

三陽工業股份有限公司

臺北市內湖區潭美段三小段土地估價案

高力國際不動產估價師聯合事務所 / 2013.04

PREPARED BY:

Carrie Chan
Associate Director

詹繡瑛 協理
886 2 81012000ext.195
carrie.chan@colliers.com

Roy ku
Senior Manager
李耀輝, 資深經理
886 2 81012000ext.193
Roy.ku@Colliers.com

估價報告書重要結論

一、基本資料

(一) 委託人：

三陽工業股份有限公司

(二) 估價目的：

資產價值評估

(三) 價格種類：

正常價格

(四) 價格日期：

民國 102 年 3 月 28 日

(五) 勘察日期：

民國 102 年 3 月 28 日

(六) 勘估標的：

臺北市內湖區潭美段三小段 323、324、345、345-9、345-24、346、347
地號土地

(七) 土地面積：

11,266.02 坪(37,243.00 平方公尺)

(八) 所有權人：

大眾商業銀行股份有限公司、吉澤改治、郭華讓、上揚資產管理股份有限
公司

(九) 使用分區：

第三種工業區

(十) 它項權利：已設定一筆抵押權

二、價格結論

(一) 估價金額：NT\$10,657,700,000 元

(二) 公告土地增值稅：NT\$ 548,154,381 元

(三) 正常價格金額扣除公告土地增值稅後淨值：NT\$10,109,545,619 元

估價報告書

壹、估價事項說明

一、委託人

三陽工業股份有限公司

二、估價目的

資產價值參考

三、價格種類及估價條件

(一) 價格種類：正常價格

(二) 估價條件：依委託人指示，本案僅評估土地價格。故本估價報告係以獨立估價原則評估標的土地，不受地上在建工程影響前提下，土地整體開發之合理市場價值。

四、價格日期及勘查日期

(一) 價格日期：民國 102 年 3 月 28 日

(二) 勘察日期：民國 102 年 3 月 28 日

五、勘估標的基本資料

(一) 土地標示與權利範圍

1. 座 落：臺北市內湖區潭美段三小段 323、324、345、345-9、345-24、346、347 地號土地
2. 面 積：11,266.02 坪(37,243.00 平方公尺)
3. 所有權人：323、324、345、345-9、346 地號為大眾商業銀行股份有限公司(權利範圍：1/1)；345-24 地號為上揚資產管理股份有限公司(權利範圍：1/1)；347 地號為吉澤改治(權利範圍：2/4)、上揚資產管理股份有限公司(權利範圍：1/4)、郭華讓(權利範圍：1/4)持分共有 (詳見後附土地鑑定表)
4. 其他登記：323、324、345、345-9、346 地號土地為信託財產，信

託人為上揚資產管理股份有限公司。

345-24、347 地號上揚資產管理股份有限公司所有部分，依臺北市稅捐稽證處內湖分處 101 年 7 月 31 日北市稽內湖丙字第 10130419500 號函辦理禁止處分。

本案 347 地號土地郭華讓所有部分未辦理繼承登記，列冊管理。

(二) 他項權利設定情形

本案土地已設定一筆抵押權。

他項權利	順位	設定權利人	擔保債權確定期日	擔保債權總金額
抵押權	—	大眾商業銀行股份有限公司	130 年 4 月 20 日	5,400,000,000 元

(三) 法定使用管制及其他管制事項

1. 土地使用分區與使用強度

標的土地為第三種工業區，建蔽率為 60%，容積率為 300%。

2. 土地使用管制

依「擬定內湖區石潭里附近工業區細部計畫案」計畫書及臺北市土地使用分區管制規則所載，主要以供外部環境影響程度輕微工業之使用為主，維持稍高之實質工作環境水準，使此類工業對周圍環境之不良影響減至最小，並減少居住與工作場所間之距離，並容納支援工業之相關使用項目而劃定之分區。

(四) 使用現況

標的土地目前已在興建地下三層、地上十六層之廠辦大樓，土地四至已用鋼板區隔，界址明確。

六、估價資料來源說明

(一) 本案標的不動產之標示、權利狀態係以民國 102 年 3 月 27 日中山地政事務所核發之謄本為準。

(二) 都市計畫及使用分區係依據網路地政資訊系統所提供或核發資料為準。

貳、估價金額說明

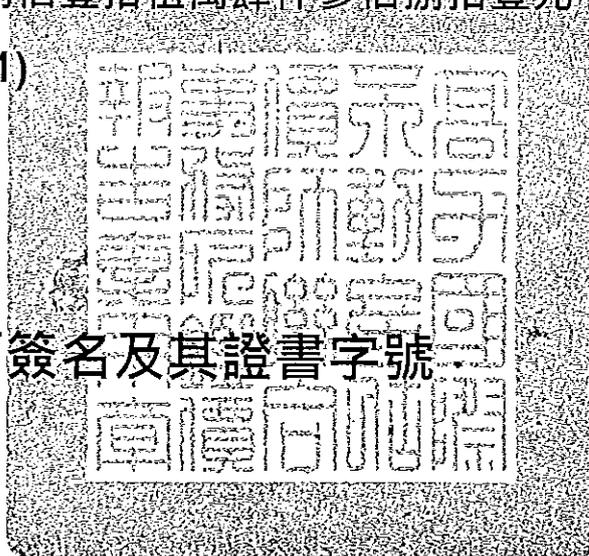
一、評估總價

新臺幣壹佰零陸億伍仟柒佰柒拾萬元
(NT\$10,657,700,000)

二、預估土地增值稅

新臺幣伍億肆仟捌佰壹拾伍萬肆仟參佰捌拾壹元
(NT\$ 548,154,381)

參、不動產估價師簽名及其證書字號



不動產估價師： 詹 綉 瑛 (簽名或蓋章)

不動產估價師開業證書字號：(98)北市估字第000147號

臺北市不動產估價師公會會員證書字號：(102)北市估證字第86號