

不動產估價報告書

Real Estate Appraisal Report



宏大不動產估價師聯合事務所
Honda Appraisers Joint Firm



案 號：107宏估務字第10712083號

委 託 人：元祖實業股份有限公司

勘估標的：台北市內湖區舊宗段行愛路139號全棟
及地下二層七個升降平面式停車位與
地下三層十八個升降機械式停車位

估價金額：新台幣423,268,940元

價格日期：民國107年12月17日

勘察日期：民國107年12月17日

專業·負責·公正·誠信

宏大不動產估價師聯合事務所

事務所地址：台北市中山北路一段27號5樓

電話：(02)2542-5511(代表號) * 傳真：(02)2542-5440

台中聯絡處地址：台中市西屯路二段256巷6號18樓之2

電話：(04)2708-2855(代表號) * 傳真：(04)2708-2822

高雄聯絡處地址：高雄市中正四路211號12樓之4

電話：(07)211-8001(代表號) * 傳真：(07)211-8003



不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：107宏估務字第10712083號

二、委託人：元祖實業股份有限公司

三、基本資料：

(一)勘估標的：

土地標示：台北市內湖區舊宗段34-2地號

建物標示：台北市內湖區舊宗段3730、3731、3732、3733、3734及3735
建號等六筆

門牌號碼：台北市內湖區舊宗段行愛路139號全棟及地下二層七個升降平
面式停車位與地下三層十八個升降機械式停車位

(二)土地面積：236.0982坪(780.49平方公尺)

(三)建物面積：1,099.453坪(3,634.78平方公尺)

(含地下二層七個升降平面式停車位及地下三層十八個升降機
械式停車位共計63.71坪)

(四)不動產所有權人：

土地所有權人：元祖實業股份有限公司

建物所有權人：元祖實業股份有限公司

(五)土地使用分區及使用編定：土地為都市計畫內之科技工業區(C區)

(六)建物法定用途：

依建物登記謄本登載：作業廠房(C2)第53組(公害輕微之工業)

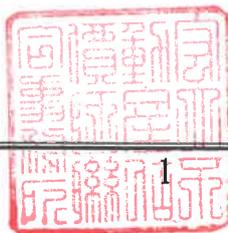
(七)勘估標的使用現況：作業廠房、辦公室及倉庫(依領勘人告知)

(八)產品型態：勘估標的全棟作為廠辦大樓

四、估價前提：

(一)估價目的：交易買賣價值評估

(二)價格種類：正常價格





(三) 估價條件：

- 1、本次評估價格種類係屬正常條件下的正常價格，指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。
- 2、本次勘估標的依領勘人表示，不方便進入室內勘察，本事務所依一般裝潢正常使用評估之。

(四) 價格日期：民國107年12月17日

(五) 勘察日期：民國107年12月17日

五、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、最有效使用分析，以及本估價師專業意見分析後，以行愛路139號四樓作為比準戶，採用比較法及收益法等二種估價方法進行評估，各方法評估比準戶結果及最終價格決定如下：

收益價格(比準戶)	建坪單價：新台幣340,000元/坪
比較價格(比準戶)	建坪單價：新台幣343,000元/坪
最後決定之估價金額	<p>新台幣423,268,940元</p> <p>建坪單價：新台幣342,000元/坪</p> <p>地下二層升降平面式停車位：新台幣1,050,000元/個</p> <p>地下三層升降機械式停車位：新台幣750,000元/個</p>

以上評估結果僅適用於勘估標的於交易買賣價值估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。此外，各戶價格詳如下表：

編號	樓層別	建號	面積(坪)	建坪單價(元/坪)	各戶總價(元)	備註
1	地面層	3730	216.07	550,000	118,838,500	--
2	二層	3731	169.01	349,000	58,984,490	--
3	三層	3732	169.01	345,000	58,308,450	--
4	四層	3734	169.01	342,000	57,801,420	比準戶
5	五層	3733	156.32	345,000	53,930,400	--



編號	樓層別	建號	面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	各戶總價(元)	備註
6	六層	3735	156.32	349,000	54,555,680	--
小計			1,035.74		402,418,940	--
7	地下二層 7個升降平面式停車位			1,050,000(元/個)	7,350,000	--
8	地下三層 18個升降機械式停車位			750,000(元/個)	13,500,000	--
小計			63.71		20,850,000	--
合計			1,099.45		423,268,940	

六、公告土地現值計算之土地增值稅與淨值：

(一)按當年度公告現值計算之土地增值稅總額：新台幣8,514,458元

(本報告所載土地增值稅係依據土地登記謄本所載當期公告土地現值及前次移轉現值或原規定地價計算作為參考，實際應繳土地增值稅，仍以稅捐機關核計為準。)

(二)扣除公告土地增值稅後淨額：新台幣414,754,482元

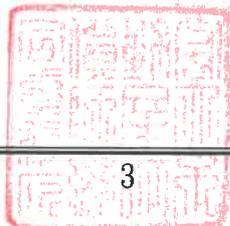
七、他項權利設定記錄：查無他項權利設定記錄

八、不動產估價師：陳品好

不動產估價師開業證號：(一〇五)北市估字第〇〇〇二三六號

台北市不動產估價師公會入會證號：(一〇七)北市估證字第二一七號

估價助理人員：李侑霖





【目 錄】

壹、序言	6
一、估價立場聲明	6
二、估價報告書基本聲明事項	6
三、估價報告書使用之限制條件	7
貳、估價基本事項說明	8
一、委託人	8
二、勘估標的之基本資料	8
(一)勘估標的內容	
(二)產權分析	
三、價格日期	8
四、勘察日期	8
五、價格種類	8
六、估價條件	8
七、估價目的	9
八、利益衝突之聲明	9
九、現況勘察情況說明	9
(一)領勘人及其說明	
(二)現場勘察參考資料	
(三)勘察情況說明	
十、估價資料來源說明	9
參、價格形成之主要因素分析	10
一、一般因素分析	10
(一)經濟面	
(二)市場面	
(三)政策面	
二、不動產市場概況分析	18
(一)不動產市場概況分析	
(二)不動產市場價格水準分析	
三、區域因素分析	19
(一)近鄰地區土地利用情形	
(二)近鄰地區建物利用情況	
(三)近鄰地區之公共設施概況	
(四)近鄰地區之交通運輸概況	
四、土地個別因素分析	20
(一)土地個別條件	
(二)土地法定使用管制與其他管制事項	
(三)土地利用情況	



五、建物個別因素分析.....	23
(一) 勘估標的基本資料	
(二) 建物個別條件	
(三) 建物勘察情形	
(四) 建物維護保養情況	
(五) 建物管理現況分析	
(六) 建物與基地及週遭環境適合性分析	
(七) 其他	
六、最有效使用分析.....	24
七、勘估標的土地增值稅預估.....	25
肆、價格評估.....	27
一、價格種類與估價條件.....	27
(一) 價格種類	
(二) 估價條件	
二、估價方法之選定.....	27
三、價格評估過程.....	27
(一) 勘估標的特性分析	
(二) 評估過程分析	
(三) 比較法評估過程	
(四) 收益法之直接資本化法評估過程	
四、價格決定與理由說明.....	39
伍、其他與估價相關之必要事項及依不動產估價技術規則規定 須敘明之情況.....	41
陸、附件	
1、土地權利狀態表	
2、土地增值稅計算明細表	
3、建物權利狀態表	
4、勘估標的物位置圖二份(2張)	
5、勘估標的物分區示意圖乙份(1張)	
6、土地、建物登記簿電子謄本七份(10張)	
7、地籍圖電子謄本乙份(1張)	
8、建物平面圖電子謄本八份(11張)	
9、土地使用分區查詢乙份(1張)	
10、勘估標的照片六頁	
11、不動產估價師學經歷證明文件	



壹、序言

一、估價立場聲明：

- 1、我方以公正第三人立場進行客觀評估。
- 2、我方與委託人及受勘估單位僅為單純業務往來關係。
- 3、本報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事，報告書中所提之事實描述具真實確切性。
- 4、本報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。
- 5、我方對於本標的無現有或可預期的利益；對於與本標的相關的權利關係人，我方亦無個人私利或偏見。
- 6、我方收取之報酬，係基於專業勞務之正當報酬、不為不正當之競價，且絕不刻意扭曲合理估價之結果。

二、估價報告書基本聲明事項：

本估價報告書，係在下列基本假設條件下製作完成：

- 1、除非報告書中有特別聲明，勘估標的之所有權視為是正常狀態、且具市場性。
- 2、除非報告書中有特別聲明，評估結論是在未考慮不動產抵押權或其他權利設定的情況下進行的。
- 3、報告書中引用他人提供之資訊經估價師盡力查證後認為是確實可靠的。
- 4、勘估標的中的土地及其地上物之結構於報告書中被認為屬一般正常情形，無任何隱藏或未被發現之影響該不動產價值條件。因此，本估價報告書對這些隱藏或無法在一般勘察中發現的條件不負責任。
- 5、除非估價報告書中有特別聲明，所評估的不動產均被認為符合環境保護相關法規之規定，而未受到任何限制事項。
- 6、除非在估價報告書中有特別聲明，勘估標的可能存在或不存在的危險因子，不列入估價師的勘察範圍之內。不動產估價師並不具備了解不動產內部成分或潛在危險的知識能力，也沒有資格檢測這種物質；石棉、尿素、胺／甲醛泡沫絕緣體等類材料及其他潛在的危險材料的存在，可能會影響不動產的價值。估價報告書中的假設前提，是勘估標的中沒有這些會導致價值降低的材料。估價報告書對於這些情況、及用於發現此等狀況的專業或工程知識不負責任。如有需要，估價報告書使用者須另聘這一類領域的專家進行分析。



- 7、本報告土地面積之計算方式係以計算單位為「平方公尺」時取小數點後二位，二位以後直接捨去；計算單位為「坪」時取小數點後四位，四位以後直接捨去，建物面積之計算方式係以計算單位為「平方公尺」時取小數點後二位，二位以後直接捨去；計算單位為「坪」時取小數點後二位，二位以後直接捨去，特此敘明。

三、估價報告書使用之限制條件：

本估價報告書使用之一般限制條件如下：

- 1、在本估價報告書中總價值分配至土地、改良物之間的價值，只適用於估價報告書中所提及的項目下；分配的價值不能使用於其他任何估價中。
- 2、本估價報告書或估價報告書複本的持有者，無出版本估價報告書的權利。
- 3、在沒有經過估價師書面同意的情況下，估價報告書的全部或其中某部份內容(尤其是估價結論、估價師身分、估價師所屬的事務所)不得經由廣告、公共關係、新聞、銷售或其他傳播媒體公諸於眾。
- 4、估價報告書評估結果僅適用於整個不動產的估價。除非在估價報告書中另有聲明，否則，任何將整個受估不動產價值按權利比例劃分或其他方式劃分，都將使本估價報告書中的估價結果無效。
- 5、估價報告書中的預測、預估或經營結果估計，乃立基於當前市場條件、預期短期需求及供給因素、與連續穩定的經濟基礎上。因此，這些預測將隨著將來條件的不同而改變。
- 6、本估價報告書評估結果係作為委託人在報告書所載之估價目的限制下參考，估價目的變更可能使該估價金額發生改變。因此，本報告書無法適用於其他估價目的下之參考使用。
- 7、本估價報告書評估結果係在不動產估價師考量某些估價條件下形成，委託人或使用報告書者應了解估價報告書中所載之估價條件，以避免誤用本估價報告書所載之估價金額。
- 8、本估價報告書評估結果僅具有不動產價值參考的特性，不必然成為委託人或使用者對該不動產價格之最後決定金額。



貳、估價基本事項說明

一、委託人：元祖實業股份有限公司。

二、勘估標的之基本資料：

(一)勘估標的內容：

- 1、土地標示：台北市內湖區舊宗段34-2地號。
- 2、建物標示：台北市內湖區舊宗段3730、3731、3732、3733、3734及3735建號等六筆。
- 3、門牌號碼：台北市內湖區舊宗段行愛路139號全棟及地下二層七個升降平面式停車位與地下三層十八個升降機械式停車位。
- 4、評估的權利種類：所有權價值評估。

(二)產權分析：

- 1、土地所有權人及權利範圍：元祖實業股份有限公司持有產權全部。
- 2、建物所有權人及權利範圍：元祖實業股份有限公司持有產權全部。
- 3、他項權利：查無他項權利設定記錄。
- 4、勘估標的是否有其他私權紛爭，本所無法得知，本報告係在以登記簿謄本登記為依據，且在無其他私權糾紛前提下評估。
- 5、本次勘估土地持分產權與建物產權均登記於元祖實業股份有限公司名下持有，具備土地與建物產權連帶關係。

三、價格日期：民國107年12月17日。

四、勘察日期：民國107年12月17日。

五、價格種類：正常價格。

六、估價條件：

- 1、本次評估價格種類係屬正常條件下的正常價格，指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。
- 2、本次勘估標的依領勘人表示，不方便進入室內勘察，本事務所依一般裝潢正常使用評估之。



七、估價目的：

本次估價結果係作為交易買賣價值評估證明之參考，報告書中所載之價值僅限於該目的之參考，不適用於其他用途。

八、利益衝突之聲明：

本事務所及估價師與委託人、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。

九、現況勘察情況說明：

(一)領勘人及其說明：領勘人：蘇柏翰先生。惟領勘人表示，不方便進入室內勘察，故本次僅拍攝部分公設及地下三層升降機械停車位。

(二)現場勘察參考資料：地籍圖、建物平面圖。

(三)勘察情況說明：

- 1、本次勘估標的物位置係依據領勘人之指認位置為準，本事務所未做鑑界。
- 2、勘估標的全棟作為廠辦大樓使用，為六層樓之全棟，現況依領勘人表示作為作業廠房、辦公室及倉庫使用。
- 3、本次勘估標的依領勘人表示，不方便進入室內勘察，本事務所依一般裝潢正常使用評估之。
- 4、本次勘估標的依領勘人表示，地下二層七個升降平面式停車位空間現況作為倉庫使用，惟本次依領勘人表示不方便進入室內勘查，故依其法定用途以停車位評估價格。

十、估價資料來源說明：

- 1、不動產權利狀態係以台灣蘇富比國際房地產股份有限公司所提供民國107年6月20日台北市中山地政事務所核發之電子謄本為準。
- 2、不動產個別條件及區域環境內容，係親自赴標的現場勘察，並依都市計畫及地籍等相關資料查證記錄之。
- 3、不動產價格評估依據，係於標的現場實際訪查交易、收益及成本資訊，並依估價師檔案資料共同整理而得。



參、價格形成之主要因素分析

一、一般因素分析：

(一)經濟面：

1、重要經濟指標(摘錄)：

項次		107年			
經濟	1.經濟成長率(%)	2.69			(預測)
	2.GDP(億美元)	5,936			(預測)
	(新臺幣億元)	178,646			(預測)
	3.每人GDP(美元)	25,179			(預測)
消費	4.消費者物價年增率(%)	1.17	(10月)	1.60	(1-10月)
	1.工業生產年增率(%)	1.5	(9月)	3.8	(1-9月)
生產	2.製造業生產年增率(%)	2.0	(9月)	4.1	(1-9月)
	1.民間消費成長率(%)	2.5			(預測)
消費	2.集中市場加權股價指數：(平均)	10,088	(10月)	10,796	(1-10月)
	3.上市(櫃)公司股票日成交值(億元)	1,324	(10月)	1,591	(1-10月)
	總成交值增加率(%)	2.2	(10月)	30.4	(1-10月)
	1.投資(含固定投資及存貨變動)成長率(%)	6.2			(預測)
投資	2.固定投資成長率(%)	4.6			(預測)
	民間固定投資成長率(%)	4.3			(預測)
	3.資本設備進口增加率(按美元計價)(%)	-1.5	(10月)	4.4	(1-10月)
貿易	1.海關進口總值(億美元)	262.1	(10月)	2,396.1	(1-10月)
	2.海關出口總值(億美元)	295.7	(10月)	2,796.6	(1-10月)
	3.出(入)超(億美元)	33.6	(10月)	400.5	(1-10月)
	4.外銷訂單年增率(按美元計價)(%)	4.2	(9月)	6.5	(1-9月)
	5.國內接單海外生產比率(%)	57.0	(9月)	50.8	(1-9月)
金融	1.匯率(美元兌台幣)(期末)	30.845	(11月15日)		
	2.外匯存底(億美元)(期末)	4,602	(10月)		
	3.貨幣總計數M2年增率(%) (日平均)	3.3	(9月)	3.6	(1-9月)
勞動	1.勞參率(%)	59.05	(9月)	58.96	(1-9月)
	2.失業率(%)	3.76	(9月)	3.71	(1-9月)
	3.工業及服務業受僱員工每人每月薪資年增率(%)	3.85	(9月)	4.23	(1-9月)
觀光	1.來台旅客人數(萬人次)	83.7	(9月)	796.3	(1-9月)
	年增率(%)	2.0	(9月)	3.6	(1-9月)
	自中國大陸(萬人次)	21.8	(9月)	201.4	(1-9月)
	2.出國人數(萬人次)	129.3	(9月)	1,272.2	(1-9月)
	年增率(%)	4.9	(9月)	7.6	(1-9月)
	到中國大陸(萬人次)	33.4	(9月)	314.7	(1-9月)

資料來源：主計處重要經社指標速報(107.11.15)



2、景氣動向：

依台灣經濟研究院發布的民國107年10月景氣動向調查月報資料顯示：

(1) 在貿易方面：

在對外貿易方面，受惠於國際油價持續上揚，帶動相關原物料產品出口，如化學品、塑橡膠及其製品年增率明顯走高，礦產品增幅維持高檔，民國107年9月出口金額296.21億美元，為歷年單月次高。儘管資通訊與電子零組件產品仍為產業出口旺季，然受到比較基期偏高影響，出口年增率皆由正轉負，民國107年9月我國整體出口年增率由上月的1.88%擴增至2.61%，民國107年前三季度出口金額較去年同期增加8.07%，創歷年同期新高。進口方面，民國107年9月我國進口金額較去年同期增加13.89%，原油進口因國際油價上揚而呈現走高，使得農工原料進口年增率漲幅擴大，再者受惠於手機與小客車進口年增率大幅回升，令整體消費品進口年增率轉為正成長。此外，廠商對半導體設備投資需求仍存，惟受基期因素干擾而下滑，然整體資本設備進口年增率仍維持雙位數成長，民國107年前三季度進口金額較去年同期增加11.90%。累計民國107年1至9月出超為366.89億美元，較去年同期減少9.86%。

國內生產方面，受惠於國際品牌智慧手機新品上市，帶動相關供應鏈出貨需求，電子零組件業年增5.01%為主要貢獻來源。不過受到部分生產機械設備調整裝機時程、進口車搶占國內市場及外銷需求減少影響，令機械設備業年增率大幅縮減，汽車及其零件業年減幅度仍呈雙位數衰退，抵銷整體製造業成長，令民國107年9月工業生產指數較去年同期增加1.54%，其中製造業增加2.00%，若扣除農曆春節因素，製造業為連續第27個月正成長。總計民國107年1-9月工業生產指數107.50，較去年同期增加3.83%；其中製造業增加4.12%。

(2) 在內需方面：

內需消費方面，受惠於中秋送禮需求與開學商機，拉抬無店面零售業與食品、飲料及菸草零售業業績買氣。另外，在綜合商品零售業方面，超市與量販等業績表現受中元節檔期已過而放緩，



加上去年比較基期較高，使得超級市場營業額年增率由正轉負，量販業營業額年增率成長限縮，致使綜合商品零售業年增率從民國107年8月之7.13%下滑至3.58%，民國107年9月整體零售業營業額與去年同期相比成長2.77%；餐飲業部分，受惠於中秋連假出遊及聚餐商機，帶動餐飲消費成長，加上今年中秋假期所屬月份不同，令比較基期偏低，民國107年9月營業額與去年同期相比增加7.70%。總計民國107年1-9月零售業營業額較去年同期增加3.88%；餐飲業增加4.95%，零售業與餐飲業今年累計營業額分別創下近4年、7年以來的最大增幅。

(3) 在物價方面：

物價方面，受到今年823南部水災遞延效果影響，蔬菜價格年增率明顯上揚，加上去年雞蛋受農藥污染導致基期偏低，且雞蛋供應量受天災影響而減產，導致民國107年9月蛋價大漲，帶動食物價格年增率從民國107年8月之0.75%上揚至2.46%。另外，受到國際油價續居高點，國內油價持續上漲，令交通及通訊類物價年增率仍維持正成長，惟漲幅較上月相比稍微收斂。民國107年9月整體CPI年增率由上月的1.54%回升至1.72%，扣除食物及能源之核心CPI則由1.36%下滑至1.20%；WPI方面，受到化學材料和基本金屬價格年增率漲幅收斂，令國產內銷品價格年增率成長較上月低，整體民國107年9月WPI年增率由上月的6.92%下滑至6.55%，然受到國際油價居高不下影響，今年以來WPI仍呈現走強態勢。總計民國107年前9個月CPI較去年同期上漲1.66%，WPI則較去年同期上漲3.85%。

(4) 在勞動市場方面：

受到畢業尋職潮逐漸淡化影響，民國107年9月失業率3.76%，較上月下降0.11個百分點，較去年同月亦降0.01個百分點，民國107年1至9月失業率平均為3.71%，較去年同期下降0.07個百分點。在薪資方面，受惠於國內景氣復甦，企業調薪愈趨積極，經常性薪資年增率已經連續九個月超過2%，民國107年8月平均薪資為49,816元，較去年同月增加7.44%，然今年物價水準較去年為高，通膨率抵消薪資成長，在扣除物價上漲因素後，民國107年1至8月實質經常性薪資與實質總薪資為38,134元與50,635元，分別較去年同期增加0.95%與2.70%。



(5) 在國內金融市場方面：

受季底需求及中秋假期因素影響，資金需求小幅攀升，然整體市場資金仍屬充沛，大型銀行調低短期票券利率，金融業隔夜拆款利率最高為0.187%，最低為0.173%，加權平均利率為0.178%，與民國107年8月相較為持平，較去年同期減少0.006個百分點。而股市方面，儘管受到美中雙方正式宣布第三波加徵關稅清單及實施日期，但由於加徵關稅稅率低於預期，加以國際股市反彈亦帶動台股向上，惟台股成交量不如過去幾個月表現，市場偏向觀望，台灣加權指數民國107年9月底收在11,006.34點，微幅下滑0.52%，平均日成交量為1,271.55億元。匯率方面，民國107年9月上半月受到美中貿易戰擴大趨勢，令新台幣緩步走貶，惟貿易衝突比預期緩和，且國際美元並未因美國聯準會再度升息一碼而走強，配合外資買超台股並匯入，下半月新台幣兌美元呈現緩升態勢，月底匯率收在30.55美元，升值0.59%。

3、總體不動產市場概況：

依內政部不動產資訊平台之住宅價格指數指出：

民國107年第2季統計全國住宅價格指數呈現小幅下跌，且本季出現六都中有四都出現下跌的現象，僅臺北市及臺南市出現小幅度的上漲，顯示住宅價格有再次轉弱的跡象，本季住宅價格指數以臺中市及高雄市下跌幅度較高，分別為1.13、1.09。綜合來看，近二年的住宅價格指數仍呈現小幅盤整的格局，房價的漲跌在3%以內，趨勢上仍以盤整看待。住宅價格指數係衡量住宅市場價格變動之參考指標，原基期為民國102年全年，經本案民國106年第4季起測試至本季，交易住宅特徵已改變，參酌消費者物價指數及民間國泰房地產指數之基期，本次更動基期為民國105年全年，基期指數定為100，標準住宅屬性亦隨之調整。此外，由於總體經濟持續穩定復甦，加上央行仍決議維持極度寬鬆的貨幣環境，資金的成本相當低，有利於提升住宅需求。但隨著中美貿易大戰及美國升息的影響，未來在總體經濟及資金環境仍有不確定性。

經統計，民國107年第2季全國住宅價格指數為100.08，較上季下跌0.54。在6都方面，臺北市指數為100.01，較上季上漲0.55；新北市指數為101.28，較上季下跌0.2；桃園市指數為102.38，較上季下跌



0.04；臺中市指數為101.89，較上季下跌1.13；臺南市指數為100.53，較上季上漲0.9；高雄市指數為99.64，較上季下跌1.09。

(二)市場面：

1、不動產市場需求面分析：

(1)建物買賣移轉件數及面積分析：

內政部統計處公布，民國107年9月全台建物買賣移轉棟數共21,904棟，較民國107年8月21,980棟，減少76棟，全台交易量與上月相當。而全台六大都會區建物買賣移轉棟數皆呈現減少之情況。

近期建物買賣移轉件數分析表

單位：棟；平方公尺

區域		102年	103年	104年	105年	106年	107年1-9月
移轉棟數	全台灣	371,892	320,598	293,263	245,396	266,086	205,832
	新北市	80,601	60,416	50,447	42,769	51,994	42,397
	臺北市	39,496	32,023	29,904	21,500	23,447	20,052
	桃園市	50,870	43,662	38,836	37,430	35,610	25,607
	臺中市	53,695	47,887	44,247	32,753	39,332	28,351
	臺南市	23,378	20,552	21,095	16,556	19,495	15,850
	高雄市	43,755	38,815	34,845	31,279	33,975	24,426
	臺灣省	130,637	120,548	73,278	62,521	61,604	48,634
移轉面積	全台灣	42,554,197	37,385,942	35,551,210	27,709,046	29,102,064	22,481,152
	新北市	7,419,448	5,674,206	4,838,810	4,198,239	4,602,266	3,825,124
	臺北市	3,240,771	2,574,298	2,630,647	2,056,793	2,034,250	1,778,633
	桃園市	5,403,871	4,775,657	4,403,238	3,736,209	3,608,557	2,626,216
	臺中市	6,188,980	5,861,779	5,107,486	3,789,140	4,269,054	3,128,921
	臺南市	3,162,661	2,968,017	3,251,264	2,276,901	2,582,712	2,031,577
	高雄市	5,515,110	4,581,874	4,129,103	3,487,177	3,801,059	2,775,940
	臺灣省	16,985,383	15,686,126	11,131,732	8,118,780	8,148,557	6,262,030

資料來源：內政部統計月報

(2)房貸利率分析：

民國107年9月本國五大銀行(合銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀)新承做放款加權平均利率為1.374%，較8月的1.449%下降0.075個百分點，主要因週轉金及資本支出貸款利率下降所致。若不含國庫借款，則民國107年9月五大銀行新承做放款加權平均利率為1.397%，較8月的1.466%下降0.069個百分點。

中央銀行民國107年9月理監事會議決議重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別維持年息1.375%、1.750%及3.625%。

民國107年9月日平均貨幣總計數M1B、M2月增率分別為0.23%及-0.01%，均較上月為低。M1B年增率略升為5.22%，主要係因活期儲



蓄存款成長增加所致；M2年增率則下降為3.34%，主要受外匯存款成長減緩之影響。累計民國107年1至9月M1B及M2平均年增率分別為5.30%及3.63%。

為維持金融穩定，中央銀行自民國99年6月以來，採行一系列針對性總體審慎措施，有助於控管金融機構不動產授信風險，維持金融穩定；加上政府的不動產相關租稅措施，以及推行房地合一實價課稅，可促進房市健全發展。

2、不動產市場供給面分析：

依據內政部營建署統計，民國107年9月核發建築物之建造執照件數計2,085件，較上月減少14.13%；總樓地板面積約為261萬7千平方公尺，較上月增加1.97%。

建造執照近期核發分析表

單位：平方公尺

區域	102年	103年	104年	105年	106年	107年1-9月	
住宅類 (不含農舍)	全台灣	24,255,213	21,259,775	17,233,648	12,945,849	15,056,229	13,349,318
	新北市	4,029,244	3,303,711	2,484,878	1,354,900	1,970,275	2,027,405
	臺北市	1,097,248	1,080,479	869,719	783,104	930,806	1,117,581
	桃園市	—	—	3,195,256	2,507,198	2,654,154	1,539,644
	臺中市	3,882,282	3,825,348	2,355,467	2,319,959	2,711,354	2,266,789
	臺南市	2,284,264	2,376,518	2,103,807	1,189,043	1,398,503	1,167,258
	高雄市	2,503,848	2,804,537	1,633,991	819,097	1,276,855	1,769,004
	臺灣省	10,458,327	7,869,182	4,590,530	3,830,841	3,989,581	3,387,254
商業類	全台灣	1,609,155	1,958,891	863,196	1,053,834	1,453,034	662,385
	新北市	155,225	267,030	92,556	95,356	264,327	51,877
	臺北市	130,588	330,881	131,471	366,155	253,739	54,820
	桃園市	—	—	84,795	33,795	94,446	120,889
	臺中市	268,660	117,734	74,725	195,433	308,576	145,250
	臺南市	43,334	76,617	71,855	167,749	107,651	121,190
	高雄市	328,630	239,826	39,756	10,695	30,251	28,939
	臺灣省	682,718	926,803	368,038	183,190	389,738	137,506

資料來源：內政部統計月報

依據內政部營建署統計，民國107年9月全台灣使用執照件數計1,719件，較上月減少8.76%；核發建築物之使用執照住宅類(不含農舍)總樓地板面積為1,361,311平方公尺，較上月增加8.64%。



使用執照近期核發分析表

單位：平方公尺

區域	102年	103年	104年	105年	106年	107年1-9月	
住宅類 (不含農舍)	全台灣	15,983,523	17,195,844	13,104,037	17,003,961	14,964,158	11,455,174
	新北市	2,757,031	2,608,323	2,536,138	2,648,048	3,228,140	2,369,807
	臺北市	1,051,151	1,083,026	999,619	954,596	819,808	761,480
	桃園市	—	—	2,712,109	3,246,818	1,911,148	1,380,447
	臺中市	2,604,503	3,152,998	3,265,648	2,606,922	2,297,930	1,569,069
	臺南市	1,368,768	1,281,796	1,710,322	1,215,605	1,607,209	1,196,331
	高雄市	1,778,025	2,292,678	1,880,201	1,394,885	1,187,029	1,142,132
	臺灣省	6,424,045	6,777,023	2,536,138	4,791,358	3,768,975	2,885,165
商業類	全台灣	535,826	1,396,846	869,838	1,109,810	976,141	916,917
	新北市	107,131	60,185	206,329	130,587	181,723	128,569
	臺北市	114,727	703,233	142,462	109,187	92,774	381,930
	桃園市	—	—	365,906	161,926	30,260	11,582
	臺中市	132,124	101,659	108,851	181,027	153,700	70,642
	臺南市	15,612	220,275	9,462	60,709	45,763	56,501
	高雄市	22,994	15,189	36,828	262,165	25,114	9,043
	臺灣省	143,238	296,305	206,329	203,760	442,136	257,907

資料來源：內政部統計月報

(三)政策面：

根據台灣經濟研究院景氣動向調查，房地產廠商對重大事件影響之看法如下：

■ 近來政府積極規劃興建社會住宅，此對國內房地產景氣影響為何？

全體廠商認為顯著正面影響者佔2.80%，些微正面者佔20.56%，顯著負面影響者佔12.15%，些微負面影響者佔23.36%，無影響者佔35.51%，不清楚者佔4.67%。就各行業別觀察，建設公司高達六成五的廠商認為具有負面影響，最不看好。整體而言，約三成五廠商認為是負面影響、三成五廠商認為無影響，近兩成五廠商則認為具有正面影響，顯示政府規劃興建社會住宅的政策，對國內房地產景氣會產生的影響偏向負面。

■ 實價登錄對房價之影響

為穩定房價，降低金融放貸風險，政府相關單位先後推出多項打房價措施。行政院副院長更強調房地產交易應更加透明化。內政部指出，成屋實價登記只須修正成屋買賣定型化契約範本就可上路，民衆進入內政部地政司網站就可查出區域實際成交價格。新制實施後，應可有效縮小投機客炒作空間。內政部擬修正成屋買賣定型化



契約範本與不動產經紀業管理條例，透過相關法規約束，嚴格要求房市交易全須用實價登記，遏止炒作風氣，平緩過高房價，對於房地產景氣有些微負面影響。

■ QE(Quantitative easing)退場之影響

在美國聯準會(Fed)公布最新會議紀錄後，儘管QE(Quantitative easing)退場時程表尚未明定，但對於民國102年底前開始實施退出量化寬鬆的計劃大致認同，引發金融市場震盪，美國公債殖利率飆升，若未來QE(Quantitative easing)退場，速度太猛使利率遽升，導致全球金融市場動盪，影響全球經濟前景。

■ 房地合一稅之影響

房地合一稅制三讀通過，民國105年元旦上路，奢侈稅也將同步退場，財政部表示將成立推動小組讓房地合一稅準時上路，也認為稅制定案，市場無不確定因素，交易會更穩定，有需求的買方會回歸市場。房地合一稅，稅率分4級，最高45%，民國105年上路，對短期炒房者課重稅。修正通過條文規定，持有1年以下出售課稅率45%；持有1年以上2年以下稅率35%；持有超過2年到10年以下為20%；持有超過10年為15%。自用住宅交易所得優惠部分，自住免稅額訂為新台幣400萬元，扣除免稅額後，按10%稅率課徵。配合房地合一稅上路，將停止課徵銷售房屋、土地的特種貨物及勞務稅。

房地合一稅能在短時間通過的重要決策，包括日出條款不回溯，讓外界反彈聲浪小，而且影響不大，以及奢侈稅退場，有助於健全房市。房地合一稅制上路後，不確定因素消除，除了可健全房市外，也有助於金融穩定。



二、不動產市場概況分析：

(一)不動產市場概況分析：

1、市場供給：

- (1) 區域環境為基隆河截彎取直大彎南段工業區，附近有數棟大型廠辦及廠房，區域工業用地開發率約 80%，土地利用未飽和。
- (2) 區域環境內近半年來有一至三處預售房屋公開推出，市場供給量尚稱平穩。

2、市場需求：

- (1) 區域環境內居住人口呈穩定成長，對房地產市場需求亦穩定成長。
- (2) 區域環境內為基隆河截彎取直大彎南段工業區，服務業、金融業等三級產業日趨繁榮，且近鄰中山高內湖交流道，交通便利，對辦公室產品有需求。
- (3) 區域環境內公共設施完善、交通便利，房地產需求仍頗殷切。

3、市場產品型態：

- (1) 區域環境土地利用未趨於飽和狀態，多預售新建房屋推出，以住宅及廠辦產品為主。
- (2) 區域環境沿主要道路兩側之建築物，主要供辦公及廠房使用，工業區外沿主要道路則供店面及住宅使用。
- (3) 區域環境附近預售房屋產品型態主要為住宅大樓及廠辦大樓規劃。

(二)不動產市場價格水準分析：

1、區域環境內廠辦大樓市場行情(公設比約為 35%~45%)，根據本事務所調查資料顯示：

- 新建大樓平均價位每坪約480,000元至520,000元；
- 五至十年房屋平均價位每坪約430,000元至480,000元；
- 十年以上房屋平均價位每坪約400,000元至430,000元。

2、區域環境內廠辦大樓市場行情(公設比約為 50%以上)，根據本事務所調查資料顯示：

- 新建大樓平均價位每坪約350,000元至380,000元；
- 五至十年房屋平均價位每坪約330,000元至350,000元；
- 十年以上房屋平均價位每坪約310,000元至330,000元。

3、區域環境內廠辦大樓空屋率約維持在 5%~10%，市場需求與供給平穩，房地產市場價格預期近一年內價位仍維持穩定發展。



三、區域因素分析：

(一)近鄰地區土地利用情形：

- 1、**土地使用分區**：區域環境土地多規劃為工業區。
- 2、**土地使用情況**：區域環境為科技工業區，90%土地已開發利用。
- 3、**土地使用強度**：區域環境土地呈中度利用。

(二)近鄰地區建物利用情況：

- 1、區域環境建物約 10%為四層以下樓房；40%為五層至七層樓房；40%為七層至十二層樓房；10%為十二層以上樓房。
- 2、區域環境建物地面層約 30%供商業使用；30%供辦公使用；40%供工業使用。
- 3、區域環境建物二層以上約 30%供工業使用；70%供辦公使用。

(三)近鄰地區之公共設施概況：

以標的為中心，半徑1000公尺以內，具備有公園、銀行、郵局、加油站、小學、中學、量販店等公共設施。

(四)近鄰地區之交通運輸概況：

- 1、區域內主要幹道為行愛路、行善路及民權東路六段等。
- 2、區域內主要交通工具有公車及自用汽、機車。
- 3、區域內交通站點有市公車站。
- 4、整體而言，交通運輸條件正常。

四、土地個別因素分析：

(一)土地個別條件：

1、土地座落：內湖區內。



2、土地面臨：行愛路與行愛路141巷。





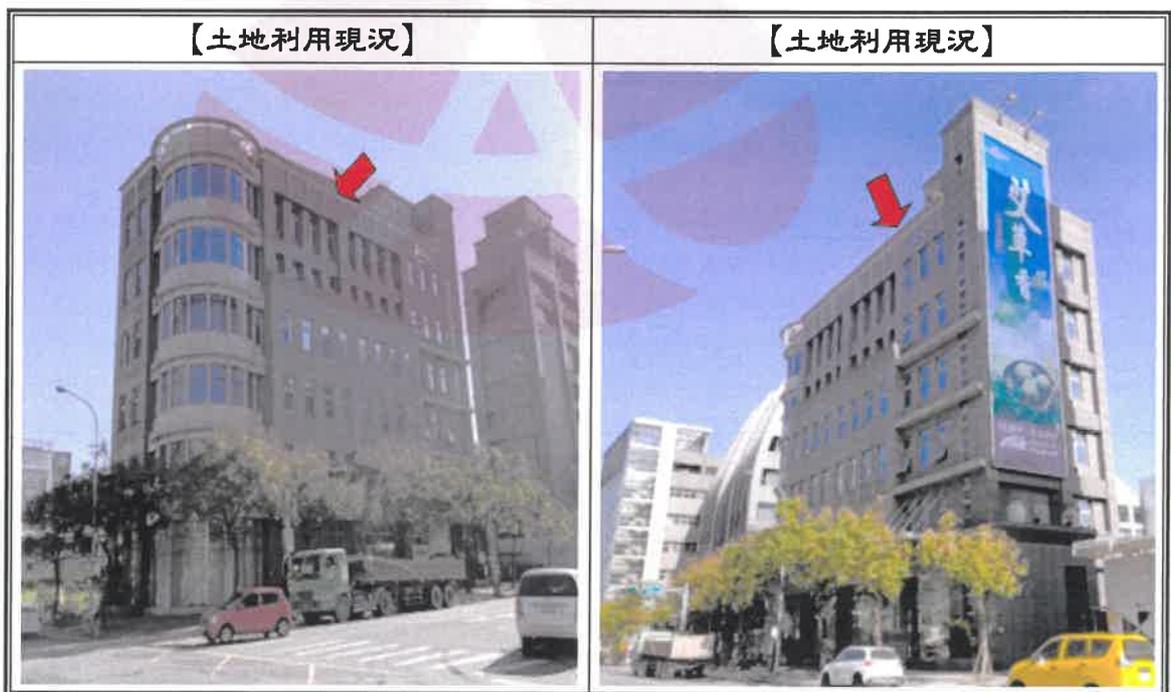
- 3、**土地近鄰**：好市多量販店內湖店、大潤發內湖店、家樂福內湖店及國道一號等重要地標或公共設施。
- 4、**土地二面臨路**。
- 5、**土地面前道路寬度**20公尺及12公尺。
- 6、**土地臨主要道路之境界線**37公尺。
- 7、**土地平均深度**15公尺。
- 8、**土地地勢平坦**。
- 9、**土地地形略呈長方形**。

(二)土地法定使用管制與其他管制事項：

土地為都市計畫內之工業區，土地使用強度管制為科技工業區(C區)，容許建蔽率50%、容積率200%。

(三)土地利用情況：

- 1、**勘估土地地面上已營建地上六層、地下三層之建築物**。



- 2、**勘估土地目前已達最有效使用狀態**。
- 3、**土地是否有出租情形**：是(領勘人告知)。
- 4、**土地現況是否被他人占用**：否(領勘人告知)
- 5、**土地是否有高壓電塔等嫌惡設施經過等**：否(實際現場勘察)。



6、土壤是否位於經濟部中央地質調查所公告之土壤液化潛勢區：

是，依據民國107年12月17日查詢結果，勘估標的土地坐落地區屬於中潛勢區。

7、土地是否位於經濟部中央地質調查所建置臺灣活動斷層觀測系統便民查詢服務標示斷層帶範圍：

否，依據民國107年12月17日查詢之圖資測量結果判斷，勘估標的土地係位於山腳斷層帶直線距離200公尺範圍以外。

8、土地是否位於經濟部中央地質調查所建置地質敏感區查詢系統標示地質敏感區：

否，依據民國107年12月17日查詢結果，勘估標的土地未坐落於地質敏感區。



五、建物個別因素分析：

(一) 勘估標的基本資料：

項目	建號	門牌	面積(坪)	使用現況	法定用途 (依謄本登載)
1	3730	行愛路139號	230.48(含車 位14.41坪)	未入室內， 不予評述	作業廠房(C2)第53組 (公害輕微之工業)
2	3731	行愛路139號二樓	178.873(含車 位9.86坪)		
3	3732	行愛路139號三樓	178.87(含車 位9.86坪)		
4	3733	行愛路139號五樓	166.18(含車 位9.86坪)		
5	3734	行愛路139號四樓	178.87(含車 位9.86坪)		
6	3735	行愛路139號六樓	166.18(含車 位9.86坪)		

(二) 建物個別條件：

- 1、**結構**：鋼筋混凝土造。
- 2、**建築型態**：廠辦大樓。
- 3、**建築樓層**：地下三層、地上六層。
- 4、**格局**：長方形。
- 5、**屋齡**：民國98年6月建築完成，約9年6月。
- 6、**使用權屬**：出租中(依領勘人告知)。
- 7、**外牆建材**：貼磁磚。
- 8、**公設比**：地面層約69%、樓上層約58%。
- 9、本次勘估標的依委託人要求，未進入室內勘察，室內現況本事務所以基本裝潢為前提評估之。

(三) 建物勘察情形：

- 1、**建物是否曾發生凶殺或自殺致死情事**：否(領勘人告知)。
- 2、**屋內自來水及排水系統是否正常**：是(領勘人告知)。
- 3、**建物是否出租之情形**：是(領勘人告知)。

(四) 建物維護保養情況：

委託人要求不進行建物室內勘察，未能了解建物維護保養情況。本報告係以一般、正常維護保養情形為前提進行評估。



(五) 建物管理現況分析：

- 1、設有管理員室為全天有專人管理(領勘人告知)。
- 2、環境有專人清理(領勘人告知)。

(六) 建物與基地及週遭環境適合性分析：

本次勘估標的為廠辦大樓，就鄰近區域以廠辦大樓之建築使用型態為主情形下，勘估標的與週遭環境之適合度：良好。

(七) 其他：

本次勘估標的依領勘人表示，地下二層七個升降平面式停車位空間現況作為倉庫使用，惟本次依領勘人表示不方便進入室內勘查，故依其法定用途以停車位評估價格。

六、最有效使用分析：

勘估標的土地目前已興建地上六層、地下三層之廠辦大樓，結構為鋼筋混凝土造，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，勘估標的可作為辦公室使用，已達成最有效使用，並據此進行價值評估。



七、勘估標的土地增值稅預估：

本次勘估標的按公告現值計算增值稅：新台幣8,514,458元

(本報告所載土地增值稅係依據土地登記謄本所載當期公告土地現值及前次移轉現值或原規定地價計算作為參考，實際應繳土地增值稅，仍以稅捐機關核計為準。)

1、依土地稅法規定：

第三十條：土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依下列規定：

- (1) 申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。
- (2) 申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。
- (3) 遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。
- (4) 依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。
- (5) 經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。
- (6) 經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。

前項第一款至第四款申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。前項第一款至第三款之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。八十六年一月十七日本條修正公布生效日以後經法院判決移轉、法院拍賣、政府核定照價收買或協議購買之案件，於本條修正公布生效日尚未核課或尚未核課確定者，其申報移轉現值之審核標準適用第一項第四款至第六款及第二項規定。



第三十之一條：依法免徵土地增值稅之土地，主管稽徵機關應依下列規定核定其移轉現值並發給免稅證明，以憑辦理土地所有權移轉登記：

- (1) 依第二十八條規定免徵土地增值稅之公有土地，以實際出售價額為準；各級政府贈與或受贈之土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。
 - (2) 依第二十八條之一規定，免徵土地增值稅之私有土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。
 - (3) 依第三十九條之一第二項規定，免徵土地增值稅之抵價地，以區段徵收時實際領回抵價地之地價為準。
 - (4) 依第三十九條之二第一項規定，免徵土地增值稅之農業用地，以權利變更之日當期之公告土地現值為準。
- 2、土地所有權移轉，其申報移轉現值，以當期之公告土地現值為準，來核算土地增值稅。
- 3、本事務所提供增值稅預估，除道路用地依土地稅法第三十九條規定免徵土地增值稅外，其餘土地未考慮免徵或減徵等規定，宜請委託人注意。**



肆、價格評估

一、價格種類與估價條件：

(一)價格種類：正常價格。

(二)估價條件：

- 1、本次評估價格種類係屬正常條件下的正常價格，指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。
- 2、本次勘估標的依領勘人表示，不方便進入室內勘察，本事務所依一般裝潢正常使用評估之。

二、估價方法之選定：

- 1、本次評估作業以比較法及收益法之直接資本化法為估價方法。
- 2、比較法係指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。
- 3、收益法之直接資本化法係指以勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。

三、價格評估過程：

(一)勘估標的特性分析：

- 1、勘估標的位於行愛路及行愛路 141 巷交叉口，屬於內科舊宗段工業區，為內湖科技園區較後期發展之區域，隨著西湖段發展飽和，可開發土地逐漸減少，相對之下，舊宗段近期發展十分快速，有多個由知名開發商興建的廠辦大樓新建案推出，市場租售交易活絡，區域發展潛力佳。勘估標的土地使用分區屬科技工業區(C區)，基地面積約為 236.0982 坪，形狀略呈長方形，土地臨 20 公尺寬之行愛路及 12 公尺寬之行愛路 141 巷，地勢平坦、雙面臨路之基地，土地個別條件良好。
- 2、勘估標的建物為乙棟鋼筋混凝土造地上六層、地下三層之廠辦大樓，屋齡約 9 年 6 個月，建物外牆為貼磁磚，建物外觀普通，大樓門廳處設有警衛管理，本次評估標的為行愛路 139 號全棟、地下二層七



個升降平面式停車位及地下三層十八個升降機械式停車位，經現場勘查，本次以行愛路 139 號四樓作為比準戶，依據樓層差異予以調整。

- 3、本次勘估標的依領勘人表示，地下二層七個升降平面式停車位空間現況作為倉庫使用，惟本次依領勘人表示不方便進入室內勘查，故依其法定用途以停車位評估價格。
- 4、本次勘估標的地面層公設比約 69%、樓上層公設比約 58%，該區域廠辦大樓合理公設比約 35~45%，故勘估標的有公設比過大之情形，相關影響條件已列入評估範圍內。
- 5、本次勘估標的依領勘人表示，不方便進入室內勘察，本事務所依一般裝潢正常使用評估之。

(二) 評估過程分析：

本次評估係以行愛路139號四樓(3734建號)作為比準戶，以比較法及收益法評估其合理價格，再依樓層別效用比，分別計算各戶價格。

(三) 比較法評估過程：

- 1、有關於比較法評估價格過程，本事務所採百分率法調整評估之。
- 2、百分率法係經比較標的與勘估標的各項個別因素及區域因素作一比較，比較出各項因素之差異百分比率(超極優>極優>優>稍優>普通>稍劣>劣>極劣>超極劣)，計算出勘估標的比較價值之方法。
- 3、超極優>極優>優>稍優>普通>稍劣>劣>極劣>超極劣等條件之評定係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來，計算出勘估標的比較價值之方法，本案比較項目依九級優劣並細項劃分為強、中、弱、微等級，劃分標準及百分比率如下：

項目 細項	超極優				極優				優				稍優				普通
	強	中	弱	微	強	中	弱	微	強	中	弱	微	強	中	弱	微	
百分比率	>15%	15%	14%	13%	12%	11%	10%	9%	8%	7%	6%	5%	4%	3%	2%	1%	0%
項目 細項	普通	稍劣				劣				極劣				超極劣			
		微	弱	中	強	微	弱	中	強	微	弱	中	強	微	弱	中	強
百分比率	0%	-1%	-2%	-3%	-4%	-5%	-6%	-7%	-8%	-9%	-10%	-11%	-12%	-13%	-14%	-15%	<-15%

- 4、對於比較標的之相關資料，本事務所已儘可能向資料提供者進行查證，如有不足係屬無法查證或查證有困難。



5、比較標的分析：

項 目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
地 址	汀愛路77巷 60~90號二樓	汀愛路141巷 30~60號二樓	新湖三路 120~150號六樓
交易型態	成交價格	成交價格	成交價格
交易價格	總價3,700.00萬元 單價34.58萬元/坪	總價4,588.00萬元 單價37.07萬元/坪	總價3,080.00萬元 單價36.87萬元/坪
調查日期	民國107.12	民國107.12	民國107.12
價格日期	民國106.11	民國106.5	民國106.3
使用分區	科技工業區(C區)	科技工業區(C區)	科技工業區(C區)
建築樓層	八層	五層	六層
案例樓層	第二層	第二層	第六層
屋 齡	9.1年	15.3年	15.1年
面 積	121.56坪 (含車位26.99坪)	123.76坪	83.54坪
結 構	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
臨路情況(M)	臨12、12公尺 寬道路	臨12、12公尺 寬道路	臨15、12公尺 寬道路
交通條件 (以勘估標的為準)	稍差	稍差	稍差
公共設施 (以勘估標的為準)	相當	相當	相當
整體條件 (以勘估標的為準)	相當	稍佳	較佳
備 註	地下一層坡道平面 停車位乙個，以150萬 元/個評估；地下二層 坡道平面停車位二個 ，以140萬元/個評估	--	--
公 設 比	54%	45%	45%



6、本次勘估標的第四層比準戶(3437建號)與比較標的區域因素分析及調整表：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
交通運輸	主要道路寬度(M)	40	40	0%	40	0%	40	0%
	捷運之便利性	稍劣-中	稍劣-中	0%	稍劣-中	0%	稍劣-中	0%
	公車之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	交流道之有無及接近交流道之程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	未影響	未影響	0%	未影響	0%	未影響	0%
	小計			0%		0%		0%
公共設施	學校(國小、國中、高中、大專院校)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)	優-弱	優-弱	0%	優-弱	0%	優-弱	0%
	公園、廣場、徒步區	稍優-弱	稍優-弱	0%	稍優-弱	0%	稍優-弱	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施(郵局、銀行、醫院、機關等設施)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
發展潛力	商業聚集效益	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	目前利用成熟度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	未來發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
其他(如治安、地方聲望)		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素調整百分率				0%		0%		0%



7、本次勘估標的第四層比準戶(3437建號)與比較標的個別因素分析及調整表：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
宗地條件	形狀	略呈長方形	梯形	2%	略呈正方形	-1%	略呈正方形	-1%
	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	臨路情形	雙面臨街	雙面臨街	0%	雙面臨街	0%	雙面臨街	0%
	鄰地使用	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			2%		-1%		-1%
道路條件	面臨主要道路寬度(M)	20	12	3%	12	3%	15	2%
	道路種別(主幹道、次幹道、巷道、人行道)	次幹道	巷道	1%	巷道	1%	次幹道	0%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			4%		4%		2%
接近條件	接近車站之程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	接近市場之程度(傳統、超級市場、大型購物中心)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	接近公園之程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	接近停車場之程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	接近鄰近商圈之程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
周邊環境條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	嫌惡設施有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
建物條件	建物結構	鋼筋混凝土	鋼筋混凝土	0%	鋼筋混凝土	0%	鋼筋混凝土	0%
	屋齡(年)	9.5	9.1	0%	15.3	2%	15.1	2%
	總價(面積:坪)與單價關係	169.01	總價稍低	-3%	總價稍低	-2%	總價稍低	-3%
	面積適宜性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	樓層高度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	通風採光	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	產品適宜性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	樓層位置(樓層別)	4層	2層	-2%	2層	-2%	6層	-2%
	建物內部公共設施狀況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	騎樓狀況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	管理狀況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	使用管制	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	建材	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	建築設計	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	商業效益	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
小計			-5%		-2%		-3%	
其他(公設比)	58%	54%	-1%	45%	-5%	45%	-5%	
個別因素調整百分率			0%		-4%		-7%	



8、本次勘估標的第四層比準戶(3437建號)與比較標的整體之修正比率表：

項 目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
交易價格 (萬元/坪)	34.58	37.07	36.87
價格種類	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格 (萬元/坪)	34.58	37.07	36.87
價格日期因素調整率	99%	98%	98%
價格日期因素調整後 價格(萬元/坪)	34.23	36.33	36.13
區域因素調整率	100%	100%	100%
區域因素調整後價格 (萬元/坪)	34.23	36.33	36.13
個別因素調整率	100%	96%	93%
試算價格 (萬元/坪)	34.23	34.88	33.60
比較標的加權數	35%	35%	30%
加權數計算後價格 (萬元/坪)	11.98	12.21	10.08
最遠推定比較價格 (萬元/坪)	$34.27 \div 34.30$		

本事務所依比較法，經各項影響因素分析調整後，將試算價格加權分析如下：

■ 勘估標的與比較標的替代性而言：

比較標的一及二之區域及個別因素調整率絕對值較小，替代性較佳，因此給予比較標的一及二較高權重。

綜合前述評估過程，本次評估勘估標的第四層比準戶(3437建號)比較單價為343,000元/坪。



9、勘估標的停車位與比較標的停車位條件分析表：

項目	勘估標的	比較標的四	比較標的五	比較標的六
坐落	行愛路139號 地下二層	南京東路六段 451巷50~80號 地下三層	南京東路六段 451巷50~80號 地下二層	瑞光路358巷30弄 10~30號地下三層
車位價格	--	110萬元/個	120萬元/個	110萬元/個
型式	升降平面式	坡道機械式	坡道機械式	坡道機械式
樓層	地下二層	地下三層	地下二層	地下三層
屋齡	9.5年	9.8年	8.8年	1.4年

備註：區域內獨立產權車位交易情況較少，大多與住家併同交易為主，因此本次以區域內實價登錄有登載車位交易價格之案例進行比較。

10、本次勘估標的停車位與買賣比較標的區域及個別因素分析及調整表：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的四	調整百分率	比較標的五	調整百分率	比較標的六	調整百分率
區域因素	商業繁榮程度	普通	稍優-激	-1%	優-激	-5%	稍優-激	-1%
	供需狀況	普通	優-激	-5%	優-激	-5%	優-激	-5%
	小計			-6%		-10%		-6%
個別因素	產品形態	升降平面式停車位	坡道機械式停車位	0%	坡道機械式停車位	0%	坡道機械式停車位	0%
	樓層位置	地下二層	地下三層	2%	地下二層	0%	地下三層	2%
	屋齡	9.5	9.8	0%	8.8	-1%	1.4	-2%
	其他	正常	正常	0%	正常	0%	正常	0%
	小計			2%		-1%		0%



11、本次勘估標的停車位與買賣比較標的整體之修正比率表：

項 目	比較標的四	比較標的五	比較標的六
交易價格 (萬元/個)	110.0	120.0	110.0
價格種類	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格 (萬元/個)	110.0	120.0	110.0
價格日期因素調整率	100%	100%	100%
價格日期因素調整後 價格(萬元/個)	110.0	120.0	110.0
區域因素調整率	94%	90%	94%
區域因素調整後價格 (萬元/個)	103.4	108.0	103.4
個別因素調整率	102%	99%	100%
試算價格 (萬元/個)	105.5	106.9	103.4
比較標的加權數	35%	30%	35%
加權數計算後價格 (萬元/個)	36.91	32.08	36.19
最後推定比較價格 (萬元/個)	$105.18 \div 105.00$		

本事務所依比較法，經各項影響因素分析調整後，將試算價格加權分析如下：

■ 依勘估標的與比較標的替代性而言：

比較標的四及六之區域及個別因素調整率絕對值較小，替代性較佳，因此給予比較標的四及六較高權重。

綜合前述評估過程，本次評估勘估標的地下二層升降平面式停車位(比準單元)比較單價為1,050,000元/個。



(四)收益法之直接資本化法評估過程：

1、計算公式及分析：

$$\text{不動產收益價格} = \frac{\text{淨收益}}{\text{收益資本化率}}$$

說明：

- (1)總收入，指價格日期當時勘估標的按法定用途出租或營運，在正常情況下所獲得之租金或收入之數額。
- (2)有效總收入＝總收入－閒置或其他原因造成之損失。
- (3)總費用包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費、維修費、重置提撥費等。
- (4)淨收益＝有效總收入扣除總費用。
- (5)收益資本化率之求取，本事務所採用市場萃取法，選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，所得之商數加以比較決定後，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。
- (6)本次勘估標的總收入係依據同一供需圈內之區域租金行情推估試算，總費用則依據各費用項目推估試算，收益資本化率則訪查當地類似產品之合理租金水準、空置率、總費用率與價格水準，並考慮流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定。由於勘估標的非屬營運性不動產，因此最近三年總收入、總費用及收益資本化率等資料的欠缺，對於勘估標的評估精準度之影響微小。



2、總收入推估：

係以價格日期當時勘估標的按法定用途出租，在正常情況下所獲得之租金及押金孳息之數額。

月租金收入	$740 \text{ 元/坪/月} \times 169.01 \text{ 坪} = 125,067 \text{ 元/月}$
年租金收入	$125,067 \text{ 元/月} \times 12 \text{ 個月} = 1,500,804 \text{ 元/年}$
押金	以二個月推估
一年期定存年利率	1.04%【五大行庫基本存款利率(一年期)】
押金孳息收入	$125,067 \text{ 元/月} \times 2 \text{ 個月} \times 1.04\% = 2,601 \text{ 元/年}$
總收入	$1,500,804 \text{ 元/年} + 2,601 \text{ 元/年} = 1,503,405 \text{ 元/年}$

3、有效總收入推估：

總收入扣除閒置及其他原因所造成之收入損失後之餘額為勘估標的之有效總收入。

總收入	1,503,405 元/年
閒置率	以平均租期二年，招租期二個月，50%租戶換租之條件推估 $2 \text{ 個月} / 2 \text{ 年} (24 \text{ 個月}) \times 50\% = 4.17\%$
閒置損失	$1,503,405 \text{ 元/年} \times 4.17\% = 62,692 \text{ 元/年}$
裝修抵減	以平均租期二年，裝修期一個月，50%租戶換租之條件推估 $1 \text{ 個月} / 2 \text{ 年} (24 \text{ 個月}) \times 50\% = 2.08\%$
裝修抵減損失	$1,500,804 \text{ 元/年} \times (1 - 4.17\%) \times 2.08\% = 29,915 \text{ 元/年}$
閒置及其他原因所造成之收入損失	$62,692 \text{ 元/年} + 29,915 \text{ 元/年} = 92,607 \text{ 元/年}$ 約佔總收入的6.16%
有效總收入	$1,503,405 \text{ 元/年} - 92,607 \text{ 元/年} = 1,410,798 \text{ 元/年}$



4、總費用推估：

經計算勘估標的總費用約為220,403元/年(詳下表)，約佔總收入的14.66%。

項目	說明	計算結果 (元/年)
地價稅	以勘估標的土地當年度申報地價總額×稅率1.0%預估	40,127
房屋稅	以勘估標的房屋現值×街路等級調整率×稅率3.0%預估	64,802
保險費	以勘估標的建物成本價格的0.10%預估	10,526
管理費	以勘估標的總收入的1.0%預估	15,034
維修費	以勘估標的營造施工費的0.2%預估	25,690
重置提撥費	以勘估標的營造施工費的0.5%預估	64,224
合計		220,403

5、淨收益推估：

總收入扣除閒置及其他原因所造成之收入損失後推算有效總收入，有效總收入扣除總費用即為淨收益。

總收入	1,503,405元/年
-閒置及其他原因所造成之收入損失	92,607元/年
有效總收入	1,410,798元/年
-總費用	220,403元/年
淨收益	1,190,395元/年

6、收益資本化率推估：

經本事務所訪查當地類似產品，相關資料如下：

- (1) 合理租金水準為700元/坪/月~800元/坪/月。
- (2) 空置率及裝修抵減損失約為總收入的5%~10%。
- (3) 總費用率約為總收入的10%~15%。
- (4) 合理房價水準約為300,000元/坪~400,000元/坪。
- (5) 推估類似不動產合理折舊前收益資本化率為2.24%~1.92%。
- (6) 以屋齡5年~20年類似產品，殘餘價格率5%，推估建物折舊提存率為2.1%~3.06%，建物價值比率約為17.17%~23.23%，應扣除折舊提存率為0.49%~0.53%。



- (7) 推估類似不動產扣除折舊提存率後合理收益資本化率為1.71%~1.43%。
- (8) 考慮流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較，決定本次勘估標的扣除折舊提存率後收益資本化率為1.57%。
- (9) 以勘估標的屋齡9.5年，殘餘價格率5%，推估每年折舊提存率為2.32%，建物價值比率約為21.51%，應加計建物折舊提存率0.5%，決定本次勘估標的收益資本化率為2.07%。

7、收益價格評估：

在決定勘估標的淨收益及收益資本化率後，評估勘估標的收益價格為

$$1,190,395\text{元/年} \div 2.07\% = 57,507,005\text{元}$$

(平均單價為：340,000元/坪)



四、價格決定與理由說明：

1、本次評估以行愛路139號四樓(3734建號)作為比準戶，運用比較法、收益法評估其價格，再以比準戶評估價值為基礎，依其樓層別效用比之差異程度調整各戶價格而得。

2、價格決定理由：

茲針對比準戶價格評估，所採取各估價方法之結論如下：

■ 本事務所以比較法評估，依據勘估標的具備之條件調整核算比較價格為343,000元/坪；

■ 本事務所以收益法之直接資本化法評估收益價格為340,000元/坪；

茲將價格決定理由分析如下：

綜合上述分析，在考量估價目的、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法，最後決定評估價格為：

$$343,000\text{元/坪} \times 50\% + 340,000\text{元/坪} \times 50\% = 341,500\text{元/坪} \\ \approx 342,000\text{元/坪}。$$

3、各戶價格決定：

本次評估選定行愛路139號四樓(3734建號)作為比準戶，以比較法及收益法之直接資本化法評估其合理價格，再依樓層別效用比，考量各戶之差異，故予以調整計算各戶價格，詳下表：

編號	樓層別	建號	面積(坪)	比準單價(元/坪)	樓層別效用比(%)	建坪單價(元/坪)	各戶總價(元)
1	地面層	3730	216.07	342,000	160%	550,000	118,838,500
2	二層	3731	169.01	342,000	102%	349,000	58,984,490
3	三層	3732	169.01	342,000	101%	345,000	58,308,450
4	四層	3734	169.01	342,000	100%	342,000	57,801,420
5	五層	3733	156.32	342,000	101%	345,000	53,930,400
6	六層	3735	156.32	342,000	102%	349,000	54,555,680
合計			1,035.74				402,418,940



4、停車位價格決定理由：

本事務所以比較法評估，依據勘估標的具備之條件及個別因素差異調整核算本次勘估地下二層升降平面式停車位(比準單元)比較價格為1,050,000元/個，另依市場行情及周遭停車位需求考量後，本次勘估地下三層升降機械式停車位價格以750,000元/個評估。車位總價格詳下表：

停車位樓層	型式	停車位單價(元/個)	停車位數量(個)	停車位總價(元)
地下二層	升降平面	1,050,000	7	7,350,000
地下三層	升降機械	750,000	18	13,500,000
合計			25	20,850,000

5、最後各戶價格決定如下：

編號	樓層別	建號	面積(坪)	建坪單價(元/坪)	各戶總價(元)	備註
1	地面層	3730	216.07	550,000	118,838,500	--
2	二層	3731	169.01	349,000	58,984,490	--
3	三層	3732	169.01	345,000	58,308,450	--
4	四層	3734	169.01	342,000	57,801,420	比準戶
5	五層	3733	156.32	345,000	53,930,400	--
6	六層	3735	156.32	349,000	54,555,680	--
小計			1,035.74		402,418,940	--
7	地下二層 7個升降平面式停車位			1,050,000(元/個)	7,350,000	--
8	地下三層 18個升降機械式停車位			750,000(元/個)	13,500,000	--
小計			63.71		20,850,000	--
合計			1,099.45		423,268,940	



伍、其他與估價相關之必要事項及依不動產估價技術規則規定 須敘明之情況

■ 依不動產估價技術規則規定須敘明之情況：

- 1、所蒐集之比較標的之相關資料中，下列事項查證確有困難：各項費用之負擔方式、交易條件、是否有特殊付款方式。因此於估價報告書中特此敘明。
- 2、收益法估價蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料有困難，因此於估價報告書中特此敘明。
- 3、本次勘估標的停車位價格以採用比較法與收益法或成本法推算較為適合、精確，惟採用收益法或成本法評估時，會因下列原因，以致不宜採用收益法或成本法，因此本報告僅以比較法評估停車位價格。

(1) 收益法評估勘估標的之相關資料中，下列事項查證確有困難：

地價稅(無法確定停車位是否有土地持分及持分權利範圍)、房屋稅(停車位是否應繳房屋稅無法確定或房屋稅單無法拆算屬於停車位部分)、保險費(保險費無法拆算屬於停車位部分)、維修費(依據不動產估價師公會全國聯合會發布第五號公報規定，維修費以營造施工費之0.1%~0.3%為原則，由於停車位與主建物屬性不同，因此恐會造成停車位維修費用過高情況)、重置提撥費(依據不動產估價師公會全國聯合會發布第五號公報規定，重置提撥費可按營造施工費的10%~20%依支出之有效使用年限及耗損比率分年攤提，或以營造施工費之0.5~1.5%計算為原則，由於停車位與主建物屬性不同，因此恐會造成停車位重置提撥費用過高情況)，考量停車位收益法各項費用不確定因素及差異性甚大，造成精準度及信賴度不佳，本報告未採用收益法評估，因此於估價報告書中特此敘明。



(2) 由於停車位於市場交易習慣上係以數量(個)計價，非以面積(坪)計價，因停車格大小差異不大，使用效益相當，惟停車位面積登記因加計公設而有所差異(例如：平面停車位約8~12坪/個不等；機械停車位約3~6坪/個不等)，如採建物成本計算停車位價格，容易因面積過大產生停車位價格差異性甚大情況。

此外，依不動產估價技術規則以成本法評估停車位價格(該區分所有建物房地價格=該區分所有建物基地權利價格+該區分所有建物之建物成本價格)時，由於地下停車位樓層別效用比或地價分配率易因公設規劃等因素產生較大差異，以致停車位基地權利價格估算精準度不佳，故不宜採用成本法評估。

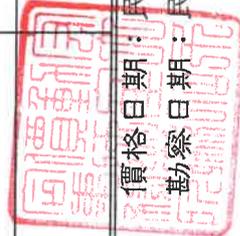


土地權利狀態表

勘估標的物所在地：台北市內湖區舊宗段

項目	土地		地標			示		
	土地 所有權人	產權取得 登記日期	段	小段	地號	使用分區	總面積(公頃)	持分
1	元祖實業 股份有限公司	民國100.3.4	舊宗	--	34-2	科技工業區(C區)	0.078049	全部

項目	持分面積		增 值 稅 計 算			
	平方公尺	坪	最近一期公告 現值(元/坪)	前次移轉 現值(元/坪)	調整地價用 物價指數	以公告現值 計算增值稅(元)
1	780.49	236.0982	472,727	269,752	1.084	8,514,458
合計	780.49	236.0982				8,514,458



宏太不動產估價師聯合事務所
 價格日期：民國 107 年 12 月 17 日
 勘察日期：民國 107 年 12 月 17 日

土地增值稅計算明細表

單位:元/坪

項目	面積 (坪)	最近一期公告現值 (元/坪)	前次移轉現值*物價指數	每坪應繳稅額 (元/坪)	應繳總稅額 (元)
1	236.0982	472,727	269,752 * 1.084	36,063	8,514,458
合計	236.0982				8,514,458



增值稅計算說明

一、土地增值稅應徵稅額之計算公式(土地稅法第三十三條)

第一級：應徵稅額＝土地漲價總數額{超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按台灣地區消費者物價總指數調整後)未達百分之一百者} * 稅率(20%)

第二級：應徵稅額＝土地漲價總數額{超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按台灣地區消費者物價總指數調整後)在百分之一百以上、未達百分之二百者} * 稅率(30%)－累進差額(按台灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值 * 0.10)

第三級：應徵稅額＝土地漲價總數額{超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按台灣地區消費者物價總指數調整後)在百分之二百以上者} * 稅率(40%)－累進差額(按台灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值 * 0.30)

持有土地年限超過二十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之二十。

持有土地年限超過三十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之三十。

持有土地年限超過四十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之四十。

二、被徵收之土地，免徵其土地增值稅。

依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，準用前項規定，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總額，課徵土地增值稅。

依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按徵收補償地價售與需地機關者，準用第一項之規定。

經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。

三、土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過三公畝或非都市土地面積未超過七公畝，其土地增值稅統就該部份之土地漲價總數額按百分之十徵收之；超過三公畝或七公畝者，其超過部份之土地漲價總數額，依前條規定之稅率徵收之。

四、土地增值稅依土地稅法規定土地產權移轉可按當期公告現值申報，本報告內按時值估列之增值稅金額，只供參考。

五、有關土地所有權人應享有之減稅、免稅或加稅之規定，未予核計在內。

民國107年11月以各年月為基期之消費者物價總指數—稅務專用
(本表係以各年(月)為100時,107年11月所當之指數)

Nov. 2018 General Consumer Price Indices Using Each Year or Each Month as Base
(The present figures are calculated on their corresponding base periods)

年 YEAR	月 MONTH	1月 JAN.	2月 FEB.	3月 MAR.	4月 APR.	5月 MAY	6月 JUNE	7月 JULY	8月 AUG.	9月 SEPT.	10月 OCT.	11月 NOV.	12月 DEC.	年指數 YEARLY INDEX
民國 48年	1959	991.5	983.9	968.9	965.9	968.9	953.6	924.2	876.5	850.3	863.9	888.8	890.3	923.0
民國 49年	1960	881.8	862.5	832.9	795.2	832.9	795.0	770.6	738.3	728.8	735.6	734.6	748.0	780.6
民國 50年	1961	746.4	732.4	726.7	727.2	726.7	726.7	729.8	721.1	710.5	705.6	711.5	718.0	723.6
民國 51年	1962	723.1	715.0	717.5	714.5	705.1	709.0	720.0	713.0	696.0	683.4	692.7	697.9	707.1
民國 52年	1963	691.3	690.8	689.4	684.8	690.8	696.9	705.6	704.1	682.9	683.4	691.7	693.6	692.2
民國 53年	1964	692.7	691.7	694.1	698.4	694.1	701.7	696.0	698.3	689.4	679.3	680.2	689.4	693.1
民國 54年	1965	698.4	700.8	703.2	700.8	696.9	693.6	692.7	688.9	688.2	690.8	689.4	693.6	693.6
民國 55年	1966	687.1	696.9	697.9	693.1	691.7	675.7	674.8	678.4	664.2	660.0	669.0	673.9	680.2
民國 56年	1967	669.0	656.6	668.2	669.5	666.9	661.7	653.2	654.5	647.8	651.1	651.9	645.8	657.8
民國 57年	1968	642.5	647.4	645.4	645.4	615.8	580.0	594.9	580.0	588.7	585.0	596.3	608.8	609.9
民國 58年	1969	603.7	596.0	598.1	595.3	601.9	596.7	584.7	575.2	575.2	525.9	549.7	575.5	580.4
民國 59年	1970	582.0	572.5	569.0	566.2	569.0	573.5	564.3	548.3	534.5	542.7	549.4	554.8	560.3
民國 60年	1971	544.7	547.1	546.7	550.9	550.3	550.3	550.3	540.7	541.0	537.3	539.0	540.1	545.0
民國 61年	1972	548.3	536.7	537.8	537.3	534.7	529.2	524.6	506.9	508.1	528.7	535.6	526.5	529.2
民國 62年	1973	540.4	532.8	534.5	535.7	520.0	514.5	500.4	489.6	469.8	435.5	426.9	424.4	489.1
民國 63年	1974	386.6	335.6	331.1	335.3	336.1	332.4	332.8	329.1	318.8	319.4	314.9	316.8	331.8
民國 64年	1975	318.7	319.3	322.1	319.9	319.7	312.7	319.7	312.7	311.5	308.0	310.5	316.1	315.3
民國 65年	1976	310.7	309.6	307.1	306.4	308.0	309.2	307.9	305.7	305.9	307.6	308.3	305.0	307.6
民國 66年	1977	301.1	296.3	297.4	295.1	293.9	284.6	284.6	272.6	276.4	279.5	284.3	285.7	287.4
民國 67年	1978	280.8	278.5	273.4	273.8	273.8	273.8	274.6	269.6	265.6	263.4	265.6	265.4	271.6
民國 68年	1979	264.5	263.3	259.8	254.7	252.5	250.0	247.7	241.5	233.9	234.5	237.9	235.9	247.5
民國 69年	1980	226.7	222.2	221.0	219.9	208.8	204.1	208.8	204.1	196.5	193.1	192.8	193.1	208.0
民國 70年	1981	184.7	181.6	180.8	180.1	180.8	179.1	178.4	176.7	174.6	175.6	176.7	177.0	178.8
民國 71年	1982	175.9	176.4	175.9	175.5	174.4	174.1	174.2	169.1	170.6	172.0	173.4	172.8	173.7
民國 72年	1983	172.7	171.0	170.3	169.6	170.7	169.5	171.4	171.5	171.0	171.0	172.5	174.9	171.3
民國 73年	1984	174.7	173.0	172.7	172.2	170.1	170.3	170.7	170.1	169.5	170.2	171.2	172.0	171.4
民國 74年	1985	171.9	170.6	170.5	171.3	171.9	172.1	171.9	172.1	169.9	170.1	169.9	174.3	171.7
民國 75年	1986	172.7	172.2	172.2	171.8	171.6	171.1	171.6	170.6	166.4	166.7	169.1	169.9	170.5
民國 76年	1987	170.3	170.6	172.0	171.4	171.4	171.2	169.3	167.9	167.3	168.8	168.4	166.6	169.6
民國 77年	1988	169.4	170.1	171.0	169.6	170.7	169.5	167.9	165.5	167.9	163.8	164.7	164.8	167.4
民國 78年	1989	164.8	165.4	163.0	161.5	161.5	160.8	161.5	156.1	156.1	156.1	158.7	159.8	160.3
民國 79年	1990	158.7	157.7	156.2	155.2	154.6	155.2	154.1	151.6	146.6	149.8	152.7	152.8	154.0
民國 80年	1991	151.2	150.3	151.0	150.0	149.5	149.2	148.1	147.8	147.6	146.2	145.7	147.1	148.6
民國 81年	1992	145.7	144.4	144.2	141.9	141.4	141.8	141.4	143.5	139.0	139.1	141.3	142.3	142.3
民國 82年	1993	140.5	140.1	139.7	138.1	138.6	135.9	138.3	138.9	136.0	137.4	137.1	136.0	138.2
民國 83年	1994	134.8	135.2	134.0	132.7	132.7	133.1	132.8	129.7	129.3	130.8	132.0	132.5	132.7
民國 84年	1995	129.8	130.3	130.2	128.3	128.5	127.1	127.9	127.6	126.8	127.1	126.7	126.7	128.1
民國 85年	1996	126.9	125.6	126.4	124.8	124.9	124.2	124.1	121.4	122.1	122.6	122.7	123.6	124.2
民國 86年	1997	124.4	123.1	125.0	124.1	124.0	121.9	122.0	122.1	121.3	123.0	123.3	123.2	123.1
民國 87年	1998	122.0	122.7	122.0	121.6	121.9	120.2	121.0	121.6	120.9	118.7	120.7	120.7	121.1
民國 88年	1999	121.5	120.2	121.5	121.2	121.3	121.2	122.0	120.2	120.2	119.4	119.8	120.5	120.9
民國 89年	2000	120.9	119.1	121.2	120.2	119.4	119.6	120.3	119.9	118.2	118.2	117.1	118.5	119.4
民國 90年	2001	118.1	120.3	120.7	119.7	119.7	119.8	120.1	119.4	118.8	117.1	118.5	120.6	119.4
民國 91年	2002	120.1	118.7	120.7	119.4	120.0	119.7	119.6	119.7	119.8	119.1	119.1	119.7	119.6
民國 92年	2003	118.8	120.5	120.9	119.6	119.6	120.3	120.8	120.4	120.0	119.2	119.7	119.7	120.0
民國 93年	2004	118.8	119.7	118.4	118.4	118.6	118.3	117.4	117.4	116.8	116.4	117.9	117.8	118.1
民國 94年	2005	118.2	117.5	117.1	116.5	115.9	115.5	114.2	113.4	113.2	113.3	115.3	115.3	115.4
民國 95年	2006	115.1	116.3	116.6	115.1	114.1	113.6	113.3	114.0	114.6	114.6	114.7	114.5	114.7
民國 96年	2007	114.7	114.3	115.7	114.3	114.1	113.4	113.7	112.2	111.2	108.8	109.5	110.8	112.7
民國 97年	2008	111.5	110.1	111.3	110.1	110.0	108.0	107.4	108.0	107.8	106.3	107.4	109.4	108.8
民國 98年	2009	109.8	111.5	111.4	110.6	110.1	110.2	110.0	108.6	108.4	108.4	109.2	109.7	109.8
民國 99年	2010	109.6	109.0	110.0	109.5	108.9	108.5	108.6	108.6	108.5	107.7	107.5	108.4	108.8
民國 100年	2011	108.4	107.6	108.5	107.7	107.5	106.8	107.2	107.1	107.0	106.4	106.4	106.2	107.2
民國 101年	2012	105.9	107.3	107.2	106.2	105.7	104.6	104.6	103.6	103.9	104.0	104.8	104.5	105.2
民國 102年	2013	104.2	104.2	105.1	105.1	104.9	104.4	104.5	104.4	103.0	103.3	104.1	104.4	104.4
民國 103年	2014	103.8	104.3	104.3	103.4	103.2	102.7	102.7	102.3	102.3	102.2	103.2	103.5	103.1
民國 104年	2015	104.8	104.5	104.7	104.2	104.0	103.5	103.4	102.7	102.0	101.9	102.7	103.4	103.4
民國 105年	2016	104.0	102.0	102.6	102.5	102.7	102.3	102.1	102.1	101.7	101.7	100.7	101.7	102.0
民國 106年	2017	101.7	102.1	102.5	102.2	102.1	101.3	101.3	101.2	101.2	100.6	100.3	100.5	101.4
民國 107年	2018	101.8	99.9	100.9	100.3	100.1	99.9	99.6	99.6	99.5	98.4	100.0	100.5	100.0

說明：1. 本表係由表1之最新月份指數(000)計算而得，取至小數一位。
2. 由於受電腦運算誤差影響，本表所載資料於公布後3個月內均可能修正。
Note: 1. The present figures are calculated on their corresponding base periods and rounded to the first digit after the decimal point.
2. All data are subject to revision 3 months after original publication due to late reports and corrections by respondents.

基期：各年月=100

Base: Each Year or Month=100

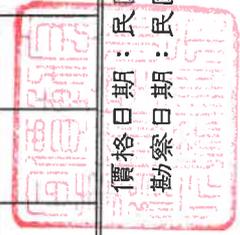
建物權利狀態表

標的物所在地：台北市內湖區舊宗段行愛路139號全棟及地下二層七個升降平面式停車位與地下三層十八個升降機械式停車位

項目	座落地號	建物構造	建物所有權人	建物所有權 取得日期	登記用途	建築完成 日期	面		積	
							平方公尺	坪	持分	建號
1	34-2	鋼筋混凝土造	元祖實業股份有限公司	民國100.3	作業廠房(C2)第53組 (公雪輕微之工業)	民國98.6	216.91	65.61	全部	3730
2	34-2	鋼筋混凝土造	元祖實業股份有限公司	民國100.3	停車位	民國98.6	2,089.89	632.19	228/10000	3736
3	34-2	鋼筋混凝土造	元祖實業股份有限公司	民國100.3	共同使用	民國98.6	2,089.89	632.19	1446/10000	3736
4	34-2	鋼筋混凝土造	元祖實業股份有限公司	民國100.3	共同使用	民國98.6	195.24	59.06	9999/10000	3737

項目	層次	現況 用途	構造	使用現況						持分面積		備 註		
				外牆	內牆	高度 (公尺)	隔間	屋頂	天花板	地板	門窗		平方公尺	坪
1	地面層	作業廠房(依 領勘人告知)	鋼筋混 凝土造	貼磁磚								216.91	65.61	
2	地下二層 及地下三層	停車位	鋼筋混 凝土造	貼磁磚								47.64	14.41	
3	各層	公共設施	鋼筋混 凝土造	貼磁磚								302.19	91.41	
4	各層	公共設施	鋼筋混 凝土造	貼磁磚								195.22	59.05	
												761.96	230.48	小計

本次勘估標的依領勘人表示，不方便進入室內勘察，
本事務所依一般裝潢正常使用評估之。



宏太不動產估價師聯合事務所

價格日期：民國 107 年 12 月 17 日
勘察日期：民國 107 年 12 月 17 日

建物權利狀態表

標的物所在地：台北市內湖區舊宗段行愛路139號全棟及地下二層七個升降平面式停車位與地下三層十八個升降機械式停車位

項目	座落地號	建物構造	建物所有權人	建物所有權取得日期	登記用途	建築完成日期	面積		積	
							平方公尺	坪	持分	建號
5	34-2	鋼筋混凝土造	元祖實業股份有限公司	民國100.3	作業廠房(C2)第53組 (公害輕微之工業)	民國98.6	233.57	70.65	全部	3731
6	34-2	鋼筋混凝土造	元祖實業股份有限公司	民國100.3	停車位	民國98.6	2,089.89	632.19	156/10000	3736
7	34-2	鋼筋混凝土造	元祖實業股份有限公司	民國100.3	共同使用	民國98.6	2,089.89	632.19	1556/10000	3736
8	34-2	鋼筋混凝土造	元祖實業股份有限公司	民國100.3	共同使用	民國98.6	195.24	59.06	1/10000	3737

項目	層次	現況用途	構造	使用現況						持分面積		備註		
				外牆	內牆	高度(公尺)	隔間	屋頂	天花板	地板	門窗		平方公尺	坪
5	二層	作業廠房(依領勘人告知)	鋼筋混凝土造	貼磁磚								233.57	70.65	
6	地下二層及地下三層	停車位	鋼筋混凝土造	貼磁磚								32.60	9.86	
7	各層	公共設施	鋼筋混凝土造	貼磁磚								325.18	98.36	
8	各層	公共設施	鋼筋混凝土造	貼磁磚								0.01	0.003	
												591.36	178.873	小計

本次勘估標的依領勘人表示，不方便進入室內勘察，
本事務所依一般裝潢正常使用評估之。

宏太不動產估價師聯合事務所

價格日期：民國 107 年 12 月 17 日

勘察日期：民國 107 年 12 月 17 日

建物權利狀態表

標的物所在地：台北市內湖區舊宗段汴寮路139號全棟及地下二層七個升降平面式停車位與地下三層十八個升降機械式停車位

項目	座落地號	建物構造	建物所有權人	建物所有權取得日期	登記用途	建築完成日期	面積		積	
							平方公尺	坪	持分	建號
9	34-2	鋼筋混凝土造	元祖實業股份有限公司	民國100.3	作業廠房(C2)第53組 (公害輕微之工業)	民國98.6	233.57	70.65	全部	3732
10	34-2	鋼筋混凝土造	元祖實業股份有限公司	民國100.3	停車位	民國98.6	2,089.89	632.19	156/10000	3736
11	34-2	鋼筋混凝土造	元祖實業股份有限公司	民國100.3	共同使用	民國98.6	2,089.89	632.19	1556/10000	3736

項目	層次	現況用途	構造	使用現況						持分面積		備註		
				外牆	內牆	高度(公尺)	隔間	屋頂	天花板	地板	門窗		平方公尺	坪
9	三層	作業廠房(依領勘人告知)	貼磁磚 鋼筋混凝土造									233.57	70.65	
10	地下二層及地下三層	停車位	貼磁磚 鋼筋混凝土造									32.60	9.86	
11	各層	公共設施	貼磁磚 鋼筋混凝土造									325.18	98.36	
												591.35	178.87	小計

本次勘估標的依領勘人表示，不方便進入室內勘察，本事務所依一般裝潢正常使用評估之。

宏大大不動產估價師聯合事務所

價格日期：民國 107 年 12 月 17 日

勘察日期：民國 107 年 12 月 17 日

建物權利狀態表

標的物所在地：台北市內湖區舊宗段行愛路139號全棟及地下二層七個升降平面式停車位與地下三層十八個升降機械式停車位

項目	座落地號	建物構造	建物所有權人	建物所有權取得日期	登記用途	建築完成日期	面積		積	
							平方公尺	坪	持分	建號
12	34-2	鋼筋混凝土造	元祖實業股份有限公司	民國100.3	作業廠房(C2)第53組 (公營輕微之工業)	民國98.6	216.05	65.35	全部	3733
13	34-2	鋼筋混凝土造	元祖實業股份有限公司	民國100.3	停車位	民國98.6	2,089.89	632.19	156/10000	3736
14	34-2	鋼筋混凝土造	元祖實業股份有限公司	民國100.3	共同使用	民國98.6	2,089.89	632.19	1439/10000	3736

項目	層次	現況用途	構造	使用現況						持分面積		備註		
				外牆	內牆	高度(公尺)	隔間	屋頂	天花板	地板	門窗		平方公尺	坪
12	五層	辦公室(依領勘人告知)	貼磁磚 鋼筋混凝土造									216.05	65.35	
13	地下二層及地下三層	停車位	貼磁磚 鋼筋混凝土造									32.60	9.86	
14	各層	公共設施	貼磁磚 鋼筋混凝土造									300.73	90.97	
												549.38	166.18	小計

本次勘估標的依領勘人表示，不方便進入室內勘察，本事務所依一般裝潢正常使用評估之。

宏太不動產估價師聯合事務所

價格日期：民國 107 年 12 月 17 日
勘察日期：民國 107 年 12 月 17 日

建物權利狀態表

標的物所在地：台北市內湖區舊宗段行愛路139號全棟及地下二層七個升降平面式停車位與地下三層十八個升降機械式停車位

項目	座落地號	建物構造	建物所有權人	建物所有權取得日期	登記用途	建築完成日期	面積		積分		建號
							平方公尺	坪	持分	全部	
15	34-2	鋼筋混凝土造	元祖實業股份有限公司	民國100.3	作業廠房(G2)第53組 (公營輕微之工業)	民國98.6	233.57	70.65		全部	3734
16	34-2	鋼筋混凝土造	元祖實業股份有限公司	民國100.3	停車位	民國98.6	2,089.89	632.19		156/10000	3736
17	34-2	鋼筋混凝土造	元祖實業股份有限公司	民國100.3	共同使用	民國98.6	2,089.89	632.19		1556/10000	3736

項目	層次	現況用途	構造	使用現況						持分面積		備註		
				外牆	內牆	高度(公尺)	隔間	屋頂	天花板	地板	門窗		平方公尺	坪
15	四層	倉庫(依領勘人告知)	貼磁磚									233.57	70.65	
16	地下二層及地下三層	停車位	貼磁磚									32.60	9.86	
17	各層	公共設施	貼磁磚									325.18	98.36	
												591.35	178.87	小計

本次勘估標的依領勘人表示，不方便進入室內勘察，本事務所依一般裝潢正當使用評估之。

宏不動產估價師聯合事務所

價格日期：民國 107 年 12 月 17 日

勘察日期：民國 107 年 12 月 17 日

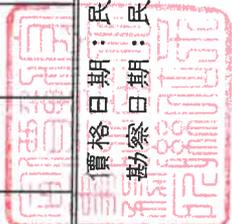
建物權利狀態表

標的物所在地：台北市內湖區舊宗段行愛路139號全棟及地下二層七個升降平面式停車位與地下三層十八個升降機械式停車位

項目	座落地號	建物構造	建物所有權人	建物所有權取得日期	登記用途	建築完成日期	面積			積存
							平方公尺	坪	持分	
18	34-2	鋼筋混凝土造	元祖實業股份有限公司	民國100.3	作業廠房(C2)第53組 (公害輕微之工業)	民國98.6	216.05	65.35	全部	3735
19	34-2	鋼筋混凝土造	元祖實業股份有限公司	民國100.3	停車位	民國98.6	2,089.89	632.19	156/10000	3736
20	34-2	鋼筋混凝土造	元祖實業股份有限公司	民國100.3	共同使用	民國98.6	2,089.89	632.19	1439/10000	3736

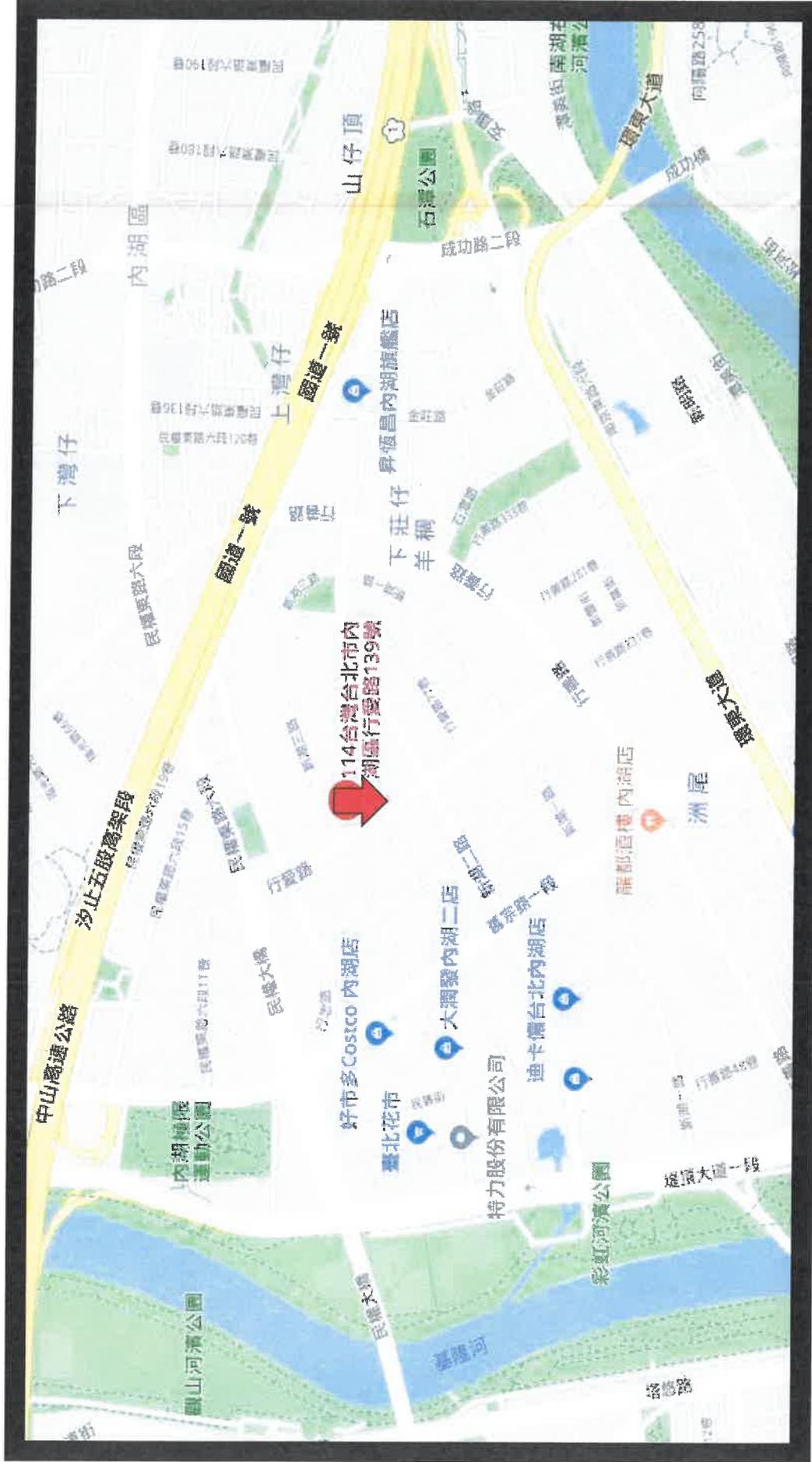
項目	層次	現況用途	構造	使用現況						持分面積		備註		
				外牆	內牆	高度(公尺)	隔間	屋頂	天花板	地板	門窗		平方公尺	坪
18	六層	辦公室(依領 勘人告知)	貼磁磚									216.05	65.35	
19	地下二層 及地下三層	停車位	鋼筋混 凝土造	貼磁磚								32.60	9.86	
20	各層	公共設施	鋼筋混 凝土造	貼磁磚								300.73	90.97	
												549.38	166.18	小計
												3,634.78	1,099.453	合計

本次勘估標的依領勘人表示，不方便進入室內勘察，
本事務所依一般裝潢正常使用評估之。



宏大大地產估價師聯合事務所
價格日期：民國 107 年 12 月 17 日
勘察日期：民國 107 年 12 月 17 日

勘估標的位置圖



資料來源：Google map



宏大不動產估價師聯合事務所

Honda Appraisers Joint Firm

土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

內湖區舊宗段 0034-0002地號

列印時間：民國107年06月20日17時26分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由台灣蘇富比國際房地產股份有限公司自行列印
謄本種類碼：GMWMBM8D，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中山地政事務所 主任 張麗美
中山電謄字第275469號
資料管轄機關：臺北市中山地政事務所 謄本核發機關：臺北市中山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國098年07月03日 登記原因：逕為地目變更
面積：*****780.49平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：**143,000元/平方公尺
地上建物建號：無
其他登記事項：分割自：34地號
（權狀註記事項）建築基地地號：舊宗段34-2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：0016
登記日期：民國100年03月04日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國099年12月31日
所有權人：元祖實業股份有限公司
統一編號：09462684
住址：臺北市中山區民權東路三段84號一樓
權利範圍：*****10000分之2097*****
權狀字號：100北中字第007451號
當期申報地價：107年01月***31,600.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
099年12月 ***81,600.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之2097*****
其他登記事項：（權狀註記事項）3730建號基地之應有部分

(0002) 登記次序：0017
登記日期：民國100年03月04日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國099年12月31日
所有權人：元祖實業股份有限公司
統一編號：09462684
住址：臺北市中山區民權東路三段84號一樓
權利範圍：*****10000分之1627*****
權狀字號：100北中字第007452號
當期申報地價：107年01月***31,600.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
099年12月 ***81,600.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之1627*****
其他登記事項：（權狀註記事項）3731建號基地之應有部分

(0003) 登記次序：0018
登記日期：民國100年03月04日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國099年12月31日
所有權人：元祖實業股份有限公司
統一編號：09462684
住址：臺北市中山區民權東路三段84號一樓
權利範圍：*****10000分之1627*****
權狀字號：100北中字第007453號
當期申報地價：107年01月***31,600.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
099年12月 ***81,600.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之1627*****

（續次頁）



內湖區舊宗段 0034-0002地號

列印時間：民國107年06月20日17時26分

頁次：2

其他登記事項：（權狀註記事項）3 7 3 2建號基地之應有部分

(0004) 登記次序：0019
登記日期：民國100年03月04日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國099年12月31日
所有權人：元祖實業股份有限公司
統一編號：09462684
住 址：臺北市中山區民權東路三段8 4 號一樓
權利範圍：*****10000分之1627*****
權狀字號：100北中字第007454號
當期申報地價：107年01月***31,600.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
099年12月 ***81,600.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之1627*****
其他登記事項：（權狀註記事項）3 7 3 4建號基地之應有部分

(0005) 登記次序：0020
登記日期：民國100年03月04日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國099年12月31日
所有權人：元祖實業股份有限公司
統一編號：09462684
住 址：臺北市中山區民權東路三段8 4 號一樓
權利範圍：*****10000分之1511*****
權狀字號：100北中字第007455號
當期申報地價：107年01月***31,600.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
099年12月 ***81,600.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之1511*****
其他登記事項：（權狀註記事項）3 7 3 3建號基地之應有部分

(0006) 登記次序：0021
登記日期：民國100年03月04日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國099年12月31日
所有權人：元祖實業股份有限公司
統一編號：09462684
住 址：臺北市中山區民權東路三段8 4 號一樓
權利範圍：*****10000分之1511*****
權狀字號：100北中字第007456號
當期申報地價：107年01月***31,600.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
099年12月 ***81,600.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之1511*****
其他登記事項：（權狀註記事項）3 7 3 5建號基地之應有部分

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
(本謄本列印完畢)

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、本土地有下列類別之參考資訊：土地使用分區，請查閱土地參考資訊。
五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



建物登記第二類謄本（建號全部）

內湖區舊宗段 03730-000建號



列印時間：民國107年06月20日17時25分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由台灣蘇富比國際房地產股份有限公司自行列印
謄本種類碼：CUKL!WPHWRL，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
中山地政事務所 主任 張麗美
中山電謄字第275457號
資料管轄機關：臺北市中山地政事務所 謄本核發機關：臺北市中山地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國098年07月28日 登記原因：第一次登記
建物門牌：行愛路139號
建物坐落地號：舊宗段 0034-0002
主要用途：作業處所〈C2〉第53組〈公害輕微之工業〉
主要建材：鋼筋混凝土
層數：999層 總面積：****216.91平方公尺
層次：一層 層次面積：****216.91平方公尺

建築完成日期：民國098年06月19日
共有部分：舊宗段03736-000建號**2,089.89平方公尺
權利範圍：****10000分之1674*****
(含停車位編號) 地下二層24號，權利範圍：****10000分之72*****
(地下二層25號，權利範圍：****10000分之72*****)
(地下三層16號，權利範圍：****10000分之28*****)
(地下三層17號，權利範圍：****10000分之28*****)
(地下三層18號，權利範圍：****10000分之28*****)

其他登記事項：使用執照字號：98使字第222號
(權狀註記事項) 建築基地地號：舊宗段34-2地號
本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用
建築基地權利(種類)範圍：舊宗段34-2地號(所有權)100
00分之582〈車位編號：地下三層1至18號各10000分之
16；地下二層19至25號各10000分之42〉
停車位共計：25位

共有部分：舊宗段03737-000建號****195.24平方公尺
權利範圍：****10000分之9999*****
其他登記事項：使用執照字號：98使字第222號
(權狀註記事項) 建築基地地號：舊宗段34-2地號
本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用

其他登記事項：使用執照字號：98使字第222號
(權狀註記事項) 建築基地地號：舊宗段34-2地號
建築基地權利(種類)範圍：舊宗段34-2地號(所有權)10000分
之1965

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序：0004
登記日期：民國100年03月04日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國099年12月31日
所有權人：元祖實業股份有限公司
統一編號：09462684
住 址：臺北市中山區民權東路三段84號一樓
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：100北中字第006295號
其他登記事項：(一般註記事項) 舊宗段34-2地號土地所有權人登記次序：0016
(本謄本列印完畢)

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第(續次頁)

內湖區舊宗段 03730-000建號

列印時間：民國107年06月20日17時25分

頁次：2

20條及第29條規定辦理。

臺北市中山地政事務所



建物登記第二類謄本 (建號全部)

內湖區舊宗段 03731-000建號

列印時間：民國107年06月20日17時25分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由台灣蘇富比國際房地產股份有限公司自行列印
謄本種類碼：CUKL!WPHWRL，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
中山地政事務所 主任 張麗美
中山電謄字第275457號
資料管轄機關：臺北市中山地政事務所 謄本核發機關：臺北市中山地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國098年07月28日 登記原因：第一次登記
建物門牌：行愛路139號二樓
建物坐落地號：舊宗段 0034-0002
主要用途：作業廠房〈C2〉第53組〈公害輕微之工業〉
主要建材：鋼筋水泥土造
層數：8層
層次：二層
總面積：****233.57平方公尺
層次面積：****233.57平方公尺
建築完成日期：民國098年06月19日
共有部分：舊宗段03736-000建號**2,089.89平方公尺
權利範圍：*****10000分之712*****
(含停車位編號地下二層23號,權利範圍：*****10000分之72*****)
(地下三層13號,權利範圍：*****10000分之28*****)
(地下二層14號,權利範圍：*****10000分之28*****)
(地下三層15號,權利範圍：*****10000分之28*****)
其他登記事項：使用執照字號：98使字第222號
(權狀註記事項)建築基地地號：舊宗段34-2地號
本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用
建築基地權利(種類)範圍：舊宗段34-2地號(所有權)100
00分之582〈車位編號：地下三層1至18號各10000分之
16；地下二層19至25號各10000分之42〉
停車位共計：25位
共有部分：舊宗段03737-000建號****195.24平方公尺
權利範圍：*****10000分之1*****
其他登記事項：使用執照字號：98使字第222號
(權狀註記事項)建築基地地號：舊宗段34-2地號
本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用
其他登記事項：使用執照字號：98使字第222號
(權狀註記事項)建築基地地號：舊宗段34-2地號
本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用
建築基地權利(種類)範圍：舊宗段34-2地號(所有權)10000分
之1537

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序：0002
登記日期：民國100年03月04日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國099年12月31日
所有權人：元祖實業股份有限公司
統一編號：09462684
住址：臺北市中山區民權東路三段84號一樓
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：100北中字第006296號
其他登記事項：(一般註記事項)舊宗段34-2地號土地所有權人登記次序：0017
(本謄本列印完畢)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 http://ep.land.nat.gov.tw 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第(續次頁)

內湖區地政事務所

3F

內湖區地政事務所

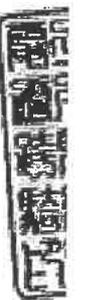
內湖區舊宗段 03731-000建號

列印時間：民國107年06月20日17時25分

頁次：2

20條及第29條規定辦理。

臺北市中山地政事務所



建物登記第二類謄本 (建號全部)

內湖區舊宗段 03732-000建號

列印時間：民國107年06月20日17時25分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由台灣蘇富比國際房地產股份有限公司自行列印
謄本種類碼：CUKL!WPHWRL，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

中山地政事務所 主任 張麗美

中山電謄字第275457號

資料管轄機關：臺北市中山地政事務所 謄本核發機關：臺北市中山地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國098年07月28日

登記原因：第一次登記

建物門牌：行愛路139號三樓

建物坐落地號：舊宗段 0034-0002

主要用途：作業處展〈C2〉第53組〈公害輕微之工業〉

主要建材：鋼筋混凝土造

層數：000層

總面積：****233.57平方公尺

層次：三層

層次面積：****233.57平方公尺

建築完成日期：民國098年06月19日

共有部分：舊宗段03736-000建號**2,089.89平方公尺

權利範圍：*****10000分之712*****

- (含停車位編號地下二層22號,權利範圍：*****10000分之72*****)
- (地下二層10號,權利範圍：*****10000分之28*****)
- (地下三層11號,權利範圍：*****10000分之28*****)
- (地下三層18號,權利範圍：*****10000分之28*****)

其他登記事項：使用執照字號：98使字第222號

(權狀註記事項)建築基地地號：舊宗段34-2地號

本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用

建築基地權利(種類)範圍：舊宗段34-2地號(所有權)10000分之582〈車位編號：地下三層1至18號各10000分之16；地下二層19至25號各10000分之42〉

停車位共計：25位

其他登記事項：使用執照字號：98使字第222號

(權狀註記事項)建築基地地號：舊宗段34-2地號

建築基地權利(種類)範圍：舊宗段34-2地號(所有權)10000分之1537

本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序：0002

登記日期：民國100年03月04日

登記原因：買賣

原因發生日期：民國099年12月31日

所有權人：元祖實業股份有限公司

統一編號：09462684

住址：臺北市中山區民權東路三段84號一樓

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：100北中字第006297號

其他登記事項：(一般註記事項)舊宗段34-2地號土地所有權人登記次序：0018
(本謄本列印完畢)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



建物登記第二類謄本（建號全部）

內湖區舊宗段 03733-000建號

列印時間：民國107年06月20日17時25分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由台灣蘇富比國際房地產股份有限公司自行列印
謄本種類碼：CUKL!WPHWRL，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
中山地政事務所 主任 張麗美
中山電謄字第275457號
資料管轄機關：臺北市中山地政事務所 謄本核發機關：臺北市中山地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國098年07月28日 登記原因：第一次登記
建物門牌：行愛路139號五樓
建物坐落地號：舊宗段 0034-0002
主要用途：作業處所〈C2〉第53組〈公害輕微之工業〉
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：003層 總面積：****216.05平方公尺
層次：五層 層次面積：****216.05平方公尺
建築完成日期：民國098年06月19日
共有部分：舊宗段03733-000建號**2,089.89平方公尺
權利範圍：*****10000分之1595*****

(含停車位編號地下三層4號，權利範圍：*****10000分之28*****)
(地下三層3號，權利範圍：*****10000分之28*****)
(地下三層6號，權利範圍：*****10000分之28*****)
(地下二層20號，權利範圍：*****10000分之72*****)

其他登記事項：使用執照字號：98使字第222號
(權狀註記事項)建築基地地號：舊宗段34-2地號
本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用
建築基地權利(種類)範圍：舊宗段34-2地號(所有權)100
00分之582〈車位編號：地下三層1至18號各10000分之
16；地下二層19至25號各10000分之42〉
停車位共計：25位

其他登記事項：使用執照字號：98使字第222號
(權狀註記事項)建築基地地號：舊宗段34-2地號
建築基地權利(種類)範圍：舊宗段34-2地號(所有權)10000分
之1421
本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序：0002
登記日期：民國100年03月04日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國099年12月31日
所有權人：元祖實業股份有限公司
統一編號：09462684
住址：臺北市中山區民權東路三段84號一樓
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：100北中字第006299號
其他登記事項：(一般註記事項)舊宗段34-2地號土地所有權人登記次序：0020
(本謄本列印完畢)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發
紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效
力，應上網至 http://ep.land.nat.gov.tw 網站查驗，以上傳電子謄本
密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本
之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第
20條及第29條規定辦理。



建物登記第二類謄本（建號全部）

內湖區舊宗段 03734-000建號

列印時間：民國107年06月20日17時25分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由台灣蘇富比國際房地產股份有限公司自行列印
謄本種類碼：CUKL!WPHWRL，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

中山地政事務所 主任 張麗美

中山電謄字第275457號

資料管轄機關：臺北市中山地政事務所 謄本核發機關：臺北市中山地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國098年07月28日 登記原因：第一次登記
建物門牌：行愛路139號四樓
建物坐落地號：舊宗段 0034-0002
主要用途：作業處房〈C2〉第53組〈公害輕微之工業〉
主要建材：鋼筋混凝土
層數：四層 總面積：****233.57平方公尺
層次：四層 層次面積：****233.57平方公尺

建築完成日期：民國098年06月19日
共有部分：舊宗段03734-000建號**2,089.89平方公尺
權利範圍：****10000分之72*****
(含停車位編號地下三層7號，權利範圍：****10000分之28*****)
(地下三層8號，權利範圍：****10000分之28*****)
(地下三層9號，權利範圍：****10000分之28*****)
(地下二層21號，權利範圍：****10000分之72*****)

其他登記事項：使用執照字號：98使字第222號
(權狀註記事項)建築基地地號：舊宗段34-2地號
本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用
建築基地權利(種類)範圍：舊宗段34-2地號(所有權)100
00分之582〈車位編號：地下三層1至18號各10000分之
16；地下二層19至25號各10000分之42〉
停車位共計：25位

其他登記事項：使用執照字號：98使字第222號
(權狀註記事項)建築基地地號：舊宗段34-2地號
建築基地權利(種類)範圍：舊宗段34-2地號(所有權)10000分
之1537
本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序：0002
登記日期：民國100年03月04日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國099年12月31日
所有權人：元祖實業股份有限公司
統一編號：09462684
住址：臺北市中山區民權東路三段84號一樓
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：100北中字第006298號
其他登記事項：(一般註記事項)舊宗段34-2地號土地所有權人登記次序：0019
(本謄本列印完畢)

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



建物登記第二類謄本（建號全部）

內湖區舊宗段 03735-000建號



列印時間：民國107年06月20日17時25分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由台灣蘇富比國際房地產股份有限公司自行列印
謄本種類碼：CUKL!WPHWRL，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
中山地政事務所 主任 張麗美
中山電謄字第275457號
資料管轄機關：臺北市中山地政事務所 謄本核發機關：臺北市中山地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國098年07月28日 登記原因：第一次登記
建物門牌：行愛路139號六樓
建物坐落地號：舊宗段 0034-0002
主要用途：作業廠房（C2）第53組（公害輕微之工業）
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：六層 總面積：****216.05平方公尺
層次：六層 層次面積：****216.05平方公尺
建築完成日期：民國098年06月19日
共有部分：舊宗段03735-000建號**2,089.89平方公尺
權利範圍：*****10000分之1595*****

（含停車位編號）
地下三層1號，權利範圍：*****10000分之28*****
地下三層2號，權利範圍：*****10000分之28*****
地下三層3號，權利範圍：*****10000分之28*****
地下二層19號，權利範圍：*****10000分之72*****

其他登記事項：使用執照字號：98使字第222號
（權狀註記事項）建築基地地號：舊宗段34-2地號
本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用
建築基地權利（種類）範圍：舊宗段34-2地號（所有權）100
00分之582（車位編號：地下三層1至18號各10000分之
16；地下二層19至25號各10000分之42）
停車位共計：25位

其他登記事項：使用執照字號：98使字第222號
（權狀註記事項）建築基地地號：舊宗段34-2地號
建築基地權利（種類）範圍：舊宗段34-2地號（所有權）10000分
之1421
本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用

***** 建物所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國100年03月04日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國099年12月31日
所有權人：元祖實業股份有限公司
統一編號：09462684
住址：臺北市中山區民權東路三段84號一樓
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：100北中字第006323號
其他登記事項：（一般註記事項）舊宗段34-2地號土地所有權人登記次序：0021
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



地籍圖謄本

中山電謄字第275469號

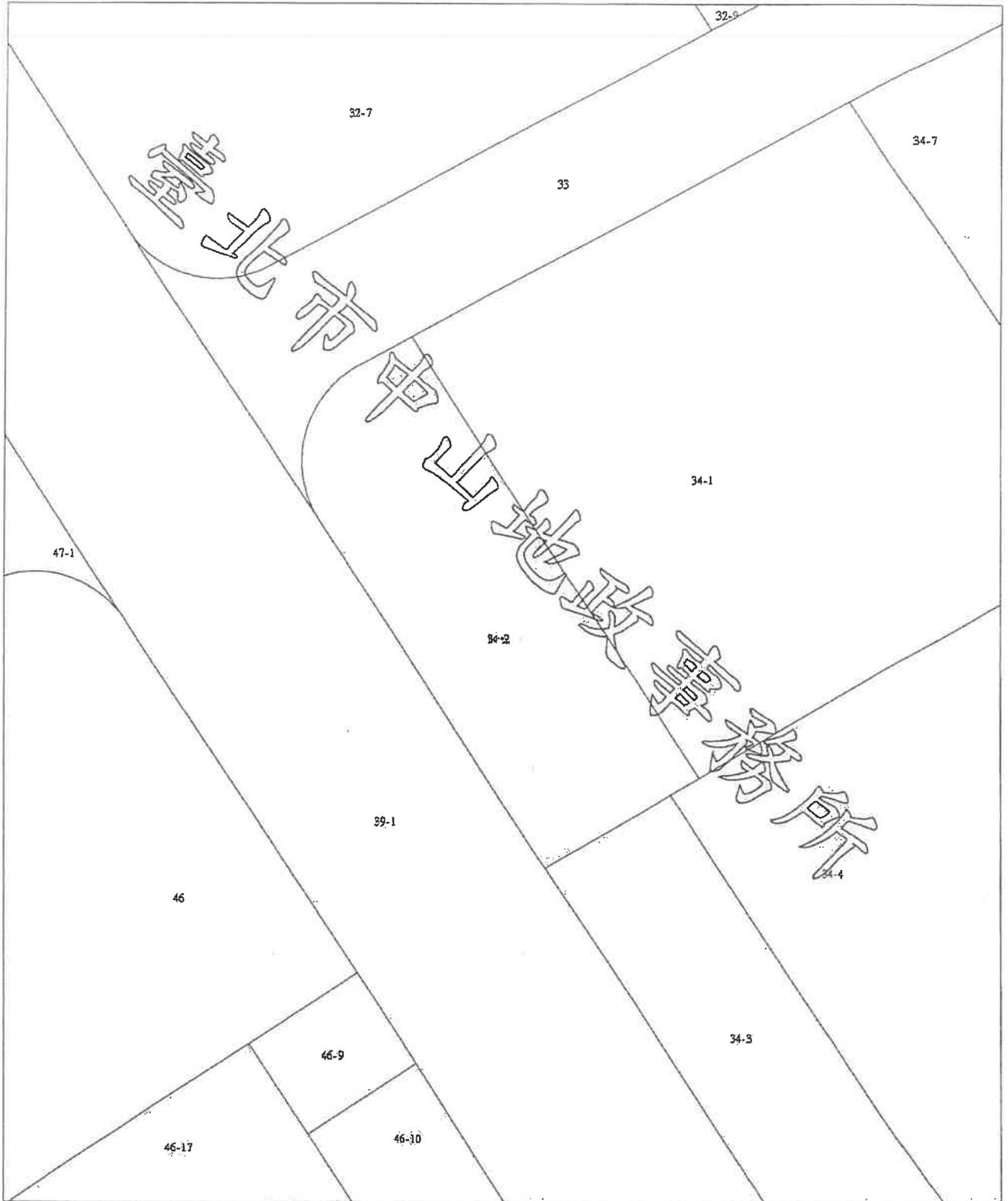
土地坐落：臺北市內湖區舊宗段34-2地號共1筆



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：臺北市中山地政事務所
本謄本核發機關：臺北市中山地政事務所
中華民國 107年06月20日17時26分

主任：張麗美

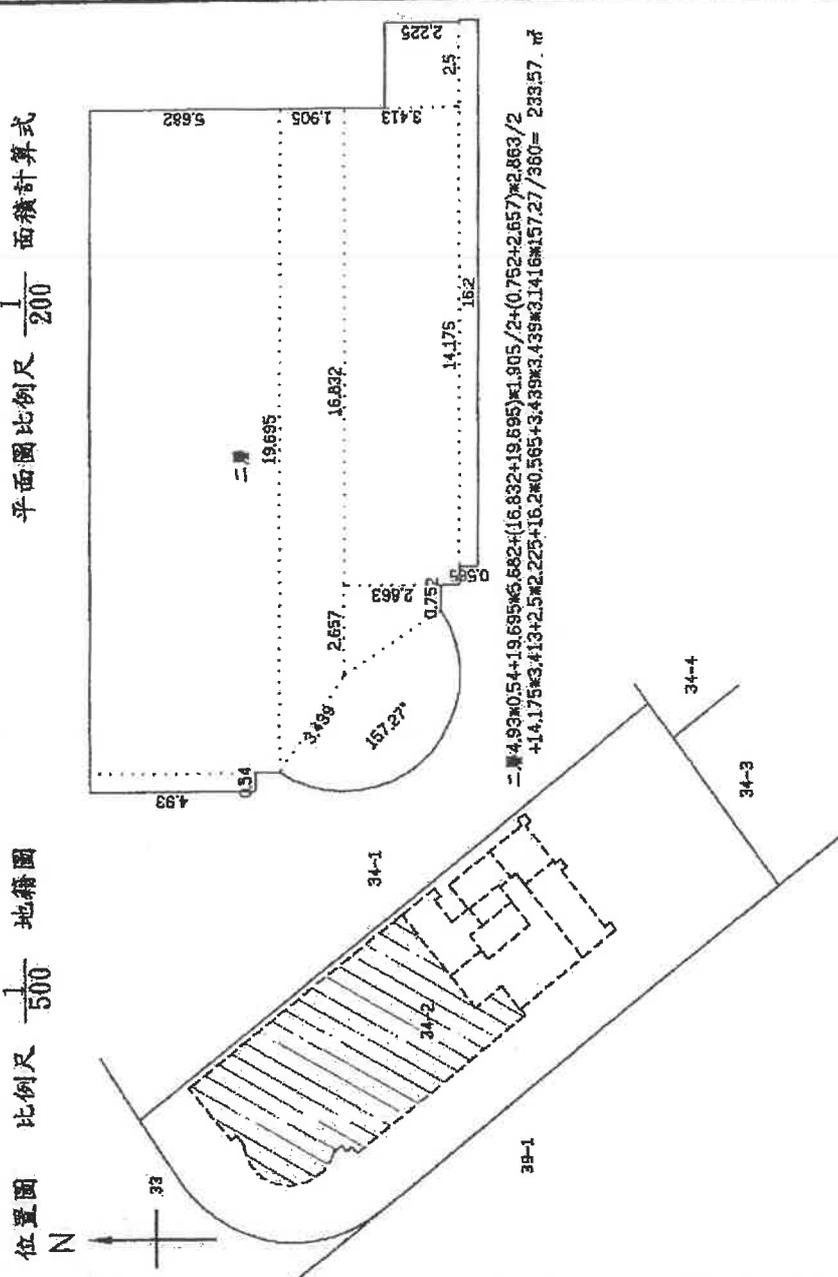


比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由台灣蘇富比國際房地產股份有限公司自行列印
謄本種類碼：4G7MLBM9GAR5；可至：<http://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考慮檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

臺北市中山地政事務所建物測量成果圖

申請人名 姓 李宗珠	內湖區	內湖區	內湖區
右代理人 藍天佑	舊宗段	舊宗段	舊宗段
蓋章	小段	小段	小段
	34-2	34-2	34-2
	地號	地號	地號
	34-2	34-2	34-2
	街	街	街
	行	行	行
	巷	巷	巷
	弄	弄	弄
	139號2樓	139號2樓	139號2樓
	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
	有書證原(02)第53號(常規竣工書)	有書證原(02)第53號(常規竣工書)	有書證原(02)第53號(常規竣工書)
	主要用途	主要用途	主要用途
	98使字第222號	98使字第222號	98使字第222號
	使用執照	使用執照	使用執照
	第二層	第二層	第二層
	第三層	第三層	第三層
	第四層	第四層	第四層
	第五層	第五層	第五層
	第六層	第六層	第六層
	第七層	第七層	第七層
	第八層	第八層	第八層
	第九層	第九層	第九層
	第十層	第十層	第十層
	第十一層	第十一層	第十一層
	第十二層	第十二層	第十二層
	第十四層	第十四層	第十四層
	磚柱	磚柱	磚柱
	合計	合計	合計
	233.57	233.57	233.57
	面積	面積	面積
	(平方公尺)	(平方公尺)	(平方公尺)
	主要用途	主要用途	主要用途
	主體構造	主體構造	主體構造
	積	積	積
	面積	面積	面積
	(平方公尺)	(平方公尺)	(平方公尺)
	附屬建物	附屬建物	附屬建物
	合計	合計	合計



位置圖 比例尺 $\frac{1}{500}$ 地籍圖 平面圖比例尺 $\frac{1}{200}$ 面積計算式

$$\text{二層} 4.99 \times 0.54 + 19.695 \times 5.682 + (16.832 + 19.695) \times 1.905 / 2 + (0.752 + 2.657) \times 2.863 / 2 + 14.175 \times 3.413 + 2.225 + 16.2 \times 0.565 + 3.439 \times 3.439 \times 3.1416 \times 157.27 / 360 = 233.57 \text{ m}^2$$

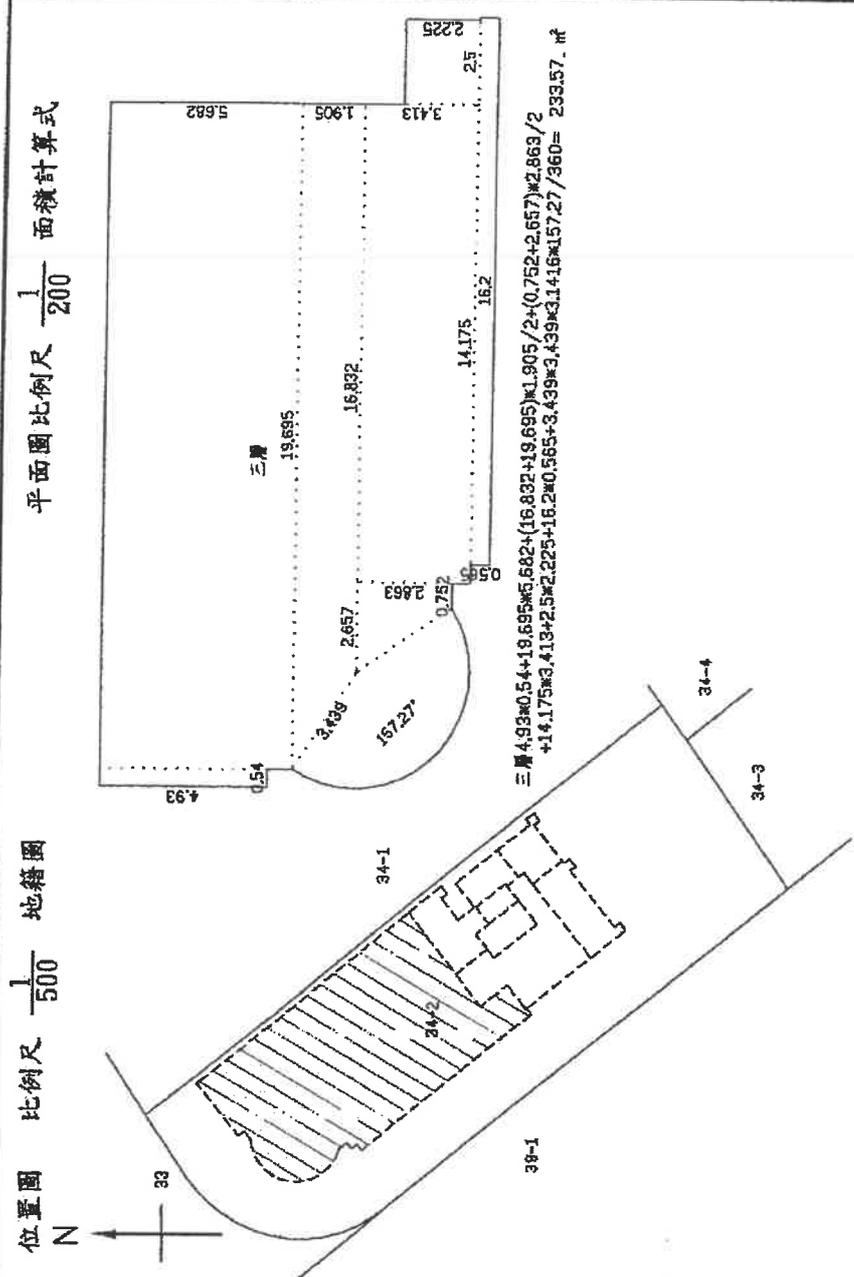


一、本建物平面圖、位置圖及建物面積係由藍天佑依法使用執照 98使字第 222 號設計圖或竣工平面圖計算，如有遺漏或錯誤致他人受損者，建物起造人願負法律責任。建物起造人簽章：
繪製人簽章：
二、本建物係六層建物，本件僅測量第二層部份。
三、建築基地地號：舊宗段 34-2 地號。
四、本成果圖以建物登記為限。
開業證照字號：
字第 187 號

內湖區 舊宗段 小段 34-2 地號 3731 建築 棟次

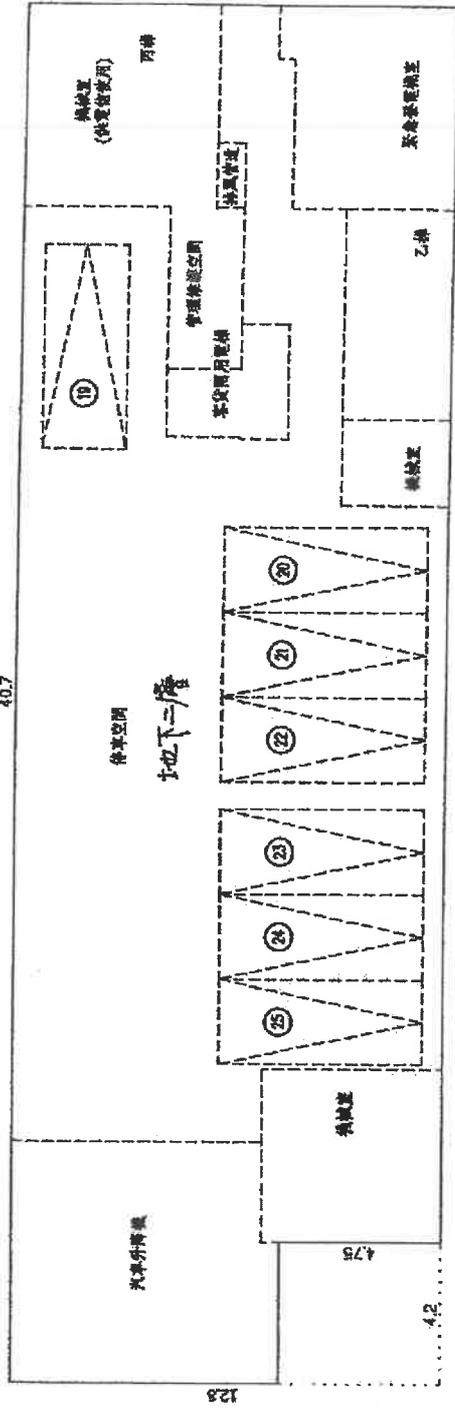
臺北市中山地政事務所建物測量成果圖

申請人姓名	郭惠娟	內湖區	小段	舊宗段	內湖區
代理人	藍天祐	地號	34-2	34-2	小段
建物門牌	39號	街路	行愛街	行愛街	小段
門牌	39號	巷弄	段巷弄	段巷弄	小段
主體構造	鋼筋混凝土造	牌	139號3樓	139號3樓	小段
主要用途	作營業用(02)第89類(公寓樓房之工業)	主要用途	98樓字第222號	98樓字第222號	小段
使用執照		使用執照			小段
地層	第一層	地層	第一層	第一層	小段
第二層	第二層	第二層	第二層	第二層	小段
第三層	第三層	第三層	第三層	第三層	小段
第四層	第四層	第四層	第四層	第四層	小段
第五層	第五層	第五層	第五層	第五層	小段
第六層	第六層	第六層	第六層	第六層	小段
第七層	第七層	第七層	第七層	第七層	小段
第八層	第八層	第八層	第八層	第八層	小段
第九層	第九層	第九層	第九層	第九層	小段
第十層	第十層	第十層	第十層	第十層	小段
第十一層	第十一層	第十一層	第十一層	第十一層	小段
第十二層	第十二層	第十二層	第十二層	第十二層	小段
第十三層	第十三層	第十三層	第十三層	第十三層	小段
第十四層	第十四層	第十四層	第十四層	第十四層	小段
騎樓		騎樓			小段
合計	233.57	合計	233.57	233.57	小段
主要用途	主體構造	面積	(平方公尺)		
合計		合計			

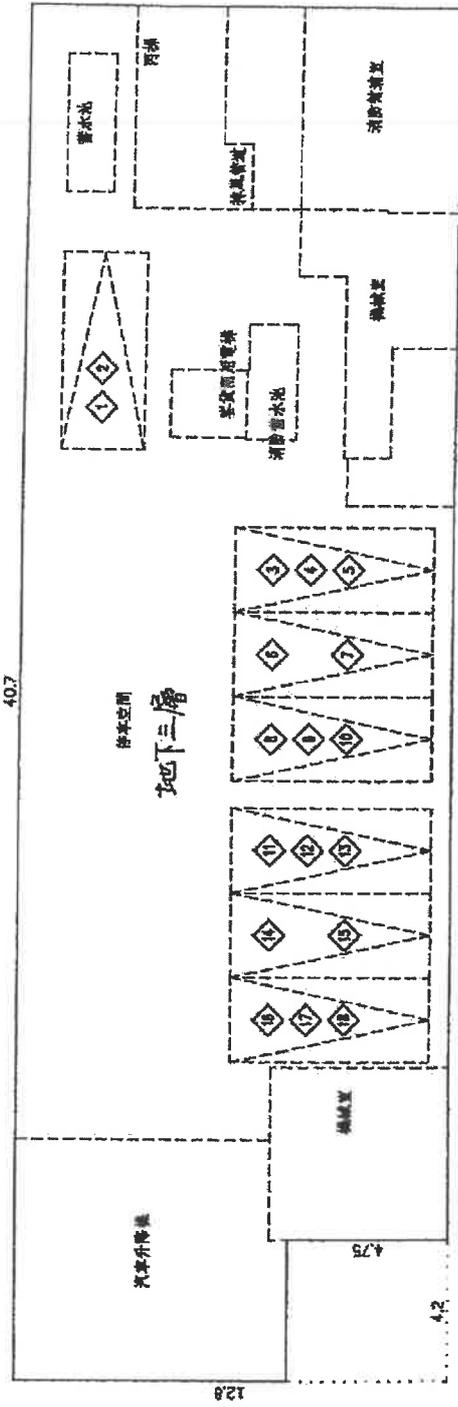


一、本建物平面圖、位置圖及建物面積係由藍天祐使用執照98樓字第222號設計圖或竣工平面圖轉繪計算，如有遺漏或錯誤致他人受損者，建物起造人及繪製人願負法律責任。建物起造人簽章：
 二、本建物係六層建物，本件僅測量第三、六層部分。繪製人簽章：
 三、建築基地地號：舊宗段 34-2 地號。
 四、本成果圖以建物登記為限。開業證照字號：(01)第187號

內湖區 舊宗段 小段 34-2 地號 3732 建號 棟次



地下二層平面圖 40.7×12.8-4.2×4.75= 501.01 m²



地下三層平面圖 40.7×12.8-4.2×4.75= 501.01 m²

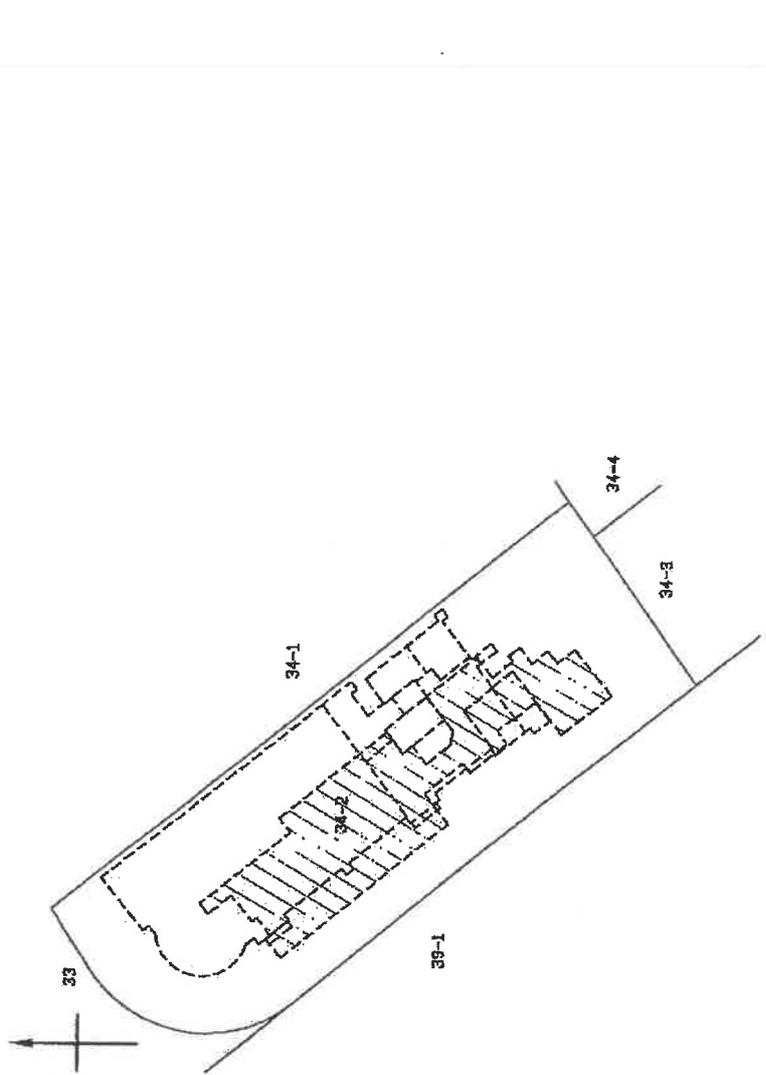
臺北市中山地政事務所建物測量成果圖

申請人名 姓 郭惠娟等 3 人 右代理人 藍天佑 蓋章	建物坐落 區 小段 地號 市 段 地 號 區 小段 地號 內湖 區 小段 地號 宗 段 地號 內湖 宗 段 地號 34-2 地號 行愛 街 巷 弄 段 巷 弄 139 號等共用部分 鋼筋混凝土造
-----------------------------------	--

主要用途 主體構造	使用執照 98 使字第 222 號
建築面積 (平方公尺)	
地 面 層	195.24
第 二 層	
第 三 層	
第 四 層	
第 五 層	
第 六 層	
第 七 層	
第 八 層	
第 九 層	
第 十 層	
第 十 一 層	
第 十 二 層	
第 十 三 層	
第 十 四 層	
地 下 一 層	
騎 樓	
合 計	195.24

附屬建物	面積 (平方公尺)
主體構造	
合 計	

位置圖 比例尺 1/500 地籍圖 比例尺 1/200 面積計算式



1/2

郭惠娟 宗環 吳滿



一、本建物平面圖、位置圖及建物面積係由 藍天佑 依使用執照 98 使字第 222 號設計圖或竣工平面圖繪繪計算，如有遺漏或錯誤致他人受損者，建物起造人及繪製人願負法律責任。建物起造人簽章： 繪製人簽章： 宗環 吳滿
二、本建物係 六 層建物，本件僅測量第 六 層及地下室 小段 34-2 地號。
三、建築基地地號： 宗 段 小段 34-2 地號。
四、本成果圖以建物登記為限。

開業證照字號：(97) 內湖地字第 187 號

內湖區 舊宗段 小段 34-2 地號 3737 建築 棟次

(http://www.udd.taipei.gov.tw/)

地籍套繪圖查詢 (new_showmapMain.aspx?noshow=0)

▼ 使用分區查詢

▼ 網路申請作業

▼ 操作說明 (new_nav6_01.aspx)



[單筆查詢 \(new_nav1_01.aspx\)](#)
[\(new_nav1_02.aspx\)](#)

【分區單筆查詢結果】 列印

行政區：內湖區 地段：883

序號	小段	地號	分區使用說明	其他規定	相關連結			
					地籍套繪圖	都市計畫整合查詢	都市計畫案	e點送
1	(點)	31-1	科技工業區(C區)	無				

[回上頁](#)

本系統提供之土地使用分區資料，係依據本局都市計畫地籍套繪圖資料，僅供參考之用，如為申請資料之申請地籍地籍圖建築持物或都市計畫案由地政單位辦理為準。

【其他相關連結】

- 地政局 - 查詢地籍查詢
- 地政局 - 門路系統
- 建築處 - 使用執照申請查詢

瀏覽器建議使用IE 9.0以上版本，推薦Google Chrome 或Firefox 瀏覽器，最佳觀看解析度1024x768，瀏覽:8393711

Copyright © 2013 土地使用分區 All Rights Reserved.

勘估標的臨行愛路情形



勘估標的臨行愛路情形



勘估標的臨行愛路141巷情形



勘估標的臨行愛路141巷情形



勘估標的建物外觀



勘估標的建物外觀



勘估標的出入口現況



勘估標的地面層室內現況



勘估標的六層室內現況



勘估標的地下三層停車位現況



勘估標的地下三層停車位現況



勘估標的車道出入口現況



攝影日期：民國107年12月17日

估價人員學經歷及估價實務經驗

姓 名	陳 品 妤	年 齡	27
學 歷	國立政治大學地政學系 土地管理組畢業		
現 職	宏大不動產估價師聯合事務所合夥估價師		
專 長	不動產估價、不動產財務分析		
估價年資	估價實務經驗五年		
承辦重大案件摘要	<ol style="list-style-type: none"> 1、臺北市及新北市都市更新專案估價 2、臺北市及新北市都市更新案件可行性評估 3、國泰人壽資產價值評估 4、中國信託資產價值評估 5、富邦一號不動產證券化評估 6、富邦二號不動產證券化評估 7、國泰二號不動產證券化評估 8、上市櫃公司資產交易價值評估 9、上市櫃公司合建分配比例評估 10、各銀行設定抵押之擔保品價值評估 11、法院拍賣擔保品價值評估 12、法院爭訟案件價值評估 13、臺北市及新北市不動產標售標租價格評估 14、臺北市政府協議價購價格評估 15、移民資產價值評估 16、南機場整宅公辦都市更新案權利價值評估 17、捷運科技大樓公辦都市更新案權利價值評估 18、國防部老舊眷村都市更新案權利價值評估 		

臺北市不動產估價師開業證書

(105)北市估字第000236號

姓名：陳品妤

性別：女

出生日期：民國 080年08月04日

國民身分證統一編號：F227985582

頒證依據：不動產估價師法第6條

有效期限：至民國 109年12月28日止

事務所名稱：宏大不動產估價師聯合事務所

事務所地址：臺北市中山區中山北路1段27號5樓



市長柯文哲

中華民國 105 年 12 月 29 日

Taipei City Real Estate Appraiser Practicing License

Name CHEN, PINYU

Sex F

Date of Birth August 04, 1991

I.D. No. F227985582

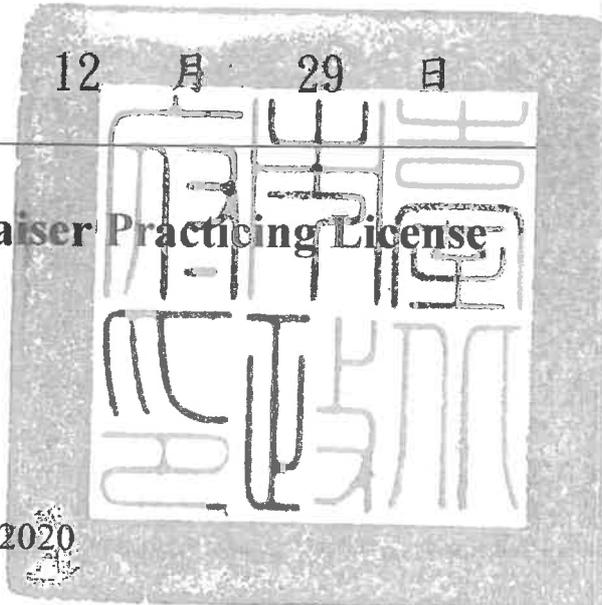
Expiration Date of License December 28, 2020

According to Article 6 of the Real Estate Appraiser Act, this practicing license is issued for the above person, a certified Real Estate Appraiser. This license is valid for four years.

Mayor

Wen-je ko

Date of Issuance December 29, 2016





台北市不動產估價師公會 會員證書

(107)北市估證字第 217 號

姓名：陳品妤

不動產估價師證書字號：(105)台內估字第 000522 號

不動產估價師開業證書字號：(105)北市估字第 000236 號

有效期限：至民國 107 年 12 月 31 日止



業經本會理事會審查通過依法加入本會為會員
此證

理事長 郭國任

中華民國一〇七年元月一日

*The Real Estate Appraisers Association of Taipei City
Membership Certificate*

Name : CHEN,PINYU

The Real Estate Appraiser Certificate No. : (105) MOI_NO.000522

The Real Estate Appraiser Practicing License No. : (105) TCG_NO.000236

Date Of Expiry : December 31,2018

This is to certify that the holder of this membership certificate is a bona fide member of the association. In recognition where of this certificate is issued at the City of Taipei.

Chairman *Kuo-Jen Kuo*

Date Of Issuance: : January 1,2018



金融單位暨相關客戶委託估價實績說明

宏大不動產估價師聯合事務所係由宏大不動產鑑定顧問股份有限公司改制而成，目前於臺北、臺中、高雄設有營業據點及常駐估價師，服務之客戶遍及各國內外金融機構、司法單位、政府部門、公營事業、律師、會計師、企業集團及民營機構，茲列舉估價實績說明之：

一、金融機構估價實績：

▲ 消費性貸款、一般放款、行舍買賣估價及資產價值評估：

- | | | | |
|--------|--------|--------|--------|
| • 上海銀行 | • 土地銀行 | • 大眾銀行 | • 元大銀行 |
| • 中華開發 | • 中國信託 | • 臺北富邦 | • 臺新銀行 |
| • 臺灣工銀 | • 臺灣銀行 | • 臺灣企銀 | • 玉山銀行 |
| • 合作金庫 | • 永豐銀行 | • 兆豐商銀 | • 安泰銀行 |
| • 板信商銀 | • 華南銀行 | • 國泰世華 | • 第一銀行 |
| • 萬泰銀行 | • 新光銀行 | • 彰化銀行 | • 遠東銀行 |

▲ 壽險公司：

- | | | |
|----------|--------|--------|
| • 三商美邦人壽 | • 臺灣人壽 | • 安泰人壽 |
| • 南山人壽 | • 國寶人壽 | • 國泰人壽 |
| • 富邦人壽 | • 新光人壽 | • 遠雄人壽 |

二、建設公司估價實績：

- | | | | |
|--------|---------|--------|---------|
| • 大華建設 | • 太平洋建設 | • 太子建設 | • 元大建設 |
| • 元利建設 | • 全友建設 | • 冠德建設 | • 基泰建設 |
| • 國美建設 | • 國產實業 | • 國揚建設 | • 鄉林建設 |
| • 震大建設 | • 潤泰創新 | • 華固建設 | • 興富發建設 |

三、不動產證券化估價實績：

- 富邦一號不動產證券化專家意見書
- 富邦二號不動產證券化專家意見書
- 新光人壽敦南大樓不動產證券化估價
- 新光人壽新光一號不動產證券化估價
- 基泰之星不動產證券化估價

四、都市更新案估價實績：

從民國八十九年即組成專案研究組從事都市更新權利變換估價，迄今接受委託案件量超過120件，包含全國第一件結合信託之辦公大樓更新案、全國第一件都市更新配合都市計畫細部計畫變更案、全國第一件大面積公有地參與都更案、全國第一件信託融資結合權變之更新案等，承辦量市佔率及核定案比率全國第一。



宏大不動產估價師聯合事務所簡介

關於宏大不動產估價師聯合事務所

※ 國內第一家估價師聯合事務所：

於民國九十一年五月三十一日由臺北市政府核發不動產估價師開業證書。

※ 國內擁有最多不動產估價師之事務所：

目前本事務所擁有九位經過國家考試及格之不動產估價師。

※ 不動產估價助理人員學經歷豐富：

本事務所不動產估價助理人員近三十位，均為研究所或大學相關地政、土地管理、都市計畫、建築、企管等系所畢業，平均估價年資5年，實務經驗與學經歷均相當豐富。

※ 全國估價服務：

於臺北、臺中、高雄三地，設辦公據點，提供顧客全國性估價服務。

使命

※ 公正客觀價值、促進顧客權益

※ 宏大將保障與促進民衆財產權益

※ 宏大是國內估價事業的領導品牌

※ 宏大是估價理論與實務界的先驅

※ 宏大以專業、公正、負責、誠信的精神服務顧客

經營理念

我們結合國內不動產估價菁英，朝大型聯合事務所發展，秉持公正客觀的態度，以專業負責的精神，評估財產合理價值，提供委託顧客、使用估價報告者與社會大眾保障，並促進其財產最佳權益。

專業團隊

※ 所長：卓輝華

※ 副所長：謝國鏞

※ 執行長：郭國任

※ 合夥估價師：卓輝華、謝國鏞、郭國任、陳柏宏、聶湘明、林韋宏、陳奕壬、陳品好、賴昇鋒