



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

案 號：102宏估務字第10203088號


委託單位：三陽工業股份有限公司

勘估標的：台北市內湖區潭美段三小段323地號等七筆

估價金額：新台幣10,693,843,684元

價格日期：民國102年3月21日

勘察日期：民國102年3月21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：102宏估務字第10203088號

二、委託人：三陽工業股份有限公司

三、基本資料：

(一)勘估標的：台北市內湖區潭美段三小段323地號等七筆(詳見土地時值勘估表)

(二)土地面積：11,265.5537坪(37,241.50平方公尺)

(三)不動產所有權人：

上揚資產管理股份有限公司、大衆商業銀行股份有限公司(登記原因：信託)等二人

(四)土地使用分區及使用編定：土地為都市計畫內之第三種工業區

(五)勘估標的使用現況：興建大樓中

四、估價前提：

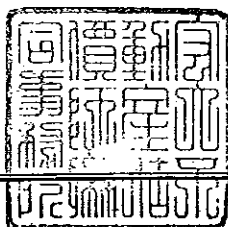
(一)估價目的：合理資產價值證明

(二)價格種類：正常價格

(三)估價條件：

1、正常條件下所評估之結果。

2、本次評估勘估標的323、324、345、345-9及346地號等五筆，已取得台北市政府都市發展局核發建造執照99建字第0305號，本次評估依據委託者要求，以不考量建築執照情況下，以現行法令規定之法定容積率，推估土地合理價格，以及單獨評估345-24及347地號二筆土地合理價格。





(四)價格日期：民國102年3月21日

(五)勘察日期：民國102年3月21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，採用比較法及土地開發分析法等二種估價方法進行評估，評估結果決定如下：

最後決定之估價金額	323地號等五筆土地單價：新台幣950,000元/坪 345-24地號土地單價：新台幣808,000元/坪 347地號土地單價：新台幣601,653元/坪 土地總時值：新台幣10,693,843,684元
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

以上評估結果僅適用於勘估標的於合理資產價值證明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。

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548,084,208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10,145,759,476元

七、他項權利設定記錄：

已設定最高限額抵押權，擔保債權總金額新台幣5,400,000,000元



八、不動產估價師：謝國鏞 謝國鏞

不動產估價師開業證號：(九一)北市估字第〇〇〇〇〇六號

台北市不動產估價師公會入會證號：(一〇二)北市估證字第〇二三號

助理估價人員：周毓程 周毓程

