊邸.....	50
圖表 21 太子龍-土地使用分區證明、套繪圖.....	51
圖表 22 三采市政天地-土地使用分區證明、套繪圖.....	52
圖表 23 創造之旅-土地使用分區證明、套繪圖.....	53
圖表 24 公園尊邸-土地使用分區證明、套繪圖.....	54
圖表 25 建物測量成果圖-太子龍.....	55
圖表 26 建物測量成果圖-三采市政天地.....	55
圖表 27 建物測量成果圖-創造之旅.....	56
圖表 28 建物測量成果圖-公園尊邸.....	56
圖表 29 太子龍附近環境照.....	1
圖表 30 太子龍附近環境續.....	1
圖表 31 太子龍內公共設施照.....	1
圖表 32 三采市政天地附近環境照.....	1
圖表 33 三采市政天地附近環境照續.....	1
圖表 34 創造之旅附近環境照.....	62
圖表 35 創造之旅門口照.....	62
圖表 36 公園尊邸附近環境照.....	1

表目錄

表格 1 標的物基本資料表	2
表格 2 標的物土地標示關係表	3
表格 3 標的物土地所有權關係表	4
表格 4 標的物建物標示關係表	5
表格 5 標的物建物所有權關係表	6
表格 6 標的物土地他項權利關係表	7
表格 7 標的物建物他項權利關係表	8
表格 8 標的物建物他項權利關係表續	9
表格 9 勘估標的個別條件分析表	10
表格 10 比較標的一資料表	12
表格 11 比較標的二資料表	12
表格 12 比較標的三資料表	12
表格 13 標的物區域因素基準表	13
表格 14 標的物個別因素基準表	14
表格 15 標的物個別因素基準表續	15
表格 16 區域因素評點分配表	16
表格 17 個別因素評點分配表	17
表格 18 街道條件調整率表	18
表格 19 交通條件調整率表	19
表格 20 環境條件調整率表	20
表格 21 環境條件調整率表續	21
表格 22 宗地修件調整率表	22
表格 23 結構條件調整率表	23
表格 24 結構條件調整率表續	24
表格 25 區域因素評等表	25
表格 26 個別因素評等表	26
表格 27 區域因素修正值結果表	27
表格 28 個別因素修正值結果表	28
表格 29 試算價格評定	29
表格 30 報告書制作時間表	30
表格 31 組員工作分配表	30

一、估價報告書

(一) 委託單位

逢甲大學土地管理學系 93 級土管三乙不動產估價第四組全體組員：張譯丹、楊玉德、徐意喬、鄭詩蓉、江國憲、張怡茹、顏崇珙、楊曜鴻、鄧雲光、陳昭志。

(二) 估價事項說明

- i. 估價目的：在現代的生活中心，買賣的風氣越來越盛，交易的次數也逐漸繁多，況且彼此都不熟悉彼此的物品價格，而一棟建築物因為其價格昂貴，因此更難猜測它的價錢，一棟建物的價格不像一項小物品一樣，相差不大的建物其價格可以差到幾百萬之大。而為了可以用合理的價格買到其建物，擁有正確的估價知識在現代的生活中心是必要的。在本組的報告中，其建物都是獨棟集合式住宅建物，影響其價格的因素有很多，像道路環境、建物的種種因素都是影響其價格的重要指標。透過這一份報告，可以使我們學到更多估價的知識，在往後的生活中心，可以合理的應用，買賣交易中可以無往不利。
- ii. 勘估標的地座落：台中市南屯區汀南路四段四五六之十二號五樓
- iii. 勘估標的物面積：149.93 m²
- iv. 所有權人：柯智萍
- v. 權利範圍：土地 10000 分之 38、建物 100000 分之 415
- vi. 價格種類：正常價格
- vii. 估價期日：95 年 11 月 15 日

(三) 估價結果說明

台中市南屯區位於台中市西南方，土地面積 31.350 平方公里，共分為 25 個里，人口約為 142,993 人。南屯區佔地廣，且位於交通要塞，故發展較早。南屯區內先後有多項重劃區發展計畫於此區內施行，包括精品林立的五期重劃區及七期重劃區的部分範圍、另八期重劃區範圍亦於此區之內，近期更規劃第十三期重劃區於南屯區大慶車站一帶。此區內除了設有各重劃區外，許多公家機關及大型公共設施亦規劃於本地興建使用，例如：新市政中心特定專用區、新市政中心特定專用區南側、新市政中心特定專用區北側、豐樂公園、圓滿戶外劇場等。為台中市近期重點發展區域之一。

- i. 估價日期：95 年 11 月 15 日
- ii. 估價金額：5678000 元

二、估價內容

(一) 基本資料

表格 1 標的物基本資料表

標的 事項	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
標的名稱	太子龍	三采市政天地	創造之旅	公園尊邸
標的圖片				
建築改良物門牌	河南路四段 456 之 12 號五樓	河南路四段 162 號十三樓之 2	河南路四段 618 號十三樓之 1	河南路四段 688 號十樓之 18
所有權人	柯智萍	黃雅蓮	莊佩芬	柯芊卉
基地地段	南屯區惠智段	南屯區黎明段	南屯區惠信段	南屯區惠信段
地號	159	31	104	112
建號	1158	4124	1373	978
地目	建	建	建	建
使用分區	第二種住宅區、第三種住宅區	第二種住宅區、第三種住宅區	第二種住宅區、第三種住宅區	第二種住宅區、第三種住宅區
主體構造	RC 造	鋼筋混凝土造	RC 造	鋼筋混凝土造
主要用途	住家用	住家用	住家用	住家用
建物登記面積	149.93 m ²	141.55 m ²	115.41 m ²	120.24 m ²
土地總面積	3615.58 m ²	6822 m ²	1451.95 m ²	3574.18 m ²
總樓層數	14 層	14 層	14 層	14 層
建築完成日期	93/12/06	86/10/20	93/02/19	87/09/15
屋齡	2 年	9 年	3 年	8 年
耐用年數	60 年	60 年	60 年	60 年
交易年度		95 年	95 年	95 年
建物總價 (元)		3763779.1125	4248732.5925	3491769.6
建築物單價 (元 /m ²)		26589.75	36814.25	29040

(二) 產權說明分析

i. 勘估標的及比較標的之物權關係

a. 土地標示部

表格 2 標的物土地標示關係表

標的 事項	勘估標的 太子龍	比較標的一 三采市政天地	比較標的二 創造之旅	比較標的三 公園尊邸
建築改良物門牌	河南路四段 456 之 12 號五樓	河南路四段 162 號十三樓之 2	河南路四段 618 號十三樓之 1	河南路四段 688 號十樓之 18
登記日期	94/01/05	86/06/20	93/03/25	86/11/10
登記原因	註記	合併	註記	地目變更
地目	建	建	建	建
面積	3615.58 m ²	6822 m ²	1451.95 m ²	3574.18 m ²
民國 95 年 01 月 公告土地現值	34.213 元/m ²	30281 元/m ²	36286 元/m ²	32863 元/m ²
地上建物建號	共 268 棟	共 441 棟	共 101 棟	共 243 棟
其他登記事項	重劃前:三塊厝段 114,114-3,115, 120-2,120-3, 121-3,121-4 地號 合併自:163 地 號, (權狀註記事 項) 惠智段 1080 建號之建築基地 地號:惠智段 159 號	因分割增加地 號:31-1 至 31-3, 合併自:30-13、 30-24、32、33、 34、35、36、 37-10、59、59-1、 62、63、64、65、 66、71、71-1、 71-2、71-3、71-4、 71-6、41-16 地號	重劃前:三塊厝段 319-1、320、324、 377、378 地號, (權狀註記事項) 惠信段 1289 至 1389 建號之建築 基地地號:惠信段 104 地號	重劃前:三塊厝段 495、518、529 地 號, 合併自:113、 115 地號

b. 土地所有權部

表格 3 標的物土地所有權關係表

標的 事項	勘估標的 太子龍	比較標的一 三采市政天地	比較標的二 創造之旅	比較標的三 公園尊邸
建築改良物門牌	河南路四段 456 之 12 號五樓	河南路四段 162 號十三樓之 2	河南路四段 618 號十三樓之 1	河南路四段 688 號十樓之 18
登記次序	0071	0338	0124	0373
登記日期	94/02/16	87/02/17	95/09/27	95/04/25
登記原因	買賣	買賣	買賣	買賣
原因發生日期	94/01/05	86/12/30	95/09/11	95/04/13
所有權人	柯智萍	黃雅蓮	莊佩芬	柯芊卉
權利範圍	10000 分之 38	100000 分之 202	10000 分之 79	100000 分之 384
權狀字號	094 中興字第 004584 號	087 中興字第 003030 號	095 中興字第 032287 號	095 中興字第 013467 號
當期申報地價	93/01 3856.6 元/m ²	93/01 3200.0 元/m ²	93/01 4328.0 元/m ²	93/01 3693.0 元/m ²
前次移轉現值或 原規定地價	94/01 28801.0 元/m ²	86/12 12143.5 元/m ²	95/09 36286.0 元/m ²	95/04 32863.0 元/m ²
歷次取得權利範圍	10000 分之 38	100000 分之 202	10000 分之 79	100000 分之 384
相關他項權利登 記次序	0074-000	0587-000	0122-000	0490-000

c. 建物標示部

表格 4 標的物建物標示關係表

標的 事項	勘估標的 太子龍	比較標的一 三采市政天地	比較標的二 創造之旅	比較標的三 公園尊邸
建築改良物門牌	河南路四段 456 之 12 號五樓	河南路四段 162 號十三樓之 2	河南路四段 618 號十三樓之 1	河南路四段 688 號 十樓之 18
登記日期	94/01/05	86/11/13	93/03/26	87/10/09
登記原因	第一次登記	第一次登記	第一次登記	第一次登記
主要用途	住家用	住家用	住家用	住家用
建物坐落地號	惠智段 0159-0000	黎明段 0031-0000	惠信段 0104-0000	惠信段 0112-0000
主要建材	RC 造	鋼筋混凝土造	RC 造	鋼筋混凝土造
層數	14 層	14 層	14 層	14 層
層次	五層	十三層	十三層	十層
層次面積	80.21 m ²	87.76 m ²	70.63 m ²	76.95 m ²
附屬建物用途	陽台	陽台	陽台、雨遮	陽台
面積	4.37 m ²	8.87 m ²	12.43 m ² 2.42 m ²	12.30 m ²
共同使用部分	惠智段 01347-000 建號 15746.82 m ²	黎明段 04172-000 建號 21808.22 m ²	惠信段 01389-000 建號 4750.73 m ²	惠信段 01057-000 建號 3074.01 m ² 惠信段 01058-000 建號 8490.79 m ²
權利範圍	100000 分之 415	100000 分之 206	10000 分之 63	100000 分之 405 1000000 分之 2183
停車位權利範圍	100000 分之 230	100000 分之 54	無	無
建物登記面積	149.93 m ²	141.55 m ²	115.41 m ²	120.24 m ²
建築完成日期	93/12/06	86/10/20	93/02/19	87/09/15
其他登記事項	使用執照字號:93 年府都建使字地 1164 號, (權狀 註記事項) 建築 基地地號:惠智段 159 地號建築基 地權利 (種類) 範圍:惠智段 159 地號<所有權 >10000 分之 38	使用執照記號: 86 年中工建使字 地 1245 號	使用執照字號: 93 年中工建使字 第 164 號, 建築 基地權利 (種類) 範圍:惠信段 104 地號 (所有權) 10000 分之 79, (權狀註記事 項) 建築基地地 號:惠信段 104 地號	使用執照字號:87 年中工建使字第 1146 號

d. 建物所有權部

表格 5 標的物建物所有權關係表

標的 事項	勘估標的 太子龍	比較標的一 三采市政天地	比較標的二 創造之旅	比較標的三 公園尊邸
建築改良物門牌	河南路四段 456 之 12 號五樓	河南路四段 162 號十三樓之 2	河南路四段 618 號十三樓之 1	河南路四段 688 號十樓之 18
登記次序	0002	0002	0003	0005
登記日期	94/02/06	87/02/17	95/09/27	95/04/25
登記原因	買賣	買賣	買賣	買賣
原因發生日期	94/01/05	86/12/30	95/09/11	95/04/13
所有權人	柯智萍	黃雅蓮	莊佩芬	柯芊卉
權利範圍	全部	全部	全部	全部
權狀字號	094 中興字第 002552 號	087 中興字第 004385 號	095 中興字第 020458 號	095 中興字第 009482 號
相關他項權利登 記次序	0001-000	0002-000	0002-000	0005-000
其他登記事項	(空白)	(空白)	(空白)	(空白)

ii. 他項權利分析

a. 土地他項權利部

表格 6 標的物土地他項權利關係表

標的 事項	勘估標的 太子龍	比較標的一 三采市政天地	比較標的二 創造之旅	比較標的三 公園尊邸
建築改良物門牌	河南路四段 456 之 12 號五樓	河南路四段 162 號十三樓之 2	河南路四段 618 號十三樓之 1	河南路四段 688 號十樓之 18
登記次序	0074-000	0587-000	0122-000	0490-000
權利種類	抵押權	抵押權	抵押權	抵押權
收件年期	94 年	88 年	95 年	95 年
字號	空白字第 055301 號	空白字第 358830 號	空白字第 459620 號	空白字第 408060 號
登記日期	94/02/17	88/07/16	95/09/28	95/08/30
登記原因	設定	設定	設定	法人合併
權利人	中國信託商業銀 行股份有限公司	中國信託商業銀 行股份有限公司	上海商業儲蓄銀 行股份有限公司	兆豐國際商業銀 行股份有限公司
地址	台北市信義區松 壽路 3 號	台北市信義區松 壽路 3 號	台北市民權東路 一段 2 號	台北市忠孝東路 二段 123 號
債權範圍	全部	全部	全部	全部
權利價值	最高限額新台幣 3620000 元整	最高限額新台幣 4740000 元整	最高限額新台幣 5280000 元整	最高限額新台幣 3720000 元整
存續價間	94/02/14 至 134/02/14	88/07/16 至 128/07/15	95/09/25 至 135/09/24	95/04/20 至 125/04/19
清償日期 利息 延遲利息 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	柯智萍	黃雅蓮、林宗科	莊佩芬	柯芊卉
權利標的	所有權	所有權	所有權	所有權
標的登記次序	0071	0338	0124	0373
設定權利範圍	10000 分之 38	100000 分之 202	10000 分之 79	100000 分之 384
設定義務人	柯智萍	黃雅蓮	莊佩芬	柯芊卉
證明書字號	094 中興字第 001620 號	089 中興字第 011148 號	095 中興字第 015973 號	095 中興字第 006993 號
共同擔保地號	惠智段 0159-0000	黎明段 0031-0000	惠信段 0104-0000	惠信段 0112-0000
共同擔保建號	惠智段 01158-0000	黎明段 04124-000	惠信段 01373-000	惠信段 00978-000

b. 建物他項權利部

表格 7 標的物建物他項權利關係表

事項 \ 標的	勘估標的 太子龍	比較標的一 三采市政天地	比較標的二 創造之旅	比較標的三 公園尊邸
建築改良物門牌	河南路四段 456 之 12 號五樓	河南路四段 162 號十三樓之 2	河南路四段 618 號十三樓之 1	河南路四段 688 號十樓之 18
登記次序	0001-000	0002-000	0002-000	0005-000
權利種類	抵押權	抵押權	抵押權	抵押權
收件年期	94 年	88 年	95 年	95 年
字號	空白字第 055300 號	空白字第 358830 號	空白字第 459620 號	空白字第 408060 號
登記日期	94/02/17	88/07/16	95/09/28	95/08/30
登記原因	設定	設定	設定	法人合併
權利人	中國信託商業銀行 股份有限公司	中國信託商業銀行 股份有限公司	上海商業儲蓄銀行 股份有限公司	兆豐國際商業銀行 股份有限公司
住址	台北市信義區松 壽路 3 號	台北市信義區松 壽路 3 號	台北市民權東路 一段 2 號	台北市忠孝東路 二段 123 號

表格 8 標的物建物他項權利關係表續

標的 事項	勘估標的 太子龍	比較標的一 三采市政天地	比較標的二 創造之旅	比較標的三 公園尊邸
債權範圍	全部	全部	全部	全部
權利價值	最高限額新台幣 3620000 元整	最高限額新台幣 4740000 元整	本金最高限額新 台幣 5280000 元 整	本金最高限額新 台幣 3720000 元 整
存續價間	94/02/14 至 134/02/14	88/07/16 至 128/07/15	95/09/25 至 135/09/24	95/04/20 至 125/04/19
清償日期 利息 延遲利息 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	柯智萍	黃雅蓮、林宗科	莊佩芬	柯芊卉
權利標的	所有權	所有權	所有權	所有權
標的登記次序	0002	0002	0003	0005
設定權利範圍	全部	全部	全部	全部
設定義務人	柯智萍	黃雅蓮	莊佩芬	柯芊卉
證明書字號	094 中興字第 001620 號	089 中興字第 011148 號	095 中興字第 015973 號	095 中興字第 006993 號
共同擔保地號	惠智段 0159-0000	黎明段 0031-0000	惠信段 0104-0000	惠信段 0112-0000
共同擔保建號	惠智段 01158-0000	黎明段 04124-000	惠信段 01373-000	惠信段 00978-000

(三) 勘估標的說明

i. 個別條件分析

表格 9 勘估標的個別條件分析表

座落位置分析	台中市南屯區河南路四段 456 之 12 號五樓			
建物狀況分析	建物外觀		西洋式	
	建物結構		RC 造	
	建物方位		座西朝東	
	建物屋齡		2 年	
	建物總面積		149.93 m ²	
臨路條件分析	路名	面寬	評估	備註： 優：距離道路面寬 25m 以上 可：距離道路面寬 15m-24m 劣：距離道路面寬 14m 以下
	河南路	30m	優	
	黎明東街	12m	劣	
	大墩十一街	15m	可	
	大墩十二街	15m	可	
使用現況分析	為所有人作為住宅使用			
基地條件分析	基地形狀		雙矩形	
	基地面積大小		3615.58 m ²	
	鄰路條件		面臨河南路	
	土地使用分區		第二種、第三種住宅區	
環境條件分析	日光、通風、採光		採光佳	
	寧適程度		由於中庭地板為木材鋪設，容易產生噪音	
	與週遭環境之和諧度		附近皆為住宅區，和諧度高	
	環境之景觀以及視野		樓層位於五樓，視野尚可	

ii. 區域條件分析

a. 臨近環境條件與公共設施

此案位於台中市七期重劃區邊緣，鄰近開發中之新市政中心及省府時期留下之黎明新村，居住環境單純，少商業使用。此區域之購物機能亦十分完整，周圍除了有台中新光三越百貨、衣蝶百貨、老虎城購物中心等百貨業，台中市第一件 BOT 案新建的家樂福量販店亦於日常生活圈內。此區域內亦有許多公共設施，如惠智公園、惠來公園及南屯公園，以及新完工的台中市戶外圓滿劇場，未來更計畫於此區域內興建大都會歌劇院，為此區域增添不少藝文氣息。

b. 交通條件及建設

正面臨 30 米寬之河南路，為台中市外圍交通要道，距南屯交流道僅 2513M、台中交流道 3379M，距台灣高鐵台中站約 12000M，且鄰近朝馬客運轉運中心，不論是自行開車或是搭乘大眾運輸，連接外縣市之交通皆極為便利。且此處鄰近台中市之各交通要道—中港路、文心路、環中路、五權路，未來台中捷運更計畫於中港路及文心路沿線興建設站，不論是進入市區或通往台中市其他地區皆相當方便。



三、估價方法

(一) 估價方法說明

為了瞭解不動產價格的形成，必須評估個別因素及區域因素，以用來調整不動產之價格。而區域因素係指影響近鄰地區不動產不價格之水準之因素；個別因素則指不動產因素因受本身條件之影響，而產生差異之因素。本委託案勘估物是採取買賣實例比較法（又稱市價比較法或市場資料比較法），需要多數買賣實例，選擇適當者，以不動產的替代原則為基礎，按必要情形施行情況補正及期日修正，進而求得該對象的不動產之試算價格。在此次估價報告中所搜集之案例資料如下：

表格 10 比較標的一資料表

比較標的一	
名稱	三采市政天地
建物門牌	河南路四段 162 號十三樓之 2
現況使用	住宅使用
都市計畫	第二住宅區、第三住宅區
臨路狀況	三面臨路
買賣年度	95 年 5 月
買賣價格	3763779.1125 元

表格 11 比較標的二資料表

比較標的二	
名稱	創造之旅
建物門牌	河南路四段 618 號十三樓之 1
現況使用	住宅使用
都市計畫	第二住宅區、第三住宅區
臨路狀況	二面臨路
買賣年度	95 年 10 月
買賣價格	4248732.5925 元

表格 12 比較標的三資料表

比較標的三	
名稱	公園尊邸
建物門牌	河南路四段 688 號十樓之 18
現況使用	住宅使用
都市計畫	第二住宅區、第三住宅區
臨路狀況	三面臨路
買賣年度	95 年 5 月
買賣價格	3491769.6 元

(二) 區域因素與個別因素基準表

i. 區域因素基準表

表格 13 標的物區域因素基準表

條件	影響價格因素	勘估標的 太子龍	比較標的一 三采市政天地	比較標的二 創造之旅	比較標的三 公園尊邸
街道 條件	面臨道路情況	雙向道	雙向道	雙向道	雙向道
	連外主要道路	河南路	河南路	河南路	河南路
	次要道路	大墩十二街	黎明路二段 606 巷	黎明東街	黎明東街
交通 條件	距高鐵站距離	12007m	12812m	11673m	11751m
	距交流道距離	南屯 2513m 台中 3379m 平均 2946m	南屯 3502m 台中 2731m 平均 3117m	南屯 2358m 台中 3814m 平均 3086m	南屯 2358m 台中 3814m 平均 3086
環境 條件	購物商場配置	文心家樂福 老虎城 衣蝶、新光 興農黎明	文心家樂福 老虎城 衣蝶、新光 興農黎明	文心家樂福 老虎城 衣蝶、新光 興農黎明	文心家樂福 老虎城 衣蝶、新光 興農黎明
	商業設施配置	7-11、全家 萊爾富	全家 萊爾富	全家	全家
	文教設施配置	惠小、黎中、中 圖黎明、南屯區 圖書館	惠小、黎中、中圖 黎明、南屯區圖書 館	惠小、黎中、中圖 黎明、南屯區圖書 館	惠小、黎中、中圖 黎明、南屯區圖書 館
	遊憩設施配置	惠來、南屯公園	惠來、惠智、南屯 公園	惠來、惠智、南屯 公園	惠來、惠智、南屯 公園
	服務設施配置	南屯區公所/南 屯區、戶政事務所、警察局第四 分局、電力公司 南屯服務所、中 興地政事務所、 黎明郵局、向上 郵局	南屯區公所/南屯 區、戶政事務所、 警察局第四分局、 電力公司南屯服務 所、中興地政事務 所、黎明郵局、向 上郵局	南屯區公所/南屯 區、戶政事務所、 警察局第四分局、 電力公司南屯服務 所、中興地政事務 所、黎明郵局、向 上郵局	南屯區公所/南屯 區戶政事務所、警 察局第四分局、電 力公司南屯服務 所、中興地政事務 所 黎明郵局、向上郵 局
	醫療機構配置	林新醫院 台中市衛生局/ 南屯衛生所	林新醫院 台中市衛生局/南 屯衛生所	林新醫院 台中市衛生局/南 屯衛生所	林新醫院 台中市衛生局/南 屯衛生所

ii. 個別因素基準表

表格 14 標的物個別因素基準表

條件	影響價格因素	勘估標的太子龍	比較標的一三采市政天地	比較標的二創造之旅	比較標的三公園尊邸
宗地條件	基地面積	3615.58 m ²	6822 m ²	1451.95 m ²	3574.18 m ²
	基地形狀	雙矩形	不完整矩形	矩形	雙矩形
	面臨道路寬	河南路 30m	河南路 30m	三和街 12m	河南路四段 960巷 10m
	道路鋪張	不平整柏油路	不平整柏油路	不平整柏油路	不平整柏油路
結構條件	建物結構	RC 造	鋼筋混凝土造	RC 造	鋼筋混凝土造
	屋齡	2 年	9 年	3 年	8 年
	建物使用類型	住二、住三	住二、住三	住二、住三	住二、住三
	座向	座西朝東	座西朝東	座北朝南	座北朝南
	室內使用面積	80.21 m ²	87.76 m ²	70.63 m ²	76.95 m ²
	樓層別	五樓	十三樓	十三樓	十樓
地域條件	距購物商場距離	文心家樂福 1459m 老虎城 2315m 衣蝶 1884m 新光 3183m 興農黎明 301m 平均距離 1828.4m	文心家樂福 1355m 老虎城 1951m 衣蝶 1488m 新光 3233m 興農黎明 1481m 平均距離 1901.6m	文心家樂福 1823m 老虎城 2750m 衣蝶 2162m 新光 3462m 興農黎明 503m 平均距離 2140m	文心家樂福 1900m 老虎城 2827m 衣蝶 2240m 新光 3539m 興農黎明 580m 平均距離 2217.2m
	距商業設施距離	全家 50m	全家 50m	全家 100m	全家 60m
	距文教設施距離	惠小 483m 黎中 1352m 中圖黎明 1129m 南屯區圖書館 1411m 平均距離 1093.75m	惠小 1115m 惠中 1383m 中圖黎明 1109m 南屯區圖書館 2043m 平均距離 1412.5m	惠小 917m 黎中 1786m 中圖黎明 1564m 南屯區圖書館 1356m 平均距離 1405.75m	南小 1279m 萬中 2152m 中圖黎明 1641m 南屯區圖書館 1433m 平均距離 1626.25m

表格 15 標的物個別因素基準表續

條件	影響價格因素	勘估標的太子龍	比較標的一三采市政天地	比較標的二創造之旅	比較標的三公園尊邸
地域條件	距遊憩設施距離	惠來公園 966m 惠智公園 375m 南屯公園 872m 平均距離 737.7m	惠來公園 932m 惠智公園 1395m 南屯公園 1891m 平均距離 1406m	惠來公園 1401m 惠智公園 576m 南屯公園 561m 平均距離 846m	惠來公園 1479m 惠智公園 654m 南屯公園 377m 平均距離 836.7m
	距服務設施距離	南屯區公所/南屯區戶政事務所 1932m 警察局第四分局 1134m 電力公司南屯服務所 1772m 中興地政事務所 2257m 黎明郵局 902m 向上郵局 900m 平均距離 1482.3m	南屯區公所/南屯區戶政事務所 2922m 警察局第四分局 354m 電力公司南屯服務所 2763m 中興地政事務所 2890m 黎明郵局 1201m 向上郵局 1920m 平均距離 2008.3m	南屯區公所/南屯區戶政事務所 1400m 警察局第四分局 1569m 電力公司南屯服務所 1618m 中興地政事務所 2536m 黎明郵局 1337m 向上郵局 746m 平均距離 1534.3m	南屯區公所/南屯區戶政事務所 1216m 警察局第四分局 1646m 電力公司南屯服務所 1369m 中興地政事務所 2614m 黎明郵局 1415m 向上郵局 824m 平均距離 1514m
	距醫療機構距離	林新 562m 台中市衛生局/南屯衛生所 2723m 平均距離 1642.5m	林新 1367m 台中市衛生局/南屯衛生所 3714m 平均距離 2540.5m	林新 819m 台中市衛生局/南屯衛生所 2170m 平均距離 1494.5m	林新 897m 台中市衛生局/南屯衛生所 1986m 平均距離 1441.5m
居住品質	寧適性	環境尚可	寧靜、舒適、安全	有些吵雜、安全不足	有些吵雜、安全不足
	住戶水平	單純	較複雜	單純	複雜
	戶數比	7.41 戶/100 m ²	6.46 戶/100 m ²	6.96 戶/100 m ²	6.8 戶/100 m ²
	公設配置	公設完善	公設完整	公設少	公設少

(三) 區域因素與個別因素評點分配表

i. 區域因素評點分配表

表格 16 區域因素評點分配表

條件分類	影響價格因素	細項評等	條件評等	總評等
街道條件	面臨道路情況	3%	20%	100%
	連外主要道路	10%		
	次要道路	7%		
交通條件	距高鐵站距離	10%	20%	
	距交流道距離	10%		
環境條件	購物商場配置	12%	60%	
	商業設施配置	10%		
	文教設施配置	15%		
	遊憩設施配置	5%		
	服務設施配置	8%		
	醫療機構配置	10%		



ii. 個別因素評點分配表

表格 17 個別因素評點分配表

條件分類	影響價格因素	細項評等	條件評等	總評等
宗地條件	基地面積	2%	11%	100%
	基地形狀	3%		
	面臨道路寬	4%		
	道路鋪張	2%		
結構條件	建物結構	6%	34%	
	屋齡	10%		
	建物使用類型	2%		
	座向	5%		
	室內使用面積	6%		
	樓層別	5%		
地域條件	距購物商場距離	5%	35%	
	距商業設施距離	6%		
	距文教設施距離	7%		
	距遊憩設施距離	6%		
	距服務設施距離	5%		
	距醫療機構距離	6%		
居住品質	寧適性	6%	20%	
	住戶水平	5%		
	戶數比	4%		
	公設配置	5%		

(四) 區域因素與個別因素調整率表

i. 區域因素-街道條件調整率表

表格 18 街道條件調整率表

面 臨 道 路 情 況	比較 勘估	優	稍優	普	稍差	差	說明	
		3%	優	0	0.75	1.5		2.25
連 外 主 要 道 路 10 %	稍優	-0.75	0	0.75	1.5	2.25	優：省道 稍優：縣道 普：路 稍差：街 差：巷	
	普	-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		
比較 勘估	優	稍優	普	稍差	差	說明		
次 要 道 路 7%	優	0	2.5	5	7.5	10	優：省道 稍優：縣道 普：路 稍差：街 差：巷	
	稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5		
	普	-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		
次 要 道 路 7%	比較 勘估	優	稍優	普	稍差	差	說明	
	優	0	1.75	3.5	5.25	7	優：省道 稍優：縣道 普：路 稍差：街 差：巷	
	稍優	-1.75	0	1.75	3.5	5.25		
	普	-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			

ii. 區域因素-交通條件調整率表

表格 19 交通條件調整率表

交通條件	距高鐵路站距離10%	比較 勘估	優	稍優	普	稍差	差	說明
		優	0	2.5	5	7.5	10	優：11500m 以內
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	稍優：11501m~12000m
		普	-5	-2.5	0	2.5	5	普：12001m~12500m
		稍差	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	稍差：12501m~13000m
		差	-10	-7.5	-5	-2.5	0	差：13501m 以上
	距交流道距離10%	比較 勘估	優	稍優	普	稍差	差	說明
		優	0	2.5	5	7.5	10	優：2900m 以內
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	稍優：2901m~3000m
		普	-5	-2.5	0	2.5	5	普：3001m~3100m
		稍差	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	稍差：3101m~3200m
差		-10	-7.5	-5	-2.5	0	差：3201m 以上	

iii. 區域因素-環境條件調整率表

表格 20 環境條件調整率表

環境條件	購物商場配置12%	比較 勘估	優	稍優	普	稍差	差	說明
		優	0	3	6	9	12	優：五間以上 稍優：四間以上 普：三間以上 稍差：兩間以下 差：沒有
		稍優	-3	0	3	6	9	
		普	-6	-3	0	3	6	
		稍差	-9	-6	-3	0	3	
		差	-12	-9	-6	-3	0	
	商業設施配置10%	比較 勘估	優	稍優	普	稍差	差	說明
		優	0	2.5	5	7.5	10	優：五間以上 稍優：四間以上 普：三間以上 稍差：兩間以下 差：沒有
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普	-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	
	文教設施配置15%	比較 勘估	優	稍優	普	稍差	差	說明
		優	0	3.75	7.5	11.25	15	優：五間以上 稍優：四間以上 普：三間以上 稍差：兩間以下 差：沒有
		稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
		普	-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	
	遊憩設施配置5%	比較 勘估	優	稍優	普	稍差	差	說明
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優：五間以上 稍優：四間以上 普：三間以上 稍差：兩間以下 差：沒有
稍優		-1.25	0	1.25	2.5	3.75		
普		-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		

表格 21 環境條件調整率表續

環境 條件	服務 設施 配置 8%	比較 勘估	優	稍優	普	稍差	差	說明
		優	0	2	4	6	8	優：五間以上
		稍優	-2	0	2	4	6	稍優：四間以上
		普	-4	-2	0	2	4	普：三間以上
		稍差	-6	-4	-2	0	2	稍差：兩間以下
		差	-8	-6	-4	-2	0	差：沒有
	醫療 機構 配置 10 %	比較 勘估	優	稍優	普	稍差	差	說明
		優	0	2.5	5	7.5	10	優：五間以上
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	稍優：四間以上
		普	-5	-2.5	0	2.5	5	普：三間以上
		稍差	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	稍差：兩間以下
差		-10	-7.5	-5	-2.5	0	差：沒有	



iv. 個別因素-宗地條件調整率表

表格 22 宗地條件調整率表

宗地條件	基地面積 2%	比較 勘估	優	稍優	普	稍差	差	說明
		優	0	0.5	1	1.5	2	優：7001 m ² 以上
		稍優	-0.5	0	0.5	1	1.5	稍優：5001 m ² -7000 m ²
		普	-1	-0.5	0	0.5	1	普：3001 m ² -5000 m ²
		稍差	-1.5	-1	-0.5	0	0.5	稍差：1001 m ² -3000 m ²
		差	-2	-1.5	-1	-0.5	0	差：1000 m ² 以下
	基地形狀 3%	比較 勘估	優	稍優	普	稍差	差	說明
		優	0	0.75	1.5	2.25	3	優：方整規則
		稍優	-0.75	0	0.75	1.5	2.25	稍優：不方整
		普	-1.5	-0.75	0	0.75	1.5	普：比較不規則
		稍差	-2.25	-1.5	-0.75	0	0.75	稍差：不規則
	差	-3	-2.25	-1.5	-0.75	0	差：畸形	
	面臨道路寬 4%	比較 勘估	優	稍優	普	稍差	差	說明
		優	0	1	2	3	4	優：26m 以上
		稍優	-1	0	1	2	3	稍優：21m-25m
		普	-2	-1	0	1	2	普：16m-20m
		稍差	-3	-2	-1	0	1	稍差：11m-15m
	差	-4	-3	-2	-1	0	差：10m 以下	
	道路鋪張 2%	比較 勘估	優	稍優	普	稍差	差	說明
		優	0	0.5	1	1.5	2	優：平整柏油路
稍優		-0.5	0	0.5	1	1.5	稍優：不平整柏油路	
普		-1	-0.5	0	0.5	1	普：凹凸不平柏油路	
稍差		-1.5	-1	-0.5	0	0.5	稍差：碎石路	
差	-2	-1.5	-1	-0.5	0	差：泥土路		

v. 個別因素-結構條件調整率表

表格 23 結構條件調整率表

結構條件	建物結構 6%	比較 勘估	優	稍優	普	稍差	差	說明
		優	0	1.5	3	4.5	6	優：鋼骨鋼筋混凝土造
		稍優	-1.5	0	1.5	3	4.5	稍優：鋼骨混凝土造
		普	-3	-1.5	0	1.5	3	普：鋼筋混凝土造
		稍差	-4.5	-3	-1.5	0	1.5	稍差：普通混凝土造
		差	-6	-4.5	-3	-1.5	0	差：磚造
	屋齡 10%	比較 勘估	優	稍優	普	稍差	差	說明
		優	0	2.5	5	7.5	10	優：五年以內
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	稍優：六至十年
		普	-5	-2.5	0	2.5	5	普：十一到十五年
		稍差	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	稍差：十六到二十年
	建物使用 類型 2%	比較 勘估	優	稍優	普	稍差	差	說明
		優	0	0.5	1	1.5	2	優：住宅使用
		稍優	-0.5	0	0.5	1	1.5	稍優：住宅為主，商業為次
		普	-1	-0.5	0	0.5	1	普：住商混合
		稍差	-1.5	-1	-0.5	0	0.5	稍差：住宅為次，商業為主
	座向 5%	比較 勘估	優	稍優	普	稍差	差	說明
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優：座北朝南
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優：座南朝北
		普	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普：座西朝東
稍差		-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍差：其他座向	
	差	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	差：座東朝西	

表格 24 結構條件調整率表續

結構條件	室內使用面積 6%	比較 勘估	優	稍優	普	稍差	差	說明
		優	0	1.5	3	4.5	6	優：130 m ² 以上
		稍優	-1.5	0	1.5	3	4.5	稍優：101 m ² -130 m ²
		普	-3	-1.5	0	1.5	3	普：61 m ² -100 m ²
		稍差	-4.5	-3	-1.5	0	1.5	稍差：31 m ² -60 m ²
		差	-6	-4.5	-3	-1.5	0	差：30 m ² 以下
	樓層別 5%	比較 勘估	優	稍優	普	稍差	差	說明
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優：1、13、14 樓
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優：10、11、12 樓
		普	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普：7、8、9 樓
		稍差	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍差：2、3、5、6 樓
	差	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	差：4 樓	

(五) 區域因素與個別因素評等表

i. 區域因素評等表

表格 25 區域因素評等表

條件	影響價格因素	勘估標的 太子龍	比較標的一 三采市政天地	比較標的二 創造之旅	比較標的三 公園尊邸
街道 條件	面臨道路情況	普	普	普	普
	連外主要道路	普	普	普	普
	次要道路	普	差	稍差	稍差
交通 條件	距高鐵站距離	普	稍差	稍優	稍優
	距交流道距離	稍優	稍差	普	普
環境 條件	購物商場配置	優	優	優	優
	商業設施配置	普	稍差	稍差	稍差
	文教設施配置	稍優	稍優	稍優	稍優
	遊憩設施配置	普	普	普	普
	服務設施配置	優	優	優	優
	醫療機構配置	普	普	普	普

ii. 個別因素評等表

表格 26 個別因素評等表

條件	影響價格因素	勘估標的太子龍	比較標的一三采市政天地	比較標的二創造之旅	比較標的三公園尊邸
宗地條件	基地面積	普	稍優	稍差	普
	基地形狀	普	稍優	優	普
	面臨道路寬	優	稍差	稍差	差
	道路鋪張	稍優	稍優	稍優	稍優
結構條件	建物結構	普	普	普	普
	屋齡	優	稍優	優	稍優
	建物使用類型	稍優	稍優	稍優	稍優
	座向	普	普	優	優
	室內使用面積	普	普	普	普
	樓層別	稍差	優	優	稍優
地域條件	距購物商場距離	優	稍優	稍差	差
	距商業設施距離	優	優	普	稍優
	距文教設施距離	普	普	普	稍差
	距遊憩設施距離	稍優	普	稍優	稍優
	距服務設施距離	普	差	稍差	稍差
	距醫療機構距離	普	稍差	普	普
居住品質	寧適性	普	稍優	稍差	稍差
	住戶水平	稍優	差	稍優	稍差
	社區戶數比	普	稍優	稍優	稍優
	公設配置	優	稍優	稍差	稍差

(六) 區域因素與個別因素修正值結果表

i. 區域因素修正值結果表

表格 27 區域因素修正值結果表

條件	影響價格因素	修正率	比較標的一 三采市政天地	比較標的二 創造之旅	比較標的三 公園尊邸
街道 條件	面臨道路情況	3%	0%	0%	0%
	連外主要道路	10%	0%	0%	0%
	次要道路	7%	3.5%	1.75%	1.75%
交通 條件	距高鐵站距離	10%	2.5%	-2.5%	-2.5%
	距交流道距離	10%	5%	2.5%	2.5%
環境 條件	購物商場配置	12%	0%	0%	0%
	商業設施配置	10%	2.5%	2.5%	2.5%
	文教設施配置	15%	0%	0%	0%
	遊憩設施配置	5%	0%	0%	0%
	服務設施配置	8%	0%	0%	0%
	醫療機構配置	10%	0%	0%	0%
總計		100%	13.5%	4.25%	4.25%

ii. 個別因素修正值結果表

表格 28 個別因素修正值結果表

條件	影響價格因素	修正率	比較標的一 三采市政天地	比較標的二 創造之旅	比較標的三 公園尊邸
宗地條件	基地面積	2%	-0.5%	0.5%	0%
	基地形狀	3%	-0.75%	-1.5%	0%
	面臨道路寬	4%	3%	3%	4%
	道路鋪張	2%	0%	0%	0%
結構條件	建物結構	6%	0%	0%	0%
	屋齡	10%	2.5%	0%	2.5%
	建物使用類型	2%	0%	0%	0%
	座向	5%	0%	-2.5%	-2.5%
	室內使用面積	6%	0%	0%	0%
	樓層別	5%	-3.75%	-3.75%	-2.5%
地域條件	距購物商場距離	5%	1.25%	3.75%	5%
	距商業設施距離	6%	0%	3%	1.5%
	距文教設施距離	7%	0%	0%	1.75%
	距遊憩設施距離	6%	1.5%	0%	0%
	距服務設施距離	5%	2.5%	1.25%	1.25%
	距醫療機構距離	6%	1.5%	0%	0%
居住品質	寧適性	6%	-1.5%	1.5%	1.5%
	住戶水平	5%	3.75%	0%	2.5%
	社區戶數比	4%	-1%	-1%	-1%
	公設配置	5%	1.25%	3.75%	3.75%
總計		100%	9.75%	7.75%	17.75

四、最後推定值

(一) 試算價格評定表

表格 29 試算價格評定

項目	比較標的一 三采市政天地	比較標的二 創造之旅	比較標的三 公園尊邸
交易年度	95 年	95 年	95 年
交易價格 (元)	3763779.1125	4248732.5925	3491769.6
單位價格 (元/m ²)	26589.75	36814.25	29040
情況修正(A)	100/100	100/100	100/100
期日修正(B)	100/100	100/100	100/100
區域因素修正(C)	113.5/100	104.25/100	104.25/100
個別因素修正(D)	109.75/100	107.75/100	117.75/100
修正單位價格 (元/m ²)	33121.8544593	41353.2169359	35647.8705
平均修正率	105.81/100	103/100	105.5/100
勘估標的單位價格之 評定	33121.8544593*25%+41353.2169359*50% +35647.8705*25%=37869.0397 (元/m ²)		

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情況，故其情況修正為 100/100。

2. 期日修正：

以 95 年消費者估價指數為基準，由於三件比較標的皆於 95 年成交，故三者修正率皆為 100/100。

3. 標的不動產單位價格之評定

本組使用買賣實例比較法，針對情況、期日、區域、個別等因素進行修正，經本組實地勘查結果認為：比較案例一週邊環境及影響因素與勘估標的相差較遠，固給予 25%；比較案例二週邊環境及影響因素與勘估標的較為相近，因此給予 50%；比較案例三週邊環境及影響因素與勘估標的相差較遠，固給予 25%。

依此權重計算出勘估標的之單位價格為 37869.0397 (元/m²)。

(二) 勘估標的最後價格推定

勘估標的單位價格 × 勘估標的建物登記面積 = 勘估標的總價格

$$37869.0397 (\text{元}/\text{m}^2) \times 149.93 (\text{m}^2) \div 5678000 (\text{元})$$

五、附錄

(一) 工作時間表

表格 30 報告書制作時間表

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	確定勘估與比較標的、謄本資料申請
95 年 11 月	現場勘查勘估與比較標的環境狀況
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

(二) 工作分配表

表格 31 組員工作分配表

姓名	工作內容
張譯丹	現場環境勘查、資料整理、估價報告書製作
楊玉德	訪談仲介公司、謄本資料申請、現場環境勘查、估價報告書製作
徐意喬	現場環境勘查、資料整理、估價報告書製作
鄭詩蓉	訪談仲介公司、謄本資料申請、現場環境勘查、估價報告書製作
江國憲	訪談仲介公司、現場環境勘查、估價報告書製作
張怡茹	現場環境勘查、估價報告書製作、上台報告
顏崇玕	訪談仲介公司、資料整理、估價報告書製作
楊曜鴻	訪談仲介公司、現場環境勘查、估價報告書製作
鄧雲光	訪談仲介公司、資料整理、估價報告書製作
陳昭志	資料整理、估價報告書製作

(三) 土地登記謄本

i. 勘估標的-太子龍

土地登記第二類謄本 (部分)
南屯區惠智段0159-0000地號

頁次: 1

列印時間: 民國095年11月16日15時37分

中興地政事務所 主任 蔡雪枝 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
 中興整謄字第090877號 列印人員: 張芬玲
 資料管轄機關: 臺中市中興地政事務所 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094年01月05日 登記原因: 註記
 地目: 建 等則: 0 面積: ****3,615.58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: ***34,213元/平方公尺
 地上建物建號: 共268棟
 其他登記事項: 重劃前: 三塊厝段114, 114-3, 115, 120-2, 120-3, 121-3, 121-4地號
 合併自: 163地號
 (權狀註記事項) 惠智段1080至1347建號之建築基地地號: 惠智段159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: 0071 登記原因: 買賣
 登記日期: 民國094年02月16日
 原因發生日期: 民國094年01月05日
 所有權人: 柯智萍
 住址: 台中市南屯區三和里14鄰黎明路二段302號四樓之3
 權利範圍: ****10000分之38*****
 權狀字號: 094中興字第004584號
 當期中報地價: 093年01月 ****3,856.6元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價:
 094年01月 ****28,801.0元/平方公尺
 歷次取得權利範圍: ****10000分之38*****
 相關他項權利登記次序: 0074-000
 其他登記事項: (空白)

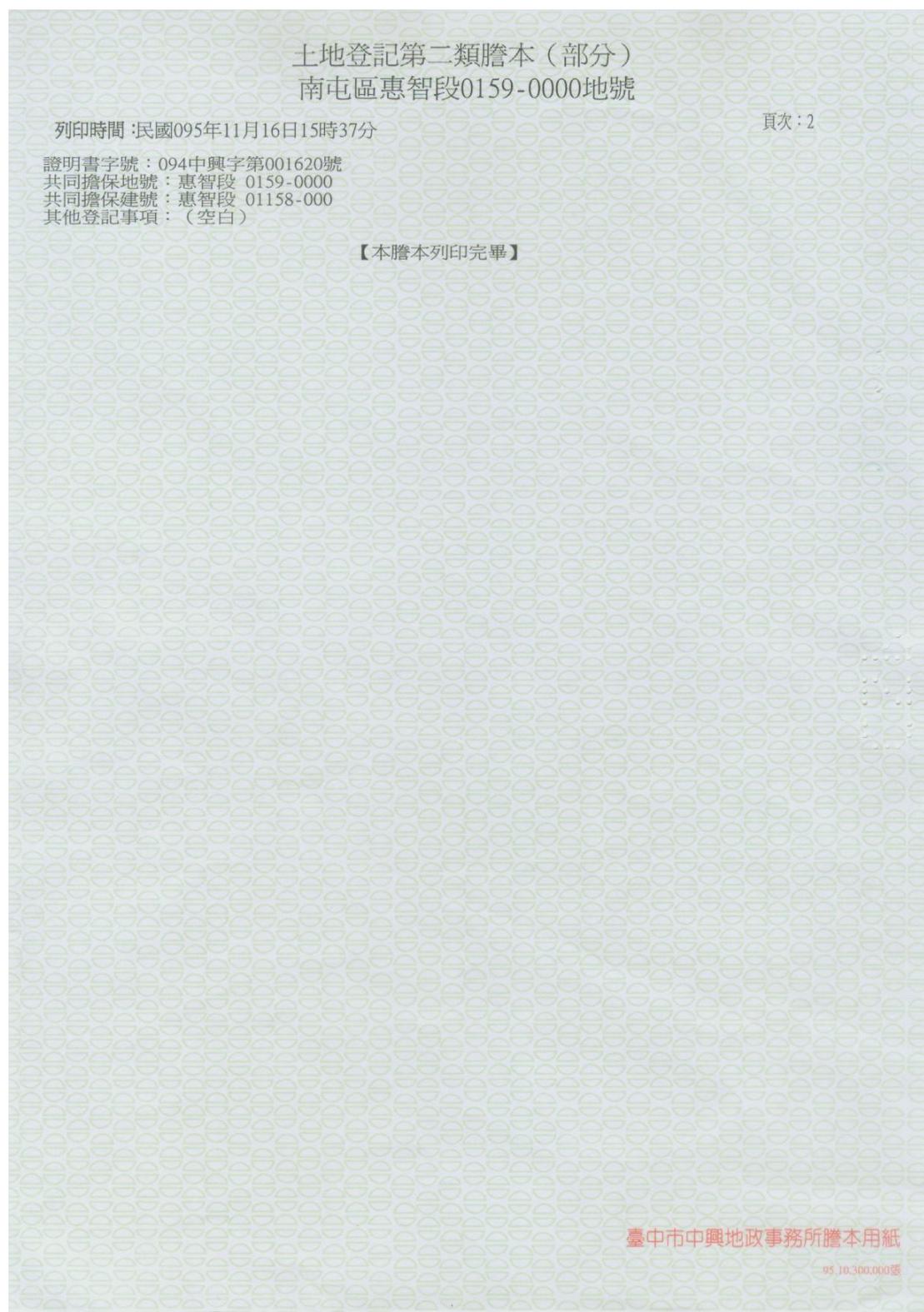
***** 土地他項權利部 *****

(0001)登記次序: 0074-000 權利種類: 抵押權
 收件年期: 民國094年 字號: 空白字第055300號
 登記日期: 民國094年02月17日 登記原因: 設定
 權利人: 中國信託商業銀行股份有限公司
 住址: 台北市信義區松壽路3號地下一樓及一至八樓、十二至十四樓、十六至18樓、二十至二十二樓
 債權範圍: 全部
 權利價值: 最高限額新台幣****3,620,000元正
 存續期間: 自094年02月14日至134年02月14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: 柯智萍
 權利標的: 所有權
 標的登記次序: 0071
 設定權利範圍: ****10000分之38*****
 設定義務人: 柯智萍

(續次頁)

臺中市中興地政事務所謄本用紙
95.10.300.000號

圖表 1 土地登記謄本-太子龍



圖表 2 土地登記謄本-太子龍續

ii. 比較標的 - 三采市政天地

土地登記第二類謄本 (部分)
南屯區黎明段0031-0000地號

列印時間: 民國095年11月16日15時37分 頁次: 1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
 中興整謄字第090877號 列印人員: 張芬玲
 資料管轄機關: 臺中市中興地政事務所 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086年06月20日 登記原因: 合併
 地 目: 建 等 則: 5
 使用分區: (空白) 面 積: ****6,822.00平方公尺
 民國095年01月 公告土地現值: ***30,281元/平方公尺 使用地類別: (空白)
 地上建物建號: 共441棟
 其他登記事項: 因分割增加地號: 31-1至31-3
 合併自: 30-13、30-24、32、33、34、35、36、37
 -10、59、59-1、62、63、64、65、66、71、71-
 1、71-2、71-3、71-4、71-6、41-16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: 0338 登記原因: 買賣
 登記日期: 民國087年02月17日
 原因發生日期: 民國086年12月30日
 所有權人: 黃雅蓮
 住 址: 台中市南屯區三厝里52鄰河南路四段162號十三樓之2
 權利範圍: ****100000分之202*****
 權狀字號: 087中興字第003030號
 當期申報地價: 093年01月 ****3,200.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價:
 086年12月 ****12,143.5元/平方公尺
 歷次取得權利範圍: ****100000分之202*****
 相關他項權利登記次序: 0587-000
 其他登記事項: (空白)

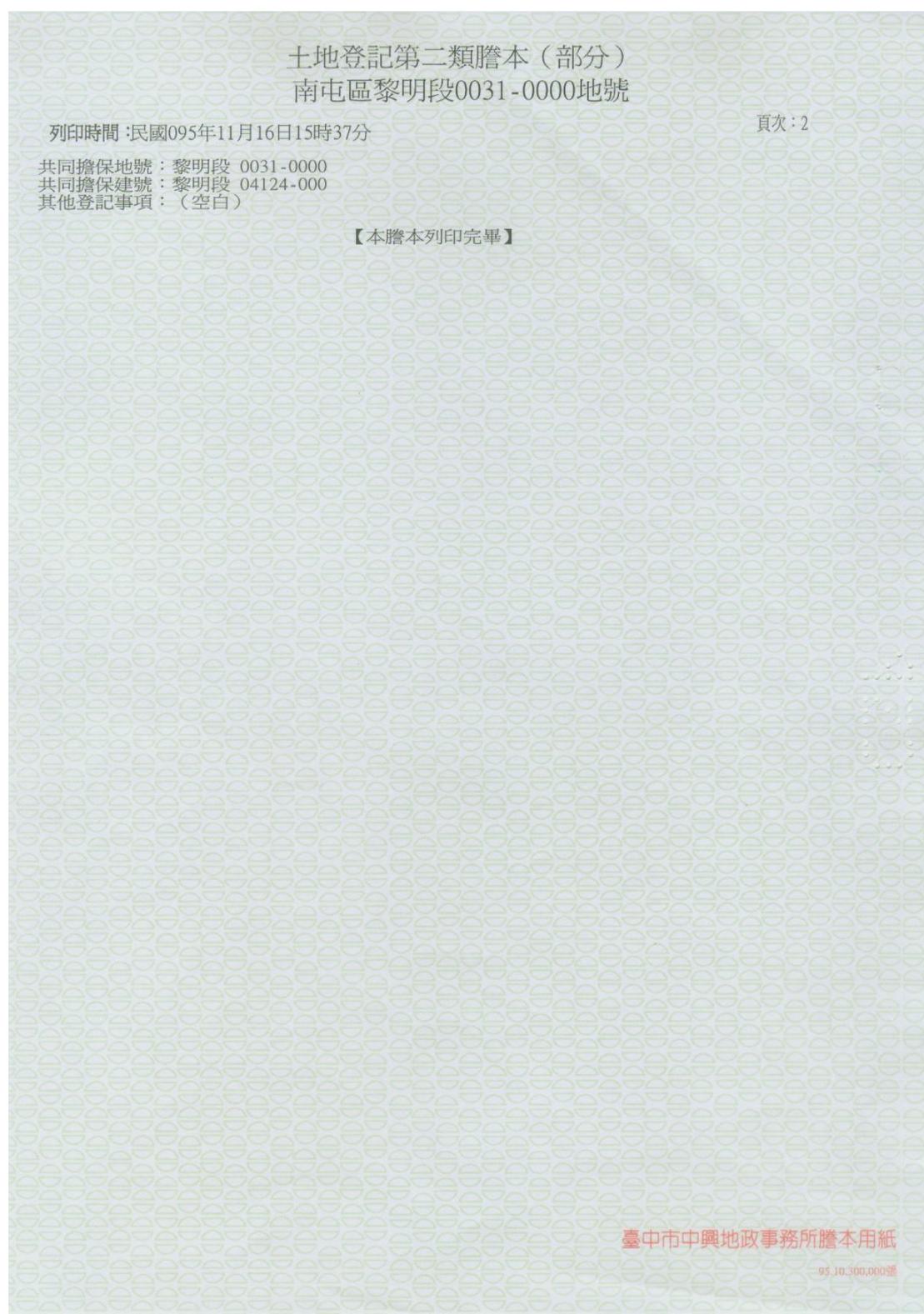
***** 土地他項權利部 *****

(0001)登記次序: 0587-000 權利種類: 抵押權
 收件年期: 民國088年 字號: 空白字第358830號
 登記日期: 民國088年07月16日 登記原因: 設定
 權 利 人: 中國信託商業銀行股份有限公司
 住 址: 台北市信義區松壽路3號地下一樓及一至八樓、十二至十四樓、十六至18
 樓、二十至二十二樓
 債權範圍: 全部
 權利價值: 最高限額新台幣****4,740,000元正
 存續期間: 自088年07月16日至128年07月15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: 黃雅蓮、林宗科
 權利標的: 所有權
 標的登記次序: 0338
 設定權利範圍: ****100000分之202*****
 設定義務人: 黃雅蓮
 證明書字號: 089中興字第011148號

(續次頁)

臺中市中興地政事務所謄本用紙
95.10.300.000張

圖表 3 土地登記謄本-三采市政天地



圖表 4 土地登記謄本-三采市政天地續

iii. 比較標之二-創造之旅

土地登記第二類謄本 (部分)
南屯區惠信段0104-0000地號

列印時間: 民國095年11月16日15時37分 頁次: 1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
 中興整謄字第090877號 列印人員: 張芬玲
 資料管轄機關: 臺中市南屯區地政事務所 謄本核發機關: 臺中市南屯區地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期: 民國093年03月25日 登記原因: 註記
 地 目: 建 等則: 0 面 積: ****1,451.95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: ****36,286元/平方公尺
 地上建物建號: 共101棟
 其他登記事項: 重劃前: 三塊厝段 3 1 9 - 1, 3 2 0, 3 2 4, 3 7 7, 3 7 8 地號
 (權狀註記事項) 惠信段 1 2 8 9 至 1 3 8 9 建號之建築基地地號: 惠信段
 1 0 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: 0124 登記原因: 買賣
 登記日期: 民國095年09月27日
 原因發生日期: 民國095年09月11日
 所有權人: 莊佩芬
 住 址: 台中市南屯區三和里 6 鄰公益路二段 6 1 5 之 5 號三樓之 1
 權利範圍: *****10000分之79*****
 權狀字號: 095中興字第032287號
 當期中報地價: 093年01月 ****4,328.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價:
 095年09月 ****36,286.0元/平方公尺
 歷次取得權利範圍: *****10000分之79*****
 相關他項權利登記次序: 0122-000
 其他登記事項: (空白)

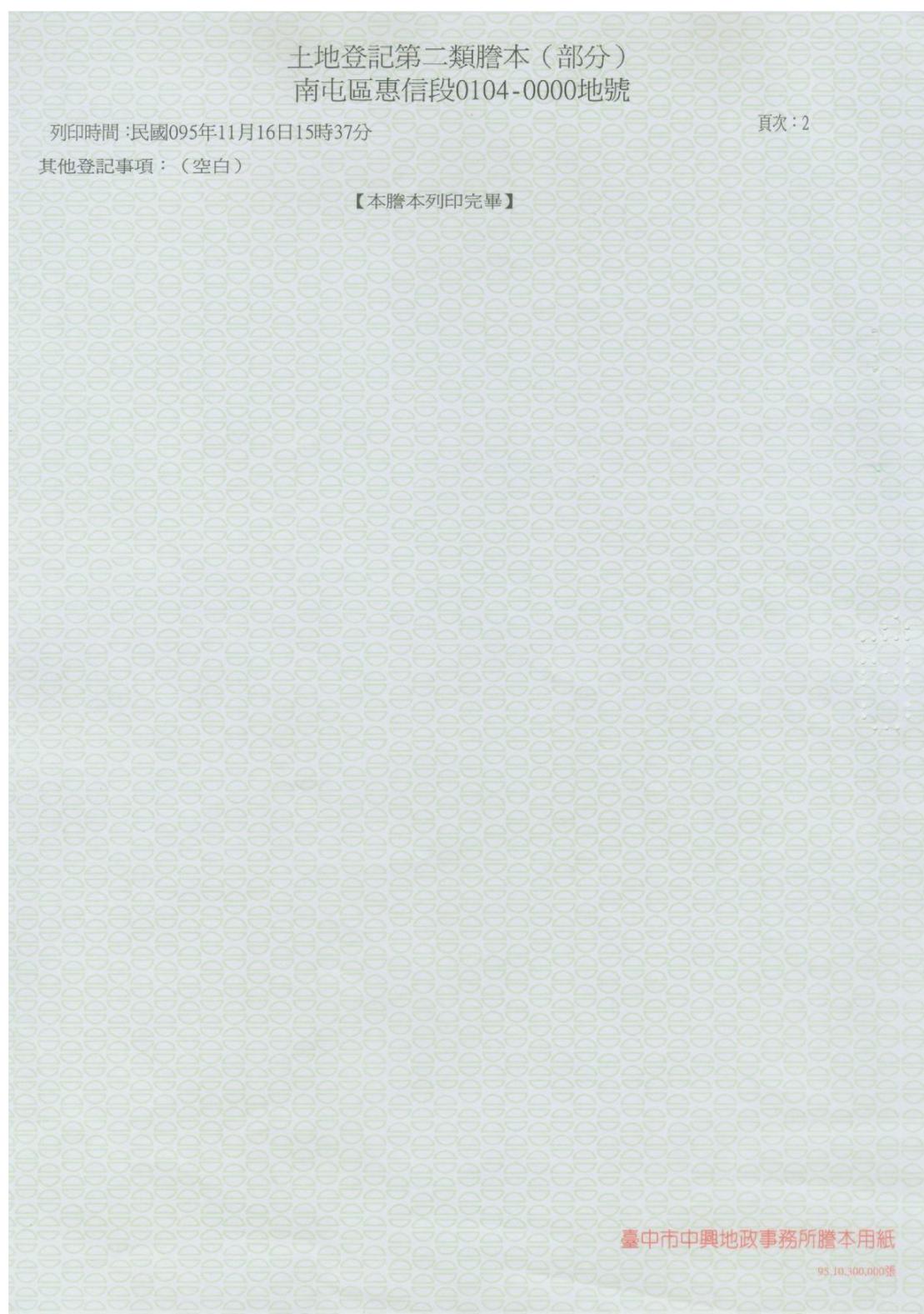
***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序: 0122-000 權利種類: 抵押權
 收件年期: 民國095年 字號: 空白字第459620號
 登記日期: 民國095年09月28日 登記原因: 設定
 權 利 人: 上海商業儲蓄銀行股份有限公司
 住 址: 台北市民權東路一段 2 號
 債權範圍: 全部
 權利價值: 本金最高限額新台幣****5,280,000元正
 存續期間: 自095年09月25日至135年09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: 莊佩芬
 權利標的: 所有權
 標的登記次序: 0124
 設定權利範圍: *****10000分之79*****
 設定義務人: 莊佩芬
 證明書字號: 095中興字第015973號
 共同擔保地號: 惠信段 0104-0000
 共同擔保建號: 惠信段 01373-000

(續次頁)

臺中市南屯區地政事務所謄本用紙
95.10.300.000張

圖表 5 土地登記謄本-創造之旅



圖表 6 土地登記謄本-創造之旅續

iv. 比較標的三-公園尊邸

土地登記第二類謄本 (部分)
南屯區惠信段0112-0000地號

列印時間: 民國095年11月16日15時37分 頁次: 1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
 中興整謄字第090877號 列印人員: 張芬玲
 資料管轄機關: 臺中市南屯區地政事務所 謄本核發機關: 臺中市南屯區地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期: 民國086年11月10日 登記原因: 地目變更
 地 目: 建 等則: 0 面 積: ****3,574.18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: ****32,863元/平方公尺
 地上建物建號: 共243棟
 其他登記事項: 重劃前: 三塊厝段495, 518, 529地號
 合併自: 113, 115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: 0373 登記原因: 買賣
 登記日期: 民國095年04月25日
 原因發生日期: 民國095年04月13日
 所有權人: 柯芊卉
 住 址: 彰化縣溪湖鎮忠覺里1鄰崙子脚路97號
 權利範圍: ****100000分之384*****
 權狀字號: 095中興字第013467號
 當期申報地價: 093年01月 ****3,693.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價:
 095年04月 ****32,863.0元/平方公尺
 歷次取得權利範圍: ****100000分之384*****
 相關他項權利登記次序: 0490-000
 其他登記事項: (空白)

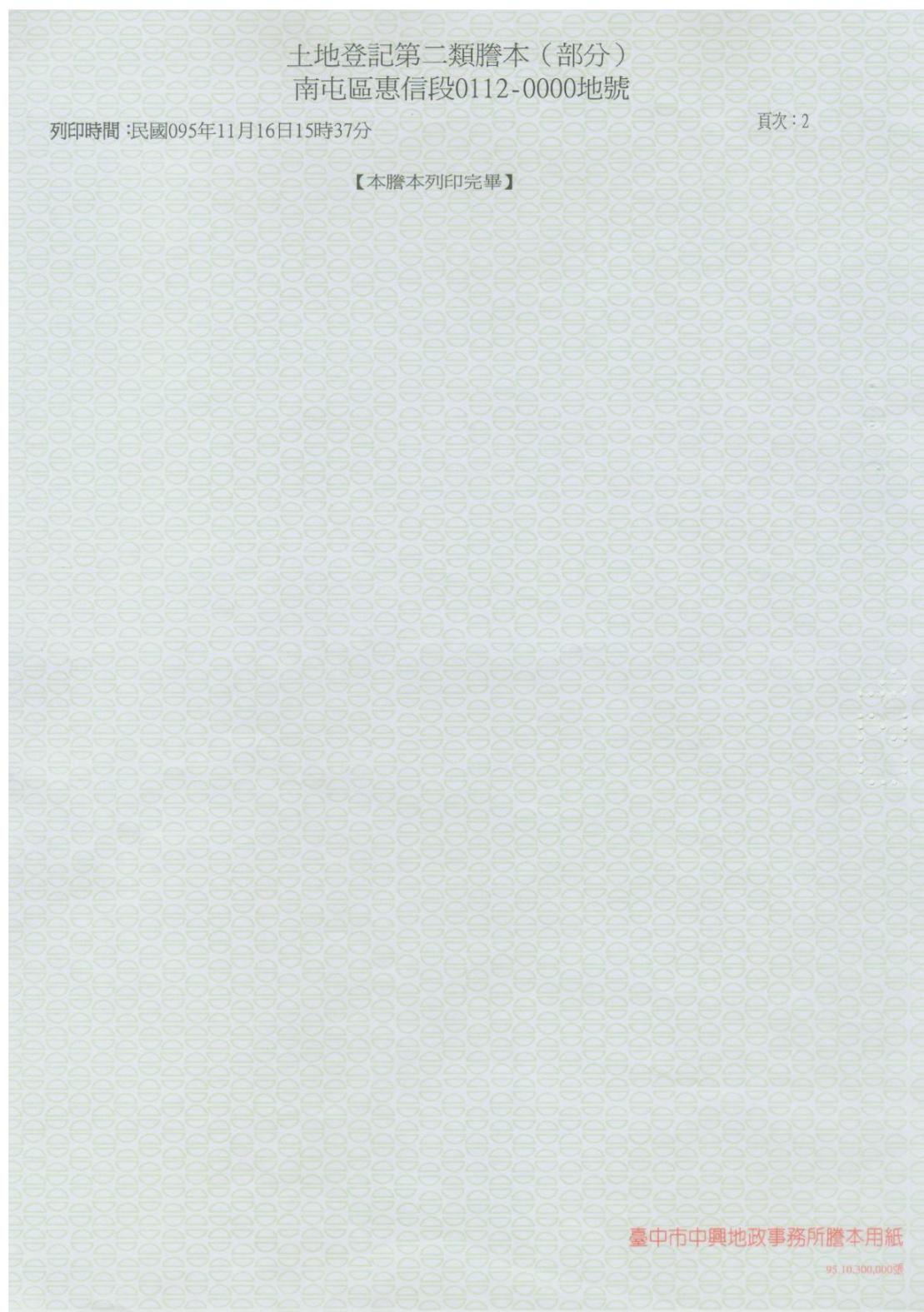
***** 土地他項權利部 *****

(0001)登記次序: 0490-000 權利種類: 抵押權
 收件年期: 民國095年 字號: 空白字第408060號
 登記日期: 民國095年08月30日 登記原因: 法人合併
 權 利 人: 兆豐國際商業銀行股份有限公司
 住 址: 台北市中正區忠孝東路二段123號
 債權範圍: 全部
 權利價值: 本金最高限額新台幣****3,720,000元正
 存續期間: 自095年04月20日至125年04月19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: 柯芊卉
 權利標的: 所有權
 標的登記次序: 0373
 設定權利範圍: ****100000分之384*****
 設定義務人: 柯芊卉
 證明書字號: 095中興字第006993號
 共同擔保地號: 惠信段 0112-0000
 共同擔保建號: 惠信段 00978-000
 其他登記事項: (空白)

(續次頁)

臺中市南屯區地政事務所謄本用紙
95.10.300.000張

圖表 7 土地登記謄本-公園尊邸



圖表 8 土地登記謄本-公園尊邸續

(四) 建築改良物登記謄本
i. 勘估標的-太子龍

建物登記第二類謄本 (建號全部)
南屯區惠智段01158-000建號

列印時間: 民國095年11月16日15時37分 頁次: 1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
中興整謄字第090877號 列印人員: 張芬玲
資料管轄機關: 臺中市中興地政事務所 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01月05日 登記原因: 第一次登記
建物門牌: 河南路四段456之12號五樓
建物坐落地號: 惠智段 0159-0000
主要用途: 住家用
主要建材: R C 造
層數: 014層 總面積: *****80.21平方公尺
層次: 五層 層次面積: *****80.21平方公尺
建築完成日期: 民國093年12月06日
附屬建物用途: 陽台 面積: *****4.37平方公尺
共同使用部份: 惠智段01347-000建號*15,746.82平方公尺
權利範圍: ****100000分之415*****
含停車位編號地下三層121號, 權利範圍: ****100000分之230*****
其他登記事項: 使用執照字號: 93年府都建使字第1164號
(權狀註記事項) 建築基地地號: 惠智段159地號
建築基地權利(種類)範圍: 惠智段159地號(所有權)10000分之38

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序: 0002 登記原因: 買賣
登記日期: 民國094年02月16日
原因發生日期: 民國094年01月05日
所有權人: 柯智萍
住 址: 台中市南屯區三和里14鄰黎明路二段302號四樓之3
權利範圍: 全部
權狀字號: 094中興字第002552號
相關他項權利登記次序: 0001-000
其他登記事項: (空白)

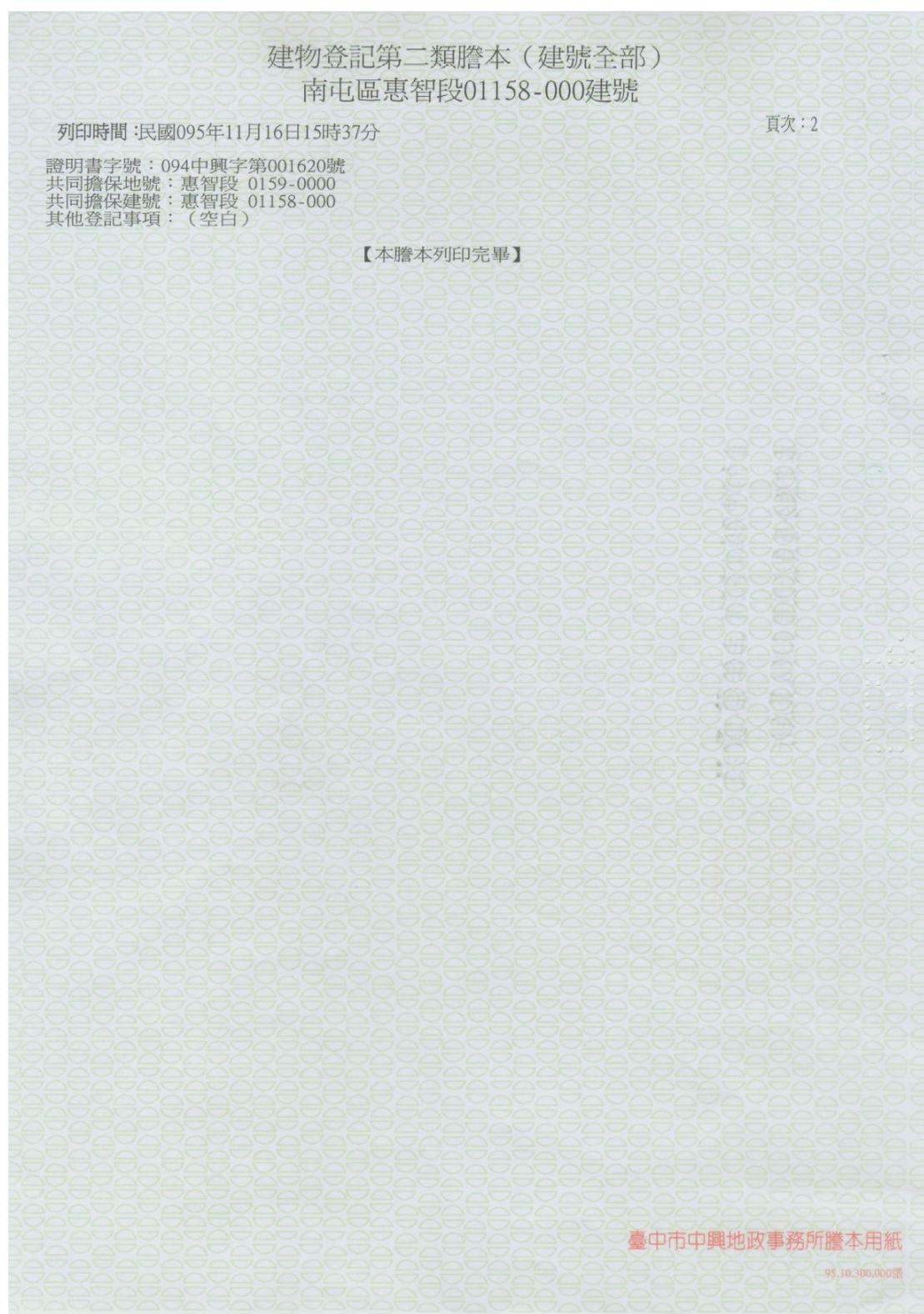
***** 建物他項權利部 *****

(0001)登記次序: 0001-000 權利種類: 抵押權
收件年期: 民國094年 字號: 空白字第055300號
登記日期: 民國094年02月17日 登記原因: 設定
權利人: 中國信託商業銀行股份有限公司
住 址: 台北市信義區松壽路3號地下一樓及一至八樓、十二至十四樓、十六至18樓、二十至二十二樓
債權範圍: 全部
權利價值: 最高限額新台幣*****3,620,000元正
存續期間: 自094年02月14日至134年02月14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: 柯智萍
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: 柯智萍

(續次頁)

臺中市中興地政事務所謄本用紙
95.10.300.000張

圖表 9 建築改良物登記謄本-太子龍



圖表 10 建築改良物登記謄本-太子龍續

ii. 比較標的一-三采市政天地.

建物登記第二類謄本 (建號全部)
南屯區黎明段04124-000建號

列印時間: 民國095年11月16日15時37分 頁次: 1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
中興整謄字第090877號 列印人員: 張芬玲
資料管轄機關: 臺中市中興地政事務所 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11月13日 登記原因: 第一次登記
建物門牌: 河南路四段162號十三樓之2
建物坐落地號: 黎明段 0031-0000
主要用途: 住家用
主要建材: 鋼筋混凝土造
層數: 014層 總面積: *****87.76平方公尺
層次: 十三層 層次面積: *****87.76平方公尺
建築完成日期: 民國086年10月20日 面積: *****8.87平方公尺
附屬建物用途: 陽台
共同使用部份: 黎明段04172-000建號*21,808.22平方公尺
權利範圍: ****100000分之206*****
含停車位編號175, 權利範圍: ****100000分之54*****
其他登記事項: 使用執照字號: 86年中工建使字第1245號

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序: 0002 登記原因: 買賣
登記日期: 民國087年02月17日
原因發生日期: 民國086年12月30日
所有權人: 黃雅蓮
住址: 台中市南屯區三厝里52鄰河南路四段162號十三樓之2
權利範圍: 全部
權狀字號: 087中興字第004385號
相關他項權利登記次序: 0002-000
其他登記事項: (空白)

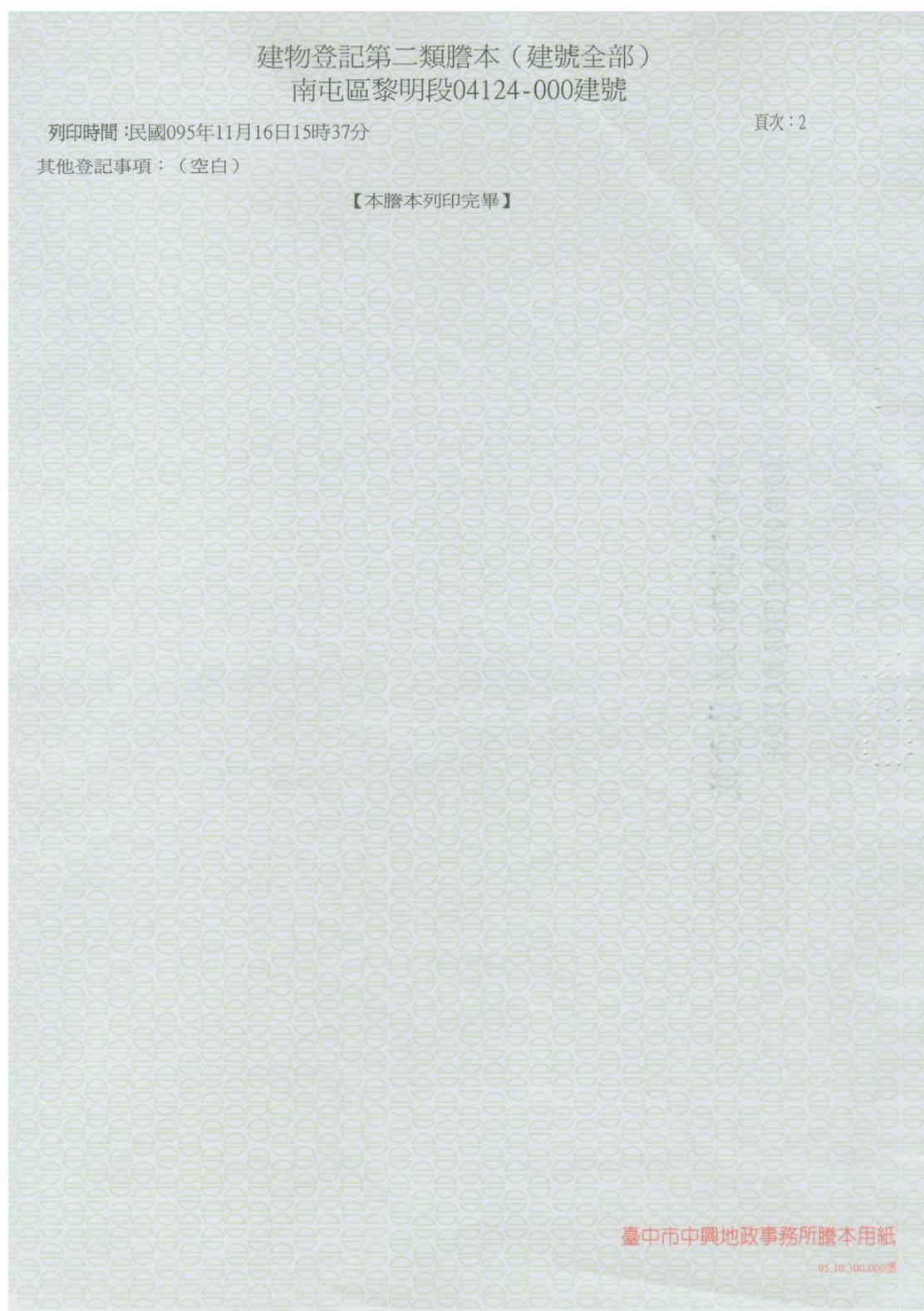
***** 建物他項權利部 *****

(0001)登記次序: 0002-000 權利種類: 抵押權
收件年期: 民國088年 字號: 空白字第358830號
登記日期: 民國088年07月16日 登記原因: 設定
權利人: 中國信託商業銀行股份有限公司
住址: 台北市信義區松壽路3號地下一樓及一至八樓、十二至十四樓、十六至18樓、二十至二十二樓
債權範圍: 全部
權利價值: 最高限額新台幣****4,740,000元正
存續期間: 自088年07月16日至128年07月15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: 黃雅蓮、林宗科
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: 黃雅蓮
證明書字號: 089中興字第011148號
共同擔保地號: 黎明段 0031-0000
共同擔保建號: 黎明段 04124-000

(續次頁)

臺中市中興地政事務所謄本用紙
95.10.300.000壹

圖表 11 建築改良物登記謄本-三采市政天地



圖表 12 建築改良物登記謄本-三采市政天地續

iii. 比較標之二-創造之旅

建物登記第二類謄本 (建號全部)
南屯區惠信段01373-000建號

列印時間: 民國095年11月16日15時37分 頁次: 1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
中興整謄字第090877號 列印人員: 張芬玲
資料管轄機關: 臺中市中興地政事務所 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093年03月26日 登記原因: 第一次登記
建物門牌: 河南路四段618號十三樓之1
建物坐落地號: 惠信段 0104-0000
主要用途: 住家用
主要建材: R C 造
層數: 014層 總面積: *****70.63平方公尺
層次: 十三層 層次面積: *****70.63平方公尺
建築完成日期: 民國093年02月19日 面積: *****12.43平方公尺
附屬建物用途: 陽台 *****2.42平方公尺
雨遮
共同使用部份: 惠信段01389-000建號**4,750.73平方公尺
權利範圍: *****10000分之63*****

其他登記事項: 使用執照字號: 93年中工建使字第164號
建築基地權利(種類)範圍: 惠信段104地號(所有權)10000分之79
(權狀註記事項) 建築基地地號: 惠信段104地號

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序: 0003 登記原因: 買賣
登記日期: 民國095年09月27日
原因發生日期: 民國095年09月11日
所有權人: 莊佩芬
住址: 台中市南屯區三和里6鄰公益路二段615之5號三樓之1
權利範圍: 全部
權狀字號: 095中興字第020458號
相關他項權利登記次序: 0002-000
其他登記事項: (空白)

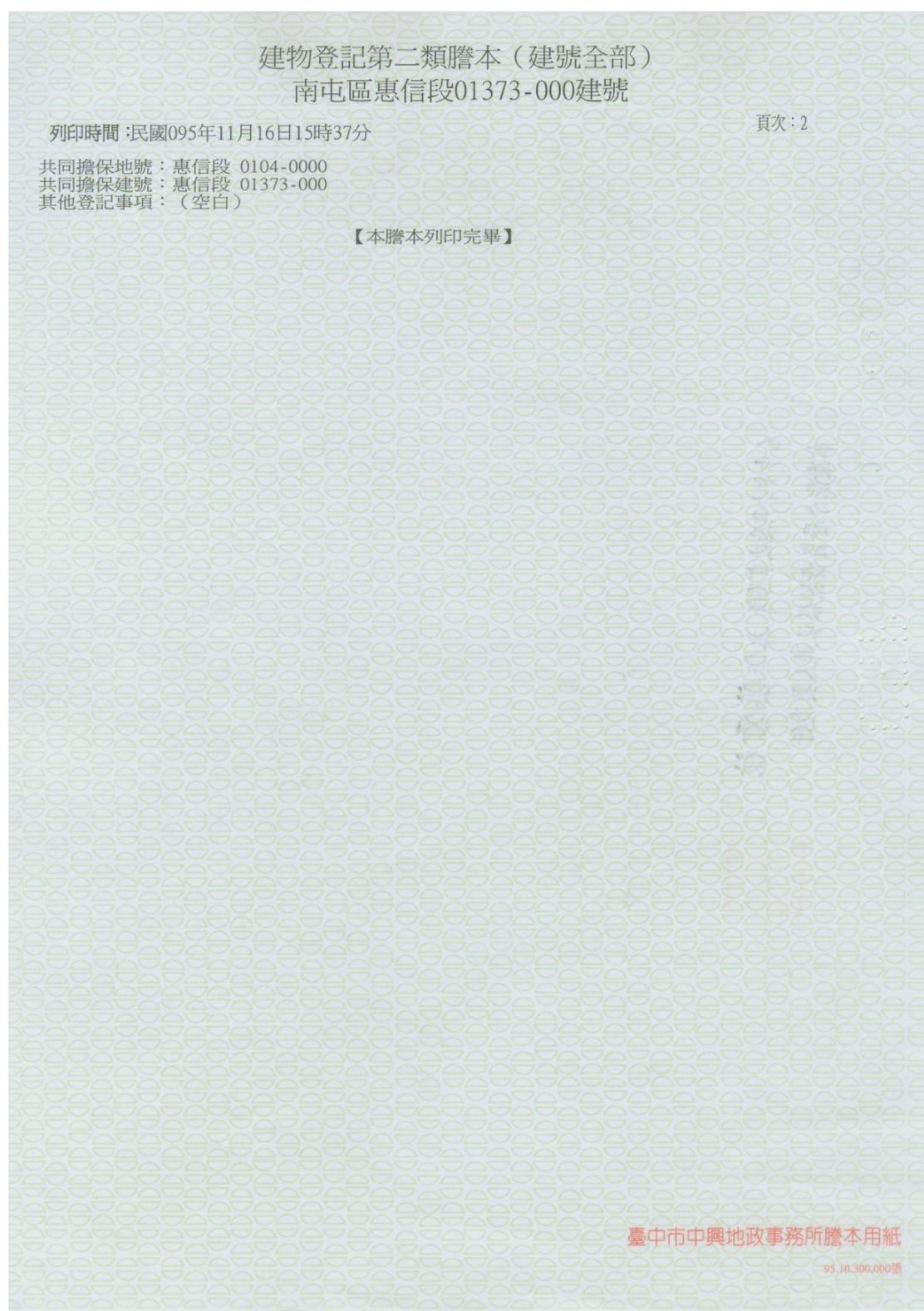
***** 建物他項權利部 *****

(0001)登記次序: 0002-000 權利種類: 抵押權
收件年期: 民國095年 字號: 空白字第459620號 登記原因: 設定
登記日期: 民國095年09月28日
權利人: 上海商業儲蓄銀行股份有限公司
住址: 台北市民權東路一段2號
債權範圍: 全部
權利價值: 本金最高限額新台幣*****5,280,000元正
存續期間: 自095年09月25日至135年09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: 莊佩芬
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: 莊佩芬
證明書字號: 095中興字第015973號

(續次頁)

臺中市中興地政事務所謄本用紙
95.10.300.000張

圖表 13 建築改良物登記謄本-創造之旅



圖表 14 建築改良物登記謄本-創造之旅續

iv. 比較標的三-公園尊邸

建物登記第二類謄本 (建號全部)
南屯區惠信段00978-000建號

列印時間: 民國095年11月16日15時37分 頁次: 1

中興地政事務所 主任 蔡雪枝 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
中興整謄字第090877號 列印人員: 張芬玲
資料管轄機關: 臺中市中興地政事務所 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087年10月09日 登記原因: 第一次登記
建物門牌: 河南路四段688號十樓之18
建物坐落地號: 惠信段 0112-0000
主要用途: 住家用
主要建材: 鋼筋混凝土造
層數: 014層 總面積: *****76.95平方公尺
層次: 十層 層次面積: *****76.95平方公尺
建築完成日期: 民國087年09月15日 面積: *****12.30平方公尺
附屬建物用途: 陽台
共同使用部份: 惠信段01057-000建號**3,074.01平方公尺
權利範圍: ***100000分之405*****
惠信段01058-000建號**8,490.79平方公尺
權利範圍: ***1000000分之2183*****
其他登記事項: 使用執照字號: 87年中工建使字第1146號

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序: 0005 登記原因: 買賣
登記日期: 民國095年04月25日
原因發生日期: 民國095年04月13日
所有權人: 柯芊卉
住址: 彰化縣溪湖鎮忠覺里1鄰崙子脚路97號
權利範圍: 全部
權狀字號: 095中興字第009482號
相關他項權利登記次序: 0005-000
其他登記事項: (空白)

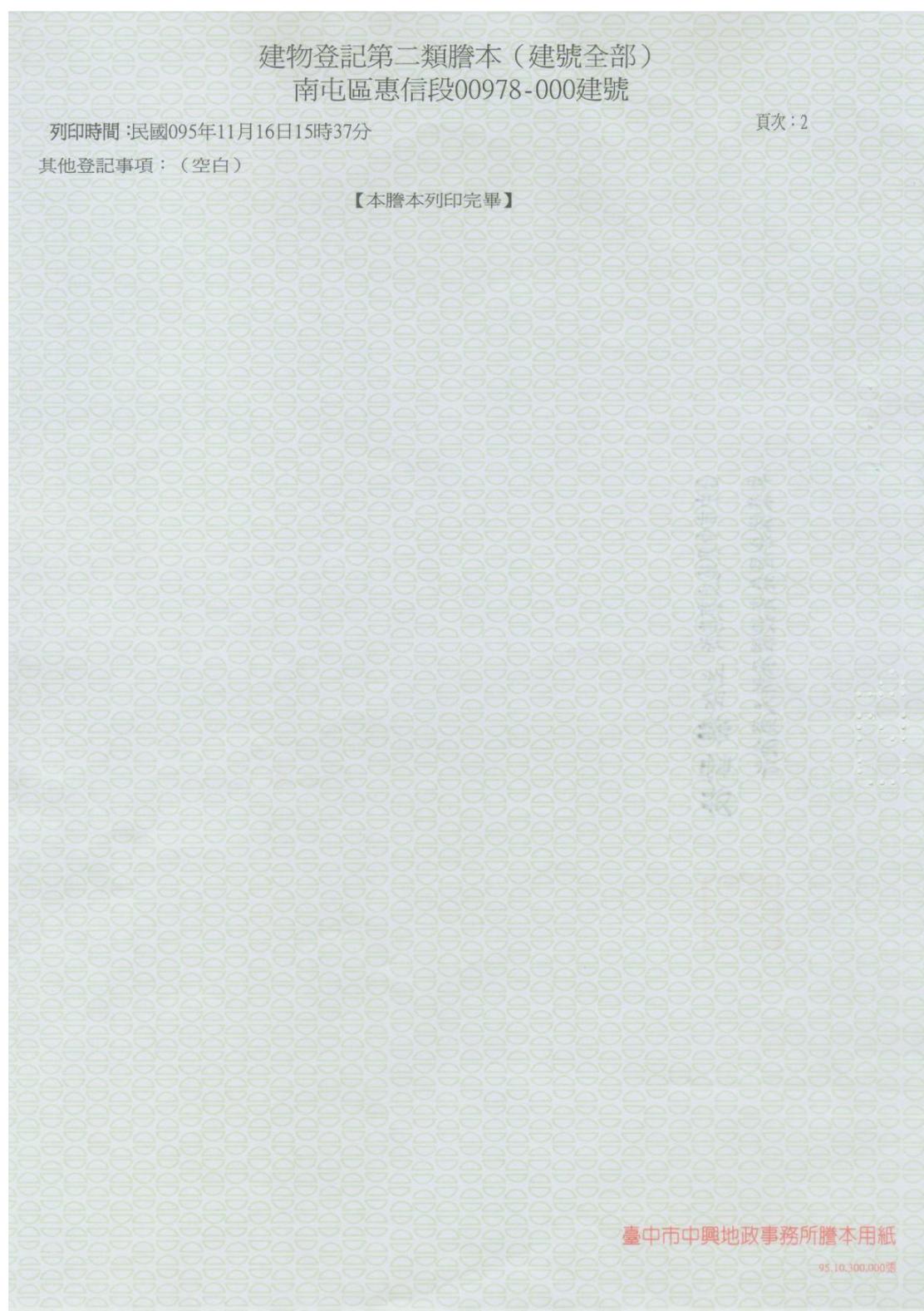
***** 建物他項權利部 *****

(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408060號 登記原因: 法人合併
登記日期: 民國095年08月30日
權利人: 兆豐國際商業銀行股份有限公司
住址: 台北市中正區忠孝東路二段123號
債權範圍: 全部
權利價值: 本金最高限額新台幣*****3,720,000元正
存續期間: 自095年04月20日至125年04月19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: 柯芊卉
權利標的: 所有權
標的登記次序: 0005
設定權利範圍: 全部
設定義務人: 柯芊卉
證明書字號: 095中興字第006993號
共同擔保地號: 惠信段 0112-0000
共同擔保建號: 惠信段 00978-000

(續次頁)

臺中市中興地政事務所謄本用紙
95.10.300.000壹

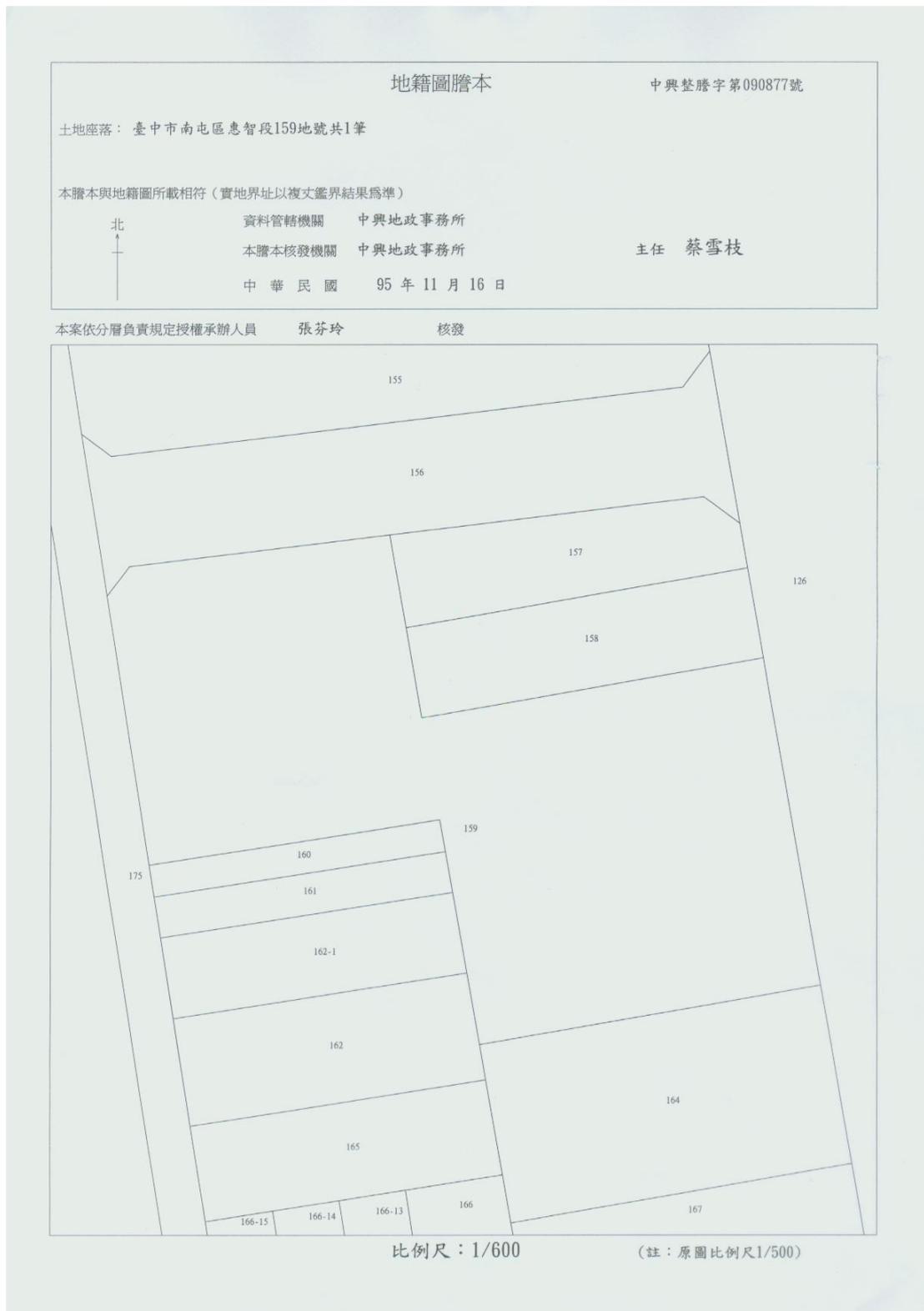
圖表 15 建築改良物登記謄本-公園尊邸



圖表 16 建築改良物登記謄本-公園尊邸續

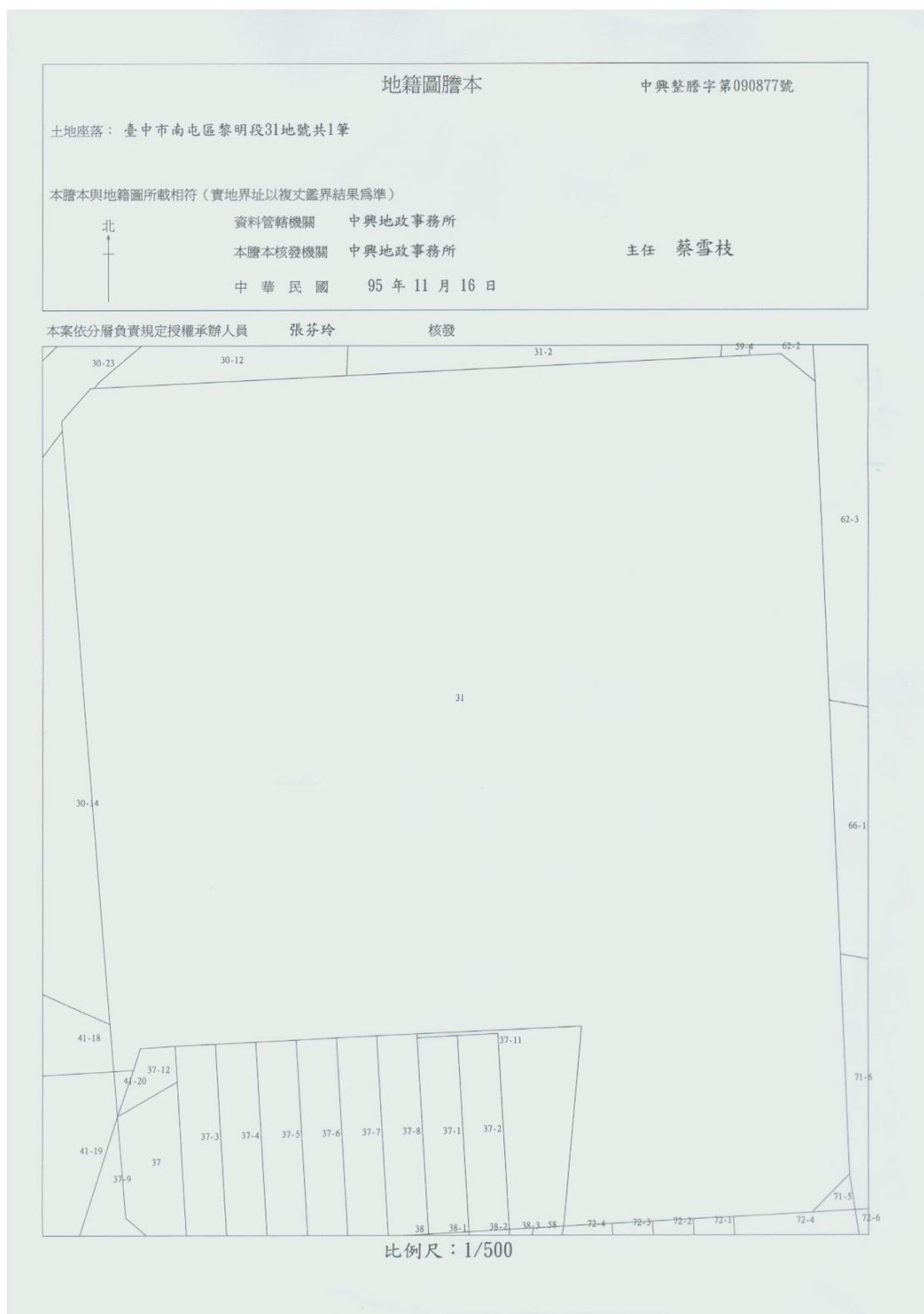
(五) 地籍圖謄本

i. 勘估標的-太子龍



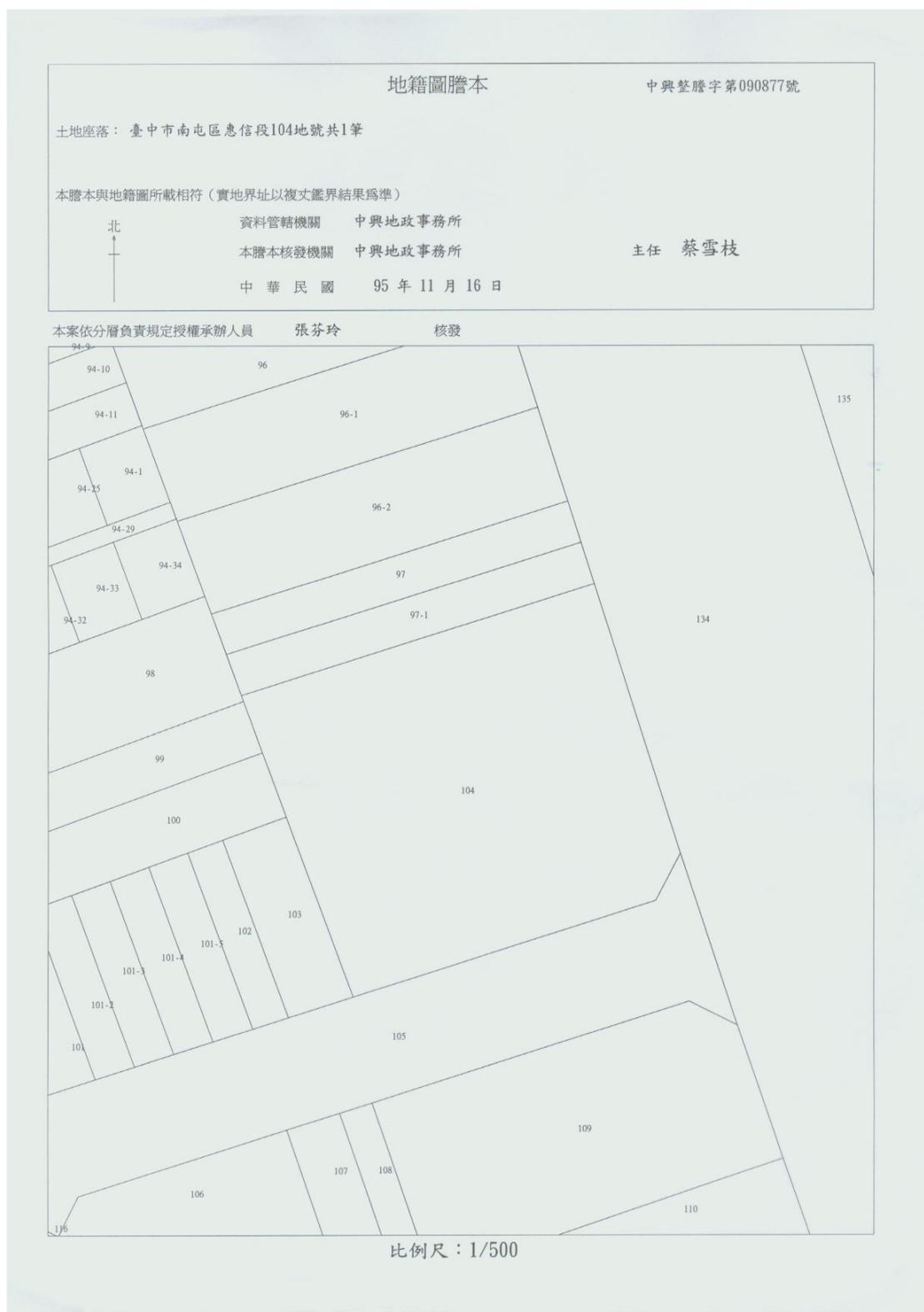
圖表 17 地籍圖謄本-太子龍

ii. 比較標的一-三采市政天地



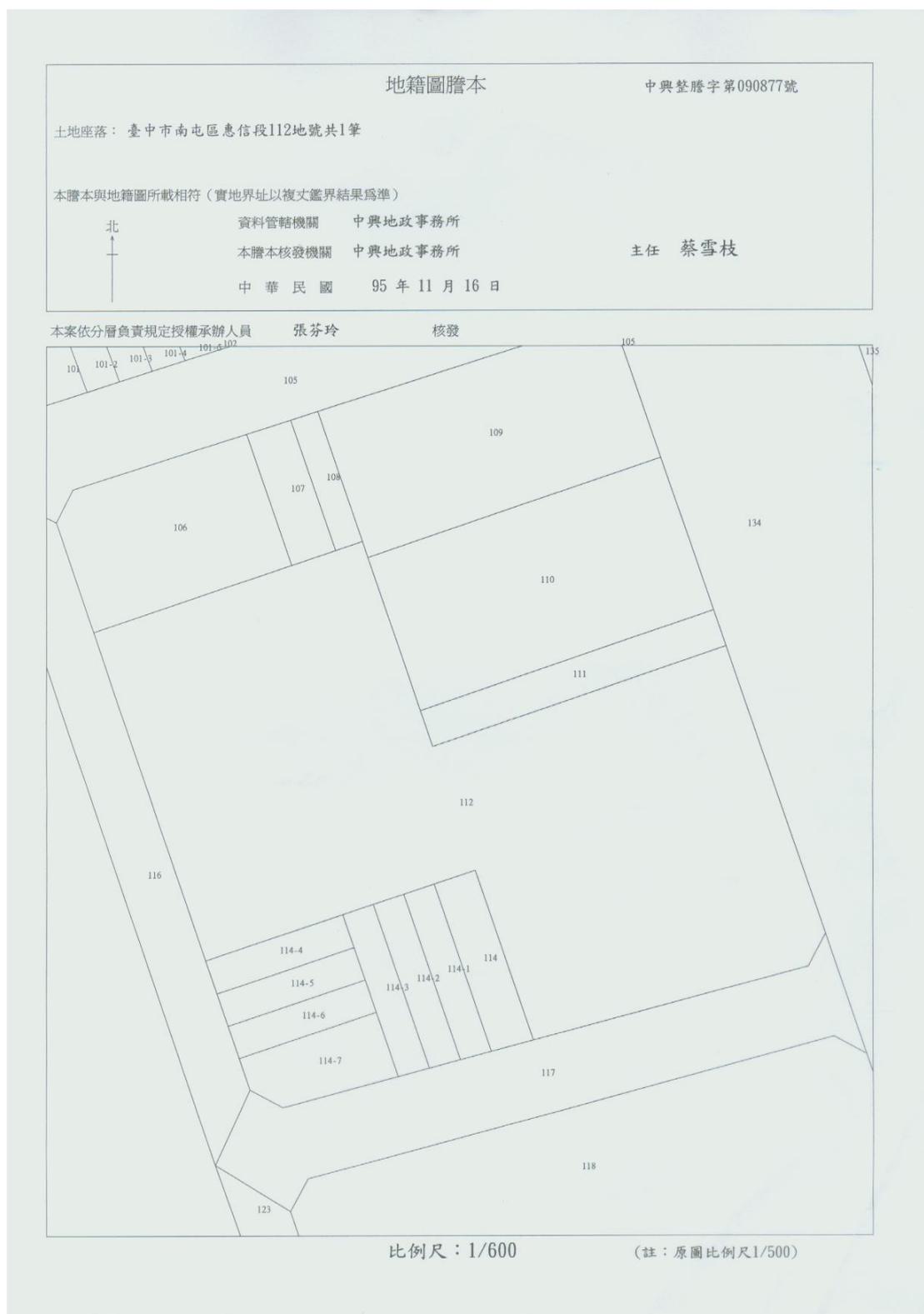
圖表 18 地籍圖謄本-三采市政天地

iii. 比較標之二-創造之旅



圖表 19 地籍圖謄本-創造之旅

iv. 比較標的三-公園尊邸



圖表 20 地籍圖謄本-公園尊邸

(六) 土地使用分區證明書、套繪圖

i. 勘估標的-太子龍

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 鄭詩蓉 小姐 先生 住址		發 文 中華民國九十五年十一月十七日 玖拾伍中都速字第 0951170199 號	
副 本 收 受 者		日 期 文 號	
鄉鎮 市區	地段名稱 段別及小段	地號	土地分區或 (公共設施)用地名稱
南屯區	惠智	159.	1:第二種住宅區,2:第 三種住宅區
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	
92/12/30 府工都字第 0920204751 號公告無 變更台中市都市計畫(舊有市區、後車站地 區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地 區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地 區)細部計畫通盤檢討		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	

(第 1 頁共 1 頁)



圖表 21 太子龍-土地使用分區證明、套繪圖

ii. 比較標的一-三采市政天地

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 鄭詩春 小姐 先生 住址		發 文 中華民國九十五年十一月十七日 玖拾伍中都速字第 09511170200 號	
副 本 收 受 者		日 期 文 號	
鄉鎮 市區	地段名稱 段別及小段	地號	土地使用分區或 (公共設施)用地名稱
南屯區	黎明	31.	1: 第二種住宅區, 2: 第三種住宅區
		92/12/30 府工都字第 0920204751 號公告 變更台中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫通盤檢討	
		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	
		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	

(第 1 頁共 1 頁)



圖表 22 三采市政天地-土地使用分區證明、套繪圖

iii. 比較標之二-創造之旅

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 鄭詩蓉 小姐 先生 住址				發 文 中華民國九十五年十一月十七日 玖拾伍中都速字第 0951170196 號		
副 本 收 受 者				日 期 文 號		
鄉鎮市區	地段名稱及小段	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	備註
南屯區	惠信	104.	1:第二種住宅區,2:第三種住宅區	92/12/30 府工都字第 0920204751 號公告 變更台中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫通盤檢討		
南屯區	惠信	112.	1:第二種住宅區,2:第三種住宅區			
<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	

(第 1 頁共 1 頁)



圖表 23 創造之旅-土地使用分區證明、套繪圖

iv. 比較標的三-公園尊邸

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 鄭詩蓉 小姐 先生 住址				發 文 中華民國九十五年十一月十七日 玖拾伍中都速字第 09511170196 號	
副 本 收 受 者				日 期 文 號	
鄉鎮 市區	地段名稱 段別及小段	地號	土地使用分區或 (公共設施)用地名稱	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
南屯區	惠信	104.	1:第二種住宅區,2:第三種住宅區	92/12/30 府工都字第 0920204751 號公告無變更台中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫通盤檢討	
南屯區	惠信	112.	1:第二種住宅區,2:第三種住宅區		
<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	

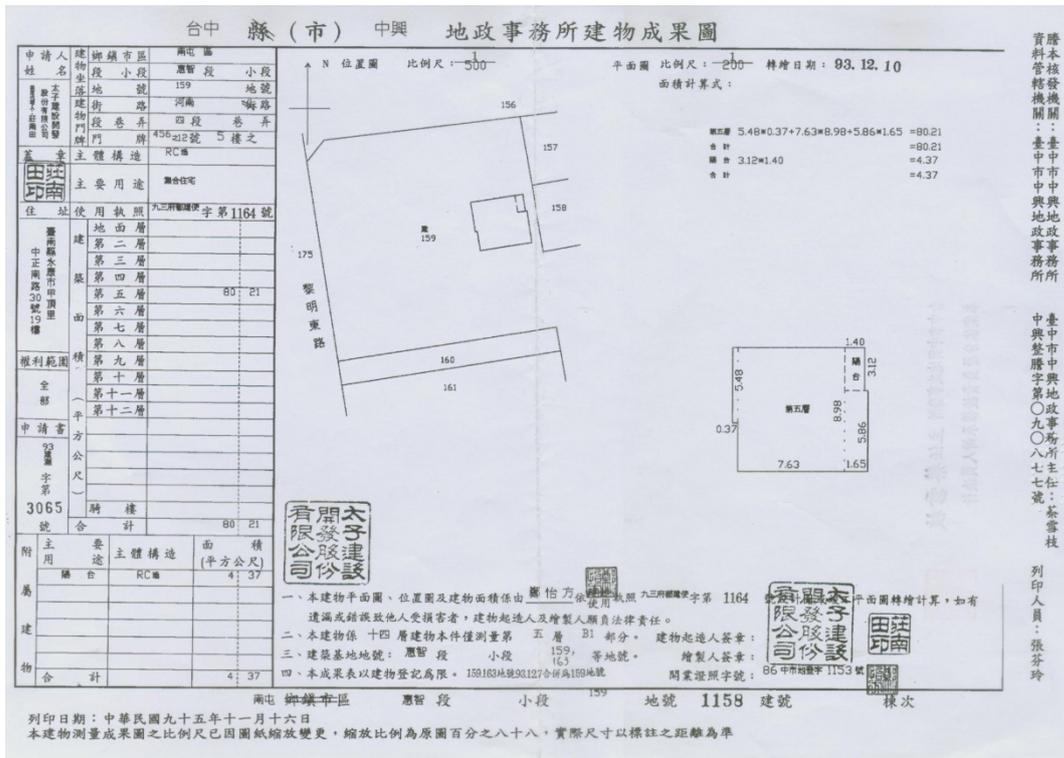
(第 1 頁共 1 頁)



圖表 24 公園尊邸-土地使用分區證明、套繪圖

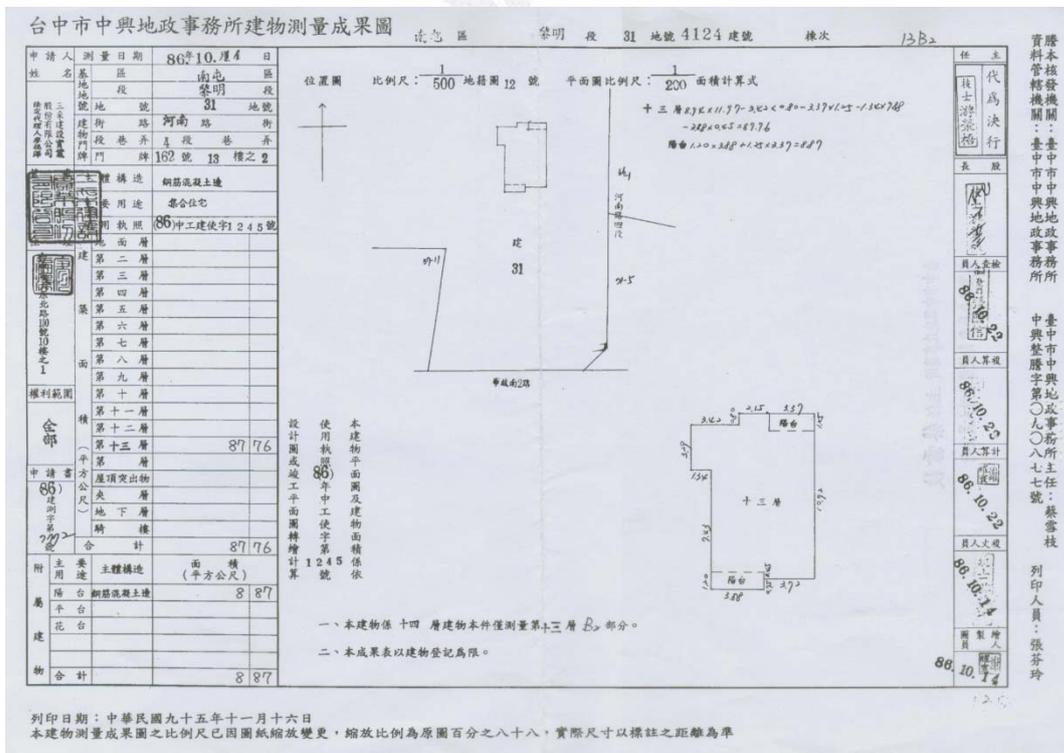
(七) 建物測量成果圖

i. 勘估標的-太子龍



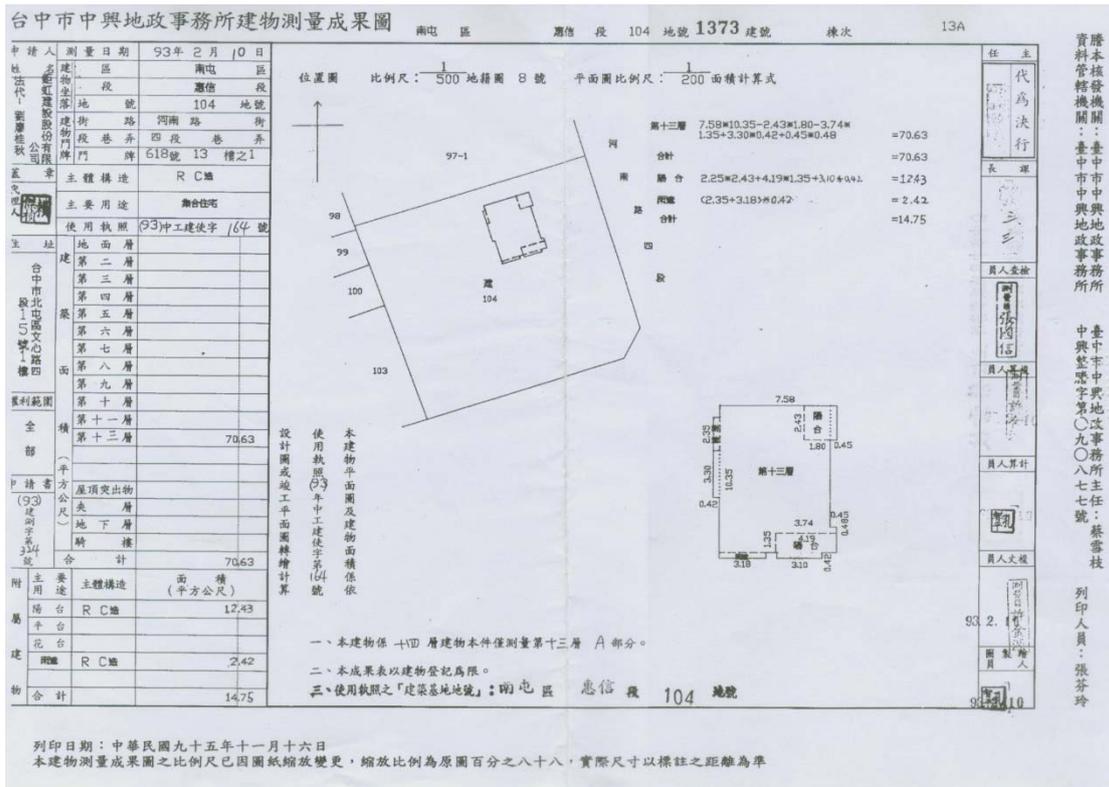
圖表 25 建物測量成果圖-太子龍

ii. 比較標的-三采市政天地



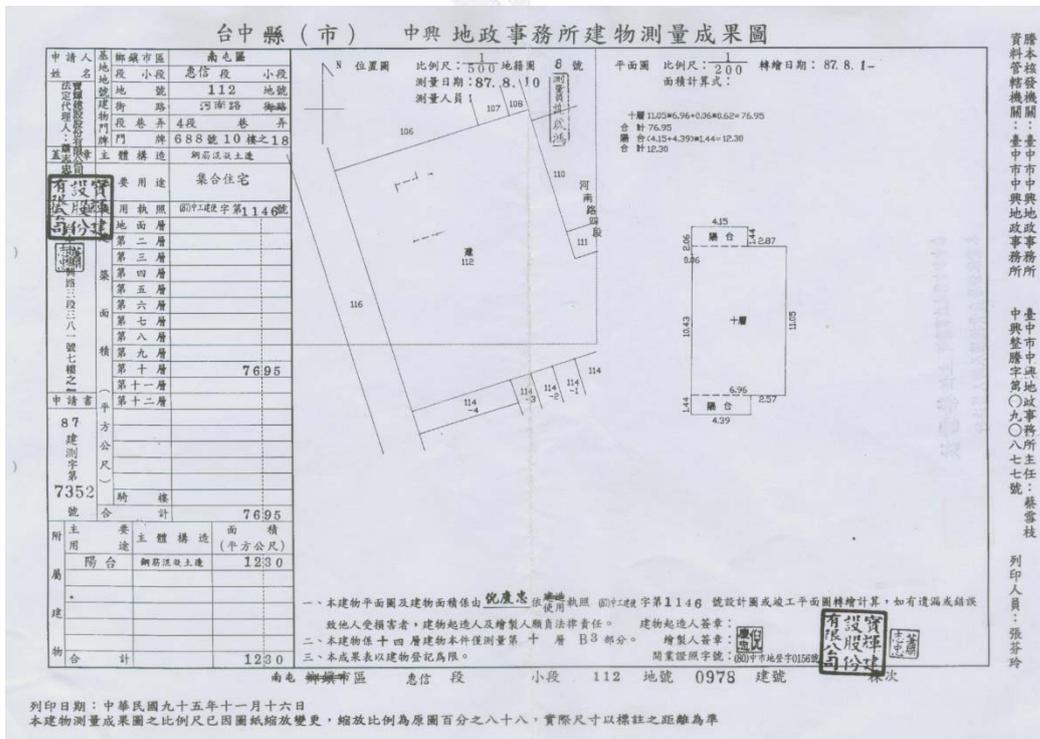
圖表 26 建物測量成果圖-三采市政天地

iii. 比較標之二-創造之旅



圖表 27 建物測量成果圖-創造之旅

iv. 比較標之三-公園尊邸



圖表 28 建物測量成果圖-公園尊邸

(八) 勘估與比較標的鄰近公設、商業設施照片

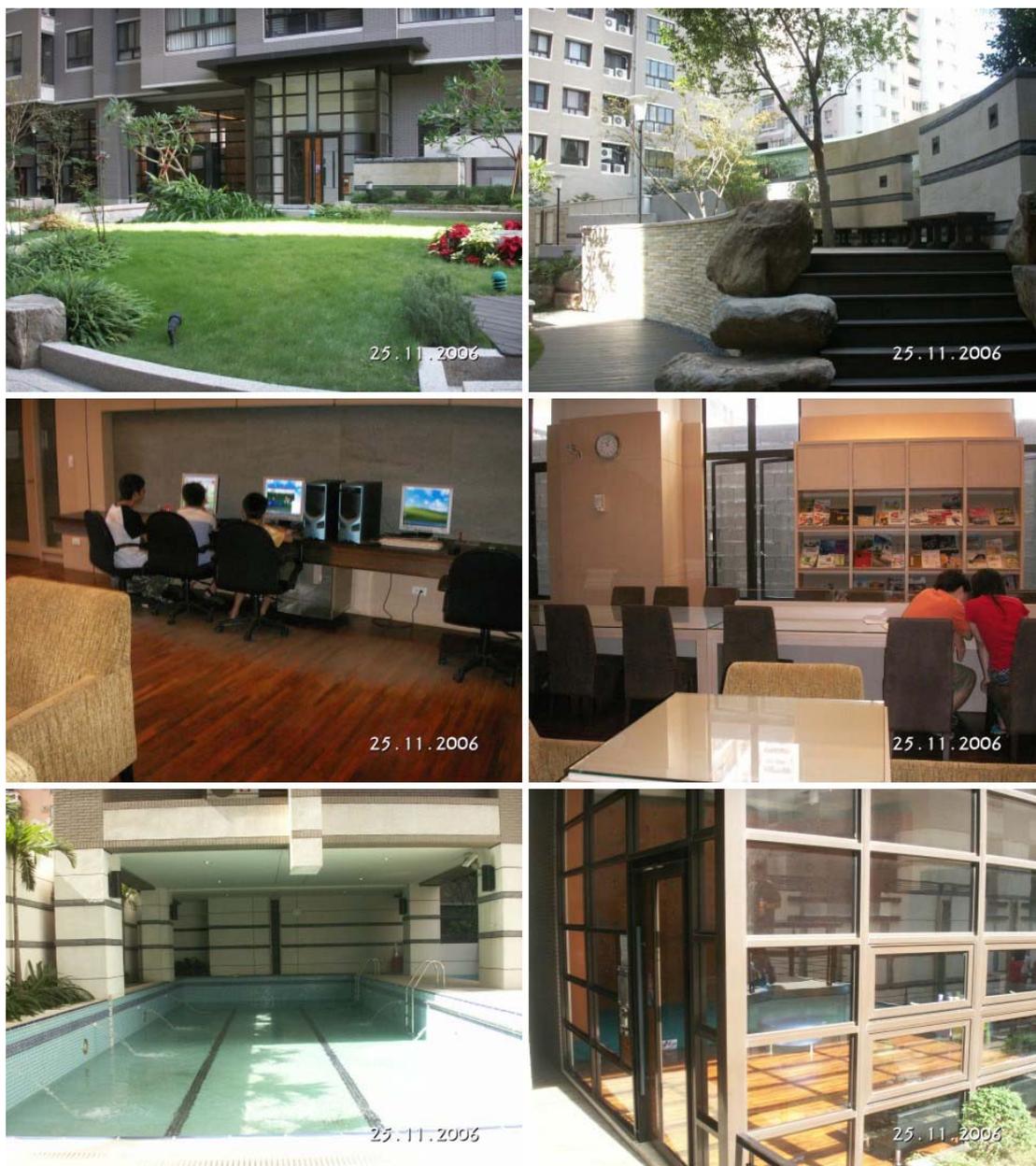
i. 勘估標的-太子龍



圖表 29 太子龍附近環境照



圖表 30 太子龍附近環境續



圖表 31 太子龍內公共設施照

ii. 比較標的一-三采市政天地



圖表 32 三采市政天地附近環境照



圖表 33 三采市政天地附近環境照續

iii. 比較標的二-創造之旅

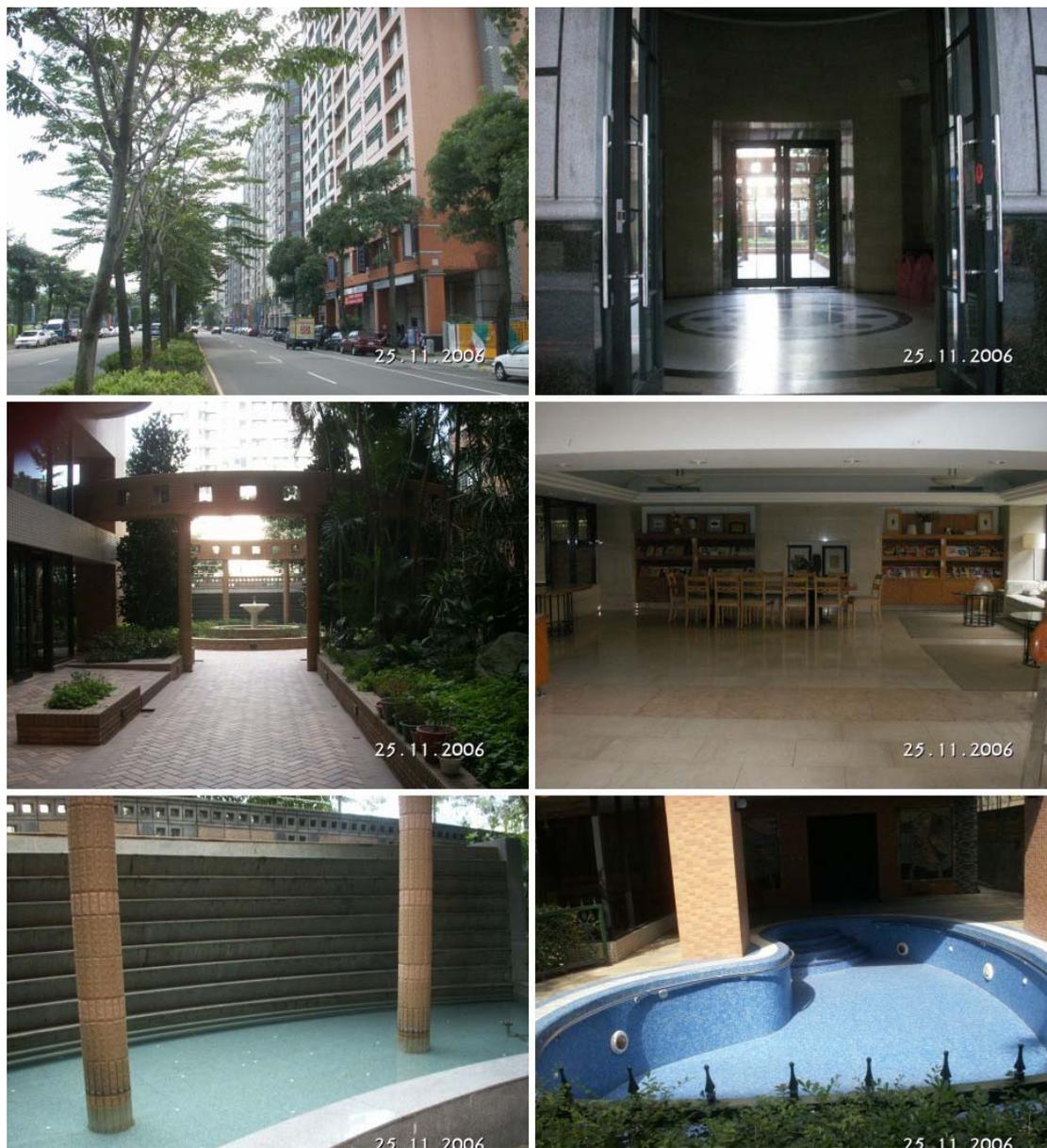


圖表 34 創造之旅附近環境照



圖表 35 創造之旅門口照

iv. 比較標的三-公園尊邸



圖表 36 公園尊邸附近環境照