不動產鑑估報告 (買賣時價法)

門牌地址:台南市仁德區新田里民安路二段75之1號3樓之2

土地幀幀幀 1111 幀幀幀

土地座落	地目	總面積	持分	持分	公告	公告	移轉	移轉	使用分	所有權	土地使	土地	主建	每坪時價	是
									區/使用	人/與借	用權種	現況	物座		否
				面積	年月	現值	年月	現值	地類別	款戶關	類		落		估
										係					價
台南市仁德	建	545.48	2/10	109.09 坪	104/01	55,537 元/坪	104/12	55,537 元/坪	空白/空	周 00/子	所有權	地上	Υ	1元	Υ
區新工段		坪		360.64 m ²		16,800 元/㎡		16,800 元/㎡	白	女		有座			
07360000 地		1,803.24										落建			
號		m²										物			
台南市仁德	建	545.48	2/10	109.09 坪	104/01	55,537 元/坪	104/12	55,537 元/坪	空白/空	吳〇蕎/	所有權	地上	Υ	1元	Υ
區新工段		坪		360.64 m²		16,800 元/㎡		16,800 元/㎡	白	本人		有座			
07360000 地		1,803.24										落建			
號		m²										物			
台南市仁德	祠	30.25 坪	1/1	30.25 坪	102/01	3,305 元/坪	103/01	6,611 元/坪	住宅區/	台北市/	所有權		Υ	100,000	Υ
區新工段		100 m²		100 m²		1,000 元/㎡		2,000 元/㎡	第一種					元	
07360000 地									住宅區						
號															
台南市仁德	鐵	30.25 坪	1/1	30.25 坪	102/01	3,305 元/坪	103/01	6,611 元/坪	住宅區/	台北市/	所有權		Υ	100,000	Υ
區新工段		100 m²		100 m²		1,000 元/㎡		2,000 元/㎡	第一種					元	
07360000 地									住宅區						
號															

持有土地面積: 921.28 m²(278.68 坪)

估價土地面積: 921.28 m²(278.68 坪)

建物

屬性	樓層/車位形式編號	建號	全部面積	持分	持分面積	是否位計	時價(每坪/位)	是否估價
主建物(屬地下層者)	公共設施	10293045	302.5 坪	1/1	302.5 坪	N	954 元	Υ
			1,000 m²		1,000 m ²			
主建物(屬地面層以上	二層	12345678	30.25 坪	2/5	12.1 坪	N	954 元	Υ
者)			100 m²		40 m²			
停車位(屬地面層者)	坡道平面	12345678	30.25 坪	1/2	15.12 坪	Y(1 位)	1 元	Υ
			100 m²		50 m²			
停車位(屬地面層者)	坡道平面	12345678	30.25 坪	1/2	15.12 坪	Y(1 位)	1 元	Υ
	B4		100 m²		50 m²			
停車位(屬地面層者)	坡道平面	12345678	30.25 坪	1/2	15.12 坪	Y(1 位)	1 元	Υ
	B2		100 m²		50 m²			

持有建物面積:1,115.0 m²(337.28 坪)

估價建物面積:1,115.0 m²(337.28 坪)

持有建物面積(不含停車位):1,040.0 ㎡(314.6 坪)

總層數	層次	謄本用途	實際用途	建築完成日	建物取得日期	耐用(已使用)年數	主要建材	擔保品種類	建物所有權人
11	二層	住家用	商場用	084/03/31	104/12/29	50(20)	鋼筋混凝土造	土地及建物	吳 O 蕎 2/10、
								(商業用/住	周 oo 2/10、台
								商混合)	北市 1/1、
建物類別	調整後分區	調整原因	社區/大樓名稱	優質社區	捷運套房	學區套房	山坡地住宅管制名單	時價參考	重估原因
套房	а	優質社區提	999	否	否	否	否	本行自行訪價	
		升							

現勘	引用照片	入內勘察	使用現況	租賃情形	用益關係
是		否		未出租	0元
租賃明細資料	無				

他項權利標示	(1)最高限額抵押權/本行 1 順位:3,140,000 元/設定日期:104/07/14					
警示不動產註記	0- 非警示不動產	警示不動產其他說明				

嫌惡設施	一般嫌惡:鐵工廠
	重大嫌惡:基地低於路面
謄本其他登記事項	
打通註記	無打通

買賣契約日期	買賣契約價格	訪查認定價格	覈實買賣成交價格	外部鑑估日期	外部鑑估價格	外部評估	成交通路業者	成交通路/來源	價金履約	價差比
						機構			保證機構	(%)
095/02/02	300,020 元	300,020 元	300,020 元							0

鑑估方式:買賣時價法						
蓋土地	■ 鑑價倍數:0 倍	■ 房地總時價:300,020 元				
■土地公告現值:12,317,504 元	(房地總時價/(土地公告現值+建物重置價格))	(房地總時價=覈實買賣成交價格)				
■土地前次移轉現值:12,517,504 元	■ 建蔽率:14.05%	■ 土地增值稅:0 元				
■土地時價總值:6,050,218 元	■附屬建物+公設佔建物總面積比例: 0% 建物不計價面積/金額:0 坪/0 元	■ 用益關係:0 元				
量 建物	■ 公設比:0%	■ 鑑價值:300,020 元				
■建物每坪重置價格:68,000 元	(持有公設面積/持有建物面積(不含停車位))	(房地總時價=房地總時價-用益關係)				
■建物重置價格:22,935,040 元	■ 建物時價總值 / 建物剩餘價值:300,020 元	■ 放款值:300,020 元				
		■ 放款率:100%				

區域不動產市場行情						
一、不動產搜集資料						
(一)本行資料:本社區或區域相似物件評估每坪約萬元,車位萬元/位,取樣期間年,可參考物件筆。						
(二)聯徵資料:區域成交行情每坪約萬元。()						
(三)實價登錄資料:區域成交行情每坪約萬元。()						
二、區域及個別條件說明						
幀幀幀 1111 幀幀幀 PPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPP						
三、綜合說明						

四、其它說明		

科長/覆核人員:______ 經辦:_____