

展茂不动产估价师联合事务所出具的
《不动产估价报告书》
(不动产估价报告书案号：21ZMTA0274)
之复核报告

沪申威咨报字（2021）第1008号

上海申威资产评估有限公司

2021年4月26日



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

目 录

一、委托人和评估复核业务委托合同约定的其他报告使用者	1
二、复核目的	2
三、复核对象	2
四、复核情况	2
五、复核结论	8
六、声明	9
七、复核报告日	9
附 件	11



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

展茂不动产估价师联合事务所出具的
《不动产估价报告书》
(不动产估价报告书案号：21ZMTA0274)
之复核报告摘要

沪申威咨报字（2021）第1008号

上纬新材料科技股份有限公司：

上海申威资产评估有限公司接受贵方委托，对展茂不动产估价师联合事务所出具的《不动产估价报告书》（不动产估价报告书案号：21ZMTA0274）进行了复核，现将复核情况报告如下：

一、委托人和评估复核业务委托合同约定的其他报告使用者

（一）委托人：上纬新材料科技股份有限公司

名 称：上纬新材料科技股份有限公司

统一社会信用代码：9131000060742212X5

注册资本：40320 万元人民币

公司类型：股份有限公司（外商投资、上市）

注册住所：上海市松江区松胜路 618 号

法定代表人：蔡朝阳

经营期限：2000 年 10 月 25 日 至 无固定期限

经营范围：生产与研发胶粘剂、助剂、低收缩剂、热固性树脂，销售自产产品；从事与上述产品同类商品（不涉及成品油、不涉及易制毒等特种化工产品）的进出口及批发、佣金代理业务（拍卖除外）及其相关配套业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

（二）评估复核业务委托合同约定的其他报告使用者

本报告仅供委托人及与本经济行为其他相关方使用，除国家法律、法规规定外，任何机构和个人未经本评估机构和委托人同意不得使用本报告。

二、复核目的

上纬新材料科技股份有限公司其下属境外子公司上纬兴业股份有限公司拟资产收购涉及的上纬国际投资控股股份有限公司所持有的位于中国台湾省南投县南投市大岗段 604 地号等 7 处土地及 107 建号等 4 处建筑物，上纬新材料科技股份有限公司委托上海申威资产评估有限公司对指定的不动产估价报告进行专业性复核。

三、复核对象

展茂不动产估价师联合事务所出具的《不动产估价报告书》（不动产估价报告书案号：21ZMTA0274）内描述：评估对象为上纬国际投资控股股份有限公司所持有的土地：南投县南投市大岗段 604、604-1、604-2、605-1、605-2、612、613 地号等 7 笔；建筑物：南投县南投市工业南六路 5、7、9、11 号(107、279、359、373 建号)的市场价值；评估范围为上纬国际投资控股股份有限公司所持有的土地：南投县南投市大岗段 604、604-1、604-2、605-1、605-2、612、613 地号等 7 笔；建筑物：南投县南投市工业南六路 5、7、9、11 号(107、279、359、373 建号)。

四、复核情况

（一）复核工作的主要内容

- 1、不动产估价报告采用的评估原则及评估依据是否适当；
- 2、不动产估价报告采用的评估方法是否符合相关准则及评估规范要求；
- 3、不动产估价报告选用的评估参数是否合适；



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

4、不动产估价报告是否对重大问题进行适当披露。

（二）复核依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年颁布的中华人民共和国主席令第四十六号）；

2、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）；

3、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47 号；

4、《资产评估基本准则》财资（2017）43 号；

5、《资产评估执业准则—不动产》中评协（2017）38 号；

6、其他有关法规和规定。

（三）复核程序

我们参照资产评估准则有关规定，实施了以下复核程序：

1、审阅《不动产估价报告书》及备查文件；

2、审阅《不动产估价报告书》相关调整试算表；

3、审阅评估基准日企业的相关文件等资料；

4、复核工作的主要程序。

本次评估复核根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照必要的不动产估价报告复核程序，对委托复核的不动产估价报告进行了复核。

（四）展茂不动产估价师联合事务所不动产估价报告概述

委托人为上纬兴业股份有限公司，产权持有单位为上纬国际投资控股股份有限公司。

评估目的为提供买卖价格之参考，本所对于本报告书未经合法授权及非属委托人预期使用目的之行为不负任何责任（提供买卖价格之参考，本所对于本报告书未



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

经合法授权及非属委托人预期使用目的之行为不负任何责任)。

评估对象为上纬国际投资控股股份有限公司所持有的土地：南投县南投市大岗段 604、604-1、604-2、605-1、605-2、612、613 地号等 7 笔；建筑物：南投县南投市工业南六路 5、7、9、11 号(107、279、359、373 建号)的市场价值。评估范围为上纬国际投资控股股份有限公司所持有的土地：南投县南投市大岗段 604、604-1、604-2、605-1、605-2、612、613 地号等 7 笔；建筑物：南投县南投市工业南六路 5、7、9、11 号(107、279、359、373 建号)。(《不动产估价报告》未对企业账面价值进行披露)

价值类型为正常价格，评估基准日为 2021 年 4 月 9 日。

原评估结论为：勘估标的系坐落于南投县南投市大岗段 604 地号等 7 笔土地及 107 建号等 4 笔建物之不动产，本报告基于估价目的为买卖价格之参考，价格种类为正常价格，价格日期为 2021 年 4 月 9 日，考虑委托人提供之勘估标的基本资料，评估标的于现行不动产市场条件下合理评估价值。经本所估价师针对勘估标的进行产权、一般因素、区域因素、个别因素、不动产市场现况及勘估标的依最有效使用情况下，依估价师专业意见分析后，采用比较法、收益法及成本法等估价方法进行评估，各方法评估结果及最终价格决定如下：不动产价格：新台币 618,871,798 元。

(五) 不动产估价报告复核分析

不动产估价报告书案号：21ZMTA0274《不动产估价报告》体例为：报告书及相关试算表。展茂不动产估价师联合事务所采用的价值类型为正常价格，我们针对不同的资产性质、特点及评估方法、参数选取等进行了复核，具体报告如下：

1、合规性方面

1) 不动产估价报告形式的复核

本次不动产估价报告主要由不动产估价报告、附件试算表构成。报告标题未包



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

含经济行为目的、委托人及产权持有人等信息，评估结论的有效期限未在不动产估价报告中说明，签字估价师人数为 1 人。经复核，报告形式未符合大陆相关资产评估准则的要求。

2) 委托评估对象及评估范围的复核

经复核，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

3) 评估假设的复核

经复核，不动产估价报告内仅于“土地价格收益试算表”内选取费率时进行假设，但有类似假设的文字描述（如：估价条件），上述评估假设表述不完全符合大陆相关资产评估准则要求。

4) 价值类型的复核

晨茂不动产估价师联合事务所采用的价值类型为正常价格。依据其报告表述：“勘估目标正常条件下的正常价格。正常价格指具有市场性之不动产，于有意愿之买卖双方，依专业知识、谨慎行动，不受任何胁迫，经适当市场营销及正常交易条件形成之合理价值，并以货币金额表示者”符合《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47 号第四条对市场价值的定义。经复核，认为相关表述内容基本合理，总体上符合价值类型所执行相关评估准则和行业规范的要求。

5) 评估方法的复核

不动产估价报告书案号：21ZMTA0274《不动产估价报告》所选取方法为土地选用市场比较法、收益法；房屋建筑物选用重置成本法。经复核，选用市场比较法、收益法及重置成本法进行评估是合理的。

6) 特别事项的复核

不动产估价报告中对他项权利、潜在的利益冲突等进行披露。经复核，基本符合大陆相关资产评估准则要求。



7) 评估依据法律、法规及相关准则的复核

经复核，不动产估价报告所依据的法律、法规和政策未在报告详尽表述，未符合大陆相关资产评估准则中的表述要求。

8) 签字人员具备相应的资格条件的复核

签字不动产估价师李元邦执业记录良好，未收到调查、涉案通知，未受到监管机构的限制，其持有的编号为（109）北市估字第 000284 号的估价师开业证书合法有效。

我们依据“《资产评估基本准则》财资（2017）43 号”对展茂不动产估价师联合事务所出具的不动产估价报告书案号：21ZMTA0274《不动产估价报告书》进行合规性方面的复核。经复核，不动产估价报告符合由中国台湾省民政厅在 2019 年 6 月 21 日最新修订的不动产估价师法，不动产估价报告表述的合规性方面不完全按照大陆相关资产评估准则要求编制。

3、评估计算过程及评估结果的复核

1) 市场比较法的复核

A 可比案例的复核

不动产估价报告中可比案例共计选择 6 例。经复核，市场比较法中 6 例案例均与委估标的处在同一标段（大岗段）且交易日期、地上建筑物、土地面积等因素可比，符合《资产评估执业准则—不动产》中评协（2017）38 号选取可比案例的要求。

B 交易期日修正的复核

不动产估价报告中可比案例共计选择 6 例，交易期日分别从 2013 年至 2019 年不等。交易期日修正分别从 2%至 6%不等。经复核，台湾不动产估价师公会联合会上公布的不动产估价月刊 2021 年 4 月数据与不动产估价报告所引用数据相同。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

C 修正因素的复核

不动产估价报告中修正因素分为区域因素与个别因素。经复核，由于可比案例与委估标的处于同一区域暨在区域因素上不存在明显差异，不动产估价报告中未予以修正；个别因素经查“不动产交易买卖查询服务网”及可比案例现场照片未发现需要新增的个别因素修正或需要调整修正幅度的个别因素。

D 可比案例加权系数的复核

不动产估价报告中可比案例加权系数从 29%至 37%不等。经复核，考虑到可比案例之间的差异，我们未发现重大影响最终评估结果的加权系数选取。

经复核，被复核不动产估价报告中市场比较法求取租金及市场交易价格的评估方法基本符合评估规范要求。

2) 收益法的复核

A 费率的复核

经复核，收益法中所选取的费率基本符合当地税收标准及相关费率取价标准。

B 资本化率的复核

不动产估价报告中资本化率依据社团法人台北市不动产估价师公会公布的《第七号估价作业通则：收益资本化率及折现率之决定》。同一供需圈内租售比在 0.93%至 1.33%之间，不动产估价报告中取值为 1.13%，依据插值法取得。经复核，资本化率的取值在合理范围内。

经复核，被复核不动产估价报告中采用租金收益确定土地价值的评估方法（收益法）基本符合评估规范要求。

3) 重置成本法的复核

A 基准造价的复核

不动产估价报告中依据台湾不动产估价师公会联合会发布的“工厂用营造或施



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

工费标准单价表”，并根据建筑物的结构、建筑层数、造价指数进行调整。经复核，我们查询了不动产估价月刊 2021 年 4 月号中的南投县营造或施工费标准表，与不动产估价报告中说表述的基准造价取价依据相同。

B 成新率的复核

经复核，依据台湾不动产估价师公会联合会发布的不动产估价月刊 2019 年 3 月号中建筑物适用年限与不动产估价报告中所述一致。我们复核了现场照片对勘察成新率与年限法计算的成新率进行了比较发现无明显差异。

C 费率、资金成本及合理利润率的复核

经复核，相关费率符合当地的费率标准；在计算资金成本时选取的存款利率符合相关的建造工期及评估基准日；合理利润率符合当地房地产开发行业的成本费用利润率。

经复核，被复核不动产估价报告中获取建筑物市场价值的评估方法（重置成本法）基本符合评估规范要求。

五、复核结论

我们已对展茂不动产估价师联合事务所出具的不动产估价报告书案号：21ZMTA0274《不动产估价报告书》履行了复核程序。经复核，我们未发现重大影响最终评估结果的事项，在不动产估价报告所设定的评估假设及披露的特别事项前提下，基于相应评估目的，评估人员履行了必要的核查程序，选择了适当的评估方法，不动产估价报告的评估结论能够反映评估对象于评估基准日的市场价值。

上述结论仅基于不动产估价报告书案号：21ZMTA0274 不动产估价报告以及所抽查的部分相关文件资料所进行的专业性复核工作得出，相关评估人员不因为本次复核而转移应当承担的法律责任，特提请报告使用者关注。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

六、声明

1、本复核报告中陈述的事实是客观的；本评估机构在执行本次复核约定中没有现实的和预期的利益，同时与相关各方没有个人利益关系或偏见；报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，复核结论只能用于载明的目的。

2、本复核报告系本评估机构依据国家相关法律法规对不动产估价报告书案号：21ZMTA0274 不动产估价报告所发表的专业性复核意见，仅供委托人及与本经济行为其他相关方使用。

3、受疫情影响，复核人员未到上纬国际投资控股股份有限公司进行现场勘察，所取得资料均为扫描件。

4、展茂不动产估价师联合事务所不得因本复核报告转移其应承担的法律责任。

5、本复核报告中所遵循的复核依据以评估基准日时所颁布的法律、法规等为准。

6、本复核报告结论仅基于不动产估价报告书案号：21ZMTA0274 不动产估价报告、附件、及评估明细表所进行的专业性复核工作得出，特提请报告使用者关注。

七、复核报告日

本报告提出日为 2021 年 4 月 26 日。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

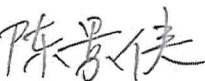
(此页无正文)

不动产估价报告复核机构：上海申威资产评估有限公司



法定代表人： 马丽华

资产评估师： 

资产评估师： 

2021 年 4 月 26 日

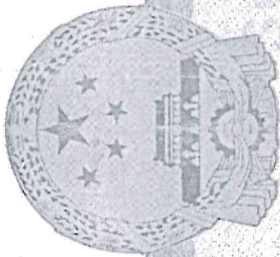


上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

附 件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

- 1、委托人营业执照；
- 2、《不动产估价报告书》（不动产估价报告书案号：21ZMTA0274）；
- 3、资产评估机构资格证书（沪财企备案[2018]7 号）；
- 4、证券期货相关业务评估资格证书；
- 5、评估人员资质证书；
- 6、资产评估机构企业法人营业执照。



营业执照

统一社会信用代码

9131000060742212X5

证照编号:00000002202104190001

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 上纬新材料科技股份有限公司

类型 股份有限公司(外商投资、上市)

法定代表人 蔡朝阳

经营范围 生产与研发胶粘剂、助剂、低收缩剂、热固性树脂,销售自产产品;从事与上述产品同类商品(不涉及成品油、不涉及易制毒等特殊化工产品)的进出口及批发、佣金代理业务(拍卖除外)及其相关配套业务。

【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

注册资本 人民币40320.0000万

成立日期 2000年10月25日

营业期限 2000年10月25日至 不约定期限

住所 上海市松江区松胜路618号



登记机关

2021 年04 月19 日

展茂不動產估價師聯合事務所

Zhan-Mao Real Estate Appraisers Firm

案 號：21ZMTA0274

委 託 人：上緯興業股份有限公司

勘估標的：南投縣南投市大崗段 604 地號等 7 筆

土地及 107 建號等 4 筆建物

不動產價格：新台幣 618,871,798 元

價格日期：民國 110 年 04 月 09 日

事務所網址：www.zhan-mao.com

不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：21ZMTA0274

二、委託人：上緯興業股份有限公司

三、基本資料：

(一) 勘估標的：

土地標示：南投縣南投市大崗段 604、604-1、604-2、605-1、605-2、
612、613 地號等 7 筆

建物門牌：南投縣南投市工業南六路 5、7、9、11 號(107、279、
359、373 建號)

(二) 土地面積：12,098.0000 平方公尺(約 3,659.6450 坪)

(三) 建物面積：12,956.0300 平方公尺(約 3,919.1991 坪)

(四) 不動產所有權人：

土地：均屬上緯國際投資控股股份有限公司單獨所有。

建物：均屬上緯國際投資控股股份有限公司單獨所有。

(五) 土地使用分區及使用地類別：工業區丁種建築用地

(六) 建物法定用途：107 建號為廠房、辦公室、廠房附屬空間(辦公室)，
279、359 建號為工業用，373 建號為廠房、消防
機房、樓梯間。

(七) 產品型態：工業廠房。

(八) 勘估標的使用現況：

經現場勘察由外觀判斷，勘估標的目前由工廠使用，建物外觀維護
佳，因未進入內部勘察，其內部裝修、維護依一般正常情況評估。

四、估價前提：

(一) 估價目的：提供買賣價格之參考，本所對於本報告書未經合法授權及非屬委託人預期使用目的之行為不負任何責任。

(二) 價格種類：正常價格

(三) 估價條件：本次計算建物累積折舊額以增建前之建築完成日期為計算基礎，不分算增建前後不同之建物成本價格。

(四) 價格日期：民國 110 年 04 月 09 日

(五) 勘察日期：民國 110 年 04 月 09 日

五、預估土地增值稅與淨值：

公告土地增值稅：新台幣 57,765 元。

扣減公告土地增值稅稅後淨值：新台幣 618,814,033 元。

(不考慮其優稅及減稅規定，未來仍以稅捐機關為主，本案係採當期公告現值為基準進行增值稅估算，物價指數採民國 110 年 03 月為基期計算基準。)

六、他項權利設定記錄：

勘估標的 604 地號等 7 筆土地及 107 建號等 4 筆建物共同提供擔保設定一個最高限額抵押權予第一商業銀行股份有限公司，擔保債權總金額為新台幣 400,602,000 元整，此外亦無預告或法院查封等登記情事。

七、評估價值結論：

勘估標的係坐落於南投縣南投市大崗段 604 地號等 7 筆土地及 107 建號等 4 筆建物之不動產，本報告基於估價目的為買賣價格之參考，價格種類為正常價格，價格日期為民國 110 年 04 月 09 日，考量委託人提供之勘估標的基本資料，評估標的於現行不動產市場條件下合理評估價值。

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、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，依估價師專業意見分析

後，採用比較法、收益法及成本法等估價方法進行評估，各方法評估結果及最終價格決定如下：

不動產價格：新台幣 618,871,798 元

由於不動產價值的特性，以上評估結果僅適用於價格日期民國 110 年 04 月 09 日，估價目的為提供買賣價格之參考。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。

地號	土地使用分區 及使用地類別	土地面積		土地單價 (元/坪)	土地總價 (元)
		(m ²)	(坪)		
604、604-1、 604-2、605-1、 605-2、612、613	工業區丁種建築 用地	12,098.0000	3,659.6450	150,000	548,946,750
合計		12,098.0000	3,659.6450	-	548,946,750
建號	門牌	建物面積		建物單價 (元/坪)	建物總價 (元)
		(m ²)	(坪)		
107(增建前)	工業南六路 5 號	1,555.0000	470.3875	13,785	6,484,292
107(增建後)	工業南六路 5 號	974.9000	294.9073	13,785	4,065,297
279(增建前)	工業南六路 7 號	745.7200	225.5803	16,674	3,761,326
279(增建後)	工業南六路 7 號	24.7800	7.4959	16,674	124,987
359(增建前)	工業南六路 9 號	672.5000	203.4313	18,334	3,729,709
359(增建後)	工業南六路 9 號	1,749.6400	529.2661	18,334	9,703,565
373(增建前)	工業南六路 11 號	4,635.5000	1,402.2387	19,220	26,951,028
373(增建後)	工業南六路 11 號	2,597.9900	785.8920	19,220	15,104,844
合計		12,956.0300	3,919.1991	-	69,925,048
總計					618,871,798

不動產估價師：（簽名或蓋章）

估價師： 李元邦 

開業證書及地方公會會員證書字號：

估價師開業證書：(109)北市估字第 000284 號

不動產估價師公會會員證書：(110)北市估證字第 260 號

展茂不動產估價師聯合事務所

壹、序言

一、估價立場聲明

- (一)我方以公正第三人立場進行客觀評估。
- (二)我方與委託人及受勘估單位僅為單純業務往來關係。
- (三)本事務所及本所估價師與委託人、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及國際會計準則所定之關係人或實質關係人之情事。
- (四)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。本報告書估價人員具備專業性與獨立性，已評估所使用之資訊為合理、與正確及遵循相關法令，且所載事項無虛偽、隱匿等事項。
- (五)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。
- (六)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。
- (七)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；我方對客戶提出之要求當努力實現，但絕不刻意扭曲合理估價之結果。
- (八)本估價報告書內容遵循內政部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論，並符合不動產估價師全國聯合會頒布之「敘述式估價報告書範本」格式。

二、估價基本條件

本估價報告書，係在下列基本假設條件下製作完成：

- (一)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。
- (二)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。
- (三)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。
- (四)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。
- (五)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。
- (六)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。

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：

- (一)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。
- (二)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。
- (三)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。
- (四)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以其他方式劃分，都將使本估價報告書中的估價結果無效。
- (五)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。
- (六)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。
- (七)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。
- (八)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：上緯興業股份有限公司

二、勘估標的之基本資料：

(一) 勘估標的內容：

1. 土地標示：南投縣南投市大崗段 604、604-1、604-2、605-1、605-2、612、613 地號等 7 筆
2. 建物門牌：南投縣南投市工業南六路 5、7、9、11 號(107、279、359、373 建號)
3. 土地面積：12,098.0000 平方公尺(約 3,659.6450 坪)
4. 建物面積：12,956.0300 平方公尺(約 3,919.1991 坪)
5. 評估的權利種類：不動產之所有權。

(二) 產權分析：

1. 所有權人及權利範圍：

土地：均屬上緯國際投資控股股份有限公司單獨所有。

建物：均屬上緯國際投資控股股份有限公司單獨所有。

2. 他項權利：

勘估標的 604 地號等 7 筆土地及 107 建號等 4 筆建物共同提供擔保設定一個最高限額抵押權予第一商業銀行股份有限公司，擔保債權總金額為新台幣 400,602,000 元整，此外亦無預告或法院查封等登記情事。

3. 勘估標的是否有其他私權紛爭，本所無法得知，本報告係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。

三、價格日期及勘察日期：

價格日期：民國 110 年 04 月 09 日。

勘察日期：民國 110 年 04 月 09 日。

四、價格種類及估價條件：

(一) 價格種類：正常價格

(二) 估價條件：本次計算建物累積折舊額以增建前之建築完成日期為計算基礎，不分算增建前後不同之建物成本價格。

五、估價目的：

本次估價結果係作為勘估標的買賣價格參考使用，報告書中所載之價格僅限於該目的之參考，不適用於其他用途。該價格形成的主要基礎係以勘估標的能於目前不動產市場中，在合理的去化時間內可售出之價格。

六、利益衝突之聲明：

本事務所及本所估價師與委託單位、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無 IAS24 所訂之關係人或實質關係人之情事。

七、現況勘察情況說明：

(一) 勘察日期：民國 110 年 04 月 09 日。

(二) 領勘人及其說明：

由本所人員自行前往勘察，並在現場比對地籍圖、平面圖、航照圖、謄本等資料，本報告評估結果依本所所勘查之位置及現況進行評估，委託人或使用報告書者應明瞭若位置有所不符將影響估價結果。

(三) 現場勘察參考資料：地籍圖、建物平面圖、都市計畫圖等。

(四) 勘察結論：

經現場勘察由外觀判斷，勘估標的目前由工廠使用，建物外觀維護佳，因未進入內部勘察，其內部裝修、維護依一般正常情況評估。

八、估價資料來源說明：

- (一) 不動產權利狀態係以 110 年 04 月 09 日由本所申領南投縣南投地政事務所所管轄核發之電子謄本等資料為準。
- (二) 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紀錄之。
- (三) 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，並依本所檔案資料共同整理而得。

九、其他負擔：

無。

十、報告作業準則：

本報告作業遵循內政部發布「不動產估價技術規則」之規範製作。

參、價格形成之主要因素分析

一、一般因素分析：

(一)政策面：

政府近年來致力積極推動社會住宅保障居住正義、推動包租代管活化民間空屋、推動住宅補貼資源協助弱勢家庭、推動都市更新保障適足居住權益、健全房產交易制度建構租賃專業機制、精進實價登錄制度促進交易資訊透明等相關政策的推動，茲將近年來政府政策簡述如下：

1. 積極推動社會住宅保障居住正義

為落實居住正義，積極推動只租不售的社會住宅，結合政府興建與包租代管的供給方案，增加政府住宅政策供給面資源；透過包租代管民間的閒置住宅，讓租屋市場成為無力購屋者的居住消費選擇，進而發揮租屋市場與購屋市場相互調控的市場均衡機制；同時提供多元居住協助措施，加強弱勢者照顧。內政部從落實居住正義的理念出發，在制度、建築品質、管理與行銷等各面向上努力，完成環保、與社區有所連結、又照顧弱勢的社會住宅。

2. 推動包租代管活化民間空屋

為推動社會住宅並引導民眾釋出空餘屋，規劃由政府或租屋服務業者向民眾承租住宅，再轉租給弱勢民眾及代為管理。初步規劃於 6 直轄市進行試辦，並提供房東保證收租、稅賦減免、修繕及居家安全保險費補助等誘因，另提供租屋服務事業業者服務費免營業稅的優惠，等到「住宅法」修正通過後，全臺預計試辦 1 萬戶，以增加社會住宅的供給數量，及達到健全住宅租賃市場及發展租賃服務產業的雙重效果。

3. 推動住宅補貼資源協助弱勢家庭

營建署從 96 年度起，推動整合住宅補貼資源實施方案，提供 3,000 元至 5,000 元的租金補貼、優惠貸款額度最高 210 萬元至 250 萬元的自購住宅貸款利息補貼、優惠貸款額度最高 80 萬元的修繕住宅貸款利息補貼。105 年度計畫辦理租金補貼 5 萬 6,976 戶、自購住宅貸款利息補貼 4,500 戶、修繕住宅貸款利息補貼 3,000 戶。

4. 推動都市更新保障適足居住權益

早期發展地區部分已呈現結構老化、防災抗震能力不足、實質環境劣化及都市機能衰敗等現象，亟待透過都市更新方式來解決相關問題。為加速都市更新推動，內政部持續以公私協力及多元實施方式，透過都市更新法令檢討，提升公辦都更能量，鼓勵民間整合實施，提高資訊透明度，促進民眾參與等策略，以強化改善國人的居住環境品質。

5. 健全房產交易制度建構租賃專業機制

持續強化不動產經紀業、經紀人員及地政士等不動產交易輔助人的法制管理，以維護不動產交易安全；同時精進不動產相關專業人員專業訓練制度，強化專業訓練品質，提升從業人員執業素質；另因應社會環境變遷，陸續檢討研修各類與不動產交易及租賃相關的定型化契約，促進契約的公平合理，保障交易當事人權益，並提供社會各界參考，作為企業經營者與消費者簽約的參考；此外，為健全住宅租賃市場發展，建立租賃住宅專業服務制度，引導租賃雙方善用專業服務機制，以確保國人租屋權益。

6. 精進實價登錄制度促進交易資訊透明

為精進實價登錄制度，提供社會大眾更為即時、透明、正確之不動產交易資訊，內政部持續辦理制度通盤檢討及修法作業，以促進交易資訊更加透明，使不動產市場更為健全。

7. 精進地價查估評議機制促進不動產稅賦公平

為精進地價查估機制，內政部已擬定「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」並奉行政院核定，將以實價登錄資料為基礎，建立電腦大量估價模型及影響估價各項因素，透過科學化估價方式，搭配估價師的協助，提升房地稅基估價的合理性。此外，內政部持續辦理地價評議委員會組成規定修正作業，以提升地評會評議功能之專業性、客觀性，使評議結果更具公信力。

(二) 經濟面：

首先在對外貿易方面，受到去年春節與今年落點不同致使比較基期偏高，帶動2月出口年增率由上月的36.82%縮減為9.67%，進口年增率亦由29.87%縮減為5.66%。為避免春節不同月份因素干擾，將1月與2月進出口合計來看，累計1至2月出口較去年同期成長23.16%，1至2月進口成長17.65%，進出口規模均為歷年同期新高。在主要出口產品方面，受惠於積體電路需求持續暢旺，傳產及原物料產品買氣升溫，除礦產品出口仍為負成長、紡織品成長幅度較低外，其餘產品今年前2個月的出口表現亮眼，其中又以光學器材、塑橡膠及其製品、電子零組件出口增幅逾3成最為強勁；進口方面，受惠於出口引申需求增加，基本金屬等國際原物料行情回升，國內半導體業者設備投資強勁，帶動今年前2月農工原料、資本設備與消費品同為雙位數成長。

國內生產方面，儘管受到工作天數減少影響，不過去年因受疫情衝擊致使比較基期偏低，加上國際原油與原物料價格走高，全球景氣穩定復甦，5G、高效能運算及遠距應用需求持續強勁，故2月工業生產指數仍較上年同月增加2.96%。就細部產業來看，受惠於新興科技應用擴展、晶圓市場需求強勁，使得1至2月電子零組件業年增19.29%；機械設備業受惠於市場需求逐步回溫，加上半導體、5G 相關產業、自動化蓬勃發展，帶動相關生產設備亦同步擴增，年增18.05%。總計2021年1至2月工業生產較去年同期增加11.06%，其中製造業增加11.95%。

在內需消費方面，受到農曆春節落點不同，且上年同月部分業者受到疫情衝擊，比較基期較低所致，使得2月整體零售業營業額較2020年同月相比成長12.81%，若排除春節不同月份因素干擾，將1月與2月零售表現合計來看，累計1至2月零售業營業額較上年同期相比增加7.72%，綜合商品零售業年增4.05%，當又以百貨公司的業績成長貢獻最大。另外，受惠於車市買氣熱絡，帶動汽機車及其零配件、用品零售年增16.12%；餐飲業部分，受惠於春節假期外食人口增加，拉抬營收表現，加上去年比較基期偏低，故2月餐飲業營業額年增率從1月衰退15.30%轉為成長23.64%，累計1至2月餐飲業營業額較上年同期增加0.75%。

物價方面，受到個人服務費用因春節循例加價，且春節國旅團費及住宿費用漲價，使得雜項類與教養娛樂類價格年增率皆由負轉正，加上國際油價較去年同期為高，帶動交通及通訊類價格年增率走高，2021年2月整體CPI年增率由上月-0.17%轉為成長至1.37%，核心CPI年增率從0.06%大幅回升至1.63%；WPI方面，受到國際原油與原物料價格走高影響，拉抬土石及礦產品、基本金屬、化學材

料及其製品與藥品價格年增率，使得2021年2月整體WPI年增率由上月 -2.11%縮小至-0.35%。若將1月與2月物價合計來看，累計1至2月CPI年增率為0.59%，WPI年增率為-1.24%。

在勞動市場方面，受到對原有工作不滿意而失業的人數明顯增加影響，2月失業率3.70%，較上月上升0.04個百分點，與上年同月相比持平，總計2021年前2個月平均失業率為3.68%，失業情況已回復到疫情前的水準。在薪資方面，受到今年農曆春節落點不同，影響部分廠商發放年終獎金及績效獎金，故2021年1月總薪資為75,145元，較2020年同月減少-23.92%，1月經常性薪資為43,125元，較2020年同月增加2.07%。在扣除物價上漲因素後，2021年1月平均實質經常性薪資為41,828元，較2020年增加2.25%。

在國內金融市場方面，銀行資金寬鬆，2021年2月金融業隔夜拆款利率最高為0.089%，最低為0.079%，加權平均利率為0.080%，較上月上升0.001個百分點，較2020年同期下降0.098個百分點。而股市方面，受惠於各國陸續開始大規模施打疫苗，每日新增確診病例逐漸下滑，加上市場樂觀看待美國新一輪財政紓困案通過預期，以及聯準會持續以寬鬆政策支撐經濟等利多消息帶動下，2月台股多呈上漲態勢，然月底受到美國公債殖利率攀升，造成美股重挫，連帶拖累台股表現，台灣加權指數2月底收在15,953.80點，上漲5.39%，平均日成交量為3,472.74億元。匯率方面，受到疫苗施打及財政紓困預期帶動，外資大幅匯入並買超台股，令本月新台幣續呈現走升態勢，月底匯率收在28.306美元，升值0.37%。(資料來源：經濟部研究發展委員會)

二、區域不動產市場分析：

(一)不動產市場發展概況：

2020 年第4季國泰全國房地產指數，相較上一季價量俱穩，相較去年同季價漲量穩。國際經濟金融情勢方面，由於COVID-19 疫情復燃，各國重啟防疫管制措施，削弱全球景氣復甦力道，主要經濟體續推擴張性財政政策並維持寬鬆貨幣立場。國內經濟金融情勢方面，央行12 月理事會維持利率不變，預期國內經濟溫和成長。但為抑制房地產市場投資過熱現象，防範銀行信用資源過度流向不動產，央行決定採行不動產貸款針對性審慎措施，預期對房市健全發展有正面效應。立法院也於12 月30 日通過實價登錄2.0，未來實價登錄門牌需完整揭露、禁止紅單轉售、預售屋簽訂後30 日內逐案申報，一連串健全房市新措施，對國內房地產市場未來將造成銷售行為的改變。進一步觀察各地區表現，相較去年同季，本季成交價，新北、台中、高雄價穩，其餘地區上漲；本季成交量，新竹縣市減少，雙北、桃園、台南穩定，台中、高雄增加。從四季移動趨勢來看，本波成交價與前波高峰相比，新北接近波段高點，其餘地區均較前波為高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區已超過前次波段高點。綜合本季房市，較去年同季成交價上漲、成交量持穩，除新竹縣市價量背離待觀察外，其他地區市況偏熱。另從全年回顧來看，全年新推個案市場價漲量穩房市偏熱，出現紅單交易個案亂象，在政府出手管制後已從市場消失。後續待政府建立房市景氣判斷指標後，對引導房市健全發展將更有依據且精準。(資料來源：國泰房地產新聞稿)

(二)不動產市場價格水準分析：

區域環境內價格日期當時土地市場行情，根據本事務所調查資料顯示：

1.區域內工業區丁種建築用地交易行情每坪約14萬元至16萬元間。

2.區域內房屋空置率約維持在3~5%，市場供需大致平衡。

三、區域因素分析：

(一)區域描述：

勘估標的位於南投市南崗工業區內，南崗工業區係政府為平衡區域經濟與工業發展，由中華工程公司開發。民國63年開始施工，迄民國65年10月完成，因位置適中，地價合理及各種條件優越，促使興辦工業人踴躍購設廠。民國68年初繼續規劃開發擴大工業區(第二期)於民國72年6月底完成，合計總面積412公頃。南崗工業區位在南投市西北方，背靠八卦山脈，面對中興新村地勢雄偉，氣候溫和環境良好近鄰有南投、名間、集集、中寮、草屯、國姓、芬園等八鄉鎮，人口約40萬，人力資源充裕，帶動地方繁榮加速經濟發展，省道台三線貫穿本工業區，距台中市約25公里，距台中港約47公里，向西可達員林，申接西濱經國道76號，中二高南投交流道距工業區僅 1公里，對外公路交通四通八達，運輸極為方便。

(二)近鄰地區土地利用情形：

1.開發利用狀態：☐高度開發 ☒已開發 ☐開發中 ☐未開發

2.開發利用速度：☐快速 ☒平穩 ☐緩慢

(三)近鄰地區建物利用情況：

1.建物利用狀況：☐商業店舖 ☐辦公室 ☐住宅 ☒工廠廠辦

2.建物分佈狀況：☒高密度 ☐中密度 ☐低密度

(四)近鄰地區之公共設施概況：

1.規劃狀態：☒優 ☐佳 ☐普通 ☐差 ☐劣

2.實施狀態：☐全部實施 ☒大部分實施 ☐小部分實施
☐均未實施

3.民生必需品取得之便利性：☐優 ☒佳 ☐普通 ☐差
☐劣

(五)近鄰地區之交通運輸概況：

1.主要交通工具：☐捷運 ☒客運或公車 ☐鐵路 ☒自備車輛

2.交通運輸便利性：☐優 ☒佳 ☐普通 ☐差 ☐劣

(六)近鄰地區有無危險或嫌惡設施：☒無 ☐有：_____

(七)區域環境內之重大公共建設：☒無 ☐有：_____

(八)近鄰地區未來發展趨勢：

☐商業化 ☐住宅化 ☒工業化 ☐農業化

勘估標的位處南投市南崗工業區內，鄰近土地屬已開發狀態，開發速度趨於平穩，建物多屬工廠廠辦使用，建物呈中密度分佈，近鄰地區公共設施規劃佳，且大部分實施民生必需品的取得便利性亦佳，主要交通運輸為公車或自備車輛，便利性佳，本區臨近並無危險或嫌惡設施，區域環境內無重大公共建設，綜觀上述，勘估標的位處發展成熟且平穩地區，未來若要更進一步發展則須視本區有無規劃重大建設。

四、個別因素分析：

(一)土地個別條件：

1. 基地產權權屬關係：☒單獨所有☐持分所有☐其他：
2. 臨路情形：☐四面臨路☐三面臨路☐二面臨路 ☒單面臨路
☐未面臨道路
3. 地形：不規則形
4. 地勢：平坦

(二)土地法定使用管制與其他管制事項：

勘估標的南投縣南投市大崗段604地號等7筆土地均坐落於都市計畫外，其土地使用分區均屬工業區，其使用地類別均為丁種建築用地，容許建蔽率為70%，容許容積率為300%。有關其容許使用等相關規定，詳如「非都市土地使用管制要點」及「區域計畫法」及「經濟部工業局」等之規定。

(三)土地利用情況：

區域環境土地多規劃成工業區丁種建築用地，為都市發展成熟地區，土地都已開發利用，土地之利用強度呈中高度利用。

(四)建物概況：

勘估標的107建號為RC造、鋼架造、鋼骨RC造、鋼骨造地上4層建物，登記用途為廠房、辦公室、廠房附屬空間(辦公室)，279建號為鋼架造有牆、鋼骨RC造、鋼骨造地上1層建物，登記用途為工業用，359建號為鋼架造(有牆)、鋼骨RC造、鋼骨造地上3層建物，登記用途為工業用，373建號為鋼骨鋼筋混凝土造、鋼骨造地上4層建物，登記用途為廠房、消防機房、樓梯間，經現場勘察，建物外觀維護佳。

(五)建物使用現況及維護保養情況：

- 1.使用現況：經現場勘察由外觀判斷，勘估標的目前由工廠使用，
建物外觀維護佳，因未進入內部勘察，其內部裝修、維護依一般正常情況評估。

2.維護保養情況：☐優 ☒佳 ☐普通 ☐差 ☐劣

(六)建物與基地及週遭環境適合性分析：

☐優 ☒佳 ☐普通 ☐差 ☐劣

(七)環境評估：

☐優 ☒佳 ☐普通 ☐差 ☐劣

(八)公共設施便利性：

☐優 ☒佳 ☐普通 ☐差 ☐劣

五、最有效使用分析：

勘估標的就法令用途及相關管制、市場性等皆與當地配合，已符合最有效之利用。

六、勘估標的土地增值稅預估：

勘估標的公告土地增值稅為新台幣 57,765 元正。

(不考慮其優稅及減稅規定，未來仍以稅捐機關為主，本案係採當期公告現值為基準進行增值稅估算，物價指數採民國 110 年 03 月為基期計算基準。)

肆、價格評估

一、價格評估之前提與價格種類：

- (一) 勘估標的正常條件下的正常價格。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。
- (二) 本次評估作業係依建物與其座落之土地整體使用、處分為原則予以評估不動產價值。

二、估價方法之選定及理由：

本次勘估作業以比較法、收益法及成本法為估價方法，考慮估價標的不動產種類、市場供需及交易慣例評估其價值。而「不動產估價技術規則」對於各種估價方法之定義如下：

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，最後獲得之價格為比較價格。

收益法：係指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的收益資本化率，以推算勘估標的價格之方法。

成本法：係指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。

三、價格評估過程：

(一)成本法評估過程：

1. 107建號建物採用成本法，經調查興建與本案建物相似型式建物，RC造、鋼架造、鋼骨RC造、鋼骨造地上4層建築，其材料及人工成本合計每坪約新台幣56,780元，再考慮設計費、廣告銷售費、管理費、稅捐、資本利息、建築利潤等成本，求出估價標的建物重建成本每坪為新台幣67,183元，以上述價格為勘估建物每坪之總成本。再考慮其累計折舊，求出建物成本價格每坪為新台幣13,785元，建物成本價格為新台幣10,549,589元(計算過程詳如後附件「107建號建物成本價格試算表」)。
2. 279建號建物採用成本法，經調查興建與本案建物相似型式建物，鋼架造有牆、鋼骨RC造、鋼骨造地上1層建築，其材料及人工成本合計每坪約新台幣55,134元，再考慮設計費、廣告銷售費、管理費、稅捐、資本利息、建築利潤等成本，求出估價標的建物重建成本每坪為新台幣64,912元，以上述價格為勘估建物每坪之總成本。再考慮其累計折舊，求出建物成本價格每坪為新台幣16,674元，建物成本價格為新台幣3,886,313元(計算過程詳如後附件「279建號建物成本價格試算表」)。
3. 359建號建物採用成本法，經調查興建與本案建物相似型式建物，鋼架造(有牆)、鋼骨RC造、鋼骨造地上3層建築，其材料及人工成本合計每坪約新台幣55,134元，再考慮設計費、廣告銷售費、管理費、稅捐、資本利息、建築利潤等成本，

求出估價標的建物重建成本每坪為新台幣65,064元，以上述價格為勘估建物每坪之總成本。再考慮其累計折舊，求出建物成本價格每坪為新台幣18,334元，建物成本價格為新台幣13,433,274元(計算過程詳如後附件「359建號建物成本價格試算表」)。

4. 373建號建物採用成本法，經調查興建與本案建物相似型式建物，鋼骨鋼筋混凝土造、鋼骨造地上4層建築，其材料及人工成本合計每坪約新台幣56,780元，再考慮設計費、廣告銷售費、管理費、稅捐、資本利息、建築利潤等成本，求出估價標的建物重建成本每坪為新台幣67,081元，以上述價格為勘估建物每坪之總成本。再考慮其累計折舊，求出建物成本價格每坪為新台幣19,220元，建物成本價格為新台幣42,055,872元(計算過程詳如後附件「373建號建物成本價格試算表」)。

(二)比較法評估過程：

1.方法簡介：

比較法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。依前項方法所求得之價格為比較價格。

比較法估價之程序如下：

- 1.1.蒐集並查證比較標的相關資料。
- 1.2.選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。
- 1.3.對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。
- 1.4.比較、分析勘估標的與比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額。
- 1.5.有關於比較法評估價格過程，本事物所採百分率調整法評估

之。

- 1.6.百分率調整法係經比較標的與勘估標的各項區域因素與個別因素作一比較，並比較出各項因素之差異百分率(超級優>極優>優>稍優>普通>稍劣>劣>極劣>超級劣)，每相差一個級距，調整 1%，計算出勘估標的比較價格之方法。
- 1.7.超級優>極優>優>稍優>普通>稍劣>劣>極劣>超級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。
- 1.8.計算勘估標的之試算價格。
- 1.9.決定勘估標的之比較價格。
- 1.10.前項第五款所稱之試算價格，指以比較標的價格經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後所獲得之價格。
- 1.11.對於比較標的之相關資料，本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。
- 2.依不動產估價規則第 27 條規定：不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之勘估標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。本次依比較法，經各項影響因素分析調整後，其權重以標的差異度愈小權重愈大分配，特此說明。
- 3.土地價格比較分析調整：

3.1.比較標的條件分析：

比較標的	勘估標的	比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
地段號	南投市大崗段 604 地號等 7 筆	南投市大崗段 401~430 地號	南投市大崗段 261~290 地號	南投市大崗段 411~430 地號
建物門牌	-	南投市工業路 1~30 號	南投市工業北二路 1~30 號	南投市工業路 1~30 號
價格日期	110/04/09	107/12/07	108/03/06	108/04/22
勘察日期	110/04/09	110/04/09	110/04/09	110/04/09
價格種類	評估價	成交價	成交價	成交價
土地使用分區	工業區 丁種建築用地	工業區 丁種建築用地	工業區 丁種建築用地	工業區 丁種建築用地
地形	不規則形	長方形	長方形	長方形
地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
法定建蔽率	70%	70%	70%	70%
法定容積率	300%	300%	300%	300%
主要臨接道路	工業南六路	工業路	工業北二路	工業路
臨路情形	單面臨路	單面臨路	二面臨路	單面臨路
臨路寬度(公尺)	12	25	16、12	25
建物屋齡(年)	-	30.9	28.7	30.3
樓層/樓層數	-	B1~2F/2F	B1~1F/1F	B1~3F/3F
建物結構	-	鋼筋混凝土造、鋼架造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土加強磚造
建物面積(坪)	-	459.29	192.26	811.42
交通條件	稍優	稍優	稍優	稍優
公共設施	完備	完備	完備	完備
整體條件	稍優	稍優	稍優	稍優
總價(元)	-	206,696,680	185,800,000	145,794,000
建物單價(元/坪)	-	9,931	13,772	11,147
建物成本價(元)	-	4,561,209	2,647,805	9,044,899
土地價格(元)	-	202,135,471	183,152,195	136,749,101
土地面積(坪)	3,659.65	1,304.08	1,239.04	883.60
土地單價(元/坪)	-	155,002	147,818	154,764
備註	-	建物單價計算詳「比較標的 1 建物成本價格計算表」	建物單價計算詳「比較標的 2 建物成本價格計算表」	建物單價計算詳「比較標的 3 建物成本價格計算表」
資料來源	-	內政部實價登錄	內政部實價登錄	內政部實價登錄

3.2.比較價格之推定：

項 目	比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
交易價格 (元/坪)	155,002	147,818	154,764
價格型態	成交價	成交價	成交價
情況因素 調整百分率	100%	100%	100%
情況因素 調整後價格(元/坪)	155,002	147,818	154,764
價格日期 調整百分率	103%	104%	104%
價格日期 調整後價格(元/坪)	159,652	153,731	160,955
區域因素 調整百分率	100%	100%	100%
區域因素 調整後價格(元/坪)	159,652	153,731	160,955
個別因素 調整百分率	95.00%	96.00%	97.00%
試算價格 (元/坪)	151,669	147,581	156,126
比較標的 加權數	34%	37%	29%
加權數計算後 金額(元/坪)	51,568	54,605	45,277
最後推定 比較價格(元/坪)	151,449		

3.3.比較價格結論：

經採比較法試算，在考量各比較標的蒐集資料可信度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法推算比較價格，比較標的 1 本身條件差異百分率絕對值加總為 11，比較標的 2 本身條件差異百分率絕對值加總為 10，比較標的 3 本身條件差異百分率絕對值加總為 13，係各比較標的本身絕對條件之差異，修正率越大表示差異越大。綜合考量各比較標的與勘估標的間同質性之大小及本身絕對條件之差異，得出各比較標的與勘估標的之差異百分率加總，並依各比較標的差異百分率加總與其平均值間之偏離率，分別計算各比較標的之加權係數，依「不動產估價技術規則」第 27 條規定決定勘估標的比較價格。試算求得勘標的土地比較價格每坪為新台幣 151,449 元(計算過程詳如後附件「土地價格比較調整試算表」)。

(三)收益法評估過程：

1.正常租金推估：

以下列市場案例比較其與勘估標的之差異，經考量勘估標的本身條件、規劃用途、近鄰或類似地區同類型不動產租金，勘估標的土地之市場租金行情每月每坪約新台幣 150~200 元間。

1.1.比較標的條件分析：

比較標的	勘估標的	比較標的 4	比較標的 5	比較標的 6
地段號	南投市大崗段 604 地號等 7 筆	南投市大崗段 571~600 地號	南投市大崗段 631~660 地號	南投市大崗段 561~590 地號
建物門牌	-	-	南投市成功三路 361~390 號	南投市成功三路 181~210 號
價格日期	110/04/09	106/08	106/09	102/11
勘察日期	110/04/09	110/04/09	110/04/09	110/04/09
價格種類	評估價	成交價	成交價	成交價
土地使用分區	工業區 丁種建築用地	工業區 丁種建築用地	工業區 丁種建築用地	工業區 丁種建築用地
地形	不規則形	長方形	長方形	不規則形
地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
法定建蔽率	70%	70%	70%	70%
法定容積率	300%	300%	300%	300%
主要臨接道路	工業南六路	工業南五路	成功三路	成功三路
臨路情形	單面臨路	單面臨路	二面臨路	單面臨路
臨路寬度(公尺)	12	12	15、12	16
建物屋齡(年)	-	-	4.4	16.7
樓層/樓層數	-	-	1F/1F	1F/1F
建物結構	-	-	鋼骨造	鋼架有牆
建物面積(坪)	-	-	250.00	191.02
交通條件	稍優	稍優	稍優	稍優
公共設施	完備	完備	完備	完備
整體條件	稍優	稍優	稍優	稍優
成交價(元)	-	75,000	90,300	55,000
建物單價(元/坪)	-	-	55,884	17,620
建物成本價(元)	-	-	13,971,000	3,365,772
收益資本化率(%)	-	-	3.0%	3.0%
建物月租金價格 (元)	-	-	34,928	8,414
土地月租金價格 (元)	-	75,000	55,372	46,586
土地面積(坪)	3,659.65	421.38	299.99	274.97
土地月租金單價 (元/坪)	-	178	185	169

備註	-	-	建物單價計算詳 「比較標的 5 建 物成本價格計算 表」	建物單價計算詳 「比較標的 6 建 物成本價格計算 表」
資料來源	-	內政部實價登錄	內政部實價登錄	內政部實價登錄

1.2.比較價格之推定：

項 目	比較標的 4	比較標的 5	比較標的 6
交易價格 (元/坪)	178	185	169
價格型態	成交價	成交價	成交價
情況因素 調整百分率	100%	100%	100%
情況因素 調整後價格(元/坪)	178	185	169
價格日期 調整百分率	102%	102%	106%
價格日期 調整後價格(元/坪)	182	189	179
區域因素 調整百分率	100%	100%	100%
區域因素 調整後價格(元/坪)	182	189	179
個別因素 調整百分率	98.00%	97.00%	102.00%
試算價格 (元/坪)	178	183	183
比較標的 加權數	36%	33%	31%
加權數計算後 金額(元/坪)	64	60	57
最後推定 比較價格(元/坪) (拾元以下四捨五入)	180		

1.3.比較月租金結論：

經採比較法試算，在考量各比較標的蒐集資料可信度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法推算勘估標的土地比較月租金價格，比較標的4本身條件差異百分率絕對值加總為10，比較標的5本身條件差異百分率絕對值加總為11，比較標的6本身條件差異百分率絕對值加總為12，係各比較標的本身絕對條件之差異，修正率越大表示差異越大。綜合考量各比較標的與勘估標的間同質性之大小及本身絕對條件之差異，得出各比較標的與勘估標的之差異百分率加總，並依各比較標的差異百分率加總與其平均值間之偏離率，分別計算各比較標的之加權係數，依「不動產估價技術規則」第27條規定決定勘估標的比較價格。試算求得勘估標的土地比較月租金價格每坪為新台幣180元(計算過程詳如後附件「土地租金比較調整試算表」)。

2.收益價格結論：

經考量估價標的本身條件、規劃用途、近鄰或類似地區不動產之價格，採收益法，以估價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，求取其收益價格，且依不動產估價規則第27條規定：不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之勘估標的試算租金價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之收益租金價格。經試算求得勘估標的土地收益價格每坪為新台幣148,548元。(詳如後附件「土地收益價格試算表」)

四、價格決定理由：

(一)決定勘估標土地價格：

勘估標的土地價格經採用比較法與收益法試算，求得比較價格每坪為新台幣151,449元，收益價格每坪為新台幣148,548元，在考量此二方法之資料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法推算，給予比較價格與收益價格加權係數為50%、50%，決定勘估標的土地單價每坪為新台幣150,000元，求得土地總價為新台幣548,946,750元。計算過程如下：

勘估標的土地單價

=比較價格×權重+收益價格×權重

=151,449×50%+148,548×50%

≐150,000(元/坪)(仟元以下四捨五入)

勘估標的土地總價

=土地單價×土地面積

=150,000×3,659.6450

=548,946,750 (元)

(二)決定勘估標的建物價格：

本案經採成本法，求得建物成本價格合計為新台幣 69,925,048 元。

(三)決定勘估標的不動產價格：

依前述計算求得之土地價格及建物成本價格，求得勘估標的不動產價格為新台幣618,871,798元。計算過程如下：

地號	土地使用分區 及使用地類別	土地面積		土地單價 (元/坪)	土地總價 (元)
		(m ²)	(坪)		
604、604-1、 604-2、605-1、 605-2、612、613	工業區丁種建築 用地	12,098.0000	3,659.6450	150,000	548,946,750
合計		12,098.0000	3,659.6450	-	548,946,750
建號	門牌	建物面積		建物單價 (元/坪)	建物總價 (元)
		(m ²)	(坪)		
107(增建前)	工業南六路 5 號	1,555.0000	470.3875	13,785	6,484,292
107(增建後)	工業南六路 5 號	974.9000	294.9073	13,785	4,065,297
279(增建前)	工業南六路 7 號	745.7200	225.5803	16,674	3,761,326
279(增建後)	工業南六路 7 號	24.7800	7.4959	16,674	124,987
359(增建前)	工業南六路 9 號	672.5000	203.4313	18,334	3,729,709
359(增建後)	工業南六路 9 號	1,749.6400	529.2661	18,334	9,703,565
373(增建前)	工業南六路 11 號	4,635.5000	1,402.2387	19,220	26,951,028
373(增建後)	工業南六路 11 號	2,597.9900	785.8920	19,220	15,104,844
合計		12,956.0300	3,919.1991	-	69,925,048
總計					618,871,798

伍、價格結論

勘估標的係坐落於南投縣南投市大崗段 604 地號等 7 筆土地及 107 建號等 4 筆建物之不動產，本報告基於估價目的為提供買賣價格之參考，價格種類為正常價格，價格日期為民國 110 年 04 月 09 日，考量委託人提供之勘估標的基本資料，評估標的於現行不動產市場條件下之合理價值。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、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，依估價師專業意見分析後，採用比較法、收益法及成本法等估價方法進行評估，各方法評估結果及最終價格決定如下：

不動產價格：新台幣 618,871,798 元

陸、其他與估價相關之必要事項及依本規則規定須敘明之情況：無

柒、附件：

- 一、 他項權利分析表
- 二、 土地價格比較調整試算表
- 三、 土地租金比較調整試算表
- 四、 土地收益價格整試算表
- 五、 107 建號建物成本價格試算表
- 六、 279 建號建物成本價格試算表
- 七、 359 建號建物成本價格試算表
- 八、 373 建號建物成本價格試算表
- 九、 比較標的 1 建物成本價格試算表
- 十、 比較標的 2 建物成本價格試算表
- 十一、 比較標的 3 建物成本價格試算表
- 十二、 比較標的 5 建物成本價格試算表
- 十三、 比較標的 6 建物成本價格試算表
- 十四、 土地估價表
- 十五、 建物估價表
- 十六、 勘估標的照片
- 十七、 勘估標的位置略圖
- 十八、 土地、建物登記謄本
- 十九、 地籍圖謄本及建物測量成果圖
- 二十、 估價師相關證照影印本

他 項 權 利 分 析 表

LIST OF OTHER PROPERTY RIGHT EXTABLISH

案號：21ZMTA0274

頁數：1

權 利 種 類 Type of Property Right	最高限額抵押權
登 記 日 期 Registration Date	106/07/13
權 利 人 Creditor	第一商業銀行股份有限公司
擔 保 債 權 總 金 額 Claim Amount	新台幣 400,602,000 元正
擔 保 債 權 確 定 期 日 Duration	136/07/11
清 償 日 期 Repayment Date	依照各個契約約定
共同擔保 (土地、建物標示) Co-guarantee	南投縣南投市大崗段 土地：604、604-1、604-2、605-1、605-2、 612、613 地號 (設定權利範圍均為 1 分之 1) 建物：107、279、359、373 建號 (設定權利範圍均為 1 分之 1)
證 明 書 字 號 Certificate Number	109 南他字第 001045 號
備 註 Remark	

土地價格比較調整試算表

項目		勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
		條件	條件	調整百分率	條件	調整百分率	條件	調整百分率
位置(土地坐落)		南投市大崗段604地號等7筆	南投市大崗段401~430地號		南投市大崗段261~290地號		南投市大崗段411~430地號	
土地面積(坪)		3,659.65	1,304.08		1,239.04		883.60	
土地單價(元/坪)		-	155,002		147,818		154,764	
情況調整百分率(A)		一般正常情況	成交價	0%	成交價	0%	成交價	0%
價格日期調整百分率(B)		110/04/09	107/12/07	3%	108/03/06	4%	108/04/22	4%
交通運輸	主要道路	優	優	0%	優	0%	優	0%
	捷運之便利性	無	無	0%	無	0%	無	0%
	公車之便利性	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	鐵路運輸之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	交流道有無及接近之程度	優	優	0%	優	0%	優	0%
	小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	優	優	0%	優	0%	優	0%
	排水之良否	優	優	0%	優	0%	優	0%
	地勢	優	優	0%	優	0%	優	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	小計			0%		0%		0%
公共設施	學校	優	優	0%	優	0%	優	0%
	市場	優	優	0%	優	0%	優	0%
	公園、廣場、徒步區	優	優	0%	優	0%	優	0%
	觀光遊憩設施	優	優	0%	優	0%	優	0%
	服務性設施	優	優	0%	優	0%	優	0%
	小計			0%		0%		0%
發展潛力	重大建設	無	無	0%	無	0%	無	0%
	發展趨勢	南崗工業區	南崗工業區	0%	南崗工業區	0%	南崗工業區	0%
	小計			0%		0%		0%
區域因素調整百分率(C)				0%		0%		0%
宗地條件	總價與單價關係	高地價	低總價	-1%	低總價	-1%	低總價	-1%
	寬度(公尺)	優	稍優	1%	稍優	1%	普通	2%
	平均深度(公尺)	優	稍優	1%	稍優	1%	普通	2%
	形狀	不規則形	長方形	-1%	長方形	-1%	長方形	-1%
	臨路情形	單面臨路	單面臨路	0%	二面臨路	-1%	單面臨路	0%
	面積(坪)	3,659.65	1,304.08	1%	1,239.04	1%	883.60	1%
	鄰地使用	工廠	工廠	0%	工廠	0%	工廠	0%
	小計			1%		0%		3%
	行政條件	土地使用分區	工業區 丁種建築用地	工業區 丁種建築用地	0%	工業區 丁種建築用地	0%	工業區 丁種建築用地
建蔽率		70%	70%	0%	70%	0%	70%	0%
容積率		300%	300%	0%	300%	0%	300%	0%
禁限建之有無		無	無	0%	無	0%	無	0%
小計				0%		0%		0%
道路條件	道路寬度(公尺)	12	25	-2%	16、12	0%	25	-2%
	道路鋪裝	柏油路	柏油路	0%	柏油路	0%	柏油路	0%
	道路類別	主要道路	主要道路	0%	主要道路	0%	主要道路	0%
	小計			-2%		0%		-2%
接近條件	接近車站之程度	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	接近學校之程度	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	接近市場之程度	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	接近公園之程度	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	接近停車場之程度	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	接近商園之程度	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	小計			0%		0%		0%
週邊環境條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	優	優	0%	優	0%	優	0%
	鄰近設施有無	死巷	無	-4%	無	-4%	無	-4%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
小計			-4%		-4%		-4%	
個別因素調整百分率(D)				-5%		-4%		-3%
總調整率E=(1+A)×(1+B)×(1+C)×(1+D)			97.85%		99.84%		100.88%	
試算地價(元/坪)			151,669		147,581		156,126	
差異百分率絕對值加總			11		10		13	
調整後價格之間差距			9.0%		26.0%		18.0%	
比較標的加權係數			34%		37%		29%	
勘估標的比較價格(元/坪)			151,449					
備註			比較標的1本身條件差異百分率絕對值加總為11，比較標的2本身條件差異百分率絕對值加總為10，比較標的3本身條件差異百分率絕對值加總為13，係各比較標的本身絕對條件之差異，修正率越大表示差異越大。綜合考量各比較標的與勘估標的間實質性之大小及本身絕對條件之差異，得出各比較標的與勘估標的之差異百分率加總，並依各比較標的差異百分率加總與其平均值間之偏差率，分別計算各比較標的之加權係數，依「不動產估價技術規則」第27條規定決定勘估標的比較價格。					

土地租金比較調整試算表

項目		勘估標的	比較標的4		比較標的5		比較標的6	
		條件	條件	調整百分率	條件	調整百分率	條件	調整百分率
位置（土地坐落）		南投市大崗段504地號等7筆	南投市大崗段571-600地號		南投市大崗段631-660地號		南投市大崗段561-590地號	
土地面積(坪)		3,659.65	421.38		299.99		274.97	
土地月租金單價(元/坪)		-	178		185		169	
情況調整百分率(A)		一般正常情況	成交價	0%	成交價	0%	成交價	0%
價格日期調整百分率(B)		110/04/09	106/08	2%	106/09	2%	102/11	6%
交通運輸	主要道路	優	優	0%	優	0%	優	0%
	捷運之便利性	無	無	0%	無	0%	無	0%
	公車之便利性	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	鐵路運輸之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	交流道有無及接近之程度	優	優	0%	優	0%	優	0%
	小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	優	優	0%	優	0%	優	0%
	排水之良否	優	優	0%	優	0%	優	0%
	地勢	優	優	0%	優	0%	優	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	小計			0%		0%		0%
公共設施	學校	優	優	0%	優	0%	優	0%
	市場	優	優	0%	優	0%	優	0%
	公園、廣場、徒步區	優	優	0%	優	0%	優	0%
	觀光遊憩設施	優	優	0%	優	0%	優	0%
	服務性設施	優	優	0%	優	0%	優	0%
	小計			0%		0%		0%
發展潛力	重大建設	無	無	0%	無	0%	無	0%
	發展趨勢	南崗工業區	南崗工業區	0%	南崗工業區	0%	南崗工業區	0%
	小計			0%		0%		0%
區域因素調整百分率(C)				0%		0%		0%
宗地條件	總價與單價關係	高總價	低總價	-1%	低總價	-1%	低總價	-1%
	寬度(公尺)	優	稍優	1%	稍優	1%	稍劣	3%
	平均深度(公尺)	優	稍優	1%	稍優	1%	普通	2%
	形狀	不規則形	長方形	-1%	長方形	-1%	不規則形	0%
	臨路情形	單面臨路	單面臨路	0%	二面臨路	-1%	單面臨路	0%
	面積(坪)	3,659.65	421.38	2%	299.99	2%	274.97	2%
	鄰地使用	工廠	工廠	0%	工廠	0%	工廠	0%
	小計			2%		1%		6%
行政條件	土地使用分區	工業區 丁種建築用地	工業區 丁種建築用地	0%	工業區 丁種建築用地	0%	工業區 丁種建築用地	0%
	建蔽率	70%	70%	0%	70%	0%	70%	0%
	容積率	300%	300%	0%	300%	0%	300%	0%
	禁限建之有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	小計			0%		0%		0%
道路條件	道路寬度(公尺)	12	12	0%	15、12	0%	16	0%
	道路鋪裝	柏油路	柏油路	0%	柏油路	0%	柏油路	0%
	道路種別	主要道路	主要道路	0%	主要道路	0%	主要道路	0%
	小計			0%		0%		0%
接近條件	接近車站之程度	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	接近學校之程度	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	接近市場之程度	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	接近公園之程度	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	接近停車場之程度	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	接近商園之程度	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	小計			0%		0%		0%
週邊環境條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	優	優	0%	優	0%	優	0%
	鄰避設施有無	死巷	無	-4%	無	-4%	無	-4%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			-4%		-4%		-4%
個別因素調整百分率(D)				-2%		-3%		2%
總調整率E=(1+A)×(1+B)×(1+C)×(1+D)		100%		99%		108%		
試算地價(元/坪)		178		183		183		
差異百分率絕對值加總		10		11		12		
調整後價格之間差異		3.0%		0.0%		3.0%		
比較標的加權係數		36%		33%		31%		
勘估標的比較價格(元/坪) (拾元以下四捨五入)		180						
備註		比較標的4本身條件差異百分率絕對值加總為10，比較標的5本身條件差異百分率絕對值加總為11，比較標的6本身條件差異百分率絕對值加總為12，惟各比較標的本身絕對條件之差異，修正率越大表示差異越大。綜合考量各比較標的與勘估標的間同質性之大小及本身絕對條件之差異，得出各比較標的與勘估標的之差異百分率加總，並依各比較標的差異百分率加總與其平均值間之偏離率，分別計算各比較標的之加權係數，依「不動產估價技術規則」第27條規定決定勘估標的比較價格。						

土地收益價格試算表

依據比較租金試算，決定勘估標的土地每坪月租金為新臺幣180元。

- 假設條件：
1. 一年期定存利率依0.77%計算。
 2. 空置損失以2.5個月月租金計算。
 3. 營建施工費計算詳如建物成本價格計算。
 4. 折舊及重置提撥費率以定額法計算，每年為0%計算。
 5. 費用率：
 - (1) 地價稅率依10%計算。
 - (2) 房屋稅率依3%計算。
 - (3) 火災保險費率依0.47%計算。
 - (4) 管理費依年總收入的0.5%計算。
 - (5) 維修費依營建施工費的0%計算。
 - (6) 重置提撥費耗損比例依營建施工費0%計算。

1. 求取有效總收入(TR)

$$\begin{aligned}
 \text{租金收入} &= \text{月租金價格} \times 12 \text{月} \times \text{土地面積} \\
 &= 180 \times 12 \times 3659.645 \\
 &= 7,904,833(\text{元}) \\
 \text{押金利息收入} &= \text{月租金價格} \times \text{月數} \times \text{土地面積} \times \text{一年期定存利率} \\
 &= 180 \times 2 \times 3659.645 \times 0.77\% \\
 &= 10,145(\text{元}) \\
 \text{收入損失} &= (\text{租金收入} + \text{押金利息收入}) \times \text{空置損失} \\
 &= (7,904,833 + 10,145) \times 2.5 \div 12 \\
 &= 1,648,954(\text{元}) \\
 \text{有效總收入(TR)} &= \text{租金收入} + \text{押金利息收入} - \text{收入損失} \\
 &= (7,904,833 + 10,145) - 1,648,954 \\
 &= 6,266,024(\text{元})
 \end{aligned}$$

2. 求取總費用(TC)

$$\begin{aligned}
 \text{地價稅} &= \text{申報地價總額(元)} \times \text{稅率} \\
 &= 8323424 \times 10\% \\
 &= 83,234(\text{元}) \\
 \text{管理費} &= \text{年總收入} \times \text{管理費費用率} \\
 &= (7,904,833 + 10,145) \times 0.5\% \\
 &= 39,575(\text{元}) \\
 \text{總費用(TC)} &= \text{地價稅} + \text{管理費} \\
 &= 83,234 + 39,575 \\
 &= 122,809(\text{元})
 \end{aligned}$$

3. 求取適當收益資本化率(r)

經蒐集同一供需圈內與勘估標的特性相同或相似之不動產，其市場合理價格

每坪約 NT\$ 140000.-至NT\$ 160000.-，合理月租金每坪NT\$ 160.-至NT\$ 200.-

月租金	建坪價	140,000 (b1)	160,000 (b2)
160 (a1)		1.07% (r1)	0.93% (r3)
200 (a2)		1.33% (r2)	1.17% (r4)

收益資本化率(rj)=[月租金(ai)×12+租金(ai)×月數×定存利率]×(1-空置損失÷12)×(1-地價稅等費率)÷地坪價(bi)

i=1、2，j=1、2、3、4，押租金2個月月租金，空置損失2.5個月，地價稅等費率=1.98%

，以其租金及價格推算收益資本化率約為0.93%至1.33%，經考量勘估標的個別特性，決定勘估標的之收益資本化率為1.13%。

4. 求取勘估標的土地收益價格(V)

$$\begin{aligned}
 \text{收益價格} &= \text{淨收益} \div \text{收益資本化率} \\
 \text{即 } V &= a \div r = (TR - TC) \div r \\
 &= (6,266,024 - 122,809) \div 1.13\% \\
 &= 543,647,345(\text{元}) \\
 \text{土地每坪收益價格} &= \text{收益價格} \div \text{土地面積} \\
 &= 543,647,345 \div 3659.645 \\
 &= 148,548(\text{元/坪})
 \end{aligned}$$

107建號建物成本價格試算表

(1)推算營造費：

本次勘估建物係屬 地上4層 建築，依據成本法之單位面積法，
 依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布 南投縣 地上4層
 工廠用營造或施工費標準單價表，該建物之重建單價為
 12,221元 / 平方公尺～ 15,670元 / 平方公尺，
 其營造費單價以 17,176元 / 平方公尺(約 56,780 元/坪)計算。

項目	營造費單價 (元/㎡)	營造指數 調整(%)	調整後營造費 單價(元/㎡)	權重 (%)	決定營造費 單價(元/㎡)
下限	12,221	109.61%	13,395	0%	17,176
上限	15,670	109.61%	17,176	100%	

註：決定營造費單價=(營造費單價下限×營造指數×權重)+(營造費單價上限×營造指數×權重)

(2)累積折舊之計算：

折舊方法	定額法	每年折舊率	2.71%
建築完成日期	80.12.05	已經歷年數	29.33
經濟耐用年數	35	剩餘耐用年數	5.67
累積折舊率	=每年折舊率×已經歷年數		79.48%

(3)建築投資資本利息綜合利率計算：

資金來源	利率	資金比例	加權平均利率
自有資金	0.77%	40%	0.31%
借貸資金	2.44%	60%	1.46%
預售收入	0%	0%	0.00%
資金分年分期投入之調整(A)			50%
建築投資資金運用年數(B)			0.67
建築投資資本利息綜合利率計算(C)			0.59%

註：(1)加權平均利率=(自有資金利率×資金比例)+(借貸資金利率×資金比例)。

(2)自有資金利率依據民國110年04月中央銀行發佈五大行庫一年期定存之平均利率。

(3)(C)=(A)×(B)

(4)(B)=建物興建工期×(A)，建物興建工期計算如下：

項目	興建 樓層數	結構工程 (月/層)	專業工程 (月/層)	興建 工期(月)
地上	4	1.0	-	4
地下	1	1.5	-	1.5
總樓層	5	-	0.5	2.5
合計				8

(4)建物成本價格計算：

項 目	說 明	金 額
(a)勘估標的營造費調整單價(元/㎡)		17,176
(b)規劃設計費	為營造費的 2.2%	378
(1)累計投入額=(a)+(b)		17,554
(c)廣告銷售費	勘估建物總成本的 0.0%	0
(d)管理費	勘估建物總成本的 3.0%	610
(e)稅捐及其他負擔	勘估建物總成本的 1.0%	203
廣告銷售費、管理費、稅捐及其他負擔占總成本的 4.0%		
(2)累計投入額=(1)+(c)+(d)+(e)		18,367
(f)資本利息	為累計投入額的 0.59%	108
(3)=(2)+(f)	100.59%	18,475
(g)建築利潤	為累計投入額的 10%	1,848
(4)=(3)×(g)	110%	
(5)勘估標的建物重建成本(元/㎡)，(5)=(3)+(4)		20,323
(6)累積折舊額(元/㎡)，(6)=(5)×折舊率×經歷年數		16,153
(7)勘估標的建物成本價格(元/㎡)，(7)=(5)-(6)		4,170
(8)勘估標的建物成本價格(元/坪)，(8)=(7)÷0.3025		13,785
(9)勘估標的建物總面積(坪)		765.2948
(10)勘估標的建物成本價格(總價：元)，(10)=(8)×(9)		10,549,589

註：設計費、銷售費、管理費及稅捐等費率之推估，係依「不動產估價技術規則」第77條之規定推估。

279建號建物成本價格試算表

(1)推算營造費：

本次勘估建物係屬 地上1層 建築，依據成本法之單位面積法，
依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布 南投縣 地上1層
工廠用營造或施工費標準單價表，該建物之重建單價為
11,858元/平方公尺～ 15,216元/平方公尺，
其營造費單價以 16,678元/平方公尺(約 55,134 元/坪)計算。

項目	營造費單價 (元/㎡)	營造指數 調整(%)	調整後營造費 單價(元/㎡)	權重 (%)	決定營造費 單價(元/㎡)
下限	11,858	109.61%	12,998	0%	16,678
上限	15,216	109.61%	16,678	100%	

註：決定營造單價=(營造單價下限×營造指數×權重)+(營造單價上限×營造指數×權重)

(2)累積折舊之計算：

折舊方法	定額法	每年折舊率	2.71%
建築完成日期	82.11.02	已經歷年數	27.42
經濟耐用年數	35	剩餘耐用年數	7.58
累積折舊率	=每年折舊率×已經歷年數		74.31%

(3)建築投資資本利息綜合利率計算：

資金來源	利率	資金比例	加權平均利率	
自有資金	0.77%	40%	0.31%	1.77%
借貸資金	2.44%	60%	1.46%	
預售收入	0%	0%	0.00%	
資金分年分期投入之調整(A)			50%	
建築投資資金運用年數(B)			0.13	
建築投資資本利息綜合利率計算(C)			0.12%	

註：(1)加權平均利率=(自有資金利率×資金比例)+(借貸資金利率×資金比例)。

(2)自有資金利率依據民國110年04月中央銀行發佈五大行庫一年期定存之平均利率。

(3)(C)=(A)×(B)

(4)(B)=建物興建工期×(A)，建物興建工期計算如下：

項目	興建 樓層數	結構工程 (月/層)	專業工程 (月/層)	興建 工期(月)
地上	1	1.0	-	1
地下	0	1.5	-	0
總樓層	1	-	0.5	0.5
合計				1.5

(4)建物成本價格計算：

項 目	說 明	金 額
(a)勘估標的營造費調整單價(元/㎡)		16,678
(b)規劃設計費	為營造費的 2.2%	367
(1)累計投入額=(a)+(b)		17,045
(c)廣告銷售費	勘估建物總成本的 0.0%	0
(d)管理費	勘估建物總成本的 3.0%	589
(e)稅捐及其他負擔	勘估建物總成本的 1.0%	196
廣告銷售費、管理費、稅捐及其他負擔占總成本的 4.0%		
(2)累計投入額=(1)+(c)+(d)+(e)		17,830
(f)資本利息	為累計投入額的 0.12%	21
(3)=(2)+(f)	100.12%	17,851
(g)建築利潤	為累計投入額的 10%	1,785
(4)=(3)×(g)	110%	
(5)勘估標的建物重建成本(元/㎡)，(5)=(3)+(4)		19,636
(6)累積折舊額(元/㎡)，(6)=(5)×折舊率×經歷年數		14,592
(7)勘估標的建物成本價格(元/㎡)，(7)=(5)-(6)		5,044
(8)勘估標的建物成本價格(元/坪)，(8)=(7)÷0.3025		16,674
(9)勘估標的建物總面積(坪)		233.0762
(10)勘估標的建物成本價格(總價：元)，(10)=(8)×(9)		3,886,313

註：設計費、銷售費、管理費及稅捐等費率之推估，係依「不動產估價技術規則」第77條之規定推估。

359建號建物成本價格試算表

(1)推算營造費：

本次勘估建物係屬 地上3層 建築，依據成本法之單位面積法，
依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布 南投縣 地上3層
工廠用營造或施工費標準單價表，該建物之重建單價為
11,858元/平方公尺～ 15,216元/平方公尺，
其營造費單價以 16,678元/平方公尺(約 55,134元/坪)計算。

項目	營造費單價 (元/m ²)	營造指數 調整(%)	調整後營造費 單價(元/m ²)	權重 (%)	決定營造費 單價(元/m ²)
下限	11,858	109.61%	12,998	0%	16,678
上限	15,216	109.61%	16,678	100%	

註：決定營造費單價=(營造費單價下限×營造指數×權重)+(營造費單價上限×營造指數×權重)

(2)累積折舊之計算：

折舊方法	定額法	每年折舊率	2.71%
建築完成日期	83.10.07	已經歷年數	26.5
經濟耐用年數	35	剩餘耐用年數	8.5
累積折舊率	=每年折舊率×已經歷年數		71.82%

(3)建築投資資本利息綜合利率計算：

資金來源	利率	資金比例	加權平均利率
自有資金	0.77%	40%	1.77%
借貸資金	2.44%	60%	
預售收入	0%	0%	
資金分年分期投入之調整(A)			50%
建築投資資金運用年數(B)			0.38
建築投資資本利息綜合利率計算(C)			0.34%

註：(1)加權平均利率=(自有資金利率×資金比例)+(借貸資金利率×資金比例)。

(2)自有資金利率依據民國110年04月中央銀行發佈五大行庫一年期定存之平均利率。

(3)(C)=(A)×(B)

(4)(B)=建物興建工期×(A)，建物興建工期計算如下：

項目	興建 樓層數	結構工程 (月/層)	專業工程 (月/層)	興建 工期(月)
地上	3	1.0	-	3
地下	0	1.5	-	0
總樓層	3	-	0.5	1.5
合計				4.5

(4)建物成本價格計算：

項 目	說 明	金 額
(a)勘估標的營造費調整單價(元/m ²)		16,678
(b)規劃設計費	為營造費的 2.2%	367
(1)累計投入額=(a)+(b)		17,045
(c)廣告銷售費	勘估建物總成本的 0.0%	0
(d)管理費	勘估建物總成本的 3.0%	590
(e)稅捐及其他負擔	勘估建物總成本的 1.0%	197
廣告銷售費、管理費、稅捐及其他負擔占總成本的 4.0%		
(2)累計投入額=(1)+(c)+(d)+(e)		17,832
(f)資本利息	為累計投入額的 0.34%	61
(3)=(2)+(f)	100.34%	17,893
(g)建築利潤	為累計投入額的 10%	1,789
(4)=(3)+(g)	110%	
(5)勘估標的建物重建成本(元/m ²)，(5)=(3)+(4)		19,682
(6)累積折舊額(元/m ²)，(6)=(5)×折舊率×經歷年數		14,136
(7)勘估標的建物成本價格(元/m ²)，(7)=(5)-(6)		5,546
(8)勘估標的建物成本價格(元/坪)，(8)=(7)÷0.3025		18,334
(9)勘估標的建物總面積(坪)		732.6974
(10)勘估標的建物成本價格(總價：元)，(10)=(8)×(9)		13,433,274

註：設計費、銷售費、管理費及稅捐等費率之推估，係依「不動產估價技術規則」第77條之規定推估。

373建號建物成本價格試算表

(1)推算營造費：

本次勘估建物係屬 地上4層 建築，依據成本法之單位面積法，
依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布 南投縣 地上4層
工廠用營造或施工費標準單價表，該建物之重建單價為
12,221元/平方公尺～ 15,670元/平方公尺，
其營造費單價以 17,176元/平方公尺(約 56,780元/坪)計算。

項目	營造費單價 (元/㎡)	營造指數 調整(%)	調整後營造費 單價(元/㎡)	權重 (%)	決定營造費 單價(元/㎡)
下限	12,221	109.61%	13,395	0%	17,176
上限	15,670	109.61%	17,176	100%	

註：決定營造費=(營造費單價下限×營造指數×權重)+(營造費單價上限×營造指數×權重)

(2)累積折舊之計算：

折舊方法	定額法	每年折舊率	2.71%
建築完成日期	83.12.15	已經歷年數	26.33
經濟耐用年數	35	剩餘耐用年數	8.67
累積折舊率	=每年折舊率×已經歷年數		71.35%

(3)建築投資資本利息綜合利率計算：

資金來源	利率	資金比例	加權平均利率
自有資金	0.77%	40%	0.31%
借貸資金	2.44%	60%	1.46%
預售收入	0%	0%	0.00%
資金分年分期投入之調整(A)			50%
建築投資資金運用年數(B)			0.50
建築投資資本利息綜合利率計算(C)			0.44%

註：(1)加權平均利率=(自有資金利率×資金比例)+(借貸資金利率×資金比例)。

(2)自有資金利率依據民國110年04月中央銀行發佈五大行庫一年期定存之平均利率。

(3)(C)=(A)×(B)

(4)(B)=建物興建工期×(A)，建物興建工期計算如下：

項目	興建 樓層數	結構工程 (月/層)	專業工程 (月/層)	興建 工期(月)
地上	4	1.0	-	4
地下	0	1.5	-	0
總樓層	4	-	0.5	2
合計				6

(4)建物成本價格計算：

項 目	說 明	金 額
(a)勘估標的營造費調整單價(元/㎡)		17,176
(b)規劃設計費	為營造費的 2.2%	378
(1)累計投入額=(a)+(b)		17,554
(c)廣告銷售費	勘估建物總成本的 0.0%	0
(d)管理費	勘估建物總成本的 3.0%	609
(e)稅捐及其他負擔	勘估建物總成本的 1.0%	203
廣告銷售費、管理費、稅捐及其他負擔占總成本的 4.0%		
(2)累計投入額=(1)+(c)+(d)+(e)		18,366
(f)資本利息	為累計投入額的 0.44%	81
(3)=(2)+(f)	100.44%	18,447
(g)建築利潤	為累計投入額的 10%	1,845
(4)=(3)+(g)	110%	
(5)勘估標的建物重建成本(元/㎡)，(5)=(3)+(4)		20,292
(6)累積折舊額(元/㎡)，(6)=(5)×折舊率×經歷年數		14,478
(7)勘估標的建物成本價格(元/㎡)，(7)=(5)-(6)		5,814
(8)勘估標的建物成本價格(元/坪)，(8)=(7)÷0.3025		19,220
(9)勘估標的建物總面積(坪)		2,188.1307
(10)勘估標的建物成本價格(總價：元)，(10)=(8)×(9)		42,055,872

註：設計費、銷售費、管理費及稅捐等費率之推估，係依「不動產估價技術規則」第77條之規定推估。

比較標的1建物成本價格試算表

(1)推算營造費：

本次勘估建物係屬 地上2層 建築，依據成本法之單位面積法，
依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布 南投縣 地上2層
工廠用營造或施工費標準單價表，該建物之重建單價為
11,858元/平方公尺～ 15,216元/平方公尺，
其營造費單價以 15,467元/平方公尺(約 51,131元/坪)計算。

項目	營造費單價 (元/m ²)	營造指數 調整(%)	調整後營造費 單價(元/m ²)	權重 (%)	決定營造費 單價(元/m ²)
下限	11,858	101.65%	12,054	0%	15,467
上限	15,216	101.65%	15,467	100%	

註：決定營造費單價=(營造費單價下限×營造指數×權重)+(營造費單價上限×營造指數×權重)

(2)累積折舊之計算：

折舊方法	定額法	每年折舊率	2.71%
建築完成日期	76.12.24	已經歷年數	30.92
經濟耐用年數	35	剩餘耐用年數	4.08
累積折舊率	=每年折舊率×已經歷年數		83.79%

(3)建築投資資本利息綜合利率計算：

資金來源	利率	資金比例	加權平均利率
自有資金	1.04%	50%	0.52%
借貸資金	2.63%	50%	1.32%
預售收入	0%	0%	0.00%
資金分年分期投入之調整(A)			50%
建築投資資金運用年數(B)			0.42
建築投資資本利息綜合利率計算(C)			0.39%

註：(1)加權平均利率=(自有資金利率×資金比例)+(借貸資金利率×資金比例)。

(2)自有資金利率依據民國107年11月中央銀行發佈五大行庫一年期定存之平均利率。

(3)(C)=(A)×(B)

(4)(B)=建物興建工期×(A)，建物興建工期計算如下：

項目	興建 樓層數	結構工程 (月/層)	專業工程 (月/層)	興建 工期(月)
地上	2	1.0	-	2
地下	1	1.5	-	1.5
總樓層	3	-	0.5	1.5
合計				5

(4)建物成本價格計算：

項 目	說 明	金 額
(a)勘估標的營造費調整單價(元/m ²)		15,467
(b)規劃設計費	為營造費的 2.0%	309
(1)累計投入額=(a)+(b)		15,776
(c)廣告銷售費	勘估建物總成本的 0.0%	0
(d)管理費	勘估建物總成本的 3.0%	556
(e)稅捐及其他負擔	勘估建物總成本的 0.8%	148
廣告銷售費、管理費、稅捐及其他負擔占總成本的 3.8%		
(2)累計投入額=(1)+(c)+(d)+(e)		16,480
(f)資本利息	為累計投入額的 0.39%	64
(3)=(2)+(f)	100.39%	16,544
(g)建築利潤	為累計投入額的 12%	1,985
(4)=(3)+(g)	112%	
(5)勘估標的建物重建成本(元/m ²)，(5)=(3)+(4)		18,529
(6)累積折舊額(元/m ²)，(6)=(5)×折舊率×經歷年數		15,525
(7)勘估標的建物成本價格(元/m ²)，(7)=(5)-(6)		3,004
(8)勘估標的建物成本價格(元/坪)，(8)=(7)÷0.3025		9,931
(9)勘估標的建物總面積(坪)		459.2900
(10)勘估標的建物成本價格(總價：元)，(10)=(8)×(9)		4,561,209

註：設計費、銷售費、管理費及稅捐等費率之推估，係依「不動產估價技術規則」第77條之規定推估。

比較標的2建物成本價格試算表

(1)推算營造費：

本次勘估建物係屬 地上1層 建築，依據成本法之單位面積法，
 依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布 南投縣 地上1層
 工廠用營造或施工費標準單價表，該建物之重建單價為
 11,858元/平方公尺～ 15,216元/平方公尺，
 其營造費單價以 15,613元/平方公尺(約 51,613元/坪)計算。

項目	營造費單價 (元/m ²)	營造指數 調整(%)	調整後營造費 單價(元/m ²)	權重 (%)	決定營造費 單價(元/m ²)
下限	11,858	102.61%	12,167	0%	15,613
上限	15,216	102.61%	15,613	100%	

註：決定營造費單價=(營造費單價下限×營造指數×權重)+(營造費單價上限×營造指數×權重)

(2)累積折舊之計算：

折舊方法	定額法	每年折舊率	2.71%
建築完成日期	79.07.31	已經歷年數	28.67
經濟耐用年數	35	剩餘耐用年數	6.33
累積折舊率	=每年折舊率×已經歷年數		77.70%

(3)建築投資資本利息綜合利率計算：

資金來源	利率	資金比例	加權平均利率
自有資金	1.04%	50%	0.52%
借貸資金	2.63%	50%	1.32%
預售收入	0%	0%	0.00%
資金分年分期投入之調整(A)			50%
建築投資資金運用年數(B)			0.29
建築投資資本利息綜合利率計算(C)			0.27%

註：(1)加權平均利率=(自有資金利率×資金比例)+(借貸資金利率×資金比例)。

(2)自有資金利率依據民國108年03月中央銀行發佈五大行庫一年期定存之平均利率。

(3)(C)=(A)×(B)

(4)(B)=建物興建工期×(A)，建物興建工期計算如下：

項目	興建 樓層數	結構工程 (月/層)	專業工程 (月/層)	興建 工期(月)
地上	1	1.0	-	1
地下	1	1.5	-	1.5
總樓層	2	-	0.5	1
合計				3.5

(4)建物成本價格計算：

項 目	說 明	金 額
(a)勘估標的營造費調整單價(元/m ²)		15,613
(b)規劃設計費	為營造費的 2.0%	312
(1)累計投入額=(a)+(b)		15,925
(c)廣告銷售費	勘估建物總成本的 0.0%	0
(d)管理費	勘估建物總成本的 3.0%	560
(e)稅捐及其他負擔	勘估建物總成本的 0.8%	149
廣告銷售費、管理費、稅捐及其他負擔占總成本的 3.8%		
(2)累計投入額=(1)+(c)+(d)+(e)		16,634
(f)資本利息	為累計投入額的 0.27%	45
(3)=(2)+(f)	100.27%	16,679
(g)建築利潤	為累計投入額的 12%	2,001
(4)=(3)+(g)	112%	
(5)勘估標的建物重建成本(元/m ²)，(5)=(3)+(4)		18,680
(6)累積折舊額(元/m ²)，(6)=(5)×折舊率×經歷年數		14,514
(7)勘估標的建物成本價格(元/m ²)，(7)=(5)-(6)		4,166
(8)勘估標的建物成本價格(元/坪)，(8)=(7)÷0.3025		13,772
(9)勘估標的建物總面積(坪)		192.2600
(10)勘估標的建物成本價格(總價：元)，(10)=(8)×(9)		2,647,805

註：設計費、銷售費、管理費及稅捐等費率之推估，係依「不動產估價技術規則」第77條之規定推估。

比較標的3建物成本價格試算表

(1)推算營造費：

本次勘估建物係屬 地上3層 建築，依據成本法之單位面積法，
依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布 南投縣 地上3層
工廠用營造或施工費標準單價表，該建物之重建單價為
11,858元/平方公尺～ 15,216元/平方公尺，
其營造費單價以 15,601元/平方公尺(約 51,574 元/坪)計算。

項目	營造費單價 (元/㎡)	營造指數 調整(%)	調整後營造費 單價(元/㎡)	權重 (%)	決定營造費 單價(元/㎡)
下限	11,858	102.53%	12,158	0%	15,601
上限	15,216	102.53%	15,601	100%	

註：決定營造單價=(營造單價下限×營造指數×權重)+(營造單價上限×營造指數×權重)

(2)累積折舊之計算：

折舊方法	定額法	每年折舊率	2.71%
建築完成日期	78.1.27	已經歷年數	30.25
經濟耐用年數	35	剩餘耐用年數	4.75
累積折舊率	=每年折舊率×已經歷年數		81.98%

(3)建築投資資本利息綜合利率計算：

資金來源	利率	資金比例	加權平均利率
自有資金	1.04%	50%	0.52%
借貸資金	2.63%	50%	1.32%
預售收入	0%	0%	0.00%
資金分年分期投入之調整(A)			50%
建築投資資金運用年數(B)			0.54
建築投資資本利息綜合利率計算(C)			0.50%

註：(1)加權平均利率=(自有資金利率×資金比例)+(借貸資金利率×資金比例)。

(2)自有資金利率依據民國108年04月中央銀行發佈五大行庫一年期定存之平均利率。

(3)(C)=(A)×(B)

(4)(B)=建物興建工期×(A)，建物興建工期計算如下：

項目	興建 樓層數	結構工程 (月/層)	專業工程 (月/層)	興建 工期(月)
地上	3	1.0	-	3
地下	1	1.5	-	1.5
總樓層	4	-	0.5	2
合計				6.5

(4)建物成本價格計算：

項 目	說 明	金 額
(a)勘估標的營造費調整單價(元/㎡)		15,601
(b)規劃設計費	為營造費的 2.0%	312
(1)累計投入額=(a)+(b)		15,913
(c)廣告銷售費	勘估建物總成本的 0.0%	0
(d)管理費	勘估建物總成本的 3.0%	561
(e)稅捐及其他負擔	勘估建物總成本的 0.8%	150
廣告銷售費、管理費、稅捐及其他負擔占總成本的 3.8%		
(2)累計投入額=(1)+(c)+(d)+(e)		16,624
(f)資本利息	為累計投入額的 0.50%	83
(3)=(2)+(f)	100.50%	16,707
(g)建築利潤	為累計投入額的 12%	2,005
(4)=(3)+(g)	112%	
(5)勘估標的建物重建成本(元/㎡)，(5)=(3)+(4)		18,712
(6)累積折舊額(元/㎡)，(6)=(5)×折舊率×經歷年數		15,340
(7)勘估標的建物成本價格(元/㎡)，(7)=(5)-(6)		3,372
(8)勘估標的建物成本價格(元/坪)，(8)=(7)÷0.3025		11,147
(9)勘估標的建物總面積(坪)		811.4200
(10)勘估標的建物成本價格(總價：元)，(10)=(8)×(9)		9,044,899

註：設計費、銷售費、管理費及稅捐等費率之推估，係依「不動產估價技術規則」第77條之規定推估。

比較標的5建物成本價格試算表

(1)推算營造費：

本次勘估建物係屬 地上1層 建築，依據成本法之單位面積法，
依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布 南投縣 地上1層
工廠用營造或施工費標準單價表，該建物之重建單價為
10,285元/平方公尺～ 15,186元/平方公尺，
其營造費單價以 15,964元/平方公尺(約 52,774元/坪)計算。

項目	營造費單價 (元/m ²)	營造指數 調整(%)	調整後營造費 單價(元/m ²)	權重 (%)	決定營造費 單價(元/m ²)
下限	10,285	105.12%	10,812	0%	15,964
上限	15,186	105.12%	15,964	100%	

註：決定營造費單價=(營造費單價下限×營造指數×權重)+(營造費單價上限×營造指數×權重)

(2)累積折舊之計算：

折舊方法	定額法	每年折舊率	2.57%
建築完成日期	102.04.23	已經歷年數	4.42
經濟耐用年數	35	剩餘耐用年數	30.58
累積折舊率	=每年折舊率×已經歷年數		11.36%

(3)建築投資資本利息綜合利率計算：

資金來源	利率	資金比例	加權平均利率
自有資金	1.04%	50%	0.52%
借貸資金	2.63%	50%	1.32%
預售收入	0%	0%	0.00%
資金分年分期投入之調整(A)			50%
建築投資資金運用年數(B)			0.13
建築投資資本利息綜合利率計算(C)			0.12%

註：(1)加權平均利率=(自有資金利率×資金比例)+(借貸資金利率×資金比例)。

(2)自有資金利率依據民國106年09月中央銀行發佈五大行庫一年期定存之平均利率。

(3)(C)=(A)×(B)

(4)(B)=建物興建工期×(A)，建物興建工期計算如下：

項目	興建 樓層數	結構工程 (月/層)	專業工程 (月/層)	興建 工期(月)
地上	1	1.0	-	1
地下	0	1.5	-	0
總樓層	1	-	0.5	0.5
合計				1.5

(4)建物成本價格計算：

項 目	說 明	金 額
(a)勘估標的營造費調整單價(元/m ²)		15,964
(b)規劃設計費	為營造費的 2.0%	319
(1)累計投入額=(a)+(b)		16,283
(c)廣告銷售費	勘估建物總成本的 0.0%	0
(d)管理費	勘估建物總成本的 3.0%	572
(e)稅捐及其他負擔	勘估建物總成本的 0.8%	153
廣告銷售費、管理費、稅捐及其他負擔占總成本的 3.8%		
(2)累計投入額=(1)+(c)+(d)+(e)		17,008
(f)資本利息	為累計投入額的 0.12%	20
(3)=(2)+(f)	100.12%	17,028
(g)建築利潤	為累計投入額的 12%	2,043
(4)=(3)+(g)	112%	
(5)勘估標的建物重建成本(元/m ²)，(5)=(3)+(4)		19,071
(6)累積折舊額(元/m ²)，(6)=(5)×折舊率×經歷年數		2,166
(7)勘估標的建物成本價格(元/m ²)，(7)=(5)-(6)		16,905
(8)勘估標的建物成本價格(元/坪)，(8)=(7)÷0.3025		55,884
(9)勘估標的建物總面積(坪)		250.0000
(10)勘估標的建物成本價格(總價：元)，(10)=(8)×(9)		13,971,000

註：設計費、銷售費、管理費及稅捐等費率之推估，係依「不動產估價技術規則」第77條之規定推估。

比較標的6建物成本價格試算表

(1)推算營造費：

本次勘估建物係屬 地上1層 建築，依據成本法之單位面積法，
依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布 南投縣 地上1層
工廠用營造或施工費標準單價表，該建物之重建單價為
7,351元/平方公尺～ 12,251元/平方公尺，
其營造費單價以 7,953元/平方公尺(約 26,291元/坪)計算。

項目	營造費單價 (元/m ²)	營造指數 調整(%)	調整後營造費 單價(元/m ²)	權重 (%)	決定營造費 單價(元/m ²)
下限	7,351	108.19%	7,953	100%	7,953
上限	12,251	108.19%	13,254	0%	

註：決定營造單價=(營造單價下限×營造指數×權重)+(營造單價上限×營造指數×權重)

(2)累積折舊之計算：

折舊方法	定額法	每年折舊率	2.57%
建築完成日期	86.03.15	已經歷年數	16.67
經濟耐用年數	35	剩餘耐用年數	18.33
累積折舊率	=每年折舊率×已經歷年數		42.84%

(3)建築投資資本利息綜合利率計算：

資金來源	利率	資金比例	加權平均利率
自有資金	1.04%	50%	0.52%
借貸資金	2.63%	50%	1.32%
預售收入	0%	0%	0.00%
資金分年分期投入之調整(A)			50%
建築投資資金運用年數(B)			0.13
建築投資資本利息綜合利率計算(C)			0.12%

註：(1)加權平均利率=(自有資金利率×資金比例)+(借貸資金利率×資金比例)。

(2)自有資金利率依據民國102年11月中央銀行發佈五大行庫一年期定存之平均利率。

(3)(C)=(A)×(B)

(4)(B)=建物興建工期×(A)，建物興建工期計算如下：

項目	興建 樓層數	結構工程 (月/層)	專業工程 (月/層)	興建 工期(月)
地上	1	1.0	-	1
地下	0	1.5	-	0
總樓層	1	-	0.5	0.5
合計				1.5

(4)建物成本價格計算：

項 目	說 明	金 額
(a)勘估標的營造費調整單價(元/m ²)		7,953
(b)規劃設計費	為營造費的 2.0%	159
(1)累計投入額=(a)+(b)		8,112
(c)廣告銷售費	勘估建物總成本的 0.0%	0
(d)管理費	勘估建物總成本的 3.0%	280
(e)稅捐及其他負擔	勘估建物總成本的 0.8%	75
廣告銷售費、管理費、稅捐及其他負擔占總成本的 3.8%		
(2)累計投入額=(1)+(c)+(d)+(e)		8,467
(f)資本利息	為累計投入額的 0.12%	10
(3)=(2)+(f)	100.12%	8,477
(g)建築利潤	為累計投入額的 10%	848
(4)=(3)+(g)	110%	
(5)勘估標的建物重建成本(元/m ²)，(5)=(3)+(4)		9,325
(6)累積折舊額(元/m ²)，(6)=(5)×折舊率×經歷年數		3,995
(7)勘估標的建物成本價格(元/m ²)，(7)=(5)-(6)		5,330
(8)勘估標的建物成本價格(元/坪)，(8)=(7)÷0.3025		17,620
(9)勘估標的建物總面積(坪)		191.0200
(10)勘估標的建物成本價格(總價：元)，(10)=(8)×(9)		3,365,772

註：設計費、銷售費、管理費及稅捐等費率之推估，係依「不動產估價技術規則」第77條之規定推估。

TABLE OF LAND APPRAISAL

案號：21ZMTA0273

[illegible]

建 物 估 價 表
TABLE OF BUILDING APPRAISAL

案號：212NTA0273

門牌：南投縣南投市

編號	建號	門牌 結構 建物坐落地號	樓層別 標的樓層 /總樓層	樓地板面積 m ² /坪	所有權人	權利範圍	評估面積 m ² /坪	登記用途 外牆 內牆	屋頂形式 天花板 地板	門 窗 高度(m)	建築日期 殘值	評估折舊後每坪單價 評估總價 NT\$
1-1	107(增 建前)	工業南六路5號 RC造、鋼架造、鋼骨RC造、 鋼骨造 612	BI~4	1,555.00	上緯國際投資 控股股份有限公司	1	1,555.0000	廠房、辦公室、廠 房附屬空間(辦公 室)	***	***	80.12.05	\$ 13,785
			—	470.3875		-----	470.3875	磁磚等	***	***	20.52%	\$ 6,484,292
			4			1		***	***	***		
1-2	107(增 建後)	工業南六路5號 RC造、鋼架造、鋼骨RC造、 鋼骨造 612	BI~4	974.90	上緯國際投資 控股股份有限公司	1	974.9000	廠房、辦公室、廠 房附屬空間(辦公 室)	***	***	97.06.17	\$ 13,785
			—	294.9073		-----	294.9073	磁磚等	***	***	65.23%	\$ 4,065,297
			4			1		***	***	***		
2-1	279(增 建前)	工業南六路7號 鋼架造有牆、鋼骨RC造、鋼 骨造 604-1	1	745.72	上緯國際投資 控股股份有限公司	1	745.7200	工業用	***	***	82.11.02	\$ 16,674
			—	225.5803		-----	225.5803	磁磚等	***	***	25.69%	\$ 3,761,326
			1			1		***	***	***		

建 物 估 價 表
TABLE OF BUILDING APPRAISAL

案號：21ZNTA0273
門牌：南投縣南投市

編號	建號	門牌 結構 建物坐落地號	樓層別 標的樓層 /總樓層	樓地板面積 m ² /坪	所有權人	權利範圍	評估面積 m ² /坪	登記用途 外牆 內牆	屋頂形式 天花板 地板	門 窗 高度(m)	建築日期 殘值	評估折舊後每坪單價 評估總價 NT\$
2-2	279(增 建後)	工業南六路7號 鋼架造有牆、鋼骨RC造、鋼 骨造 604-1	1 — 1	24.78 7.4959	上緯國際投資 控股股份有限公司	1 ----- 1	24.7800 7.4959	工業用 磁磚等 ***	*** *** ***	*** *** ***	97.06.17 65.23% 65.23%	\$ 16,674 \$ 124,987
3-1	359(增 建前)	工業南六路9號 鋼架造(有牆)、鋼骨RC造、 鋼骨造 604-1、604-2、605-2	1~3 — 3	672.50 203.4313	上緯國際投資 控股股份有限公司	1 ----- 1	672.5000 203.4313	工業用 磁磚等 ***	*** *** ***	*** *** ***	83.10.07 28.18% 28.18%	\$ 18,334 \$ 3,729,709
3-2	359(增 建後)	工業南六路9號 鋼架造(有牆)、鋼骨RC造、 鋼骨造 604-1、604-2、605-2	1~3 — 3	1,749.64 529.2661	上緯國際投資 控股股份有限公司	1 ----- 1	1,749.6400 529.2661	工業用 磁磚等 ***	*** *** ***	*** *** ***	97.06.17 65.23% 65.23%	\$ 18,334 \$ 9,703,565

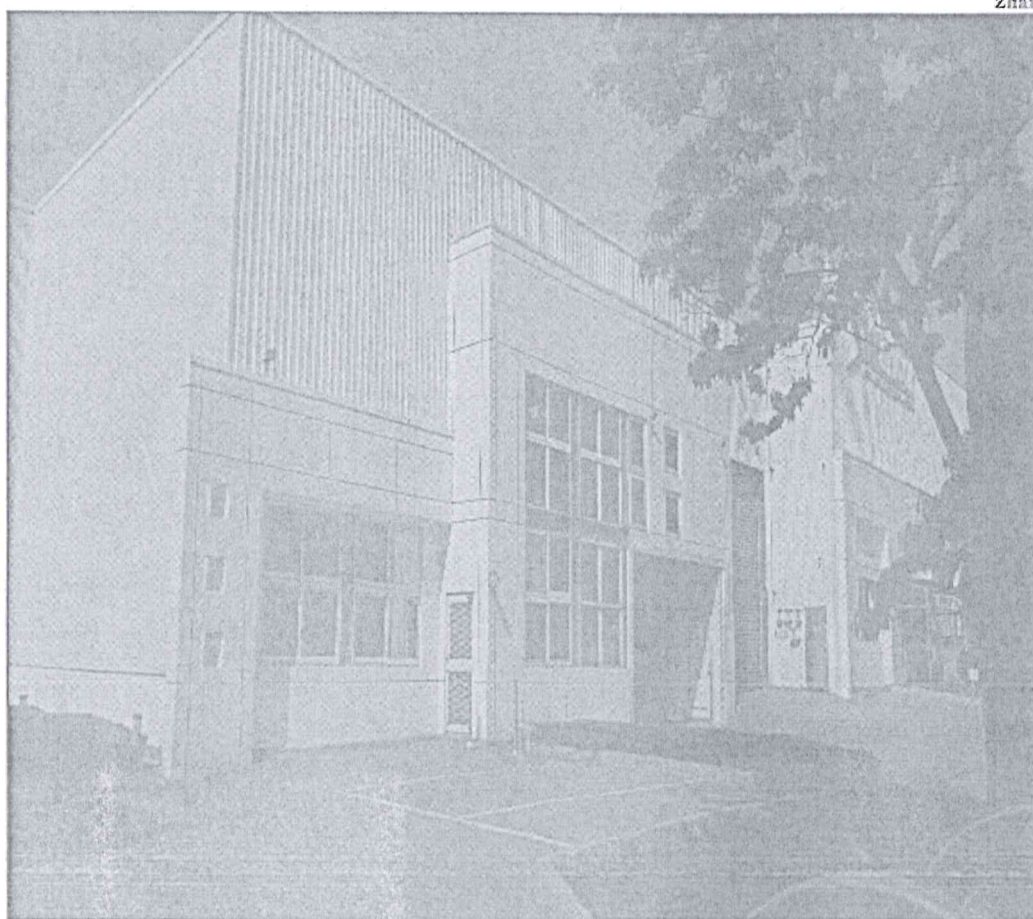
建 物 估 價 表
TABLE OF BUILDING APPRAISAL

案號：212MTA0273

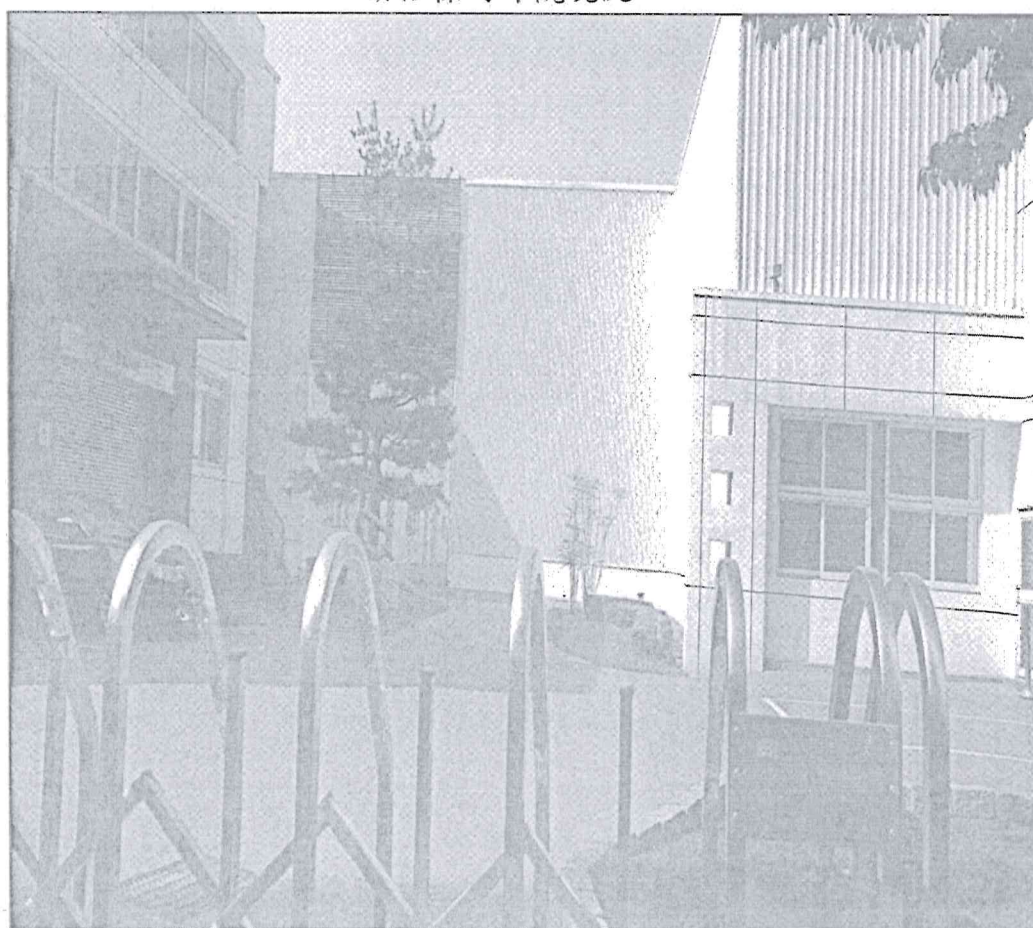
門牌：南投縣南投市

編號	建號	門牌 結構 建物坐落地號	樓層別 標的樓層 /總樓層	基地板面積 m ² /坪	所有權人	權利範圍	評估面積 m ² /坪	登記用途 外牆 內牆	屋頂形式 天花板 地板	門 窗 高度(m)	建築日期 殘值	評估折舊後每坪單價 評估總價 NT\$
4-1	373(增 建前)	工業南六路11號 鋼骨鋼筋混凝土造、鋼骨造	1~4 — 4	4,635.50 1,402.2388	上緯國際投資 控股股份有限公司	I ----- I	4,635.5000 1,402.2387	廠房、消防機房、 樓梯間 磁磚等 ***	*** *** ***	*** *** ***	83.12.15 28.65%	\$ \$ 26,951,028
4-2	373(增 建後)	工業南六路11號 鋼骨鋼筋混凝土造、鋼骨造	1~4 — 4	2,597.99 785.8920	上緯國際投資 控股股份有限公司	I ----- I	2,597.9900 785.8920	廠房、消防機房、 樓梯間 磁磚等 ***	*** *** ***	*** *** ***	101.01.20 74.93%	\$ \$ 15,104,844
				合 計			12,956.0300 3,919.1991					\$ 69,925,048

現況照片
CURRENT PHOTO

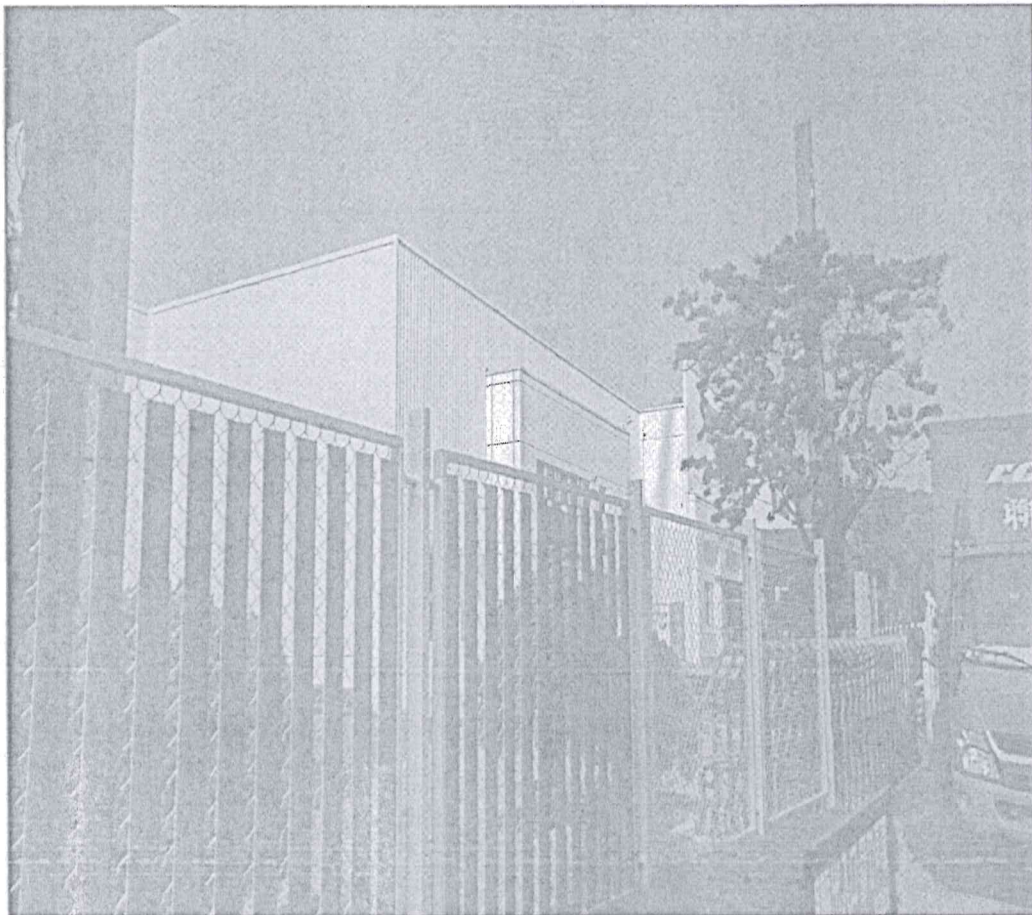


勘估標的外觀現況。

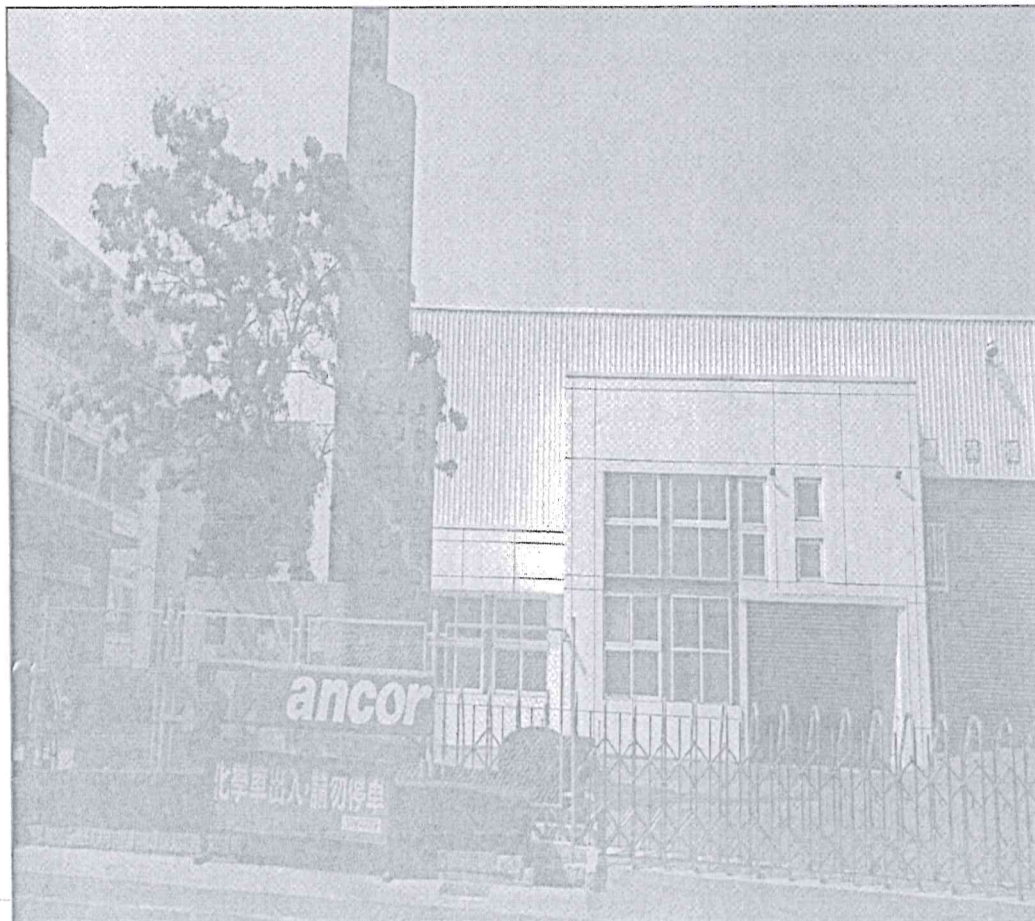


勘估標的外觀現況。

現況照片
CURRENT PHOTO

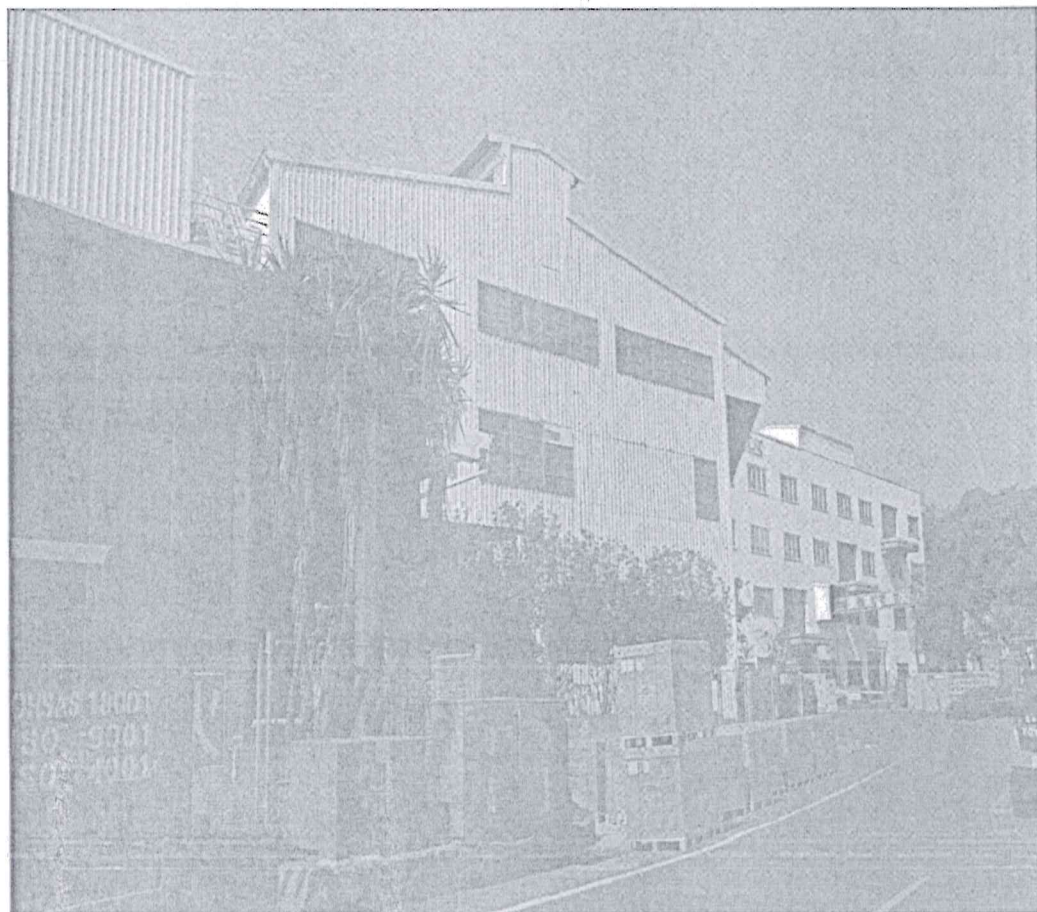


勘估標的外觀現況。

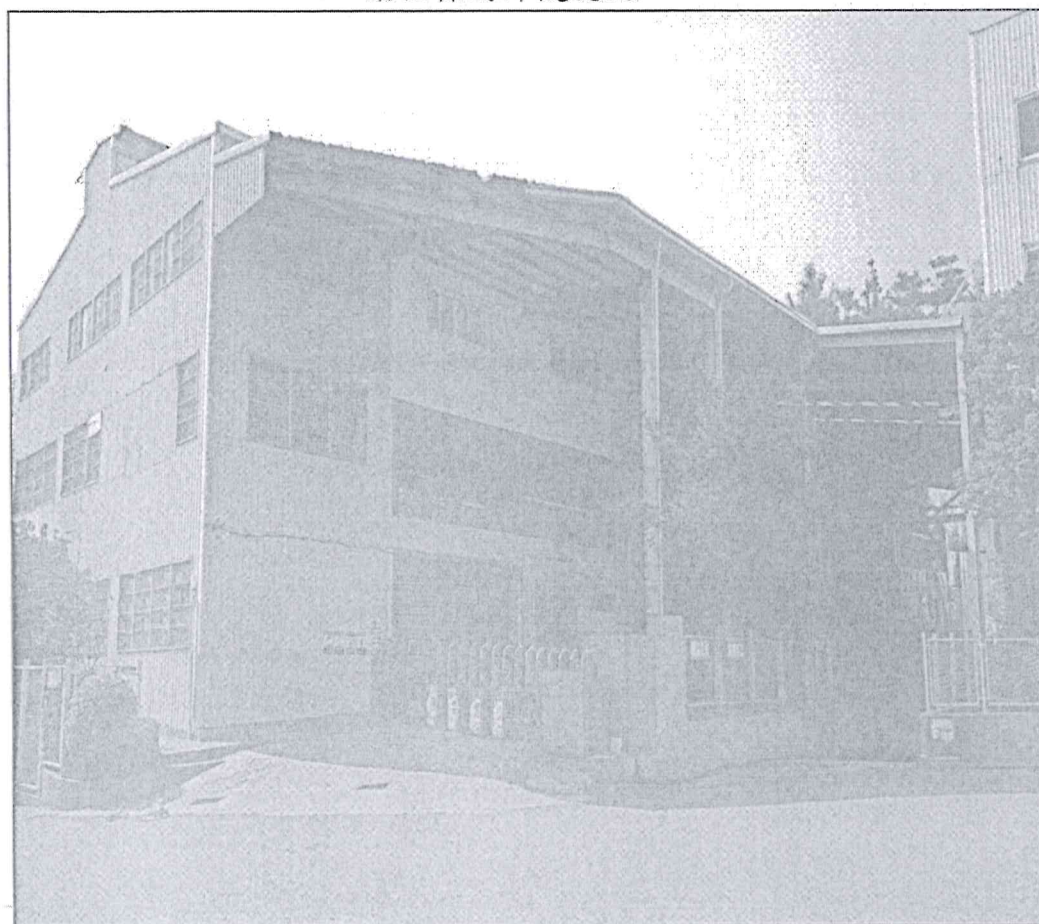


勘估標的外觀現況。

現況照片
CURRENT PHOTO

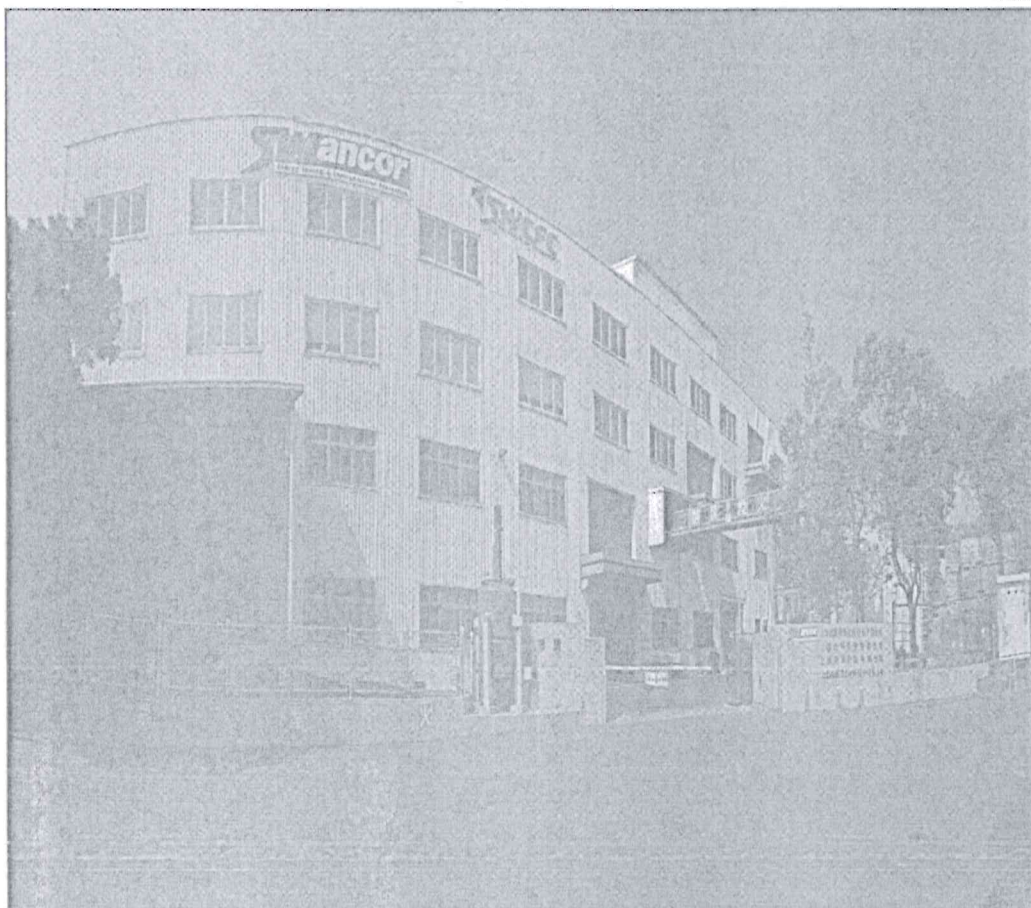


勘估標的外觀現況。

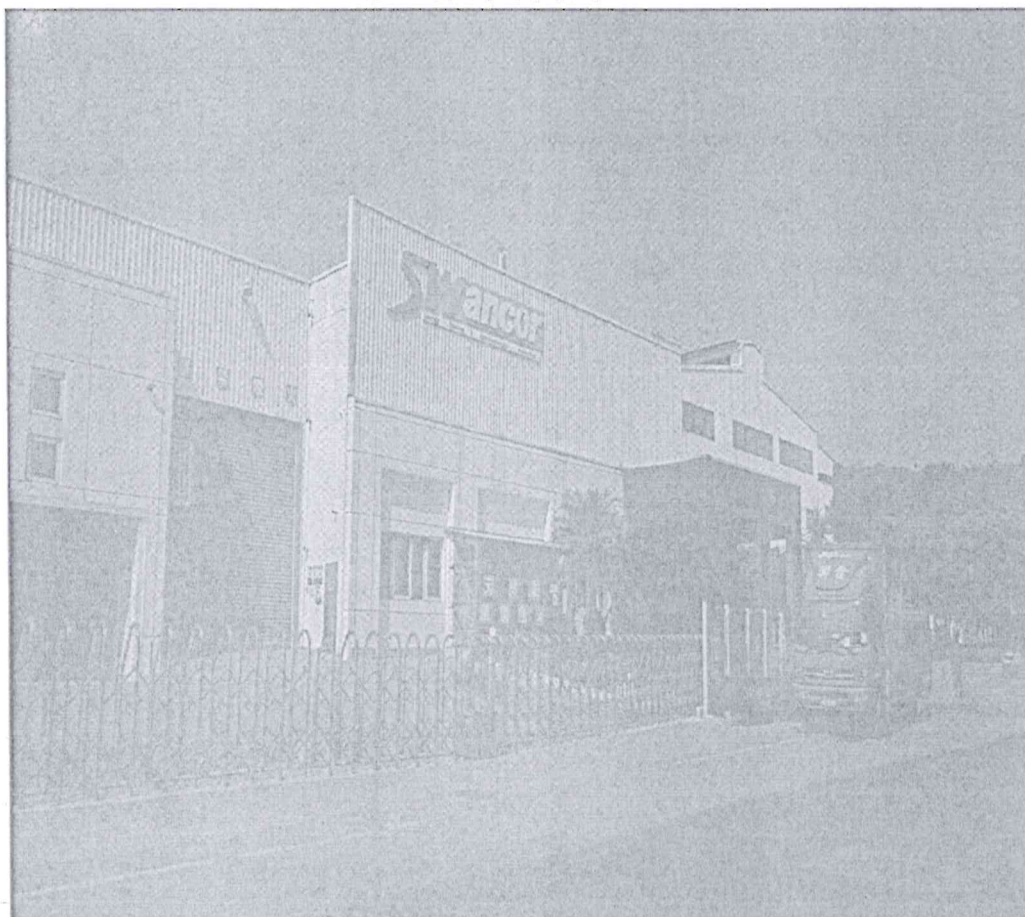


勘估標的外觀現況。

現 況 照 片
CURRENT PHOTO

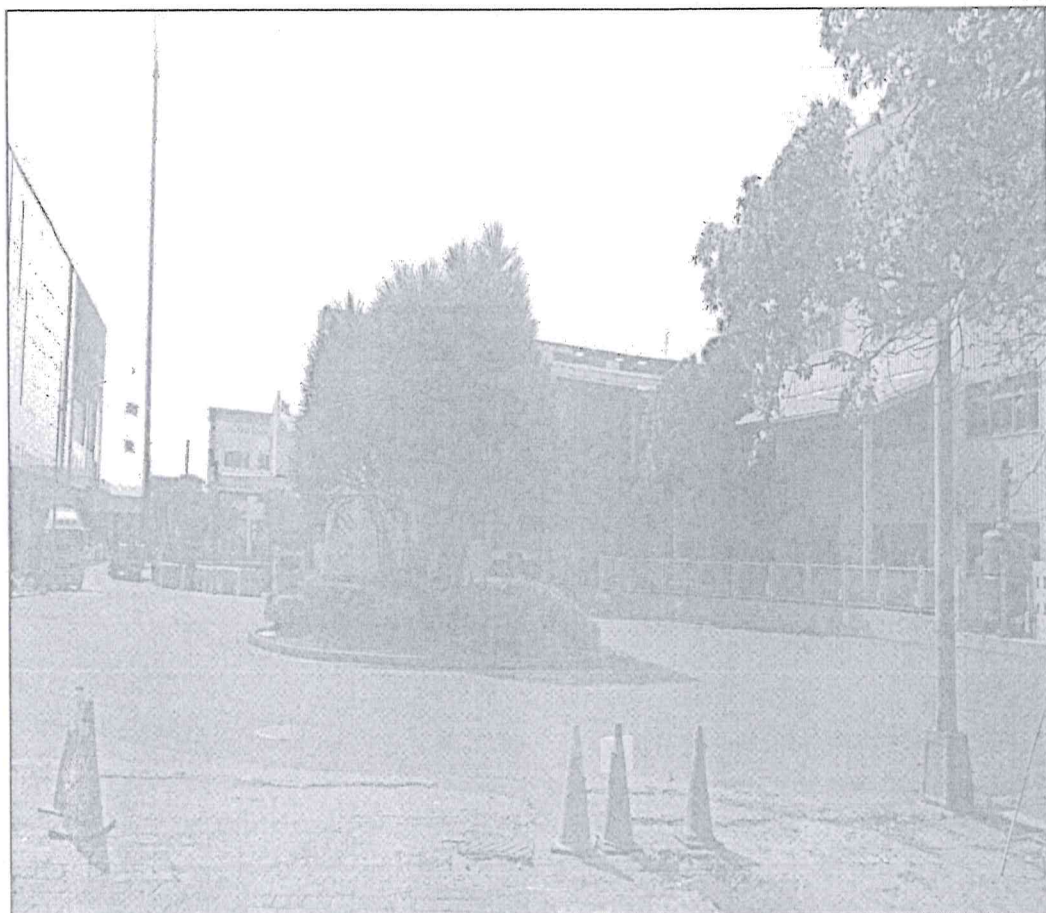


勘估標的外觀現況。



勘估標的外觀現況。

現況照片
CURRENT PHOTO

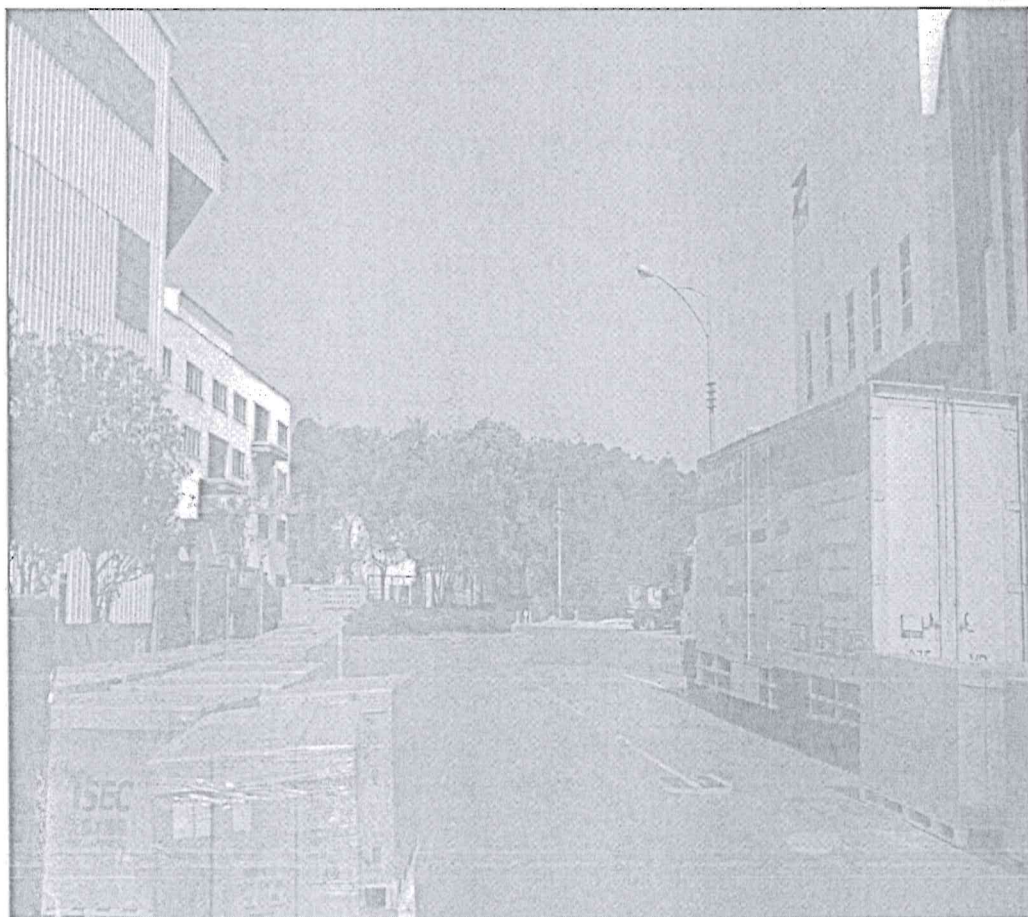


勘估標的外觀現況。

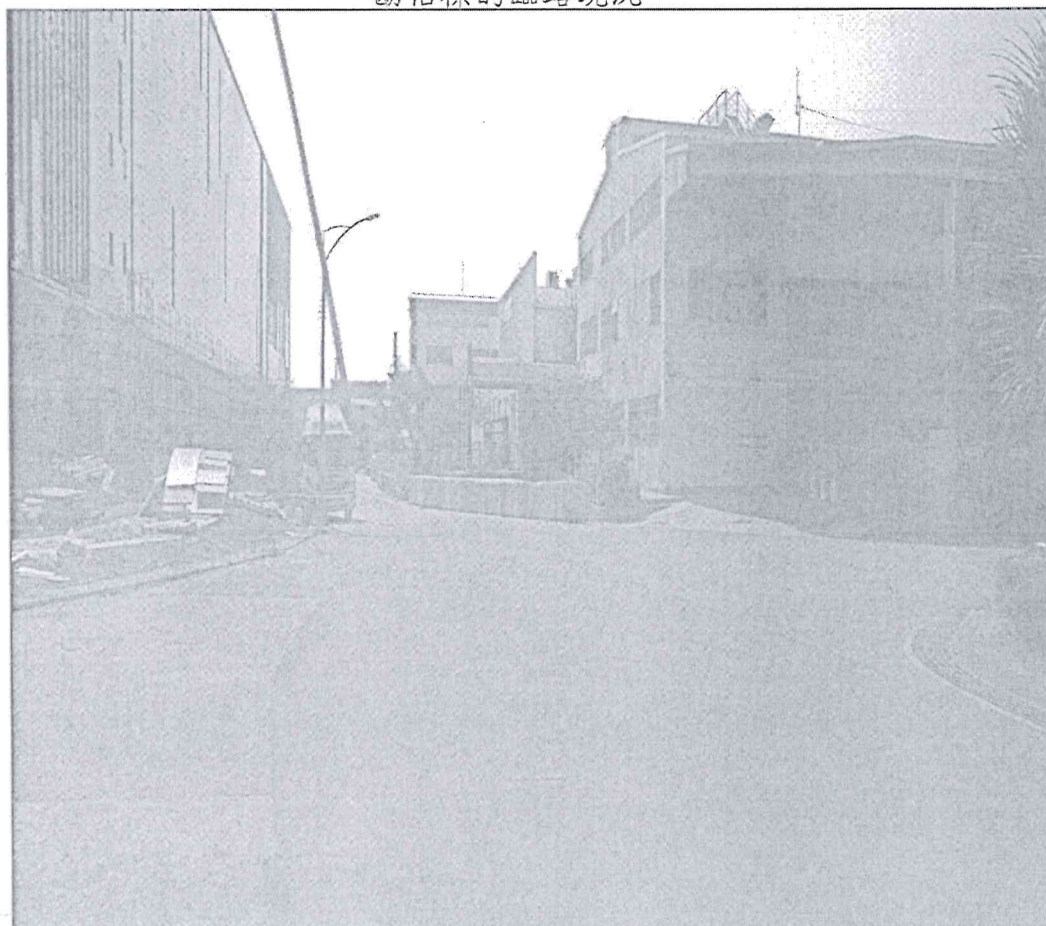


勘估標的臨路現況。

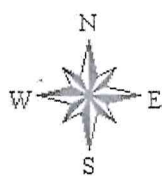
現 況 照 片
CURRENT PHOTO



勘估標的臨路現況。



勘估標的臨路現況。



土地登記第二類謄本（地號全部）

南投市大崗段 0604-0000地號

列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由展茂不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：SGT7KDREXU，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
南投地政事務所 主 任 羅秀園
南投電謄字第025926號
資料管轄機關：南投縣南投地政事務所 謄本核發機關：南投縣南投地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國101年05月25日 登記原因：註記
面 積：****4,726.00平方公尺
使用分區：工業區 使用地類別：丁種建築用地
民國110年01月公告土地現值：****3,800元/平方公尺
地上建物建號：大崗段 00373-000
其他登記事項：合併自：610
因分割增加地號：604-1
合併後之0605-0000地號
權利加註事項：大崗段373建號之建築基地地號：大崗段604地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0004
登記日期：民國109年05月26日 登記原因：法人合併
原因發生日期：民國108年12月31日
所有權人：上緯國際投資控股股份有限公司
統一編號：43238308
住 址：南投縣南投市工業南六路9號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：109南土字第007804號
當期申報地價：109年01月*****688.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
108年12月 *****4,900.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之6803*****
108年12月 *****3,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之3197*****
相關他項權利登記次序：0005-000
其他登記事項：（空白）

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0005-000
收件年期：民國106年
登記日期：民國106年07月13日
權 利 人：第一商業銀行股份有限公司
統一編號：05052322
住 址：台北市重慶南路一段30號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****400,602,000元正
擔保債權種類及範圍：抵押人依本契約書提供之抵押物其所擔保之債權範圍，包括債務人對抵押權人以及授信合約所稱之聯合授信銀行團依據授信合約及後續所簽訂之借據及（或）增補合約所負現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本契約書所定最高限額內（包括新臺幣及各種外幣）之借款（包括但不限於因簽訂放款借據、商業本票發行契約書、融資約定書、透支約據、貼現約定書、買入光票、委任保證約定書、委任承兌匯票約定書、開發信用狀約定書、進口押匯約定書、出口押匯總質權書或/及其他授信契約所生之一切債務及相關墊款）、票據債務（含發票、背書、保證及承兌等任何票據行為所發生之債務）、保證債務等以及應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約等契約下債務之本金、利息、遲延利息、違約金、抵押權人就本約定項下所擔保之債務依法取得執行名義之費用、強制執行之費用、參與分配之費用、各
(續次頁)

權利種類：最高限額抵押權
字號：南普資字第054990號
登記原因：設定



南投市大崗段 0604-0000地號

列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：2

個債務項下所約定之各項費用（包括但不限於管理費、作業手續費、補償費、承諾費、主辦費、參貸費、抵押權人墊付抵押物之保險費用）以及因債務不履行而發生之損害賠償。

擔保債權確定期日：民國136年7月11日

清償日期：依照各個契約約定

利息(率)：依照各個契約約定

遲延利息(率)：依照各個契約約定

違約金：依照各個契約約定

其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履行而發生之損害賠償。4、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率加年利率4・5%之利息。

權利標的：所有權

標的登記次序：0004

設定權利範圍：全部 *****1分之1*****

證明書字號：209南他字第001045號

共同擔保地號：大崗段 0604-0000 0604-0001 0604-0002

0605-0001 0605-0002 0612-0000

0613-0000

共同擔保建號：大崗段 00107-000 00279-000 00359-000

00373-000

其他登記事項：（空白）

（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 <https://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、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。



土地登記第二類謄本（地號全部）

南投市大崗段 0604-0001地號



列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由展茂不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：SGT7KDREXU，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
南投地政事務所 主任 羅秀園
南投電謄字第025926號
資料管轄機關：南投縣南投地政事務所 謄本核發機關：南投縣南投地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國097年09月30日 登記原因：註記
面積：****1,559.00平方公尺
使用分區：工業區 使用地類別：丁種建築用地
民國110年01月公告土地現值：****3,800元/平方公尺
地上建物建築號：大崗段 00279-000

其他登記事項：分割自 604
因分割增加地號：604-2
權狀加註事項：大崗段107建號之建築基地地號：大崗段604-1、604-2、605-1、612地號等
權狀加註事項：大崗段279建號之建築基地地號：大崗段604-1、604-2、605-1、612地號等
權狀加註事項：大崗段359建號之建築基地地號：大崗段604-1、604-2、605-1、605-2、612地號等

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0004
登記日期：民國109年05月26日 登記原因：法人合併
原因發生日期：民國108年12月31日
所有權人：上緯國際投資控股股份有限公司
統一編號：43238308
住址：南投縣南投市工業南六路9號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：109南土字第007805號
當期申報地價：109年01月*****688.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：108年12月 *****5,200.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0002-000
其他登記事項：（空白）

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0002-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國098年 字號：南普資字第128520號
登記日期：民國098年12月10日 登記原因：設定
權利人：第一商業銀行股份有限公司
統一編號：05052322
住址：台北市重慶南路一段30號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****400,602,000元正
擔保債權種類及範圍：抵押人依本契約書提供之抵押物其所擔保之債權範圍，包括債務人對抵押權人以及授信合約所稱之聯合授信銀行團依據授信合約及後續所簽訂之借據及（或）增補合約所負現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本契約書所定最高限額內（包括新臺幣及各種外幣）之借款（包括但不限於因簽訂放款借據、商業本票發行契約書、融資約定書、透支約據、貼現約定書、買入光票、委任保證約定書、委任承兌匯票約定書、開發信用狀約定書、進口押匯約定書、出口押匯總質權書或/及其他授信契約所生之一切債務及相關墊款）、票據債務（含發票、背書、保證及承兌等任何票據行為所發生之債務）、保證債務（續次頁）

南投市大崗段 0604-0001地號

列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：2

等以及應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約等契約下債務之本金、利息、遲延利息、違約金、抵押權人就本約定項下所擔保之債務依法取得執行名義之費用、強制執行之費用、參與分配之費用、各個債務項下所約定之各項費用（包括但不限於管理費、作業手續費、補償費、承諾費、主辦費、參貸費、抵押權人墊付抵押物之保險費用）以及因債務不履行而發生之損害賠償。

擔保債權確定日期：民國136年7月11日

清償日期：依照各個契約約定

利息(率)：依照各個契約約定

遲延利息(率)：依照各個契約約定

違約金：依照各個契約約定

其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履行而發生之損害賠償。4、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率加年利率4.5%之利息。

權利標的：所有權

標的登記次序：0004

設定權利範圍：全部*****1分之1*****

證明書字號：109南他字第001045號

共同擔保地號：大崗段 0604-0000 0604-0001 0604-0002

0605-0001 0605-0002 0612-0000

0623-0000

共同擔保建號：大崗段 00107-000 00279-000 00359-000

00373-000

其他登記事項：（空白）

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 <https://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、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

南投市大崗段 0604-0002地號

列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由展茂不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：SGT7KDREXU，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
南投地政事務所 主任 羅秀園
南投電謄字第025926號
資料管轄機關：南投縣南投地政事務所 謄本核發機關：南投縣南投地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國097年09月30日 登記原因：註記
面積：****1,617.00平方公尺
使用分區：工業區 使用地類別：丁種建築用地
民國110年01月公告土地現值：****3,800元/平方公尺
地上建物建號：大崗段 00359-000
其他登記事項：分割自：604-1
權利加註事項：大崗段107建號之建築基地地號：大崗段604-1、604-2、605-1、612地號等
權利加註事項：大崗段279建號之建築基地地號：大崗段604-1、604-2、605-1、612地號等
權利加註事項：大崗段359建號之建築基地地號：大崗段604-1、604-2、605-1、605-2、612地號等

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0003
登記日期：民國109年05月26日 登記原因：法人合併
原因發生日期：民國108年12月31日
所有權人：上緯國際投資控股股份有限公司
統一編號：43238308
住址：南投縣南投市工業南六路9號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權利字號：109南土字第007806號
當期申報地價：109年01月*****688.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：108年12月 ****4,900.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：（空白）

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0001-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國083年 字號：南登字第026425號
登記日期：民國084年01月04日 登記原因：設定
權利人：第一商業銀行股份有限公司
統一編號：05052322
住址：台北市重慶南路一段30號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****400,602,000元正
擔保債權種類及範圍：抵押人依本契約書提供之抵押物其所擔保之債權範圍，包括債務人對抵押權人以及授信合約所稱之聯合授信銀行團依據授信合約及後續所簽訂之借據及（或）增補合約所負現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本契約書所定最高限額內（包括新臺幣及各種外幣）之借款（包括但不限於因簽訂放款借據、商業本票發行契約書、融資約定書、透支約據、貼現約定書、買入光票、委任保證約定書、委任承兌匯票約定書、開發信用狀約定書、進口押匯約定書、出口押匯總質權書或/及其他授信契約所生之一切債務及相關墊款）、票據債務（含發票、背書、保證及承兌等任何票據行為所發生之債務）、保證債務等以及應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約等契約下債務之本金、利息、遲延利息、違約金、抵押權人就本約定項下所擔保之債（續次頁）

南投市大崗段 0604-0002地號

列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：2

務依法取得執行名義之費用、強制執行之費用、參與分配之費用、各個債務項下所約定之各項費用（包括但不限於管理費、作業手續費、補償費、承諾費、主辦費、參貸費、抵押權人墊付抵押物之保險費用）以及因債務不履行而發生之損害賠償。

擔保債權確定日期：民國136年7月11日

清償日期：依照各個契約約定

利息(率)：依照各個契約約定

遲延利息(率)：依照各個契約約定

違約金：依照各個契約約定

其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履行而發生之損害賠償。4、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率加年利率4.5%之利息。

權利標的：所有權

標的登記次序：0003

設定權利範圍：全部 *****1分之1*****

證明書字號：109南他字第001045號

共同擔保地號：大崗段 0604-0000 0604-0001 0604-0002

0605-0001 0605-0002 0612-0000

0613-0000

共同擔保建號：大崗段 00189-000 00279-000 00359-000

00370-000

其他登記事項：（空白）

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 <https://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、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。

地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）
南投市大崗段 0605-0001地號



列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由展茂不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：SGT7KDREXU，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
南投地政事務所 主 任 羅秀園
南投電謄字第025926號
資料管轄機關：南投縣南投地政事務所 謄本核發機關：南投縣南投地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國097年09月30日 登記原因：註記
面 積：*****480.00平方公尺
使用分區：工業區 使用地類別：丁種建築用地
民國110年01月公告土地現值：****3,800元/平方公尺
地上建物建築號：(空白)
其他登記事項：分割自：605
因分割增加地號：605-2
權利加註事項：大崗段107建號之建築基地地號：大崗段604-1、604-2、605-1、612地號等
權利加註事項：大崗段279建號之建築基地地號：大崗段604-1、604-2、605-1、612地號等
權利加註事項：大崗段359建號之建築基地地號：大崗段604-1、604-2、605-1、605-2、612地號等

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0005
登記日期：民國109年05月26日 登記原因：法人合併
原因發生日期：民國108年12月31日
所有權人：上緯國際投資控股股份有限公司
統一編號：43238308
住 址：南投縣南投市工業南六路9號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：109南土字第007807號
當期申報地價：109年01月*****688.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：108年12月 ****3,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0002-000
其他登記事項：(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0002-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國098年 字號：南普資字第128520號
登記日期：民國098年12月10日 登記原因：設定
權 利 人：第一商業銀行股份有限公司
統一編號：05052322
住 址：台北市重慶南路一段30號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****400,602,000元正
擔保債權種類及範圍：抵押人依本契約書提供之抵押物其所擔保之債權範圍，包括債務人對抵押權人以及授信合約所稱之聯合授信銀行團依據授信合約及後續所簽訂之借據及（或）增補合約所負現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本契約書所定最高限額內（包括新臺幣及各種外幣）之借款（包括但不限於因簽訂放款借據、商業本票發行契約書、融資約定書、透支約據、貼現約定書、買入光票、委任保證約定書、委任承兌匯票約定書、開發信用狀約定書、進口押匯約定書、出口押匯總質權書或/及其他授信契約所生之一切債務及相關墊款）、票據債務（含發票、背書、保證及承兌等任何票據行為所發生之債務）、保證債務等以及應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約等契約下債務之本金、利息、遲延利息、違約金、抵押權人就本約定項下所擔保之債（續次頁）

南投市大崗段 0605-0001地號

列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：2

務依法取得執行名義之費用、強制執行之費用、參與分配之費用、各個債務項下所約定之各項費用（包括但不限於管理費、作業手續費、補償費、承諾費、主辦費、參貸費、抵押權人墊付抵押物之保險費用）以及因債務不履行而發生之損害賠償。

擔保債權確定期日：民國136年7月11日

清償日期：依照各個契約約定

利息(率)：依照各個契約約定

遲延利息(率)：依照各個契約約定

違約金：依照各個契約約定

其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履行而發生之損害賠償。4、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率加年利率4.5%之利息。

權利標的：所有權

標的登記次第：0005

設定權利範圍：全部 *****1分之1*****

證明書字號：109南他字第001045號

共同擔保地號：大崗段 0604-0000 0604-0001 0604-0002

0605-0001 0605-0002 0612-0000

0613-0000

共同擔保建號：大崗段 00187-000 00279-000 00359-000

00370-000

其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽署法規定產製，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 <https://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之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、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。



地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）

南投市大崗段 0605-0002地號

列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由展茂不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：SGT7KDREXU，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
南投地政事務所 主任 羅秀園
南投電謄字第025926號
資料管轄機關：南投縣南投地政事務所 謄本核發機關：南投縣南投地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國097年09月30日 登記原因：註記
面積：*****521.00平方公尺
使用分區：工業區 使用地類別：丁種建築用地
民國110年01月公告土地現值：****3,800元/平方公尺
地上建物建號：大崗段 00359-000
其他登記事項：分割自：605-1
權利加註事項：大崗段359建號之建築基地地號：大崗段604-1、604-2、605-1、605-2、612地號等

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0002 登記原因：法人合併
登記日期：民國109年05月26日
原因發生日期：民國108年12月31日
所有權人：上緯國際投資控股股份有限公司
統一編號：43238308
住址：南投縣南投市工業南六路95號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：109南土字第007808號
當期申報地價：109年01月*****688.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：108年12月 *****3,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：（空白）

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0001-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國083年 字號：南登字第020425號
登記日期：民國084年01月04日 登記原因：設定

權利人：第一商業銀行股份有限公司
統一編號：05052322
住址：台北市重慶南路一段30號

債權額比例：全部 ***1分之1***

擔保債權總金額：新台幣*****400,602,000元正

擔保債權種類及範圍：抵押人依本契約書提供之抵押物其所擔保之債權範圍，包括債務人對抵押權人以及授信合約所稱之聯合授信銀行團依據授信合約及後續所簽訂之借據及（或）增補合約所負現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本契約書所定最高限額內（包括新臺幣及各種外幣）之借款（包括但不限於因簽訂放款借據、商業本票發行契約書、融資約定書、透支約據、貼現約定書、買入光票、委任保證約定書、委任承兌匯票約定書、開發信用狀約定書、進口押匯約定書、出口押匯總質權書或/及其他授信契約所生之一切債務及相關墊款）、票據債務（含發票、背書、保證及承兌等任何票據行為所發生之債務）、保證債務等以及應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約等契約下債務之本金、利息、遲延利息、違約金、抵押權人就本約定項下所擔保之債務依法取得執行名義之費用、強制執行之費用、參與分配之費用、各個債務項下所約定之各項費用（包括但不限於管理費、作業手續費、補償費、承諾費、主辦費、參貸費、抵押權人墊付抵押物之保險費用）以及因債務不履行而發生之損害賠償。

（續次頁）

南投市大崗段 0605-0002地號

列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：2

擔保債權確定日期：民國136年7月11日

清償日期：依照各個契約約定

利息(率)：依照各個契約約定

遲延利息(率)：依照各個契約約定

違約金：依照各個契約約定

其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履行而發生之損害賠償。4、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率加年利率4.5%之利息。

權利標的：所有權

標的登記次序：0002

設定權利範圍：全部 *****1分之1*****

證明書字號：109南他字第001045號

共同擔保地號：大崗段 0604-0000 0604-0001 0604-0002

0605-0001 0605-0002 0612-0000

0613-0000

共同擔保建號：大崗段 00107-000 00279-000 00359-000

00373-000

其他登記事項：(空白)

(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 <https://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、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。

南投市地政事務所



土地登記第二類謄本（地號全部）

南投市大崗段 0612-0000地號

列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由展茂不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：SGT7KDREXU，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
南投地政事務所 主任 羅秀園
南投電謄字第025926號
資料管轄機關：南投縣南投地政事務所 謄本核發機關：南投縣南投地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國097年09月30日 登記原因：註記
面積：****2,458.00平方公尺
使用分區：工業區 使用地類別：丁種建築用地
民國110年01月公告土地現值：****3,800元/平方公尺
地上建物建號：大崗段 00107-000
其他登記事項：權狀加註事項：大崗段107建號之建築基地地號：大崗段604-1、604-2、605-1、612地號等
權狀加註事項：大崗段279建號之建築基地地號：大崗段604-1、604-2、605-1、612地號等
權狀加註事項：大崗段359建號之建築基地地號：大崗段604-1、604-2、605-1、605-2、612地號等

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0005
登記日期：民國109年05月26日 登記原因：法人合併
原因發生日期：民國108年12月31日
所有權人：上緯國際投資控股股份有限公司
統一編號：43238308
住址：南投縣南投市工業南六路9號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：109南土字第007809號
當期申報地價：109年01月*****688.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：108年12月 *****5,200.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0003-000
其他登記事項：（空白）

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0003-000
收件年期：民國098年
登記日期：民國098年12月10日
權利人：第一商業銀行股份有限公司
統一編號：05052322
住址：台北市重慶南路一段30號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****400,602,000元正
擔保債權種類及範圍：抵押人依本契約書提供之抵押物其所擔保之債權範圍，包括債務人對抵押權人以及授信合約所稱之聯合授信銀行團依據授信合約及後續所簽訂之借據及（或）增補合約所負現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本契約書所定最高限額內（包括新臺幣及各種外幣）之借款（包括但不限於因簽訂放款借據、商業本票發行契約書、融資約定書、透支約據、貼現約定書、買入光票、委任保證約定書、委任承兌匯票約定書、開發信用狀約定書、進口押匯約定書、出口押匯總質權書或/及其他授信契約所生之一切債務及相關墊款）、票據債務（含發票、背書、保證及承兌等任何票據行為所發生之債務）、保證債務等以及應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約等契約下債務之本金、利息、遲延利息、違約金、抵押權人就本約定項下所擔保之債務依法取得執行名義之費用、強制執行之費用、參與分配之費用、各（續次頁）

權利種類：最高限額抵押權
字號：南普資字第128520號
登記原因：設定

南投市大崗段 0612-0000地號

列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：2

個債務項下所約定之各項費用（包括但不限於管理費、作業手續費、補償費、承諾費、主辦費、參貸費、抵押權人墊付抵押物之保險費用）以及因債務不履行而發生之損害賠償。

擔保債權確定日期：民國136年7月11日

清償日期：依照各個契約約定

利息(率)：依照各個契約約定

遲延利息(率)：依照各個契約約定

違約金：依照各個契約約定

其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履行而發生之損害賠償。4、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率加年利率4.5%之利息。

權利標的：所有權

標的登記次序：0005

設定權利範圍：全部 *****1分之1*****

證明書字號：409南他字第001045號

共同擔保地號：大崗段 0604-0000 0604-0001 0604-0002

0605-0001 0605-0002 0612-0000

0613-0000

共同擔保建號：大崗段 00107-000 00279-000 00359-000

00373-000

其他登記事項：（空白）

〈 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 <https://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、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。



土地登記第二類謄本（地號全部）

南投市大崗段 0613-0000地號

列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由展茂不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：SGT7KDREXU，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
南投地政事務所 主任 羅秀園
南投電謄字第025926號
資料管轄機關：南投縣南投地政事務所 謄本核發機關：南投縣南投地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國091年04月30日 登記原因：塗銷註記
面積：*****737.00平方公尺
使用分區：工業區 使用地類別：丁種建築用地
民國110年01月公告土地現值：*****3,800元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：(空白)

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0005 登記原因：法人合併
登記日期：民國109年05月26日
原因發生日期：民國108年12月
所有權人：上緯國際投資股份有限公司
統一編號：43238308
住 址：南投縣南投市工業南路9號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：109南土字第007810號
當期申報地價：109年01月 *****688.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
108年12月 *****3,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0003-000
其他登記事項：(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0003-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國098年 金額：南普資字第128520號
登記日期：民國098年12月10日 登記原因：設定

權 利 人：第一商業銀行股份有限公司
統一編號：05052322
住 址：台北市重慶南路一段30號

債權額比例：全部 ***1分之1***

擔保債權總金額：新台幣*****400,602,000元正

擔保債權種類及範圍：抵押人依本契約書提供之抵押物其所擔保之債權範圍，包括債務人對抵押權人以及授信合約所稱之聯合授信銀行團依據授信合約及後續所簽訂之借據及（或）增補合約所負現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本契約書所定最高限額內（包括新臺幣及各種外幣）之借款（包括但不限於因簽訂放款借據、商業本票發行契約書、融資約定書、透支約據、貼現約定書、買入光票、委任保證約定書、委任承兌匯票約定書、開發信用狀約定書、進口押匯約定書、出口押匯總質權書或/及其他授信契約所生之一切債務及相關墊款）、票據債務（含發票、背書、保證及承兌等任何票據行為所發生之債務）、保證債務等以及應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約等契約下債務之本金、利息、遲延利息、違約金、抵押權人就本約定項下所擔保之債務依法取得執行名義之費用、強制執行之費用、參與分配之費用、各個債務項下所約定之各項費用（包括但不限於管理費、作業手續費、補償費、承諾費、主辦費、參貸費、抵押權人墊付抵押物之保險費用）以及因債務不履行而發生之損害賠償。

擔保債權確定期日：民國136年7月11日

清償日期：依照各個契約約定

利息(率)：依照各個契約約定

(續次頁)

南投市大崗段 0613-0000地號

列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：2

遲延利息(率)：依照各個契約約定

違約金：依照各個契約約定

其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履行而發生之損害賠償。4、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率加年利率4.5%之利息。

權利標的：所有權

標的登記次序：0005

設定權利範圍：全部 *****1分之1*****

證明書字號：109南他字第001045號

共同擔保地號：大崗段 0604-0000 0604-0001 0604-0002
0605-0001 0605-0002 0612-0000
0613-0000

共同擔保建號：大崗段 00107-000 00279-000 00359-000
00373-000

其他登記事項：(空白)

(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、若經列印成紙本係為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://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、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。



地政事務所

建物登記第二類謄本（建號全部）

南投市大崗段 00107-000建號

列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由展茂不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：SGT7KDREXU，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
南投地政事務所 主任 羅秀園
南投電謄字第025926號
資料管轄機關：南投縣南投地政事務所 謄本核發機關：南投縣南投地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國097年09月30日
建物門牌：工業南六路5號
建物坐落地號：大崗段 0612-0000
主要用途：廠房、辦公室、廠房附屬空間（辦公室）
主要建材：RC造、鋼架造、鋼骨RC造、鋼骨造
層數：004層
層次：一層、二層、三層、四層、地下層

登記原因：增建

總面積：**2,529.90平方公尺
層次面積：**1,551.24平方公尺
****580.11平方公尺
****194.63平方公尺
****106.92平方公尺
****97.00平方公尺

建築完成日期：民國080年12月03日
其他登記事項：使用執照字號：（80）投縣建管（使）字第1953號
（一般註記事項）另→使用執照：（97）投府建管（使）字第407號
權狀加註事項：第1次增建，增建建築完成日期：97年6月17日
（一般註記事項）97年9月5日收件南普資字第112160號，登記原因增建，增建建築完成日期97年6月17日，增建前面積：壹層：1254.00平方公尺、貳層：102.00平方公尺、叁層：102.00平方公尺、地下層：97.00平方公尺
權狀加註事項：建築基地地號：大崗段604-1、604-2、605-1、612地號等

***** 建物所有權部 *****

（0001）登記次序：0004
登記日期：民國109年05月26日
原因發生日期：民國108年12月31日
所有權人：上緯國際投資控股股份有限公司
統一編號：43238308
住址：南投縣南投市工業南六路9號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：109南建字第001125號
相關他項權利登記次序：0003-000
其他登記事項：（空白）

登記原因：法人合併

***** 建物他項權利部 *****

（0001）登記次序：0003-000
收件年期：民國098年
登記日期：民國098年12月10日
權利人：第一商業銀行股份有限公司
統一編號：05052322
住址：台北市重慶南路一段30號
債權額比例：全部 ***1分之1***

權利種類：最高限額抵押權
字號：南普資字第128520號
登記原因：設定

擔保債權總金額：新台幣*****400,602,000元正
擔保債權種類及範圍：抵押人依本契約書提供之抵押物其所擔保之債權範圍，包括債務人對抵押權人以及授信合約所稱之聯合授信銀行團依據授信合約及後續所簽訂之借據及（或）增補合約所負現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本契約書所定最高限額內（包括新臺幣及各種外幣）之借款（包括但不限於因簽訂放款借據、商業本票發行契約書、融資約定書、透支約據、貼現約定書、買入光票、委任保證約定書、委任承兌（續次頁）

南投市大崗段 00107-000建號

列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：2

匯票約定書、開發信用狀約定書、進口押匯約定書、出口押匯總質權書或／及其他授信契約所生之一切債務及相關墊款）、票據債務（含發票、背書、保證及承兌等任何票據行為所發生之債務）、保證債務等以及應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約等契約下債務之本金、利息、遲延利息、違約金、抵押權人就本約定項下所擔保之債務依法取得執行名義之費用、強制執行之費用、參與分配之費用、各個債務項下所約定之各項費用（包括但不限於管理費、作業手續費、補償費、承諾費、主辦費、參貸費、抵押權人墊付抵押物之保險費用）以及因債務不履行而發生之損害賠償。

擔保債權確定日期：民國136年7月11日

清償日期：依照各個契約約定

利息(率)：依照各個契約約定

遲延利息(率)：依照各個契約約定

違約金：依照各個契約約定

其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履行而發生之損害賠償。4、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率加年利率4.5%之利息。

權利標的：所有權

標的登記次序：0004

設定權利範圍：全部 *****之1*****

證明書字號：109南他字第001045號

共同擔保地號：大崗段 0604-0000 0604-0001 0604-0002

0605-0001 0605-0002 0612-0000

0613-0000

共同擔保建號：大崗段 00107-000 00279-000 00359-000

00373-000

其他登記事項：（空白）

（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 <https://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）

南投市大崗段 00279-000建號

列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由展茂不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：SGT7KDREXU，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
南投地政事務所 主任 羅秀園
南投電謄字第025926號
資料管轄機關：南投縣南投地政事務所 謄本核發機關：南投縣南投地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國097年09月30日 登記原因：增建
建物門牌：工業南六路7號
建物坐落地號：大崗段 0604-0001
主要用途：工業用
主要建材：鋼架造有牆、鋼骨RC造、鋼骨造
層數：001層
層次：一層
總面積：****770.50平方公尺
層次面積：****770.50平方公尺
建築完成日期：民國082年11月02日
其他登記事項：使用執照字號：(82)投縣建管(使)字第2303號
(一般註記事項)另一使用執照：(97)投府建管(使)字第407號
(一般註記事項)97年9月5日收件南普資字第112160號，登記原因增建，增建建築完成日期97年6月17日，增建前面積：壹層：745.72平方公尺
權狀加註事項：建築基地地號：大崗段604-1、604-2、605-1、612地號等
權狀加註事項：第1次增建，增建建築完成日期：97年6月17日

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序：0004
登記日期：民國109年05月26日 登記原因：法人合併
原因發生日期：民國108年12月31日
所有權人：上緯國際投資控股股份有限公司
統一編號：43238308
住址：南投縣南投市工業南六路9號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：109南建字第001126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
收件年期：民國098年
登記日期：民國098年12月10日
權利人：第一商業銀行股份有限公司
統一編號：05052322
住址：台北市重慶南路一段30號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****400,602,000元正
擔保債權種類及範圍：抵押人依本契約書提供之抵押物其所擔保之債權範圍，包括債務人對抵押權人以及授信合約所稱之聯合授信銀行團依據授信合約及後續所簽訂之借據及(或)增補合約所負現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本契約書所定最高限額內(包括新臺幣及各種外幣)之借款(包括但不限於因簽訂放款借據、商業本票發行契約書、融資約定書、透支約據、貼現約定書、買入光票、委任保證約定書、委任承兌匯票約定書、開發信用狀約定書、進口押匯約定書、出口押匯總質權書或/及其他授信契約所生之一切債務及相關墊款)、票據債務(含發票、背書、保證及承兌等任何票據行為所發生之債務)、保證債務等以及應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約等契約下債務之本金、利息、遲延利息、違約金、抵押權人就本約定項下所擔保之債
(續次頁)

南投市大崗段 00279-000建號

列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：2

務依法取得執行名義之費用、強制執行之費用、參與分配之費用、各個債務項下所約定之各項費用（包括但不限於管理費、作業手續費、補償費、承諾費、主辦費、參貸費、抵押權人墊付抵押物之保險費用）以及因債務不履行而發生之損害賠償。

擔保債權確定期日：民國136年7月11日

清償日期：依照各個契約約定

利息(率)：依照各個契約約定

遲延利息(率)：依照各個契約約定

違約金：依照各個契約約定

其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履行而發生之損害賠償。4、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率加年利率4.5%之利息。

權利標的：所有權

標的登記次序：0004

設定權利範圍：全部 *****1分之1*****

證明書字號：109南他字第001045號

共同擔保地號：大崗段 0604-0000 0604-0001 0604-0002

0605-0001 0605-0002 0612-0000

0613-0000

共同擔保建號：大崗段 00107-000 00279-000 00359-000

00370-000

其他登記事項：(空白)

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 <https://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。



地政事務所

建物登記第二類謄本（建號全部）

南投市大崗段 00359-000建號

列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由展茂不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：SGT7KDREXU，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
南投地政事務所 主任 羅秀園
南投電謄字第025926號
資料管轄機關：南投縣南投地政事務所 謄本核發機關：南投縣南投地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國097年09月30日 登記原因：增建
建物門牌：工業南六路9號
建物坐落地號：大崗段 0604-0001 0604-0002 0605-0002
主要用途：工業用
主要建材：鋼架造（有牆）、鋼骨RC造、鋼骨造
層數：003層
層次：一層層
總面積：**2,422.14平方公尺
層次面積：****991.55平方公尺
****722.01平方公尺
****708.58平方公尺

建築完成日期：民國083年10月03日
其他登記事項：使用執照字號：（83）投縣建管（使）字第2355號
（一般註記事項）另一使用執照：（97）投府建管（使）字第407號
（一般註記事項）97年9月5日收件南普資字第112160號，登記原因增建，增建建築完成日期97年6月17日，增建前面積：壹層：672.50平方公尺
權狀加註事項：建築基地地號：大崗段604-1、604-2、605-1、605-2、605-2地號等
權狀加註事項：第1次增建，增建建築完成日期：97年6月17日

***** 建物所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國109年05月26日 登記原因：法人合併
原因發生日期：民國108年12月31日
所有權人：上緯國際投資控股股份有限公司
統一編號：43238308
住址：南投縣南投市工業南六路9號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：109南建字第001127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
收件年期：民國083年
登記日期：民國084年01月04日
權利人：第一商業銀行股份有限公司
統一編號：05052322
住址：台北市重慶南路一段30號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****400,602,000元正
擔保債權種類及範圍：抵押人依本契約書提供之抵押物其所擔保之債權範圍，包括債務人對抵押權人以及授信合約所稱之聯合授信銀行團依據授信合約及後續所簽訂之借據及（或）增補合約所負現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本契約書所定最高限額內（包括新臺幣及各種外幣）之借款（包括但不限於因簽訂放款借據、商業本票發行契約書、融資約定書、透支約據、貼現約定書、買入光票、委任保證約定書、委任承兌匯票約定書、開發信用狀約定書、進口押匯約定書、出口押匯總質權書或及其他授信契約所生之一切債務及相關墊款）、票據債務（含發票、背書、保證及承兌等任何票據行為所發生之債務）、保證債務（續次頁）

權利種類：最高限額抵押權
字號：南登字第020425號
登記原因：設定

南投市大崗段 00359-000建號

列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：2

等以及應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約等契約下債務之本金、利息、遲延利息、違約金、抵押權人就本約定項下所擔保之債務依法取得執行名義之費用、強制執行之費用、參與分配之費用、各個債務項下所約定之各項費用（包括但不限於管理費、作業手續費、補償費、承諾費、主辦費、參貸費、抵押權人墊付抵押物之保險費用）以及因債務不履行而發生之損害賠償。

擔保債權確定日期：民國136年7月11日

清償日期：依照各個契約約定

利息(率)：依照各個契約約定

遲延利息(率)：依照各個契約約定

違約金：依照各個契約約定

其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履行而發生之損害賠償。4、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率加年利率4.5%之利息。

權利標的：所有權

標的登記次序：0002

設定權利範圍：全部*****1分之1*****

證明書字號：109南他字第001045號

共同擔保地號：大崗段 0604-0000 0604-0001 0604-0002

0605-0001 0605-0002 0612-0000

0613-0000

共同擔保建號：大崗段 00107-000 00279-000 00359-000

00373-000

其他登記事項：（空白）

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 <https://ep.land.ntd.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）

南投市大崗段 00373-000建號

列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由展茂不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：SGT7KDREXU，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
南投地政事務所 主任 羅秀園
南投電謄字第025926號
資料管轄機關：南投縣南投地政事務所 謄本核發機關：南投縣南投地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國101年05月25日
建物門牌：工業南六路11號
建物坐落地號：大崗段 0604-0000
主要用途：廠房、消防機房、樓梯間
主要建材：鋼骨鋼筋混凝土造、鋼骨造
層數：004層
層次：一層、二層、三層、四層、屋頂突出物

登記原因：增建

總面積：**7,233.49平方公尺
層次面積：**1,798.19平方公尺
**1,784.75平方公尺
**1,784.75平方公尺
**1,737.98平方公尺
****127.82平方公尺

建築完成日期：民國083年12月15日
其他登記事項：使用執照字號：(83)投縣建管(使)字第2824號
(一般註記事項) 101年5月8日收件南普資字第42070號，登記原因增建，增建建築完成日期101年1月20日，增建前面積：壹層：1524.95平方公尺、貳層：1524.95平方公尺、叁層：1524.95平方公尺、屋頂突出物：60.65平方公尺
(一般註記事項) 另一使用執照：(101)投府建管(使)字第46號
權狀加註事項：第一次增建，增建建築完成日期：101年1月20日
權狀加註事項：建築基地地號：大崗段604地號

***** 建物所有權部 *****

(0001) 登記次序：0003
登記日期：民國109年05月26日
原因發生日期：民國108年12月31日
所有權人：上緯國際投資控股股份有限公司
統一編號：43238308
住址：南投縣南投市工業南六路9號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：109南建字第001128號
相關他項權利登記次序：0005-000
其他登記事項：(空白)

登記原因：法人合併

***** 建物他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0005-000
收件年期：民國106年
登記日期：民國106年07月13日
權利人：第一商業銀行股份有限公司
統一編號：05052322
住址：台北市重慶南路一段30號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****400,602,000元正
擔保債權種類及範圍：抵押人依本契約書提供之抵押物其所擔保之債權範圍，包括債務人對抵押權人以及授信合約所稱之聯合授信銀行團依據授信合約及後續所簽訂之借據及(或)增補合約所負現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本契約書所定最高限額內(包括新臺幣及各種外幣)之借款(包括但不限於因簽訂放款借據、商業本票發行契約書、融資約定書、透支約據、貼現約定書、買入光票、委任保證約定書、委任承兌匯票約定書、開發信用狀約定書、進口押匯約定書、出口押匯總質權

權利種類：最高限額抵押權
字號：南普資字第054990號
登記原因：設定

南投市大崗段 00373-000建號

列印時間：民國110年04月09日13時10分

頁次：2

書或／及其他授信契約所生之一切債務及相關墊款）、票據債務（含發票、背書、保證及承兌等任何票據行為所發生之債務）、保證債務等以及應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約等契約下債務之本金、利息、遲延利息、違約金、抵押權人就本約定項下所擔保之債務依法取得執行名義之費用、強制執行之費用、參與分配之費用、各個債務項下所約定之各項費用（包括但不限於管理費、作業手續費、補償費、承諾費、主辦費、參貸費、抵押權人墊付抵押物之保險費用）以及因債務不履行而發生之損害賠償。

擔保債權確定期日：民國136年7月11日

清償日期：依照各個契約約定

利息(率)：依照各個契約約定

遲延利息(率)：依照各個契約約定

違約金：依照各個契約約定

其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履行而發生之損害賠償。4、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率加年利率4.5%之利息。

權利標的：所有權

標的登記次序：0003

設定權利範圍：全部 *****1分之1*****

證明書字號：109南他字第001845號

共同擔保地號：大崗段 0604-0000 0604-0001 0604-0002
0605-0001 0605-0002 0612-0000
0613-0000

共同擔保建號：大崗段 00107-000 00279-000 00359-000
00373-000

其他登記事項：（空白）

（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 <https://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

南投電謄字第025926號

土地坐落：南投縣南投市大崗段604, 604-1, 604-2, 605-1, 605-2, 612, 613地號共7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）



資料管轄機關：南投縣南投地政事務所

本謄本核發機關：南投縣南投地政事務所

中華民國 110年04月09日13時10分

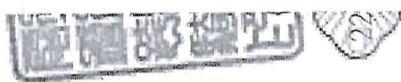
主任：羅秀園



比例尺：1/1200

原比例尺：1/1000

本謄本係網路申領之電子謄本，由展茂不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：NS7K6M7P，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有有效查驗期限為三個月。

[illegible]

頁次：第一頁，共二頁

[illegible]

贖本種類碼：NS7K6N7V，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
 庭為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

五洲大藥房

94

49

第 6 號

[illegible]

位置圖

比例尺：1/100 地籍圖 23號



本建物增建部份見次頁

本建物平面圖及建物面積係依使用執照(81年)第23號圖號設計圖或竣工平面圖繪繪計算。故本圖與地籍圖有異者，以本圖為準。

一、本建物係
二、本建物未作測量第
地籍圖登記為限。

[illegible]

一、本建物係屬建物本件僅測量第一層部份。

二、本成果表係以建物登記為限。

膳本種類碼：NS7K6N7V，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本膳本之正確性
作為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

[illegible]

45

U.S. OFFICIAL RECORDS

證本種類碼：NS7K6N7V，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
作為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

1963 3 15

105. APR 1944 1904 74

75

75

臺北市不動產估價師開業證書

(109)北市估字第 000284 號(換發)

姓名：李元邦

性別：男

出生日期：民國 063 年 02 月 13 日

國民身分證統一編號：A122329112

頒證依據：不動產估價師法第 6 條

有效期限：至民國 114 年 03 月 02 日 止

事務所名稱：展茂不動產估價師聯合事務所

事務所地址：臺北市松山區敦化北路 222 巷 11 號 3 樓



市長柯文哲

中華民國 110 年 02 月 20 日

Taipei City Real Estate Appraiser Practicing License

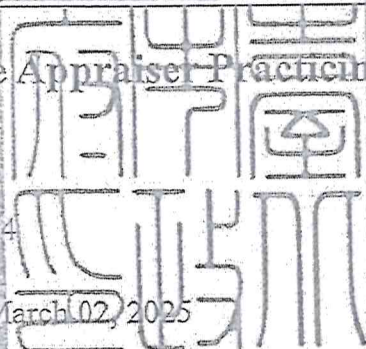
Name LI, YUAN-PANG

Sex M

Date of Birth February 13, 1974

I.D. No. A122329112

Expiration Date of License March 02, 2025



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

與正本相符



Date of Issuance

February 20, 2021



台北市不動產估價師公會 會員證書

(110)北市估證字第 260 號

姓名：李元邦

不動產估價師證書字號：(94)台內估字第 000202 號

不動產估價師開業證書字號：(109)北市估字第 000284 號

有效期限：至民國 110 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 一 〇 年 元 月

The Real Estate Appraisers Association of Taipei City
Membership Certificate

Name : LI,YUAN-PANG

The Real Estate Appraiser Certificate No. : (94) MOI_NO.000202

The Real Estate Appraiser Practicing License No. : (109) TCG_NO.000284

Date Of Expiry : December 31,2021

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

與正本相符

Date Of Issuance: : January 1,2021

展茂不動產估價師聯合事務所

Zhan-Mao Real Estate Appraisers Firm

展茂地政士聯合事務所

Zhan-Mao Land Administration Agents Firm

展茂資產管理顧問股份有限公司

Zhan-Mao Asset Management Consultant Co., Ltd

公正/客觀/嚴謹/專業/誠信



簡介

<http://www.zhan-mao.com>

台北：02-2713-5950 傳真：02-2713-5875

地址：台北市松山區復興北路 313 巷 32 號 2 樓

台中：04-2255-2245 傳真：04-2255-5577

地址：台中市南屯區大墩十一街 392 號 2 樓

台南：06-269-5784 傳真：06-267-1022

地址：台南市東區崇道路 7 號 3 樓

高雄：07-821-6772 傳真：07-821-6773

地址：高雄市三民區民族一路 7 號 6 樓

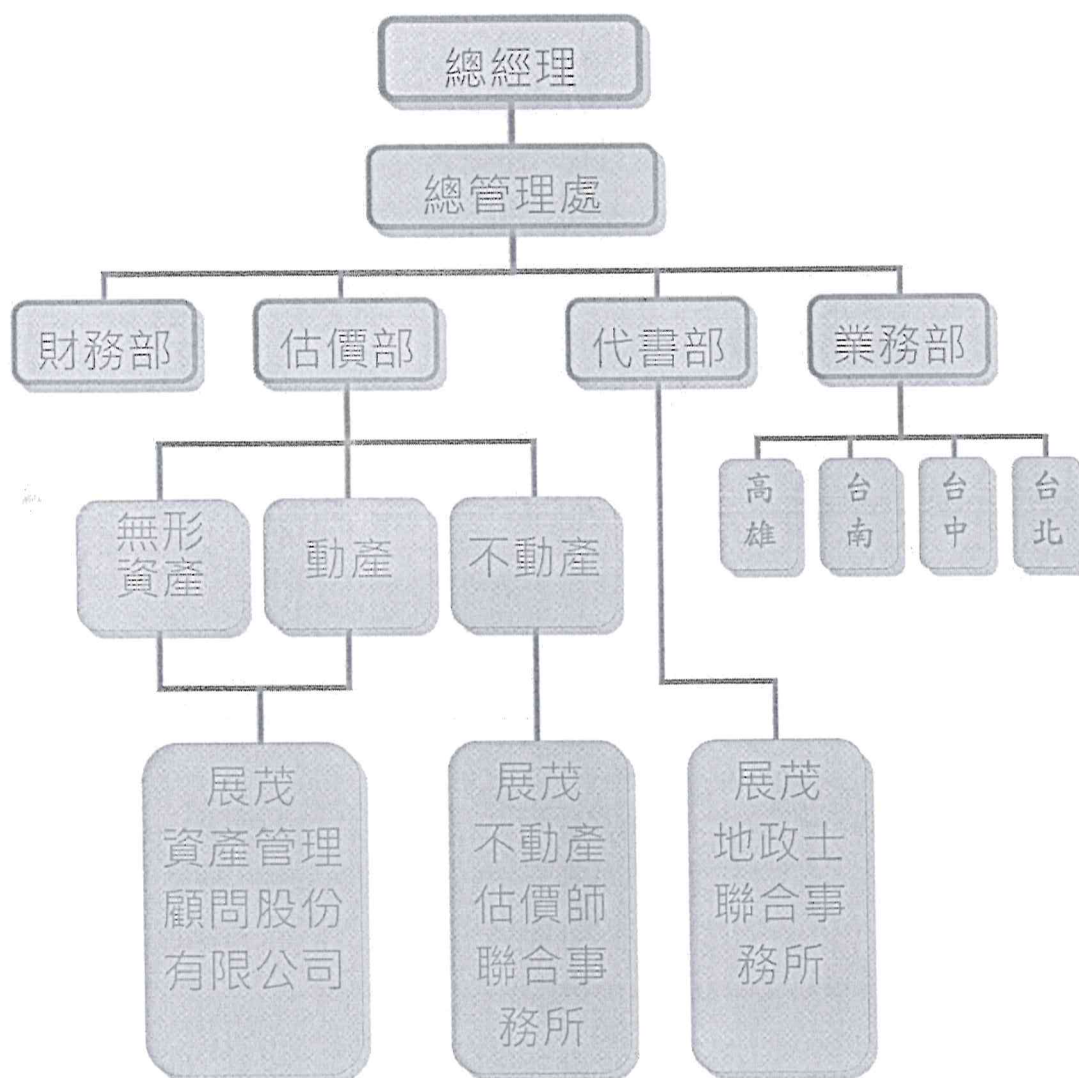
成 立

民國 94 年 10 月為因應國內不動產相關制度變革、政府落實不動產估價師簽證制度，成立一展茂不動產估價師聯合事務所(以下簡稱事務所)。

成立之目的在強調以具專業素養的估價人員，秉承「公正、客觀、嚴謹、專業、誠信」的立場，抱持審慎負責的態度，致力於建立最具公信力之估價及不動產服務之專業機構，其經營宗旨在於為國內外工商界提供確實、完整、有效率的不動產專業服務。事務所成員為前宏基及前環宇不動產鑑定公司之分公司成員共同組成，我們除了擁有三位通過國家考試的不動產估價師外，主要的成員均已累積二十餘年的估價實務經驗，成為我們專業服務的堅實後盾。

在事務所成立十餘年期間，累積大量的客戶且備受客戶的認同，遂即在民國 105 年 09 月成立「展茂資產管理顧問股份有限公司」，結合動產鑑價、無形資產評價及地政士業務，組成有形/無形資產估價服務及地政士業務全方位的專業團隊，來滿足各種客戶的估價需求。並在台北、台中、台南、高雄成立聯絡處。

組織架構



經 驗

聯合事務所成立之後更是積極參與各地方法院之案件評估並與中、大型會計師事務所合作進行公開發行公司之資產評估。

事務所人員多年來曾承作花旗銀行、上海匯豐銀行、荷蘭銀行、渣打銀行、聯邦銀行、台新銀行、南山人壽、三商人壽、安泰人壽、紐約人壽、大都會人壽、宏泰人壽保險、保誠人壽、中國信託人壽、台灣人壽、全球人壽等金融銀行壽險機構之消費金融案件評估(包含個人消費金融與企業消費金融)。

企業團體部分則曾為京站實業股份有限公司、統一集團、台灣鹽業、台灣電力公司、中國石油公司、臺灣省自來水、三商行、太子企業集團、台南紡織、開立冷氣、厚生實業、中華電信、太平洋建設、草屯鎮農會、智寶電子、日勝生活科技、泰誠營造、日勝遠東、日盛國際租賃、福祿得建設、遠雄人壽保險事業、興富發建設、祭祀公業游光彩、台火開發、皆豪實業、豐苗生物科技、臣光股份、群茂科技、遠銀資產管理、旺洲建設、振維電子、富邦綜合證券、富邦產物保險、富邦綜合證券、富邦人壽股份有限公司、台灣自來水第五區管理處、元培科技大學、台北市大誠高中、好帝一食品、台南市政府基準地、交通部高速鐵路工程局、交通部公路總局嘉義區監理所、台北富邦商業銀行個金部、富邦人壽股份有限公司放款部、兆豐商業銀行、上海商業銀行、台中商業銀行、台灣中小企業銀行、王道銀行、華南銀行、華泰銀行、中國信託商業銀行、新加坡大華銀行.....等企業團體資產進行評估分析。

對於不動產估價相關法令規章熟悉透徹、不動產市場行情之交易資料、成本資料及收益資料皆蒐集相當完整，確實掌握整個不動產市場脈動，為不動產評估出最適當、確實、合理之估值。

服務項目

不動產服務

- λ 金融保險機構有關不動產授信業務之估價作業
- λ 企業對其所屬經銷商提供之不動產或動產作為貸款擔保之估價
- λ 企業或個人委託之不動產價值簽證（資產價值評估）
- λ 法院訴訟或強制執行案件有關不動產價值評估或底價訂定
- λ 不動產或動產損害賠償(工程損鄰價值減損之估價、法院判決共有物分割之估價、不動產買賣瑕疵爭議之估價、土地徵收補償爭議之估價、產險理賠爭訟之估價)之價值評估
- λ 公共設施用地徵收或拆遷補償之不動產或動產價值評估
- λ 不動產投資可行性分析及法務諮詢
- λ 土地使用規劃（都市更新、災區重建與重劃事務之規劃與執行）
- λ 地上權及租賃權等價值評估
- λ 都市更新權利變換前後不動產價值估價
- λ 土地開發合建分配之權益價值估價
- λ 土地重劃前後地主權益價值估價
- λ 區段徵收地主分配抵價地估價
- λ 投資移民之資產估價
- λ 公有土地出售價格之估價、公營事業民營化資產估價
- λ 其他有關不動產及動產特殊目的或用途之估價或顧問服務

動產服務

- λ 國內、海外機器設備估價
- λ 生財設備估價
- λ 車輛、航空器、船舶估價
- λ 各種原料估價
- λ 在製品、成品估價
- λ 古董、字畫、藝品、珠寶估價
- λ 牲畜及其他之估價
- λ 法院訴訟、拍賣之動產鑑價
- λ 適用國際會計準則之鑑價

無形資產服務

- λ 專利權
- λ 商標權
- λ 租賃權
- λ 經營權
- λ 開發權
- λ 技術權
- λ 礦權
- λ 商譽價值
- λ 公司價值評估
- λ 購買價格分攤報告

地政士服務

- λ 一般買賣所有權移轉登記、二親等內買賣移轉登記
- λ 贈與移轉登記及贈與節稅規劃等疑難案件
- λ 繼承登記及遺產稅節稅規劃、協議分割繼承等疑難案件
- λ 聲請拋棄繼承、限定繼承及未成人之特別代理人
- λ 地價稅、房屋稅、自用增值稅(一生一次、一屋一次)優惠稅率、重購退稅...等節稅退稅規劃建議
- λ 銀行增轉貸
- λ 銀行抵押權設定及內容變更登記(多家銀行特約代書)
- λ 他項權利移轉及內容變更登記
- λ 產權調查與地籍清理
- λ 買賣、租賃契約公證及其他契約認證
- λ 土地及建物測量、分割合併
- λ 代撰登記相關書類、存證信函、切結書等
- λ 聲請強制執行-法院裁定及支付令命、查封拍賣、假扣押等非訟案件
- λ 預告登記及塗銷登記
- λ 法拍屋代標及移轉登記
- λ 判決移轉登記
- λ 陽台及公共設施補登
- λ 土地法 34 條之 1 共有土地處分
- λ 其他登記及測量業務

買賣參考評估

- 富邦人壽保險股份有限公司(信義區地上權價值之投標參考)
- 富邦資產股份有限公司(合庫 AMC 之投標參考)
- 高雄市財政局
- 台中市財團法人廖元聰祭祀公業
- 國揚實業股份有限公司
- 板信商業銀行 NPL
- 國本製酒生技股份有限公司
- 臺灣省自來水股份有限公司
- 遠雄人壽保險事業股份有限公司
- 興富發建設股份有限公司
- 臺灣省自來水股份有限公司第五區管理處(水庫資產交易)
- 交通部高速鐵路工程局(台南站區資產標售)
- 修平學校財團法人修平科技大學 (台中市南區舊校區買賣)
- 中華電信股份有限公司 (台南區資產標租家樂福賣場案)
- 中華郵政股份有限公司台北郵局 (買賣參考評估)
- 全球人壽保險股份有限公司 (台北市信義區資產買賣)
- 台灣中油股份有限公司天然氣事業部(瓦斯站用地買賣)
- 財團法人天主教會台北教區 (資產買賣)
- 財團法人台北市私立大誠高級中學 (校地資產買賣)
- 台中市私立弘文高級中學 (校地資產買賣)
- 中租迪和股份有限公司/緯華建設股份有限公司(資產買賣)
- 誼光保全股份有限公司 (臺北市南港區資產買賣)
- 財團法人法鼓山佛教基金會 (台南九份子重劃區資產買賣)
- 聯發科技股份有限公司 (園區事業專用區廠房買賣)
- 家登精密工業股份有限公司

- 旺洲開發股份有限公司
- 財團法人台北市中華基督教長老會台北信友堂
- 榮創能源科技股份有限公司
- 太子建設開發股份有限公司
- 台灣電力股份有限公司輸變電工程處北區施工處
- 葡眾企業股份有限公司
- 松田崗休閒育樂股份有限公司
- 晨星半導體股份有限公司
- 文心建設股份有限公司
- 薪昇暘開發股份有限公司
- 臺北市十信高級中學
- 勤美股份有限公司
- 皇鼎建設開發股份有限公司
- 潤隆建設股份有限公司
- 合宏建設股份有限公司
- 台灣中油股份有限公司煉製事業部
- 匯豐汽車股份有限公司
- 崇偉營造工程股份有限公司
- 中龍鋼鐵股份有限公司
- 璞真建設股份有限公司
- 茂德建設股份有限公司
- 昇陽建設企業股份有限公司
- 永豐商業銀行股份有限公司
- 遠雄建設股份有限公司
- 櫻花建設股份有限公司
- 國泰建設股份有限公司
- 益全機械工業股份有限公司
- 源林實業有限公司

資產評估

- ◇ 太子汽車工業股份有限公司
- ◇ 台火開發股份有限公司
- ◇ 和旺實業股份有限公司
- ◇ 華僑建設開發有限公司
- ◇ 新麗企業股份有限公司
- ◇ 聯眾國際資產管理股份有限公司
- ◇ 品築開發股份有限公司
- ◇ 皆豪實業股份有限公司
- ◇ 日友環保科技股份有限公司
- ◇ 台南縣永康市農會
- ◇ 臺北市北投區農會
- ◇ 麗園農牧科技股份有限公司
- ◇ 吳政遇律師事務所訴訟案件
- ◇ 肯華代書事務所繼承案件
- ◇ 太平洋建設股份有限公司
- ◇ 亞興測量事務所
- ◇ 國際建築經理股份有限公司
- ◇ 板信商業銀行股份有限公司
- ◇ 日盛國際租賃股份有限公司
- ◇ 興富發建設股份有限公司
- ◇ 好帝一食品有限公司(牛頭牌)(各縣市經銷商資產評估)
- ◇ 日勝遠東股份有限公司
- ◇ 華威聯合股份有限公司
- ◇ 壯暉建設有限公司
- ◇ 佳穎精密企業股份有限公司
- ◇ 富邦產物保險股份有限公司
- ◇ 台灣玻璃工業股份有限公司

- ◇ 台灣土地開發股份有限公司
- ◇ 驛站企業股份有限公司
- ◇ 華固建設股份有限公司
- ◇ 各地方法院
- ◇ 法務部行政執行署
- ◇ 南仁湖育樂股份有限公司資產評估 (小墾丁渡假村)等
- ◇ 綠林企管顧問股份有限公司 (苗栗高爾夫球場、渡假村別墅英文報告)
- ◇ 台灣中油股份有限公司 (新竹油庫中心調查報告書)
- ◇ 贊暘建設開發股份有限公司 (北市都市更新報告)
- ◇ 天主教台灣省國籍主顧傳教修女會 (臺中市資產評估)
- ◇ 資誠聯合會計師事務所 (花蓮吉安鄉資產複核評估報告)
- ◇ 潤泰創新國際股份有限公司 (新北市三重區土地建物合建分配比例參考)
- ◇ 馥銓建設有限公司 (新北市蘆洲區土地及建物合理價值分配之評估)
- ◇ 東禧建設股份有限公司 (台北市信義區都市更新報告)
- ◇ 內政部營建署城鄉發展分署 (眷改都市更新權利變換)
- ◇ 萬達通實業股份有限公司(台北轉運站、威秀影城、京站時尚廣場、君品酒店、統一伊士邦健身俱樂部、辦公室資產評估)
- ◇ 日勝生活科技股份有限公司(加賀屋北投溫泉旅館資產評估)
- ◇ 晟德大藥廠股份有限公司
- ◇ 常理科技股份有限公司
- ◇ 桓鉅建設股份有限公司
- ◇ 達欣工程股份有限公司
- ◇ 亞昕國際開發股份有限公司
- ◇ 台灣工商發展股份有限公司(金門風獅爺購物中心評估報告)
- ◇ 金澄建設股份有限公司

- ◇ 湯臣開發股份有限公司
- ◇ 中租建設開發股份有限公司
- ◇ 理銘開發股份有限公司
- ◇ 可寧衛股份有限公司
- ◇ 長虹建設股份有限公司
- ◇ 皇龍建設股份有限公司
- ◇ 國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處
- ◇ 達麗建設事業股份有限公司
- ◇ 台灣人壽保險股份有限公司
- ◇ 宏泰人壽保險股份有限公司
- ◇ 新美齊股份有限公司
- ◇ 永達保險經紀人股份有限公司
- ◇ 建國工程股份有限公司
- ◇ 得榮生物科技股份有限公司
- ◇ 大東電業廠股份有限公司
- ◇ 新光產物保險股份有限公司
- ◇ 臺灣亞銳士股份有限公司

都更權利變換估價

- ◇ 核定案
 - 臺北市大安區辛亥段四小段○○地號等 14 筆土地
 - 臺北市萬華區雙園段二小段○○地號等 77 筆土地
 - 臺北市大安區龍泉段一小段○○地號等 5 筆土地
 - 臺北市信義區永吉段四小段○○地號等 26 筆土地
 - 臺北市大安區大安段一小段○○地號等 11 筆土地
 - 新北市三重區長壽段○○地號等 3 筆土地
 - 新竹市光復段○○地號等 7 筆土地

◇ 審議中

- 臺北市萬華區福星段四小段○○地號等 4 筆土地
- 臺北市信義區犁和段三小段○○地號等 16 筆土地
- 臺北市中正區臨沂段三小段○○地號等 4 筆土地
- 臺北市大安區瑞安段三小段○○地號等 25 筆土地
- 臺北市大同區玉泉段二小段○○地號等 7 筆土地
- 臺北市南港區玉成段三小段○○地號等 22 筆土地
- 新北市板橋區江子翠段第二崁小段○○地號等 42 筆土地

◇ 預定報核案

- 臺北市士林區三玉段二小段○○地號
- 臺北市中山區正義段一小段○○號等 8 筆土地
- 新北市板橋區江子翠段第一崁小段○○地號等 16 筆土地
- 新北市板橋區江子翠段第二崁小段○○地號等 32 筆土地
- 新北市板橋區中山段○○地號等 24 筆土地
- 新北市永和區安樂段○○地號等 28 筆土地

市場租金評估

- ◆ 富邦金融控股股份有限公司
- ◆ 富邦產物保險股份有限公司
- ◆ 富邦人壽保險股份有限公司
- ◆ 富邦綜合證券股份有限公司
- ◆ 富邦育樂股份有限公司
- ◆ 富邦證券投資信託股份有限公司
- ◆ 富邦證券投資顧問股份有限公司
- ◆ 富邦證券創業投資股份有限公司
- ◆ 富邦金控創業投資股份有限公司
- ◆ 富邦期貨股份有限公司
- ◆ 富邦行銷股份有限公司

- ◆ 富邦育樂股份有限公司
- ◆ 富邦運動場館股份有限公司
- ◆ 富邦資產管理股份有限公司
- ◆ 富邦閩投創業投資股份有限公司
- ◆ 富昇人身保險代理人股份有限公司
- ◆ 富昇財產保險代理人股份有限公司
- ◆ 台北富邦商業銀行股份有限公司
- ◆ 中國信託商業銀行股份有限公司
- ◆ 永豐商業銀行股份有限公司
- ◆ 元富證券股份有限公司
- ◆ 中華電信股份有限公司
- ◆ 財團法人天主教會台北教會
- ◆ 財團法人天主教光仁社會福利基金會光仁二手商品館忠孝店
- ◆ 台灣中油(股)公司永安液化天然氣廠
- ◆ 台灣中油(股)公司台中營業處
- ◆ 台灣中油(股)公司油品行銷事業部
- ◆ 台灣中油(股)煉製事業部
- ◆ 台灣中油股份有限公司桃竹苗營業處
- ◆ 台灣中油(股)公司桃園營業處
- ◆ 台灣中油股份有限公司桃竹苗營業處苗栗零售服務中心
- ◆ 台灣中油(股)公司油品行銷事業部台北營業處
- ◆ 台灣省自來水(股)公司第一區管理處
- ◆ 中道學校財團法人宜蘭縣中道高級中學(公允租金價值)

使用權價值評估

- ◆ 富邦證券投資信託(股)
- ◆ 富邦綜合證券(股)公司
- ◆ 富邦期貨(股)公司
- ◆ 富邦產物保險(股)公司

- ◆ 富邦金融控股(股)公司
- ◆ 富邦閩投創業投資(股)公司
- ◆ 富邦金控創業投資(股)公司
- ◆ 台北富邦商業銀行(股)公司
- ◆ 統一佳佳股份有限公司
- ◆ 統精股份有限公司
- ◆ 酷聖石冰淇淋股份有限公司
- ◆ 台灣國際藏壽司股份有限公司
- ◆ 悠旅生活事業股份有限公司
- ◆ 統一百華股份有限公司公司
- ◆ 統昶行銷股份有限公司
- ◆ 誼光國際公寓大廈管理維護股份有限公司

動產評估

- 友達光電<半導體業>
- 山東淄博嘉周化工<化工科技業>
- 太陽光電能源科技<太陽能產業>
- 金穎生物科技<生化科技業>
- 綠能科技<太陽能產業>
- 力晶半導體<半導體產業設備>
- 受泥船估價<船舶設備>
- 華南國際租賃<營建機具>
- 北儒精密<半導體精密產品製造設備>
- 太子汽車(第一租賃)<汽車製造設備>
- 江蘇中能光伏<矽太陽能產業製造設備>
- 慶豐富實業<窗簾針織產品製造設備>
- 謙華科技<彩色熱昇華印表機產業設備>
- 日勝遠東股份有限公司<運動健身器材設備>
- 京站實業股份有限公司<商場之必要設施及設備>

- 台玻東元真空節能玻璃股份有限公司<真空節能玻璃動產設備>
- 渥爾生醫科技股份有限公司<牙醫設備醫療器材>
- 智泰科技股份有限公司
- 緯晉工業股份有限公司
- 三福化工股份有限公司
- 及成企業股份有限公司
- 木通實業股份有限公司
- 旭晶能源科技股份有限公司
- 華洋投資股份有限公司<太陽能電廠設備>
- 日鑽綠能科技股份有限公司<太陽能電廠設備>
- 福展綠能股份有限公司<太陽能電廠設備>
- 金來國際股份有限公司<太陽能電廠設備>
- 國泰人壽保險股份有限公司投資太陽電廠買賣案件評估

無形資產評估

- 華暘電子股份有限公司-技術價值評估
- 玩酷科技股份有限公司-遊戲軟體著作權價值評估
- 英納科技股份有限公司-銀行核心系統(CBS)價值評估
- 宏茂微電子(上海有限公司)-專利、技術授權金使用價值評估
- 美國源耀科技股份有限公司-企業價值評估
- 光基科技股份有限公司-企業部門價值評估
- 英橋生物科技股份有限公司-企業價值評價
- 金樺生物醫學股份有限公司-單株抗研發與製程技術評估
- 中國生化科技股份有限公司-股權價值評價
- 東森得易購商譽減損測試評估
- 新光三越百貨購買衣蝶生活流行館-商譽減損測試評估
- 大慶證券股份有限公司合併富順證券(股)-商譽減損測試評估
- 東森得易購股份有限公司-公司股權價值評價
- 旺宏電子股份有限公司廠務及晶圓製造設備-經濟耐用年限評估

- 華邦電子股份有限公司主要設備經濟耐用年限延長評估
- 昱晶能源科技股份有限公司生產及廠務設備耐用年限評估
- 昱成光能股份有限公司生產及廠務設備耐用年限評估
- 冠華科技股份有限公司之整廠設備經濟耐用年限評估
- 大園汽電共生股份有限公司生產營運設備耐用年限評估
- 晟德大藥廠股份有限公司-生物相似藥價值評估
- 博晟生醫股份有限公司-股權(未上市櫃)價值評價
- 東森電視事業股份有限公司-商標權價格評估
- 總太營造股份有限公司-永豐泰地產股份有限公司之 75%股權
- 元炬科研股份有限公司-雅太宇宙事業有限公司之企業價值評估
- 捷泰精密工業股份有限公司-電影片名-角頭 2 之投資合約
- 瑞寶基因股份有限公司股權價值評估
- 生控基因疫苗股份有限公司股權價值評估
- 瑞安大藥廠股票價值評估
- 勤美達國際所持有 CMW(CI)100%之股權價值評估
中國大陸
- 昆山前端電子有限公司股權價值
- 昆山及成通訊科技有限公司股權價值之 15%評估
- 合進塑膠電子(深圳)有限公司之股權
- 南京智泰光電有限公司(包含南京智泰光電科技有限公司-昆山分公司)股權價值
- 山東高唐智泰金馬馮儀量儀科技有限公司股權價值
- 3D FAMILY GROUP 股權價格評估
越南
- 通宇 BOU 股權價值評估(越南)
價格合理性分攤評估(PPA)承作之公司如下：
- 美精技股份有限公司價格合理性分攤評估(PPA)

- 東森企業發展(上海)有限公司之股東權益之報告出具"收購價格分攤報告
- 元炬科研股份有限公司收購雅太宇宙事業有限公司價格合理性分攤評估(PPA)
金融資產公允價值評估
- 立基電子工業股份有限公司之帳列金融資產(權益證券投資)評估
- 寶徠建設股份有限公司之帳列金融資產(權益證券投資)評估

太陽能電廠評估

- 華洋投資股份有限公司 8 家之太陽能發電設備
- 日鑽綠能科技股份有限公司高雄市旗山區所建置之太陽能發電設備及其附屬設備
- 國泰人壽保險股份有限公司投資 26 案太陽能發電設備
- 金穎生物科技<生化科技業>

地政士業務

- * 國泰建設-霞關社區-公設產權登記複核
- * 景文科大-校區土地買賣簽約及移轉登記
- * 中華賓士-土地買賣簽約
- * 新竹貨運-處分資產簽約
- * 特力集團-處分資產建議
- * 宏燁建設-抵押權設定
- * 和旺建設-土地買賣簽約及移轉登記
- * 好樂迪--處分資產簽約

海外估價實績(公司與個人實績)

- ★ 廈門市東亞照明光源-中國大陸福建省廈門市
- ★ 晶美應用材料-中國大陸江蘇省鹽城市
- ★ 南緯實業-越南平陽省第二神浪工業區
- ★ 佰龍機械廠-越南胡志明市新順加工區
- ★ 至興精機-越南河西省章美縣南富義工業區
- ★ 至興精機-越南河平陽省新康永合社
- ★ 至興精機-越南同奈省松梅工業區
- ★ 台灣金融資產服務- 菲律賓馬尼拉帕拉納魁市(Parañaque)土地
- ★ 力廣科技-德國威里希市(Willich)西側之「貝克爾的鋼鐵廠商業園區」
(STAHLWERK BECKER BUSINESS PARK)
- ★ 國裕開發-帛琉共和國
- ★ 福朋飯店-澎湖縣馬公市
- ★ 國防部-連江縣南竿鄉(馬祖)
- ★ 泰偉電子-金門縣金湖鎮
- ★ 銘騏建設-金門縣金湖鎮
- ★ 偉盟工業-中國大陸福建省廈門市同安區
- ★ 及成企業-中國大陸福建省珠海市南屏科技工業園
- ★ 天瑞企業-中國大陸東莞、深圳動產
- ★ 威盛電子-中國大陸北京北京市海澱區
- ★ 時碩集團-中國大陸江蘇省無錫市、陝西省西安市
- ★ 億光電子-中國大陸江蘇省動產
- ★ 金橋科技股份有限公司-寮國-萬象市賽塔尼縣班賽村
- ★ 金橋科技股份有限公司-寮國-萬象市賽塔尼縣東丟村 7 單元

經營團隊之學經歷資料

姓 名： 楊尚泓
現 職： 展茂不動產估價師聯合事務所 所長
學 歷： 大學畢
 中原大學 建築學系畢業
經 歷： 中華建築經理股份有限公司 主任
 楊瑞禎聯合建築師事務所 協理
 台欣不動產估價師事務所 主持估價師
 台北市不動產估價師公會 第一屆監事
專業證照： 估價師
 不動產估價師證照字號:(91)台內估字第 000079 號
 不動產估價師開業字號:(109)北市估字第 000283 號
 建築物公共安全檢查人員合格證照
 工地主任證書:(82)營工訓字第 05053 號
估 價 年 資： 20 年
鑑定案件數： 超過 8,000 件

姓 名： 李元邦
現 職： 展茂不動產估價師聯合事務所 副所長
學 歷： 大學畢
 臺灣科技大學營建系
經 歷： 宏基不動產鑑定顧問股份有限公司 估價人員
 瑞普國際物業(股)公司 估價人員
 震達不動產鑑定(股)公司 估價部副理
 遠見不動產估價師事務所 估價人員
 群聯不動產估價師事務所 所長
專業證照： 估價師
 不動產估價師證照字號:(94)台內估字第 000202 號
 不動產估價師開業字號:(109)北市估字第 000284 號
 危老推動師
 租賃住宅管理人員
估 價 年 資： 25 年
鑑定案件數： 超過 18,000 件

姓 名：蔡明航
現 職：展茂不動產估價師聯合事務所 副所長
學 歷：大專畢
德明商專 銀行保險科畢業
經 歷：台北中小企業銀行 徵信部
鼎立房屋仲介 開發部
國聯不動產鑑定(股)公司 鑑價部經理
信託公會第一期信託業信託業務專業測驗合格
宏邦資產顧問(股)公司 經理
宏邦不動產估價師聯合事務所估價師
專 業 證 照：估價師
不動產估價師證照字號:(94)台內估字第 000238 號
不動產估價師開業字號:(109)北市估字第 000285 號
估 價 年 資：25 年
鑑定案件數：超過 23,000 件

姓 名：楊哲豪
現 職：合夥不動產估價師
學 歷：國立台北大學不動產與城鄉環境學系畢
經 歷：台北市政府都市發展局助理員
台灣銀行不動產管理部 初級辦事員
桃園市中壢地政事務所課員
專 業 證 照：不動產估價師證照字號:(108)台內估字第 000591 號
不動產估價師開業字號:(109)北市估字第 000287 號
地政士證書字號:(102)專普地字第 000002 號
地政士證照字號:(102)台內地字第 026998 號
不動產經紀人證書字號(101)專普紀字第 000021 號
公務人員高考地政科證書字號(104)公高三字第 001880 號
公務人員普考地政科證書字號(102)公普字第 001707 號
估 價 年 資：5 年

姓 名：陳恩
現 職：展茂地政士聯合事務所 所長
學 歷：國立台北科技大學 經營管理系
經 歷：台新商業銀行鑑價管理部 襄理、內部講師
陽信商業銀行 高級專員
遠見不動產估價師事務所 估價人員
宏基不動產鑑定股份有限公司 估價人員
力行地政士聯合事務所
太平洋房屋仲介總公司 簽約代書
執業年資：民國 85 年地政士開業
專業證照：地政士
證照字號：(85)特土代字第 000854 號
開業字號：(95)北市地士字第 001000 號(換發)
不動產經紀人/證照字號：(103)專普紀字第 000420 號
不動產經紀營業員/證照字號：(103)登字第 277427 號
人身保險業務員 / 財產保險業務員
信託業務人員 / 金融市場常識與職業道德
金融人員授信擔保品估價專業能力測驗
銀行內部控制與內部稽核測驗

姓 名：周本凌
現 職：展茂資產管理顧問股份有限公司 總經理
展茂不動產估價師聯合事務所 總經理
經 歷：宏基不動產鑑定股份有限公司估價部 襄理
震達不動產鑑定股份有限公司估價部 經理
遠見不動產估價師事務所估價部 經理
估價年資：25 年
鑑定案件數：超過 18,000 件

姓名：方祺龍
現職：展茂資產管理顧問股份有限公司 開發部執行協理
展茂不動產估價師聯合事務所 開發部執行協理
學歷：文化大學土地資源系畢
經歷：中華不動產估價師聯合事務所 協理
宏邦不動產估價師聯合事務所 副總經理
估價年資：21 年
鑑定案件數：超過 12,000 件

姓名：楊紹汎
現職：展茂資產管理顧問股份有限公司 開發部協理
展茂不動產估價師聯合事務所 開發部協理
學歷：醒吾科技大學
經歷：華信不動產鑑定股份有限公司
泛亞不動產估價師事務所
宏邦不動產估價師聯合事務所 業務部經理
估價年資：19 年
鑑定案件數：超過 13,000 件

姓名：許淑華
現職：展茂資產管理顧問股份有限公司 業務部協理
展茂不動產估價師聯合事務所 業務部協理
學歷：稻江商職廣告設計科
經歷：協和不動產鑑定股份有限公司
遠見不動產估價師事務所 業務部經理
年資：28 年以上
姓名：張馨友
現職：展茂資產管理顧問股份有限公司 業務部協理
展茂不動產估價師聯合事務所 業務部協理
學歷：中國文化大學企業管理學系
經歷：泛亞不動產估價師事務所
遠見不動產估價師事務所 業務部經理
年資：28 年以上

姓 名： 柳福圻
現 職： 展茂不動產估價師聯合事務所 展茂資產管理顧問股份有限公司 業務部協理
學 歷： 國立中興大學地政系畢業
經 歷： 泛亞不動產估價師事務所、臺億建築經理(股)、環宇不動產估價師聯合事務所
年 資： 30 年以上

姓 名： 黃信雄
現 職： 展茂資產管理顧問股份有限公司 高雄業務部副理
展茂不動產估價師聯合事務所 高雄業務部副理
學 歷： 國際高級商工職業學校
經 歷： 太平洋房屋、住商房屋
年 資： 15 年以上

姓 名： 游啟彬
現 職： 展茂資產管理顧問股份有限公司 協理
展茂不動產估價師聯合事務所 估價部協理
學 歷： 中興大學地政系畢
經 歷： 宏基不動產鑑定股份有限公司 估價人員
震達不動產鑑定股份有限公司 估價部副理
遠見不動產估價師事務所 估價人員
泛亞不動產估價師事務所 估價人員
宏邦不動產估價師聯合事務所 估價部經理

估 價 年 資： 25 年
鑑 定 案 件 數： 超過 16,000 件

姓 名： 李昱昇
現 職： 展茂不動產估價師聯合事務所 估價部經理
學 歷： 文化大學市政系畢
經 歷： 遠見不動產估價師事務所 估價人員
估 價 年 資： 16 年
鑑 定 案 件 數： 超過 10,000 件

姓 名：黃天佑
現 職：展茂不動產估價師聯合事務所 估價部經理
學 歷：黎明技術學院電子工程系畢
經 歷：泛亞不動產估價師事務所 估價人員
宏邦不動產估價師聯合事務所 估價部經理
估 價 年 資：16 年
鑑定案件數：超過 8,000 件

姓 名：簡柏川
現 職：展茂不動產估價師聯合事務所 估價部副理
學 歷：文化大學 法研所
經 歷：遠見不動產估價師事務所 估價人員
估 價 年 資：16 年
鑑定案件數：超過 10,000 件

姓 名：翁泳煜
現 職：展茂不動產估價師聯合事務所 估價部副理
學 歷：文化大學保險系畢
經 歷：遠見不動產估價師事務所 估價人員
估 價 年 資：14 年
鑑定案件數：超過 9,000 件

姓 名：陳志傑
現 職：展茂不動產估價師聯合事務所 估價部襄理
學 歷：景文技術學院
經 歷：宏邦不動產估價師聯合事務所 助理估價人員
歐亞不動產估價師聯合事務所 助理估價人員
估 價 年 資：15 年
鑑定案件數：超過 6,000 件

上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共29家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司

6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富申国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海琳方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司

28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上 29 家机构的股东基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开属性: 主动公开

抄送: 财政部资产管理司, 上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017年12月5日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈景侠

性别：女

登记编号：31100008



单位名称：上海申威资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2010-05-19

年检信息：通过 (2020-06-13)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2020-08-25



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：汪依然

性别：男

登记编号：31190056



单位名称：上海申威资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2019-07-18

年检信息：2019年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

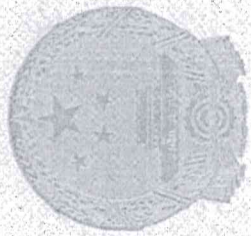
本人签名：汪依然

本人印鉴：



打印日期：2019-09-06

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

上海申威资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2010]181号 证书编号：0210073007

发证时间：

年

月



注册号:000105



营业执照

统一社会信用代码 913101091329001907

证照编号 09000000201612190057

名称	上海申威资产评估有限公司
类型	有限责任公司(国内合资)
住所	上海市虹口区东体育会路 860 号 2 号楼 202 室
法定代表人	马丽华
注册资本	人民币 200.0000 万元整
成立日期	1992 年 7 月 19 日
营业期限	1992 年 7 月 19 日至 2028 年 8 月 19 日
经营范围	各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需要的其他资产评估或者项目评估;生产设备租赁转让(不得从事金融租赁),商务信息咨询(除经纪)。 【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2016年12月19日