

附 錄

附錄一：公司變更登記表

附錄二：三家不動產估價報告書摘要

(一)麗業不動產估價師聯合事務所

(二)李林不動產估價師聯合事務所

(三)揚捷不動產估價師聯合事務所

附錄一：公司變更登記表

變更時間 打✓

(公司印章) (代表公司負責人印章)

變更時間 打✓

股份有限公司變更登記表

變更預查編號 _____
 公司統一編號 30923810
 公司聯絡電話 (02) 2516-0536
 僑外投資事業 是 否 公開發行 是 否
 陸資 是 否
 閉鎖性股份有限公司股東人數 _____ 人
 複數表決權特別股 有 無
 對於特定事項具否決權特別股 有 無
 特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制 有 無
 或當選一定名額之權利
 原名稱 _____ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱 (變更後)	中文 東家建設股份有限公司 外文 (章程所訂)
二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(104) 台北市中山區朱園里松江路 111 號 16 樓
三、代表公司負責人	邱福地
四、每股金額(阿拉伯數字)	1,000 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	400,000,000 元
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	400,000,000 元
七、股份總數	400,000 股
八、已發行股份總數	1. 普通股 400,000 股 2. 特別股 _____ 股
九、董事人數任期	2 人自 110 年 11 月 30 日至 113 年 11 月 29 日 (含獨立董事 _____ 人)
十、 <input type="checkbox"/> 監察人人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	1 人自 110 年 11 月 30 日至 113 年 11 月 29 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人
十一、公司章程修正(訂定)日期	110 年 11 月 30 日

※變更登記日期文號 11056352400 ※ 編號 _____

公務記載蓋章欄

110.12.13
 公司登記表
 專用章(20)

- (一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
- (二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
- (三)※各欄如變更登記日期文號、編號等，申請人請勿填寫。
- (四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
- (五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
- (六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。
- (七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數，以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

東家建設股份有限公司變更登記表

註：欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

十二、本次股本增加明細 (股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄)	資產增加	1. 現金	股、	元
		2. 財產	股、	元
		3. 技術	股、	元
		4. 股份交換	股、	元
		5. 認股權憑證轉換股份	股、	元
	權益科目調整	6. 資本公積	股、	元
		7. 法定盈餘公積	股、	元
		8. 股息及紅利	股、	元
	併購	9. 合併	股、	元
		10. 分割受讓	股、	元
		11. 股份轉換	股、	元
		12. 收購	股、	元
	其他	13. 債權抵繳股款	股、	元
		14. 公司債轉換股份	股、	元
		15. 勞務	股、	元
十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	股、	元	
	2. 退還股款	股、	元	
	3. 註銷庫藏股	股、	元	
	4. 合併銷除股份	股、	元	
	5. 分割減資	股、	元	
	6. 收回特別股	股、	元	
十四、被併購公司資料明細				
併購種類	併購基準日	統一編號	被併購公司 公司名稱	
	年 月 日			
	年 月 日			

公務記載蓋章欄

110.12.13
 公司登記表
 專用章(20)

11056352400

東 家 建 設 股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。

所 營 事 業		
變更時請打✓	編號	代 碼 營 業 項 目 說 明
	1	委託營造廠商興建國民住宅出租、出售業務。
	2	建築材料加工製造買賣。
	3	國內外廣告報紙、雜誌、戶外廣告之企劃製作與代理業務(許可業務除外)。
	4	前項廣告工程之設計及施工。
	5	室內裝潢設計施工及裝潢材料買賣業務(營造業務除外)(建築物室內裝修業除外)。
	6	房屋、土地租售之介紹業務。
	7	代理國內外產品之報價經銷及進出口業務。

董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單					
變更時請打✓	編號	職 稱	姓名(或法人名稱) (郵遞區號) 住 所 或 居 所 (或 法 人 所 在 地)	身 分 證 號 (或 法 人 統 一 編 號)	持 有 股 份 (股)
	1	董 事 長	邱 ○ 地 (110) 台北市信義區新仁里13鄰忠孝東路	A104	88,495
✓	2	董 事	潘 ○ 珍 (110) 台北市信義區新仁里13鄰忠孝東路	Y220	18,207
✓	3	監 察 人	邱 ○ 宇 (106) 台北市大安區龍淵里10鄰和平東路	A120	170,811

 <p>110.12.13 公司登記表 專用章(20)</p>	<p>公務記載蓋章欄</p> <p>11056352400</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

商 1302 - 3 網

附錄二：估價摘要

變更(第二次)新北市永和區保平段 266 地號等 16 筆
(原 15 筆)土地都市更新權利變換計畫案
不動產估價報告書摘要



委 託 人：東家建設股份有限公司

估 價 單 位：麗業不動產估價師聯合事務所

出 件 日 期：中華民國 113 年 03 月

版 本：核定版



麗業不動產估價師聯合事務所

Elite Real Estate Appraisers Joint Firm

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書事務所案號：VR61109C001

二、委託人：東家建設股份有限公司

三、勘估標的基本資料

更新單元名稱：變更(第二次)新北市永和區保平段 266 地號等 16 筆(原 15 筆)土地都市更新權利變換計畫案

(一)更新前基本資料

1. 勘估標的內容

(1) 土地標示：新北市永和區保平段 266 地號等 16 筆(原 15 筆)土地。

(2) 建物標示：新北市永和區保平段 966 等建號。

(3) 評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值

2. 產權分析

(1) 土地所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積(m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)	備註
1	266	45.17	林○良	1	5	9.03	2.7328	
			陳○雯	1	5	9.03	2.7328	
			許○	1	5	9.03	2.7328	
			李○彥	1	5	9.03	2.7328	
			高○娟	1	5	9.03	2.7328	
2	267	5.99	歐○祥	1	5	1.20	0.3624	
			蔣○霖	1	5	1.20	0.3624	
			許○	1	5	1.20	0.3624	
			邱○○妹	1	5	1.20	0.3624	
			劉○昀	1	5	1.20	0.3624	
3	268	106.74	歐○祥	12	30	42.70	12.9155	
			蔣○霖	1	5	21.35	6.4578	
			邱○○妹	1	5	21.35	6.4578	
			劉○昀	1	5	21.35	6.4578	
4	269	124.68	東家建設股份有限公司	1	5	24.94	7.5431	(原)郭○雪
			王○玉	1	5	24.94	7.5431	
			陳○慧	1	5	24.94	7.5431	
			江○杏	1	5	24.94	7.5431	
			陳○光	1	5	24.94	7.5431	
5	270	99.99	江○金	1	5	20.00	6.0494	
			羅○發	1	5	20.00	6.0494	

編號	地號	土地面積(m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)	備註
5	270	99.99	劉○○美	1	5	20.00	6.0494	
			張○慈	1	5	20.00	6.0494	
			柳○慧	1	5	20.00	6.0494	
6	271	104.14	龔○雲	1	5	20.83	6.3005	
			邱○龍	1	5	20.83	6.3005	
			劉○○美	1	5	20.83	6.3005	
			黃○華	1	5	20.83	6.3005	
			楊○福	1	5	20.83	6.3005	
			黃○○桃	1	5	28.05	8.4851	
7	272	140.25	劉○凱	1	5	28.05	8.4851	
			梁○星	1	5	28.05	8.4851	
			鄭○旭	2	5	56.10	16.9703	
8	273	143.37	丁○南	1	5	28.67	8.6739	(原)宮○安
			丁○○妹	1	5	28.67	8.6739	(原)丁○詠
			李○香	1	5	28.67	8.6739	
			邱○慧	1	5	28.67	8.6739	
			蘇○靜	1	5	28.67	8.6739	
9	274	109.95	黃○和	1	5	21.99	6.6520	(原)黃○○真
			王○任	1	5	21.99	6.6520	
			吳○圳	1	5	21.99	6.6520	
			呂○炫	1	15	7.33	2.2173	
			呂○聰	1	15	7.33	2.2173	(原)吳○紅
			呂○慈	1	15	7.33	2.2173	
			陳○洲	1	5	21.99	6.6520	
			林○良	1	5	3.83	1.1592	
			陳○雯	1	5	3.83	1.1592	
10	275	19.16	許○	1	5	3.83	1.1592	
			李○彥	1	5	3.83	1.1592	
			高○娟	1	5	3.83	1.1592	
			林○良	1	5	12.41	3.7528	
			陳○雯	1	5	12.41	3.7528	
			許○	1	5	12.41	3.7528	
11	276	62.03	李○彥	1	5	12.41	3.7528	
			高○娟	1	5	12.41	3.7528	
			王○	1	1	28.35	8.5759	
			中華民國/財政部國有財產署	1	1	249.31	75.4163	
14	545-1	0.01	中華民國/財政部國有財產署	1	1	0.01	0.0030	
15	549	408.28	林○吉	1	12	34.02	10.2921	
			林○安	1	12	34.02	10.2921	
			林○祥	1	4	102.07	30.8762	
			林○彬	1	8	51.04	15.4381	
			林○增	1	8	51.04	15.4381	
			林○仁	1	4	102.07	30.8762	
			林○華	1	12	34.02	10.2921	
16	550	92.30	台灣中油股份有限公司	1	1	92.30	27.9208	
合 計						1,739.72	526.2653	

(2) 建物所有權人及權利範圍：

表二：建物產權分析表

編號	建號	座落地號	建物總面積(m ²)	建物門牌	所有權人	權利範圍	權利面積(m ²)	權利面積(坪)	樓層數	構造	屋齡(年)
1	966	273	108.51	保平路	蘇○靜	1	108.51	32.82	1	鋼筋混凝土	34
2	968	273	108.51	保平路	丁○詠	1	108.51	32.82	2	鋼筋混凝土	34
3	969	273	108.51	保平路	宮○安	1	108.51	32.82	3	鋼筋混凝土	34
4	972	273	108.51	保平路	邱○慧	1	108.51	32.82	4	鋼筋混凝土	34
5	973	273	96.77	保平路	李○香	1	96.77	29.27	5	鋼筋混凝土	34
6	975	274	90.79	保平路	黃○○真	1	90.79	27.46	1	鋼筋混凝土	34
7	967	274	90.79	保平路	吳○圳	1	90.79	27.46	2	鋼筋混凝土	34
8	970	274	90.79	保平路	陳○洲	1	90.79	27.46	3	鋼筋混凝土	34
9	971	274	90.79	保平路	王○任	1	90.79	27.46	4	鋼筋混凝土	34
10	974	274	73.74	保平路	吳○紅	1	73.74	22.31	5	鋼筋混凝土	34
11	2584	266、267、275、276	119.22	保平路	許○戶	1	119.22	36.06	1	鋼筋混凝土	31
12	2585	266、275、276	115.22	保平路	高○娟	1	115.22	34.85	2	鋼筋混凝土	31
13	2586	266、275、276	115.22	保平路	陳○雯	1	115.22	34.85	3	鋼筋混凝土	31
14	2587	266、275、276	115.22	保平路	林○良	1	115.22	34.85	4	鋼筋混凝土	31
15	2588	266、275、276	115.22	保平路	李○彥	1	115.22	34.85	5	鋼筋混凝土	31
16	1072	271	86.01	永貞路	楊○福	1	86.01	26.02	1	鋼筋混凝土	34
17	1074	271	86.01	永貞路	黃○華	1	86.01	26.02	2	鋼筋混凝土	34
18	1076	271	67.71	保平路	邱○龍	1	67.71	20.48	3	鋼筋混凝土	34
19	1078	271	61.61	保平路	龔○雲	1	61.61	18.64	4	鋼筋混凝土	34
20	1070	271	54.08	保平路	劉○○美	1	54.08	16.36	5	鋼筋混凝土	34
21	2336	268	101.75	永貞路	歐○祥	1	101.75	30.78	1	鋼筋混凝土	31
22	2237	267、268	105.76	永貞路	歐○祥	1	105.76	31.99	2	鋼筋混凝土	31

編號	建號	座落地號	建物總面積(m ²)	建物門牌	所有權人	權利範圍	權利面積(m ²)	權利面積(坪)	樓層數	構造	屋齡(年)
23	2338	267、268	105.76	永貞路	蔣○霖	1	105.76	31.99	3	鋼筋混凝土	31
24	2339	267、268	105.76	永貞路	邱○○妹	1	105.76	31.99	4	鋼筋混凝土	31
25	2340	267、268	105.76	永貞路	劉○昀	1	105.76	31.99	5	鋼筋混凝土	31
26	1079	272	104.59	永貞路	鄭○旭	1	104.59	31.64	1	鋼筋混凝土	34
27	1073	272	104.59	永貞路	鄭○旭	1	104.59	31.64	2	鋼筋混凝土	34
28	1075	272	73.84	永貞路	梁○星	1	73.84	22.34	3	鋼筋混凝土	34
29	1077	272	63.59	永貞路	黃○○桃	1	63.59	19.24	4	鋼筋混凝土	34
30	1080	272	45.67	保平路	劉○凱	1	45.67	13.82	5	鋼筋混凝土	34
31	982	270	86.01	永貞路	江○金	1	86.01	26.02	1	鋼筋混凝土	34
32	979	270	86.01	永貞路	柳○慧	1	86.01	26.02	2	鋼筋混凝土	34
33	983	270	67.71	永貞路	張○慈	1	67.71	20.48	3	鋼筋混凝土	34
34	984	270	61.61	保平路	羅○發	1	61.61	18.64	4	鋼筋混凝土	34
35	1071	270	54.08	保平路	劉○○美	1	54.08	16.36	5	鋼筋混凝土	34
36	976	269	90.60	保平路	郭○雪	1	90.60	27.41	1	鋼筋混凝土	34
37	977	269	90.60	永貞路	江○杏	1	90.60	27.41	2	鋼筋混凝土	34
38	978	269	70.94	保平路	王○玉	1	70.94	21.46	3	鋼筋混凝土	34
39	980	269	65.16	永貞路	陳○慧	1	65.16	19.71	4	鋼筋混凝土	34
40	981	269	55.60	永貞路	陳○光	1	55.60	16.82	5	鋼筋混凝土	34
合計							3,548.62	1,073.46			

備註：舊建物已滅失，產權表為核定時資料。

(3) 他項權利：設有抵押權。詳見他項權利分析表。

表三：他項權利分析表

項目	權利種類	順位	設定地號	設定義務人	權利人
1	抵押權	第1順位	266、275、276	陳○雯	新北市中和地區農會
2	最高限額抵押權	第1順位	266、275、276	高○娟	滙豐<台灣>商業銀行股份有限公司
3	最高限額抵押權	第1順位	266、275、276	林○良	臺灣土地銀行股份有限公司
4	抵押權	第1順位	267、268	蔣○霖	永豐商業銀行股份有限公司
5	抵押權	第1順位	267、268	歐○祥	國泰世華商業銀行股份有限公司
6	最高限額抵押權	第1順位	267、268	劉○昀	星展<台灣>商業銀行股份有限公司
7	抵押權	第1順位	269	王○玉	第一商業銀行股份有限公司
8	抵押權	第1順位	269	陳○慧	國泰人壽保險股份有限公司
9	最高限額抵押權	第1順位	269	陳○光	國泰人壽保險股份有限公司
10	抵押權	第1順位	270	張○慈	第一商業銀行股份有限公司
11	最高限額抵押權	第1順位	270	柳○慧	臺灣銀行股份有限公司
12	最高限額抵押權	第1順位	271	楊○福	國泰人壽保險股份有限公司
13	最高限額抵押權	第1順位	272	黃○桃	富邦人壽保險股份有限公司
14	抵押權	第1順位	274	陳○洲	永豐商業銀行股份有限公司

3. 建築型式：依建物登記簿謄本登載，勘估標的為地上5層公寓。

(二) 更新後基本資料

1. 建築型式：地上19層，地下5層之商業住宅大樓1棟。
2. 建物面積：15,289.54 平方公尺，核算為4,625.09 坪（不含車位產權面積）。詳見表五更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表。
3. 建物構造：鋼筋混凝土造。

(三) 評估內容

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及權利價值比例。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

四、估價基本事項

- (一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考。
- (二) 價格種類：正常價格。
- (三) 價格日期：民國 101 年 09 月 30 日。
- (四) 勘察日期：民國 101 年 09 月 30 日。

(五) 估價條件：

依委託者提供估價條件如下：

1. 更新前估價條件：

- (1) 更新前各權利人之土地權利價值，以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格，且在合併利用狀況下評估各宗土地更新前權利價值。
- (2) 更新前土地合併價值係以商業區法定容積率 440%，不考慮其他獎勵容積率之條件下評估。
- (3) 更新單元內各筆土地依價格日期當時產權狀態「同一所有權人之毗鄰土地視為同一宗土地」以及「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則作為劃分之依據，各宗土地重新劃分如下表：

宗地	地號	劃分依據	宗地	地號	劃分依據
A	266 等 5 筆土地	同一張使用執照：69 使 2655	H	266、275、276	毗鄰土地為同所有權人視為一宗土地
			I	267、268	毗鄰土地為同所有權人視為一宗土地
B	269 等 4 筆土地	同一張使用執照：66 使 2844	J	269	
			K	270	
			L	271	
			M	272	
C	273、274	同一張使用執照：66 使 2825	N	273	
			O	274	
D	544				
E	545				
F	549				
G	550				

- (4) 本次選定 549 地號做為更新商業區土地素地價格評估之比準地。在評估比準地之合理價格後，再以比準地為基礎依各宗土地個別條件之優劣，調整各宗土地合併前價格，並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。
- (5) 更新範圍內區分所有建物依不動產估價技術規則第 126 條計算方式推算更新前土地權利價值比例。

(6)本案宗地B、宗地C有土地持分面積相等但區分所有建物面積不同之狀況，故依據區分所有建物面積計算合法建築物所有權之權利價值，並依據土地垂直效用比估算持分土地所有權權利價值，最後兩者合計估算出區分所有建物所有權人之土地權利價值。

(7)本案宗地B、宗地C有土地持分面積相等但區分所有建物面積不同之狀況，依實施者要求估定合法建築物所有權之權利價值，並以下列估價條件依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本」與不動產估價技術規則第47條相關規定進行評估。

A.本案宗地B、宗地C上更新前合法建物為鋼筋混凝土造，屋齡為34年，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，住家用之鋼筋混凝土造建物耐用年數為50年，故勘估標的依該建物目前之維護使用情形，尚可繼續使用16年為前提進行評估。

B.宗地B、宗地C上更新前合法建物使用期間支付土地所有權人之租金按申報地價年息百分之三計算。

2、更新後估價條件：

(1)權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。

(2)更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並設有約定專用。本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

(3)更新後供分配之比準單元，樓上層選定『4F-B2』為比準單元，店鋪選定為『1F-B3』為比準單元。

(六)估價方法：比較法、收益法、成本法之土地開發分析、成本法。

五、評估價值結論

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素，於最有效使用情況下，經專業意見分析後，最終價格決定如下：

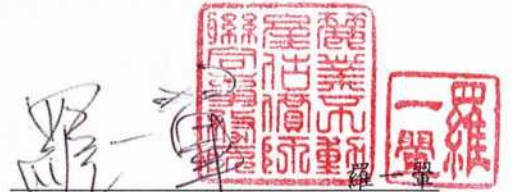
(一)更新前土地權利價值總額：新臺幣878,863,051元（更新前各權利人土地權利價值及權利價值比例，詳如表四更新前各權利人土地權利價值表所示）。

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣2,670,791,432元（含車位總價）（詳如表五更新後不動產總值表、表七更新前後權利價值分析表所示）。

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件及基本事項說明，以避免價值結論之誤用。

麗業不動產估價師聯合事務所

不動產估價師：



不動產估價師證書字號：(104)台內估字第000475號

台北市不動產估價師開業證書字號：(105)北市估字第000226號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：(113)北市估證字第205號

表四：更新前各權利人土地權利價值表

編號	權利變換關係人	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	丁○○妹	13,638,541	1.5518%
2	丁○南	13,501,014	1.5362%
3	中華民國/財政部 國有財產署	117,094,668	13.3234%
4	王○任	10,165,198	1.1566%
5	王○玉	11,367,842	1.2935%
6	王○	14,567,905	1.6576%
7	台灣中油股份有限公司	47,429,192	5.3967%
8	江○金	11,895,036	1.3535%
9	江○杏	11,934,134	1.3579%
10	吳○圳	10,374,855	1.1805%
11	呂○炫	3,359,598	0.3823%
12	呂○聰	3,359,597	0.3823%
13	呂○慈	3,359,597	0.3823%
14	李○香	13,505,790	1.5367%
15	李○彥	12,441,624	1.4156%
16	邱○○妹	10,824,528	1.2317%
17	邱○慧	13,363,646	1.5206%
18	邱○龍	9,481,624	1.0789%
19	東家建設股份有限公司	14,736,887	1.6768%
20	林○良	12,064,604	1.3728%
21	林○吉	18,799,138	2.1390%
22	林○安	18,799,138	2.1390%
23	林○華	18,799,138	2.1390%
24	林○仁	56,397,414	6.4171%
25	林○彬	28,198,707	3.2085%
26	林○增	28,198,707	3.2085%
27	林○祥	56,397,414	6.4171%
28	柳○慧	9,619,702	1.0946%
29	陳○光	11,246,463	1.2797%
30	陳○洲	10,270,027	1.1686%
31	陳○慧	11,123,082	1.2656%
32	陳○雯	12,177,710	1.3856%
33	高○娟	12,290,815	1.3985%
34	張○慈	9,098,786	1.0353%
35	梁○星	12,922,214	1.4703%
36	許○	15,604,302	1.7755%
37	黃○和	12,826,378	1.4594%
38	黃○○桃	12,563,265	1.4295%
39	黃○華	10,004,575	1.1384%
40	楊○福	12,366,681	1.4071%

編號	權利變換關係人	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
41	蔣○霖	10,926,008	1.2432%
42	鄭○旭	30,737,969	3.4975%
43	劉○○美	18,322,994	2.0849%
44	劉○昀	11,162,795	1.2701%
45	劉○凱	12,537,698	1.4266%
46	歐○祥	24,045,118	2.7359%
47	羅○發	8,866,761	1.0089%
48	蘇○靜	16,847,795	1.9170%
49	龔○雲	9,246,379	1.0521%
總計		878,863,051	100.0000%

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

序號	樓別	戶別	規劃用途	建物面積 (坪)	露台面積 (坪)	各戶單價 (元/坪)	露台單價 (元/坪)	總價(元)
1	1F	A1	店鋪	22.48	-	765,000	-	17,197,200
2	2F	A1	店鋪	21.76	-	459,000	-	9,986,738
3	1F	A2	店鋪	22.59	-	765,000	-	17,281,350
4	2F	A2	店鋪	22.09	-	459,000	-	10,138,966
5	1F	A3	店鋪	23.10	-	783,000	-	18,087,300
6	2F	A3	店鋪	22.00	-	470,000	-	10,338,449
7	1F	A4	店鋪	22.39	-	765,000	-	17,128,350
8	2F	A4	店鋪	20.01	-	459,000	-	9,182,467
9	1F	B1	店鋪	22.47	-	855,000	-	19,211,850
10	2F	B1	店鋪	24.13	-	513,000	-	12,380,306
11	1F	B2	店鋪	18.04	-	909,000	-	16,398,360
12	2F	B2	店鋪	17.23	-	545,000	-	9,392,816
13	1F	B3	店鋪	17.68	-	900,000	-	15,912,000
14	2F	B3	店鋪	15.74	-	540,000	-	8,501,341
15	1F	B4	店鋪	19.57	-	900,000	-	17,613,000
16	2F	B4	店鋪	19.07	-	540,000	-	10,296,895
17	1F	B5	店鋪	21.00	-	927,000	-	19,467,000
18	2F	B5	店鋪	24.40	-	556,000	-	13,564,273
19	3F	A2	一般事務所	28.54	1.46	452,000	151,000	13,120,935
20	3F	A3	一般事務所	40.72	-	461,000	-	18,773,096
21	3F	A4	一般事務所	42.55	-	461,000	-	19,615,389
22	3F	B2	一般事務所	32.34	1.46	452,000	151,000	14,836,897
23	3F	B3	一般事務所	38.11	-	466,000	-	17,758,771
24	3F	B4	一般事務所	40.38	-	471,000	-	19,020,746
25	4F	A2	住宅	30.56	-	471,000	-	14,394,502
26	4F	A3	住宅	38.87	-	480,000	-	18,659,652
27	4F	A4	住宅	40.60	-	480,000	-	19,490,196
28	4F	B2	住宅	30.56	-	471,000	-	14,394,502
29	4F	B3	住宅	36.33	-	485,000	-	17,618,704
30	4F	B4	住宅	38.55	-	490,000	-	18,891,276
31	5F	A1	住宅	27.78	-	471,000	-	13,085,134
32	5F	A2	住宅	30.56	-	476,000	-	14,547,310
33	5F	A3	住宅	37.22	-	485,000	-	18,051,506
34	5F	A4	住宅	40.18	-	485,000	-	19,484,887
35	5F	B1	住宅	27.78	-	471,000	-	13,085,134
36	5F	B2	住宅	30.56	-	476,000	-	14,547,310
37	5F	B3	住宅	34.92	-	490,000	-	17,112,576
38	5F	B4	住宅	38.24	-	495,000	-	18,928,317
39	6F	A1	住宅	27.78	-	476,000	-	13,224,042
40	6F	A2	住宅	30.56	-	480,000	-	14,669,556

序號	樓別	戶別	規劃用途	建物面積 (坪)	露台面積 (坪)	各戶單價 (元/坪)	露台單價 (元/坪)	總價(元)
41	6F	A3	住宅	37.22	-	490,000	-	18,237,604
42	6F	A4	住宅	40.18	-	490,000	-	19,685,762
43	6F	B1	住宅	27.78	-	476,000	-	13,224,042
44	6F	B2	住宅	30.56	-	480,000	-	14,669,556
45	6F	B3	住宅	34.92	-	495,000	-	17,287,194
46	6F	B4	住宅	38.24	-	500,000	-	19,119,512
47	7F	A1	住宅	27.78	-	480,000	-	13,335,168
48	7F	A2	住宅	30.56	-	485,000	-	14,822,364
49	7F	A3	住宅	37.22	-	495,000	-	18,423,702
50	7F	A4	住宅	40.18	-	495,000	-	19,886,637
51	7F	B1	住宅	27.78	-	480,000	-	13,335,168
52	7F	B2	住宅	30.56	-	485,000	-	14,822,364
53	7F	B3	住宅	34.92	-	500,000	-	17,461,812
54	7F	B4	住宅	38.24	-	505,000	-	19,310,708
55	8F	A1	住宅	27.78	-	485,000	-	13,474,076
56	8F	A2	住宅	30.56	-	490,000	-	14,975,172
57	8F	A3	住宅	37.22	-	500,000	-	18,609,800
58	8F	A4	住宅	40.18	-	500,000	-	20,087,512
59	8F	B1	住宅	27.78	-	485,000	-	13,474,076
60	8F	B2	住宅	30.56	-	490,000	-	14,975,172
61	8F	B3	住宅	34.92	-	505,000	-	17,636,431
62	8F	B4	住宅	38.24	-	509,000	-	19,463,664
63	9F	A1	住宅	27.78	-	490,000	-	13,612,984
64	9F	A2	住宅	30.56	-	495,000	-	15,127,980
65	9F	A3	住宅	37.22	-	504,000	-	18,758,678
66	9F	A4	住宅	40.18	-	504,000	-	20,248,213
67	9F	B1	住宅	27.78	-	490,000	-	13,612,984
68	9F	B2	住宅	30.56	-	495,000	-	15,127,980
69	9F	B3	住宅	34.92	-	509,000	-	17,776,125
70	9F	B4	住宅	38.24	-	514,000	-	19,654,859
71	10F	A1	住宅	27.78	-	494,000	-	13,724,110
72	10F	A2	住宅	30.56	-	499,000	-	15,250,226
73	10F	A3	住宅	37.22	-	509,000	-	18,944,776
74	10F	A4	住宅	40.18	-	509,000	-	20,449,088
75	10F	B1	住宅	27.78	-	494,000	-	13,724,110
76	10F	B2	住宅	30.56	-	499,000	-	15,250,226
77	10F	B3	住宅	34.92	-	514,000	-	17,950,743
78	10F	B4	住宅	38.24	-	519,000	-	19,846,054
79	11F	A1	住宅	27.78	-	499,000	-	13,863,018
80	11F	A2	住宅	30.56	-	504,000	-	15,403,034
81	11F	A3	住宅	37.22	-	514,000	-	19,130,874
82	11F	A4	住宅	40.18	-	514,000	-	20,649,963

序號	樓別	戶別	規劃用途	建物面積(坪)	露台面積(坪)	各戶單價(元/坪)	露台單價(元/坪)	總價(元)
83	11F	B1	住宅	27.78	-	499,000	-	13,863,018
84	11F	B2	住宅	30.56	-	504,000	-	15,403,034
85	11F	B3	住宅	34.92	-	519,000	-	18,125,361
86	11F	B4	住宅	38.24	-	524,000	-	20,037,249
87	12F	A1	住宅	27.78	-	504,000	-	14,001,926
88	12F	A2	住宅	30.56	-	509,000	-	15,555,842
89	12F	A3	住宅	37.22	-	519,000	-	19,316,972
90	12F	A4	住宅	40.18	-	519,000	-	20,850,838
91	12F	B1	住宅	27.78	-	504,000	-	14,001,926
92	12F	B2	住宅	30.56	-	509,000	-	15,555,842
93	12F	B3	住宅	34.92	-	524,000	-	18,299,980
94	12F	B4	住宅	38.24	-	529,000	-	20,228,444
95	13F	A1	住宅	27.78	-	508,000	-	14,113,053
96	13F	A2	住宅	30.56	-	513,000	-	15,678,088
97	13F	A3	住宅	37.22	-	524,000	-	19,503,070
98	13F	A4	住宅	40.18	-	524,000	-	21,051,713
99	13F	B1	住宅	27.78	-	508,000	-	14,113,053
100	13F	B2	住宅	30.56	-	513,000	-	15,678,088
101	13F	B3	住宅	34.92	-	529,000	-	18,474,598
102	13F	B4	住宅	38.24	-	534,000	-	20,419,639
103	14F	A1	住宅	30.72	-	518,000	-	15,910,810
104	14F	A2	住宅	30.56	-	518,000	-	15,830,896
105	14F	A3	住宅	65.23	-	549,000	-	35,813,535
106	14F	B1	住宅	30.60	-	518,000	-	15,851,266
107	14F	B2	住宅	30.56	-	518,000	-	15,830,896
108	14F	B3	住宅	64.63	-	539,000	-	34,835,098
109	15F	A1	住宅	30.72	-	523,000	-	16,064,390
110	15F	A2	住宅	30.56	-	523,000	-	15,983,704
111	15F	A3	住宅	65.23	-	554,000	-	36,139,705
112	15F	B1	住宅	30.60	-	523,000	-	16,004,271
113	15F	B2	住宅	30.56	-	523,000	-	15,983,704
114	15F	B3	住宅	64.63	-	544,000	-	35,158,244
115	16F	A1	住宅	30.72	-	528,000	-	16,217,969
116	16F	A2	住宅	30.56	-	528,000	-	16,136,512
117	16F	A3	住宅	65.23	-	559,000	-	36,465,876
118	16F	B1	住宅	30.60	-	528,000	-	16,157,275
119	16F	B2	住宅	30.56	-	528,000	-	16,136,512
120	16F	B3	住宅	64.63	-	549,000	-	35,481,390
121	17F	A1	住宅	30.72	-	532,000	-	16,340,832
122	17F	A2	住宅	30.56	-	532,000	-	16,258,758
123	17F	A3	住宅	65.23	-	564,000	-	36,792,047
124	17F	B1	住宅	30.60	-	532,000	-	16,279,679

序號	樓別	戶別	規劃用途	建物面積(坪)	露台面積(坪)	各戶單價(元/坪)	露台單價(元/坪)	總價(元)
125	17F	B2	住宅	30.56	-	532,000	-	16,258,758
126	17F	B3	住宅	64.63	-	554,000	-	35,804,535
127	18F	A1	住宅	30.72	-	537,000	-	16,494,411
128	18F	A2	住宅	30.56	-	537,000	-	16,411,566
129	18F	A3	住宅	65.23	-	569,000	-	37,118,217
130	18F	B1	住宅	30.60	-	537,000	-	16,432,683
131	18F	B2	住宅	30.56	-	537,000	-	16,411,566
132	18F	B3	住宅	64.63	-	558,000	-	36,063,052
133	19F	A1	住宅	72.26	51.22	579,000	116,000	47,782,506
134	19F	B1	住宅	72.26	45.45	574,000	115,000	46,706,415
總計				4,625.09	99.59			2,441,241,432

更新後車位權利價值表

樓層	車位型式	車位大小	數量(個)	車位單價(元/個)	總價(元)	備註
B1	坡道平面	大	4	2,200,000	8,800,000	
	坡道平面	小	2	2,100,000	4,200,000	
B2	坡道平面	大	24	2,050,000	49,200,000	
	坡道平面	小	5	1,950,000	9,750,000	
B3	坡道平面	大	25	1,900,000	47,500,000	
	坡道平面	小	5	1,800,000	9,000,000	
B4	坡道平面	大	25	1,750,000	43,750,000	
	坡道平面	小	5	1,650,000	8,250,000	
B5	坡道平面	大	26	1,600,000	41,600,000	
	坡道平面	小	5	1,500,000	7,500,000	
合計			126		229,550,000	

更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地單價(元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地單價(元/坪)	更新前土地權利價值總額(元)
	1,530,000	188,962,191	1,670,000	878,863,051
更新後	店面(1+2樓)平均建坪單價(元/坪)	3樓以上平均建坪單價(元/坪)	汽車停車位平均單價(元/個)	更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額(元)
	670,878	515,177	1,821,825	2,670,791,432

李林國際不動產估價師聯合事務所

變更(第二次)新北市永和區保平段

266地號等16筆(原15筆)土地

都市更新權利變換計畫案

不動產估價報告書

委託人：東家建設股份有限公司

估價目的：都市更新權利變換價值參考

價格種類：正常價格

價格日期：中華民國101年9月30日

勘察日期：中華民國101年9月30日

委託人：東家建設股份有限公司

估價單位：李林國際不動產估價師聯合事務所

版本：核定版

出件日期：113年3月



專業·負責·公正·誠信

估價報告摘要

一、不動產估價報告書案號：101年第10010266號

二、委託人：東家建設股份有限公司

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：新北市永和區保平段266地號等15筆土地更新單元

(一)更新前基本資料：

1.勘估標的內容：

- (1)土地標示：新北市永和區保平段266地號等15筆土地。
- (2)建物標示：新北市永和區保平段966建號等40筆建物。
- (3)土地使用分區：商業區。
- (4)評估權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2.產權分析：

(1)所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	權利範圍	土地持分 面積(m ²)	土地持分 面積(坪)	登記建號	備註
				分 / 分 子 / 母				
1	266	45.17	林○良	1 / 5	9.03	2.73	2587	商業區
			陳○雯	1 / 5	9.03	2.73	2586	
			許○鄒	1 / 5	9.03	2.73	2584	
			李○彥	1 / 5	9.03	2.73	2588	
			高○娟	1 / 5	9.03	2.73	2585	
2	267	5.99	歐○祥	1 / 5	1.20	0.36	2336、2237	商業區
			蔣○霖	1 / 5	1.20	0.36	2338	
			許○鄒	1 / 5	1.20	0.36		
			邱○妹	1 / 5	1.20	0.36	2339	
			劉○昀	1 / 5	1.20	0.36	2340	
3	268	106.74	歐○祥	12 / 30	42.70	12.92	2336、2237	商業區
			蔣○霖	1 / 5	21.35	6.46	2338	
			邱○妹	1 / 5	21.35	6.46	2339	
			劉○昀	1 / 5	21.348	6.46	2340	
4	269	124.68	東家建設股份有限公司	1 / 5	24.936	7.54	976	商業區
			王○玉	1 / 5	24.936	7.54	978	
			陳○慧	1 / 5	24.936	7.54	980	
			江○杏	1 / 5	24.936	7.54	977	
			陳○光	1 / 5	24.936	7.54	981	
5	270	99.99	江○金	1 / 5	19.998	6.05	982	商業區

編號	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	權利範圍	土地持分 面積(m ²)	土地持分 面積(坪)	登記建號	備註
				分子 / 分母				
			羅○發	1 / 5	19.998	6.05	984	
			劉○○美	1 / 5	19.998	6.05	1071	
			張○慈	1 / 5	19.998	6.05	983	
			柳○慧	1 / 5	19.998	6.05	979	
6	271	104.14	龔○雲	1 / 5	20.828	6.30	1078	商業區
			邱○龍	1 / 5	20.828	6.30	1076	
			劉○○美	1 / 5	20.828	6.30	1070	
			黃○華	1 / 5	20.828	6.30	1074	
			楊○福	1 / 5	20.828	6.30	1072	
			黃○○桃	1 / 5	28.05	8.49	1077	
7	272	140.25	劉○凱	1 / 5	28.05	8.49	1080	商業區
			梁○星	1 / 5	28.05	8.49	1075	
			鄭○旭	2 / 5	56.1	16.97	1073、1079	
8	273	143.37	丁○南	1 / 5	28.674	8.67		商業區
			丁○○妹	1 / 5	28.674	8.67		
			李○香	1 / 5	28.67	8.67		
			邱○慧	1 / 5	28.67	8.67		
			蘇○靜	1 / 5	28.67	8.67		
9	274	109.95	黃○和	1 / 5	21.99	6.65		商業區
			王○任	1 / 5	21.99	6.65		
			吳○圳	1 / 5	21.99	6.65		
			呂○炫	1 / 15	7.33	2.216		
			呂○聰	1 / 15	7.33	2.216		
			呂○慈	1 / 15	7.33	2.216		
			陳○洲	1 / 5	21.99	6.65		
			林○良	1 / 5	3.83	1.16		
10	275	19.16	陳○雯	1 / 5	3.83	1.16	2586	商業區
			許○鄒	1 / 5	3.83	1.16	2584	
			李○彥	1 / 5	3.83	1.16	2588	
			高○娟	1 / 5	3.83	1.16	2585	
			林○良	1 / 5	12.41	3.75	2587	
11	276	62.03	陳○雯	1 / 5	12.41	3.75	2586	商業區
			許○鄒	1 / 5	12.41	3.75	2584	
			李○彥	1 / 5	12.41	3.75	2588	
			高○娟	1 / 5	12.41	3.75	2585	
			王○	1 / 1	28.35	8.58		
12	544	28.35	王○	1 / 1	28.35	8.58		商業區
13	545	249.31	中華民國/財政部國有財產局	1 / 1	249.31	75.416		商業區
14	545-1	0.01	財產局	1 / 1	0.01	0.003		商業區
15	549	408.28	林○吉	1 / 12	34.02	10.29		商業區
			林○安	1 / 12	34.02	10.29		
			林○祥	1 / 4	102.07	30.88		
			林○彬	1 / 8	51.04	15.44		
			林○增	1 / 8	51.04	15.44		
			林○仁	1 / 4	102.07	30.88		
			林○華	1 / 12	34.02	10.29		

編號	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	權利範圍	土地持分 面積(m ²)	土地持分 面積(坪)	登記建號	備註
				分子 / 分母				
16	550	92.3	台灣中油(股)公司	1 / 1	92.30	27.92		商業區
合計		1,739.72	-	-	1,739.72	526.27	-	-

表二：建物產權分析表

編號	建號	座落地號	建物總面積(m ²)	建物門牌	所有權人	持分	建物持分 面積(坪)	樓層數 /總樓層數	主要建材	第一次登記日期(民國/月/日)	備註
1	966	273	108.51	保平路	蘇○靜	1 / 1	32.82	1/5	鋼筋混凝土	66/10/27	
2	968	273	108.51	保平路	丁○○妹	1 / 1	32.82	2/5	鋼筋混凝土	66/10/27	
3	969	273	108.51	保平路	丁○南	1 / 1	32.82	3/5	鋼筋混凝土	66/10/27	
4	972	273	108.51	保平路	邱○慧	1 / 1	32.82	4/5	鋼筋混凝土	66/10/27	
5	973	273	96.77	保平路	李○香	1 / 1	29.27	5/5	鋼筋混凝土	66/10/27	
6	975	274	90.79	保平路	黃○○真	1 / 1	27.46	1/5	鋼筋混凝土	66/10/27	
7	967	274	90.79	保平路	吳○圳	1 / 1	27.46	2/5	鋼筋混凝土	66/10/27	
8	970	274	90.79	保平路	陳○洲	1 / 1	27.46	3/5	鋼筋混凝土	66/10/27	
9	971	274	90.79	保平路	王○任	1 / 1	27.46	4/5	鋼筋混凝土	66/10/27	
10	974	274	73.74	保平路	吳○紅	1 / 1	22.31	5/5	鋼筋混凝土	66/10/27	
11	976	269	90.60	保平路	東家建設股份有限公司	1 / 1	27.41	1/5	鋼筋混凝土	66/10/29	
12	977	269	90.60	永貞路	江○杏	1 / 1	27.41	2/5	鋼筋混凝土	66/10/29	
13	978	269	70.94	保平路	王○玉	1 / 1	21.46	3/5	鋼筋混凝土	66/10/29	
14	980	269	65.16	永貞路	陳○慧	1 / 1	19.71	4/5	鋼筋混凝土	66/10/29	
15	981	269	55.60	永貞路	陳○光	1 / 1	16.82	5/5	鋼筋混凝土	66/10/29	
16	982	270	86.01	永貞路	江○金	1 / 1	26.02	1/5	鋼筋混凝土	66/10/29	
17	979	270	86.01	永貞路	柳○慧	1 / 1	26.02	2/5	鋼筋混凝土	66/10/29	
18	983	270	67.71	永貞路	張○慈	1 / 1	20.48	3/5	鋼筋混凝土	66/10/29	
19	984	270	61.61	保平路	羅○發	1 / 1	18.64	4/5	鋼筋混凝土	66/10/29	
20	1071	270	54.08	保平路	劉○○美	1 / 1	16.36	5/5	鋼筋混凝土	66/10/29	
21	1072	271	86.01	永貞路	楊○福	1 / 1	26.02	1/5	鋼筋混凝土	66/10/29	

編號	建號	座落地號	建物總面積(m ²)	建物門牌	所有權人	持分	建物持分面積(坪)	樓層數/總樓層數	主要建材	第一次登記日期(民國/月/日)	備註
22	1074	271	86.01	永貞路 []	黃○華	1 / 1	26.02	2/5	鋼筋混凝土	66/10/29	
23	1076	271	67.71	保平路 []	邱○龍	1 / 1	20.48	3/5	鋼筋混凝土	66/10/29	

24	1078	271	61.61	保平路 []	龔○雲	1 / 1	18.64	4/5	鋼筋混凝土	66/10/29	
25	1070	271	54.08	保平路 []	劉○○美	1 / 1	16.36	5/5	鋼筋混凝土	66/10/29	
26	1079	272	104.59	永貞路 []	鄭○旭	1 / 1	31.64	1/5	鋼筋混凝土	66/10/29	
27	1073	272	104.59	永貞路 []	鄭○旭	1 / 1	31.64	2/5	鋼筋混凝土	66/10/29	
28	1075	272	73.84	永貞路 []	梁○星	1 / 1	22.34	3/5	鋼筋混凝土	66/10/29	
29	1077	272	63.59	永貞路 []	黃○○桃	1 / 1	19.24	4/5	鋼筋混凝土	66/10/29	
30	1080	272	45.67	保平路 []	劉○凱	1 / 1	13.82	5/5	鋼筋混凝土	66/10/29	
31	2336	267 268	101.75	永貞路 []	歐○祥	1 / 1	30.78	1/5	鋼筋混凝土	69/8/15	
32	2237	267 268	105.76	永貞路 []	歐○祥	1 / 1	31.99	2/5	鋼筋混凝土	69/8/15	
33	2338	267 268	105.76	永貞路 []	蔣○霖	1 / 1	31.99	3/5	鋼筋混凝土	69/8/15	
34	2339	267 268	105.76	永貞路 []	邱○○妹	1 / 1	31.99	4/5	鋼筋混凝土	69/8/15	
35	2340	267 268	105.76	永貞路 []	劉○昀	1 / 1	31.99	5/5	鋼筋混凝土	69/8/15	
36	2584	266 275 276	119.22	保平路 []	許○鄒	1 / 1	36.06	1/5	鋼筋混凝土	69/8/15	
37	2585	266 275 276	115.22	保平路 []	高○娟	1 / 1	34.85	2/5	鋼筋混凝土	69/8/15	
38	2586	266 275 276	115.22	保平路 []	陳○雯	1 / 1	34.85	3/5	鋼筋混凝土	69/8/15	
39	2587	266 275 276	115.22	保平路 []	林○良	1 / 1	34.85	4/5	鋼筋混凝土	69/8/15	
40	2588	266 275 276	115.22	保平路 []	李○彥	1 / 1	34.85	5/5	鋼筋混凝土	69/8/15	
合計			3,548.62	-	-	-	1,073.46	-	-	-	-

註：本表之建物已滅失，本表之建號及面積等資料係核定時之建物資料。

(2) 他項權利：如下表。

表三：他項權利分析表

項目	權利種類	順位	設定標的	設定義務人	權利人
1	抵押權	1	266、275、276 地號/2586 建號	陳○雯	新北市中和地區農會
2	最高限額抵押權	1	266、275、276 地號/2585 建號	高○娟	滙豐<台灣>商業銀行(股)公司
3	最高限額抵押權	1	266、275、276 地號/2587 建號	林○良	臺灣土地銀行(股)公司
4	抵押權	1	267、268 號/2338 建號	蔣○霖	永豐商業銀行(股)公司
5	抵押權	1	267、268 號/2336、2337 建號	歐○祥	國泰世華商業銀行(股)公司
6	最高限額抵押權	1	267、268 號/2340 建號	劉○昀	星展<台灣>商業銀行(股)公司
7	抵押權	1	269 地號/978 建號	王○玉	第一商業銀行(股)公司
8	抵押權	1	269 地號/980 建號	陳○慧	國泰人壽保險(股)公司
9	最高限額抵押權	1	269 地號/981 建號	陳○光	國泰人壽保險(股)公司
10	抵押權	1	270 地號/983 建號	張○慈	第一商業銀行(股)公司
11	最高限額抵押權	1	270 地號/979 建號	柳○慧	臺灣銀行(股)公司
12	最高限額抵押權	1	271 地號/1072 建號	楊○福	國泰人壽保險(股)公司
13	最高限額抵押權	1	272 地號/1077 建號	黃○○桃	富邦人壽保險(股)公司
14	抵押權	1	274 地號/970 建號	陳○州	永豐商業銀行(股)公司

3. 建築型式：更新單元內之合法建築物為 5 層樓公寓。

(二) 更新後基本資料：

1. 建築型式：地上 19 層、地下 5 層之住商大樓。
2. 建物構造：鋼筋混凝土造。
3. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：15,289.54 m² (4,625.09 坪)(不含車位面積)。

(三) 評估內容

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例(詳見表四)。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值(詳見表五)。

四、估價前提：

- (一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考
 (二) 價格種類：正常價格
 (三) 價格日期：中華民國 101 年 9 月 30 日
 (四) 勘察日期：中華民國 101 年 9 月 30 日
 (五) 估價條件：

1. 更新前估價條件：

- (1) 更新前各權利人之土地權利價值，以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格，且在合併利用狀況下評估各宗土地更新前權利價值。
 (2) 更新前土地合併價值係以商業區法定容積率440%，不考慮其他獎勵容積率之條件下評估。
 (3) 更新單元內各筆土地依價格日期當時產權狀態「同一所有權人之毗鄰土地視為同一宗土地」以及「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則作為劃分之依據，各宗土地重新劃分如下表：

宗地	地號	劃分依據	宗地	地號	劃分依據
A	266 等 5 筆土地	同一張使用執照：69 使 2655	H	266、275、276	毗鄰土地為同所有權人視為一宗土地
			I	267、268	毗鄰土地為同所有權人視為一宗土地
B	269 等 4 筆土地	同一張使用執照：66 使 2844	J	269	
			K	270	
			L	271	
			M	272	
C	273、274	同一張使用執照：66 使 2825	N	273	
			O	274	
D	544				
E	545				
F	549				
G	550				

- (4) 本次選定549地號做為更新商業區土地素地價格評估之比準地。在評估比準地之合理價格後，再以比準地為基礎依各宗土

地個別條件之優劣，調整各宗土地合併前價格，並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。

- (5) 更新範圍內區分所有建物依不動產估價技術規則第126條計算方式推算更新前土地權利價值比例。
 (6) 本案宗地B、宗地C有土地持分面積相等但區分所有建物面積不同之狀況，故依據區分所有建物面積計算合法建築物所有權之權利價值，並依據土地垂直效用比估算持分土地所有權權利價值，最後兩者合計估算出區分所有建物所有權人之土地權利價值。
 (7) 本案宗地B、宗地C有土地持分面積相等但區分所有建物面積不同之狀況，依實施者要求估定合法建築物所有權之權利價值，並以下列估價條件依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本」與不動產估價技術規則第47條相關規定進行評估。
 A. 本案宗地B、宗地C上更新前合法建物為鋼筋混凝土造，屋齡為34年，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規

定，住家用之鋼筋混凝土造建物耐用年數為50年，故勘估標的依該建物目前之維護使用情形，尚可繼續使用16年為前提進行評估。

- B. 宗地B、宗地C上更新前合法建物使用期間支付土地所有權人之租金按申報地價年息百分之三計算。

2. 更新後估價條件：

- (1) 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

(2)更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並設有約定專用。本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

(3)更新後供分配之比準單元，樓上層選定『4F-B2』為比準單元，店鋪選定為『1F-B3』為比準單元。

五、評估價值結論

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下。

(一)更新前土地權利價值總額：新臺幣 873,600,564 元。

(各權利人詳見表四)

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額(含車位)：

新臺幣 2,661,281,921 元。(分配單元及車位價值詳見表五、表六)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請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。

簽證估價師：

李忠憲

(簽章)

【台北市不動產估價師公會：(一一三)北市估證字第〇一三號】

【不動產估價師證書字號：(九十一)台內估字第〇〇〇〇二二號】

【台北市政府不動產估價師開業證書字號：(九十一)北市估字第〇〇〇〇一四號】

表四：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	蘇○靜	273	16,929,039	16,929,039	1.9378%
2	丁○○妹	273	13,814,095	13,814,095	1.5813%
3	丁○南	273	13,678,663	13,678,663	1.5658%
4	邱○慧	273	13,543,231	13,543,231	1.5503%
5	李○香	273	13,443,986	13,443,986	1.5389%
6	黃○和	274	13,022,593	13,022,593	1.4907%
7	吳○圳	274	10,626,435	10,626,435	1.2164%
8	陳○洲	274	10,522,254	10,522,254	1.2045%
9	王○任	274	10,418,074	10,418,074	1.1925%
10	呂○炫	274	3,388,655	3,388,655	0.3879%
11	呂○聰	274	3,388,655	3,388,655	0.3879%
12	呂○慈	274	3,388,655	3,388,655	0.3879%
13	許○郊	266、275、276	15,329,797	15,329,797	1.7548%
14	高○娟	266、275、276	12,089,369	12,089,369	1.3839%
15	陳○雯	266、275、276	11,970,846	11,970,846	1.3703%
16	林○良	266、275、276	11,852,322	11,852,322	1.3567%
17	李○彥	266、275、276	12,030,107	12,030,107	1.3771%
18	歐○祥	267、268	12,937,342	23,909,217	2.7369%
		267、268	10,971,875		
19	蔣○霖	267、268	10,864,308	10,864,308	1.2436%
20	邱○○妹	267、268	10,756,740	10,756,740	1.2313%
21	劉○昀	267、268	10,918,091	10,918,091	1.2498%
22	東家建設股份有限公司	269	15,170,417	15,170,417	1.7365%
23	江○杏	269	12,379,059	12,379,059	1.4170%
24	王○玉	269	11,642,607	11,642,607	1.3327%
25	陳○慧	269	11,348,216	11,348,216	1.2990%
26	陳○光	269	11,218,202	11,218,202	1.2841%
27	江○金	270	12,157,588	12,157,588	1.3917%
28	柳○慧	270	9,920,591	9,920,591	1.1356%
29	張○慈	270	9,341,262	9,341,262	1.0693%
30	羅○發	270	9,090,250	9,090,250	1.0405%
31	劉○○美	270	9,027,225	18,427,056	2.1093%
		271	9,399,831		
32	楊○福	271	12,659,401	12,659,401	1.4491%
33	黃○華	271	10,330,072	10,330,072	1.1825%
34	邱○龍	271	9,726,830	9,726,830	1.1134%
35	龔○雲	271	9,465,458	9,465,458	1.0835%
36	鄭○旭	272	17,425,235	31,644,226	3.6223%

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		272	14,218,991		
37	梁○星	272	13,057,204	13,057,204	1.4946%
38	黃○桃	272	12,590,504	12,590,504	1.4412%
39	劉○凱	272	12,180,571	12,180,571	1.3943%
40	王○	544	14,195,891	14,195,891	1.6250%
41	中華民國(管理者:財政部國有財產局)	545	116,113,094	116,117,751	13.2919%
		545-1	4,657		
42	林○吉	549	18,319,021	18,319,021	2.0970%
43	林○安	549	18,319,021	18,319,021	2.0970%
44	林○祥	549	54,957,062	54,957,062	6.2909%
45	林○彬	549	27,478,530	27,478,530	3.1454%
46	林○增	549	27,478,530	27,478,530	3.1454%
47	林○仁	549	54,957,061	54,957,061	6.2909%
48	林○華	549	18,319,021	18,319,021	2.0970%
49	台灣中油(股)公司	550	45,224,030	45,224,030	5.1767%
合計		--	873,600,564	873,600,564	100.0000%

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部份之權利價值表

編號	分配單元		規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	單元總價(元)(含露台總價)	備註
	樓別	戶別										
1	1F	A1	一般零售業	4.98	22.48	771,300	28,245,741				28,245,741	
	2F				21.76	501,345						
2	1F	A2	一般零售業	5.05	22.59	771,300	28,497,375				28,497,375	
	2F				22.09	501,345						
3	1F	A3	一般零售業	5.09	23.10	775,585	29,006,554				29,006,554	
	2F				21.99	504,130						
4	1F	A4	一般零售業	4.78	22.39	771,300	27,244,398				27,244,398	
	2F				20.00	498,560						
5	1F	B1	一般零售業	5.25	22.47	771,300	29,429,247				29,429,247	
	2F				24.14	501,345						
6	1F	B2	一般零售業	3.99	18.04	865,570	25,309,889				25,309,889	
	2F				17.24	562,621						
7	1F	B3	一般零售業	3.77	17.68	857,000	23,922,769				23,922,769	店面-比準單元
	2F				15.74	557,050						
8	1F	B4	一般零售業	4.35	19.57	857,000	27,394,026				27,394,026	
	2F				19.07	557,050						
9	1F	B5	一般零售業	5.12	21.00	904,135	33,324,989				33,324,989	
	2F				24.39	587,688						
10	3F	A2	一般事務所	3.04	28.54	418,140	11,934,081	1.46	139,380	203,495	12,137,576	
11	3F	A3	一般事務所	4.35	40.72	422,786	17,216,924				17,216,924	
12	3F	A4	一般事務所	4.53	42.55	427,432	18,187,082				18,187,082	
13	3F	B2	一般事務所	3.44	32.34	418,140	13,521,498	1.46	139,380	203,495	13,724,993	
14	3F	B3	一般事務所	4.06	38.11	434,401	16,554,566				16,554,566	
15	3F	B4	一般事務所	4.29	40.38	434,401	17,542,741				17,542,741	
16	4F	A2	住家	3.44	30.56	455,400	13,917,741				13,917,741	
17	4F	A3	住家	4.38	38.87	464,600	18,060,988				18,060,988	
18	4F	A4	住家	4.57	40.60	469,200	19,051,667				19,051,667	
19	4F	B2	住家	3.44	30.56	460,000	14,058,325				14,058,325	住家-比準單元
20	4F	B3	住家	4.09	36.33	476,100	17,295,392				17,295,392	
21	4F	B4	住家	4.34	38.55	476,100	18,355,381				18,355,381	

編號	分配單元		規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	單元總價(元) (含露台總價)	備註
	樓別	戶別										
22	5F	A1	住家	3.13	27.78	455,759	12,661,714				12,661,714	
23	5F	A2	住家	3.44	30.56	460,409	14,070,824				14,070,824	
24	5F	A3	住家	4.19	37.22	469,711	17,482,456				17,482,456	
25	5F	A4	住家	4.53	40.18	474,361	19,057,465				19,057,465	
26	5F	B1	住家	3.13	27.78	455,759	12,661,714				12,661,714	
27	5F	B2	住家	3.44	30.56	465,060	14,212,966				14,212,966	
28	5F	B3	住家	3.93	34.92	476,687	16,647,638				16,647,638	
29	5F	B4	住家	4.30	38.24	481,337	18,405,858				18,405,858	
30	6F	A1	住家	3.13	27.78	460,718	12,799,483				12,799,483	
31	6F	A2	住家	3.44	30.56	474,821	14,511,278				14,511,278	
32	6F	A3	住家	4.19	37.22	474,821	17,672,648				17,672,648	
33	6F	A4	住家	4.53	40.18	488,925	19,642,574				19,642,574	
34	6F	B1	住家	3.13	27.78	460,718	12,799,483				12,799,483	
35	6F	B2	住家	3.44	30.56	479,522	14,654,948				14,654,948	
36	6F	B3	住家	3.93	34.92	481,873	16,828,752				16,828,752	
37	6F	B4	住家	4.30	38.24	495,977	18,965,677				18,965,677	
38	7F	A1	住家	3.13	27.78	465,676	12,937,224				12,937,224	
39	7F	A2	住家	3.44	30.56	479,932	14,667,478				14,667,478	
40	7F	A3	住家	4.19	37.22	479,932	17,862,877				17,862,877	
41	7F	A4	住家	4.53	40.18	494,187	19,853,975				19,853,975	
42	7F	B1	住家	3.13	27.78	465,676	12,937,224				12,937,224	
43	7F	B2	住家	3.44	30.56	484,684	14,812,706				14,812,706	
44	7F	B3	住家	3.93	34.92	487,080	17,009,901				17,009,901	
45	7F	B4	住家	4.30	38.24	501,315	19,169,797				19,169,797	
46	8F	A1	住家	3.13	27.78	470,635	13,074,993				13,074,993	
47	8F	A2	住家	3.44	30.56	485,042	14,823,647				14,823,647	
48	8F	A3	住家	4.19	37.22	485,042	18,053,069				18,053,069	
49	8F	A4	住家	4.53	40.18	499,450	20,065,416				20,065,416	
50	8F	B1	住家	3.13	27.78	470,635	13,074,993				13,074,993	
51	8F	B2	住家	3.44	30.56	489,845	14,970,435				14,970,435	
52	8F	B3	住家	3.93	34.92	492,246	17,191,015				17,191,015	
53	8F	B4	住家	4.30	38.24	506,653	19,373,917				19,373,917	

報告存檔編號：10110266

編號	分配單元		規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	單元總價(元) (含露台總價)	備註
	樓別	戶別										
54	9F	A1	住家	3.13	27.78	475,594	13,212,762				13,212,762	
55	9F	A2	住家	3.44	30.56	490,153	14,979,848				14,979,848	
56	9F	A3	住家	4.19	37.22	490,153	18,243,299				18,243,299	
57	9F	A4	住家	4.53	40.18	504,712	20,276,817				20,276,817	
58	9F	B1	住家	3.13	27.78	475,594	13,212,762				13,212,762	
59	9F	B2	住家	3.44	30.56	495,006	15,128,163				15,128,163	
60	9F	B3	住家	3.93	34.92	497,433	17,372,164				17,372,164	
61	9F	B4	住家	4.30	38.24	511,992	19,578,075				19,578,075	
62	10F	A1	住家	3.13	27.78	480,553	13,350,531				13,350,531	
63	10F	A2	住家	3.44	30.56	495,264	15,136,048				15,136,048	
64	10F	A3	住家	4.19	37.22	495,264	18,433,528				18,433,528	
65	10F	A4	住家	4.53	40.18	509,974	20,488,218				20,488,218	
66	10F	B1	住家	3.13	27.78	480,553	13,350,531				13,350,531	
67	10F	B2	住家	3.44	30.56	500,167	15,285,891				15,285,891	
68	10F	B3	住家	3.93	34.92	502,619	17,553,277				17,553,277	
69	10F	B4	住家	4.30	38.24	517,330	19,782,195				19,782,195	
70	11F	A1	住家	3.13	27.78	485,512	13,488,300				13,488,300	
71	11F	A2	住家	3.44	30.56	500,374	15,292,218				15,292,218	
72	11F	A3	住家	4.19	37.22	500,374	18,623,720				18,623,720	
73	11F	A4	住家	4.53	40.18	515,237	20,699,659				20,699,659	
74	11F	B1	住家	3.13	27.78	485,512	13,488,300				13,488,300	
75	11F	B2	住家	3.44	30.56	505,328	15,443,620				15,443,620	
76	11F	B3	住家	3.93	34.92	507,806	17,734,426				17,734,426	
77	11F	B4	住家	4.30	38.24	522,668	19,986,315				19,986,315	
78	12F	A1	住家	3.13	27.78	490,470	13,626,041				13,626,041	
79	12F	A2	住家	3.44	30.56	505,485	15,448,418				15,448,418	
80	12F	A3	住家	4.19	37.22	505,485	18,813,950				18,813,950	
81	12F	A4	住家	4.53	40.18	520,499	20,911,060				20,911,060	
82	12F	B1	住家	3.13	27.78	490,470	13,626,041				13,626,041	
83	12F	B2	住家	3.44	30.56	510,490	15,601,378				15,601,378	
84	12F	B3	住家	3.93	34.92	512,992	17,915,540				17,915,540	
85	12F	B4	住家	4.30	38.24	528,006	20,190,435				20,190,435	

報告存檔編號：10110266

編號	分配單元		規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	單元總價(元) (含露台總價)	備註
	樓別	戶別										
86	13F	A1	住家	3.13	27.78	496,331	13,788,869				13,788,869	
87	13F	A2	住家	3.44	30.56	511,525	15,633,010				15,633,010	
88	13F	A3	住家	4.19	37.22	511,525	19,038,756				19,038,756	
89	13F	A4	住家	4.53	40.18	526,718	21,160,909				21,160,909	
90	13F	B1	住家	3.13	27.78	496,331	13,788,869				13,788,869	
91	13F	B2	住家	3.44	30.56	516,589	15,787,773				15,787,773	
92	13F	B3	住家	3.93	34.92	519,122	18,129,622				18,129,622	
93	13F	B4	住家	4.30	38.24	534,315	20,431,685				20,431,685	
94	14F	A1	住家	3.46	30.72	503,472	15,464,570				15,464,570	
95	14F	A2	住家	3.44	30.56	523,970	16,013,348				16,013,348	
96	14F	A3	住家	7.35	65.23	552,154	36,019,283				36,019,283	
97	14F	B1	住家	3.45	30.60	503,472	15,406,696				15,406,696	
98	14F	B2	住家	3.44	30.56	529,094	16,169,946				16,169,946	
99	14F	B3	住家	7.28	64.63	554,716	35,850,810				35,850,810	
100	15F	A1	住家	3.46	30.72	509,348	15,645,057				15,645,057	
101	15F	A2	住家	3.44	30.56	530,084	16,200,202				16,200,202	
102	15F	A3	住家	7.35	65.23	558,598	36,439,652				36,439,652	
103	15F	B1	住家	3.45	30.60	509,348	15,586,507				15,586,507	
104	15F	B2	住家	3.44	30.56	535,269	16,358,664				16,358,664	
105	15F	B3	住家	7.28	64.63	561,190	36,269,219				36,269,219	
106	16F	A1	住家	3.46	30.72	515,223	15,825,512				15,825,512	
107	16F	A2	住家	3.44	30.56	536,199	16,387,086				16,387,086	
108	16F	A3	住家	7.35	65.23	565,041	36,859,955				36,859,955	
109	16F	B1	住家	3.45	30.60	515,223	15,766,288				15,766,288	
110	16F	B2	住家	3.44	30.56	541,443	16,547,351				16,547,351	
111	16F	B3	住家	7.28	64.63	567,663	36,687,563				36,687,563	
112	17F	A1	住家	3.46	30.72	521,098	16,005,968				16,005,968	
113	17F	A2	住家	3.44	30.56	542,314	16,573,970				16,573,970	
114	17F	A3	住家	7.35	65.23	571,484	37,280,259				37,280,259	
115	17F	B1	住家	3.45	30.60	521,098	15,946,068				15,946,068	
116	17F	B2	住家	3.44	30.56	547,617	16,736,038				16,736,038	
117	17F	B3	住家	7.28	64.63	574,136	37,105,907				37,105,907	

報告存檔編號：10110266

編號	分配單元		規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	單元總價(元) (含露台總價)	備註
	樓別	戶別										
118	18F	A1	住家	3.46	30.72	526,974	16,186,454				16,186,454	
119	18F	A2	住家	3.44	30.56	548,428	16,760,823				16,760,823	
120	18F	A3	住家	7.35	65.23	577,928	37,700,627				37,700,627	
121	18F	B1	住家	3.45	30.60	526,974	16,125,879				16,125,879	
122	18F	B2	住家	3.44	30.56	553,792	16,924,756				16,924,756	
123	18F	B3	住家	7.28	64.63	580,610	37,524,316				37,524,316	
124	19F	A1	住家	8.15	72.26	588,439	42,523,088	51.22	147,110	7,534,974	50,058,062	
125	19F	B1	住家	8.15	72.26	596,574	43,110,958	45.45	149,144	6,778,595	49,889,553	
	合計			519.56	4,625.09	-	2,411,061,362	99.59	-	14,720,559	2,425,781,921	-

報告存檔編號：10110266

表六：更新後車位權利價值表

樓層	車位形式	車位大小	數量(個)	單價(個/元)	總價(元)	備註
B1	平面車位	大	4	2,200,000	8,800,000	
		小	2	2,100,000	4,200,000	
B2	平面車位	大	24	2,100,000	50,400,000	
		小	5	2,000,000	10,000,000	
B3	平面車位	大	25	2,000,000	50,000,000	
		小	5	1,900,000	9,500,000	
B4	平面車位	大	25	1,800,000	45,000,000	
		小	5	1,700,000	8,500,000	
B5	平面車位	大	26	1,600,000	41,600,000	
		小	5	1,500,000	7,500,000	
合計	--	--	126	1,869,048	235,500,000	

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地(元/坪)		比準地土地總價(元)		整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
		1,520,000		187,727,144		1,660,000
更新後	1+2F(一般零售業)平均建坪單價(元/坪)	3F(一般事務所)平均建坪單價(元/坪)	3樓以上平均建坪單價(元/坪)	4樓以上(住家)平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	671,667	428,326	511,469	516,066	1,869,048	2,661,281,921

不動產估價報告書摘要

【本估價報告書之格式係根據中華民國不動產估價師公會全國聯合會所公告之「敘述型不動產估價報告書範本」之格式製作】

一、不動產估價報告書編號：YJ1208503

二、委託人：東家建設股份有限公司

三、更新前基本資料

更新單元名稱：新北市永和區保平段 266 地號等 16 筆(原 15 筆)土地都市更新權利變換計畫案

(一)更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：

(1)土地標示：新北市永和區保平段 266 地號等 16 筆土地。

(2)建物標示：新北市永和區保平段 966 建號等 40 筆建物。

(3)評估權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 產權分析：

(1)所有權人及權利範圍：詳見表 1：「土地產權分析表」、表 2：「建物產權分析表」。

表 1 土地產權分析表

項次	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	持分 分子	持分 分母	土地持分 面積(m ²)	土地持 分面積 (坪)	登記建號	備註
1-1	266	45.17	林○良	1	5	9.03	2.73	2584、2585、 2586、2587、 2588	
1-2			陳○雯	1	5	9.03	2.73		
1-3			許○宥	1	5	9.03	2.73		
1-4			李○彥	1	5	9.03	2.73		
1-5			高○娟	1	5	9.03	2.73		
2-1	267	5.99	歐○祥	1	5	1.20	0.36	2336、2237、 2338、 2339、2340	
2-2			蔣○霖	1	5	1.20	0.36		
2-3			許○宥	1	5	1.20	0.36		
2-4			邱○○妹	1	5	1.20	0.36		
2-5			劉○昀	1	5	1.20	0.36		
3-1	268	106.74	歐○祥	12	30	42.70	12.92	2336、2237、 2338、 2339、2340	
3-2			蔣○霖	1	5	21.35	6.46		
3-3			邱○○妹	1	5	21.35	6.46		
3-4			劉○昀	1	5	21.35	6.46		
4-1	269	124.68	郭○雪	1	5	24.94	7.54	976、977、 978、980、981	
4-2			王○玉	1	5	24.94	7.54		
4-3			陳○慧	1	5	24.94	7.54		
4-4			江○杏	1	5	24.94	7.54		
4-5			陳○光	1	5	24.94	7.54		
5-1	270	99.99	江○金	1	5	20.00	6.05	982、979、 983、984、 1071	
5-2			羅○發	1	5	20.00	6.05		
5-3			劉○○美	1	5	20.00	6.05		
5-4			張○慈	1	5	20.00	6.05		
5-5			柳○慧	1	5	20.00	6.05		
6-1	271	104.14	龔○雲	1	5	20.83	6.30	1072、1074、	

項次	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	持分 分子	持分 分母	土地持分 面積(m ²)	土地持 分面積 (坪)	登記建號	備註
6-2			邱○龍	1	5	20.83	6.30	1076、1078、 1070	
6-3			劉○○美	1	5	20.83	6.30		
6-4			黃○華	1	5	20.83	6.30		
6-5			楊○福	1	5	20.83	6.30		
7-1	272	140.25	黃○○桃	1	5	28.05	8.49	1079、1073、 1075、1077、 1080	
7-2			劉○凱	1	5	28.05	8.49		
7-3			梁○星	1	5	28.05	8.49		
7-4			鄭○旭	2	5	56.10	16.97		
8-1	273	143.37	宮○安	1	5	28.67	8.67	966、968、 969、972、973	
8-2			丁○詠	1	5	28.67	8.67		
8-3			李○香	1	5	28.67	8.67		
8-4			邱○慧	1	5	28.67	8.67		
8-5			蘇○靜	1	5	28.67	8.67		
9-1			274	109.95	黃○和	1	5		
9-2	王○任	1			5	21.99	6.65		
9-3	吳○圳	1			5	21.99	6.65		
9-4	吳○紅	1			5	21.99	6.65		
9-5-1	呂○炫	1			15	7.33	2.22		
9-5-2	呂○聰	1			15	7.33	2.22		
9-5-3	呂○慈	1			15	7.33	2.22		
10-1	275	19.16			林○良	1	5	3.83	1.16
10-2			陳○雯	1	5	3.83	1.16		
10-3			許○宥	1	5	3.83	1.16		
10-4			李○彥	1	5	3.83	1.16		
10-5			高○娟	1	5	3.83	1.16		
11-1	276	62.03	林○良	1	5	12.41	3.75	2584、2585、	

項次	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	持分 分子	持分 分母	土地持分 面積(m ²)	土地持 分面積 (坪)	登記建號	備註
6-2			邱○龍	1	5	20.83	6.30		
11-3			許○宥	1	5	12.41	3.75	2586、2587、 2588	
11-4			李○彥	1	5	12.41	3.75		
11-5			高○娟	1	5	12.41	3.75		
12	544	28.35	王○	1	1	28.35	8.58		
13	545	249.31	中華民國/財政 部國有財產局	1	1	249.32	75.42		既成巷道
14	545-1	0.01	中華民國/財政 部國有財產局	1	1	0.01	0.00		
15-1	549	408.28	林○吉	1	12	34.02	10.29		
15-2			林○安	1	12	34.02	10.29		
15-3			林○祥	1	4	102.07	30.88		
15-4			林○彬	1	8	51.04	15.44		
15-5			林○增	1	8	51.04	15.44		
15-6			林○仁	1	4	102.07	30.88		
15-7			林○華	1	12	34.02	10.29		
16	550	92.3	台灣中油(股) 公司	1	1	92.30	27.92		
合計		1,739.72				1,739.72	526.21		

表 2 建物產權分析表

項次	建號	地號	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	總面積(m ²)	建物門牌	所有權人	持分(權利範圍)	權利面積(m ²)	樓別/樓高	構造	建築完成日期	備註
1	966	273	108.51		108.51	保平路 []	蘇○靜	1	108.51	1/5	鋼筋混凝土造		
2	968		108.51		108.51	保平路 []	丁○詠	1	108.51	2/5	鋼筋混凝土造		
3	969		108.51		108.51	保平路 []	宮○安	1	108.51	3/5	鋼筋混凝土造		
4	972		108.51		108.51	保平路 []	邱○慧	1	108.51	4/5	鋼筋混凝土造		
5	973		96.77		96.77	保平路 []	李○香	1	96.77	5/5	鋼筋混凝土造		
6	975	274	90.79		90.79	保平路 []	黃○和	1	90.79	1/5	鋼筋混凝土造		
7	967		90.79		90.79	保平路 []	吳○圳	1	90.79	2/5	鋼筋混凝土造		
8	970		90.79		90.79	保平路 []	陳○洲	1	90.79	3/5	鋼筋混凝土造		
9	971		90.79		90.79	保平路 []	王○任	1	90.79	4/5	鋼筋混凝土造		
10	974		73.74		73.74	保平路 []	呂○炫、呂○聰、呂○慈	1	73.74	5/5	鋼筋混凝土造		
11	976	269	90.60		90.60	保平路 []	郭○雪	1	90.60	1/5	鋼筋混凝土造		
12	977		90.60		90.60	永貞路 []	江○杏	1	90.60	2/5	鋼筋混凝土造		
13	978		70.94		70.94	保平路 []	王○玉	1	70.94	3/5	鋼筋混凝土造		
14	980		65.16		65.16	永貞路 []	陳○慧	1	65.16	4/5	鋼筋混凝土造		
15	981		55.60		55.60	永貞路 []	陳○光	1	55.60	5/5	鋼筋混凝土造		
16	982	270	86.01		86.01	永貞路 []	江○金	1	86.01	1/5	鋼筋混凝土造		
17	979		86.01		86.01	永貞路 []	柳○慧	1	86.01	2/5	鋼筋混凝土造		
18	983		67.71		67.71	永貞路 []	張○慈	1	67.71	3/5	鋼筋混凝土造		
19	984		61.61		61.61	保平路 []	羅○發	1	61.61	4/5	鋼筋混凝土造		
20	1071		54.08		54.08	保平路 []	劉○○美	1	54.08	5/5	鋼筋混凝土造		
21	1072	271	86.01		86.01	永貞路 []	楊○福	1	86.01	1/5	鋼筋混凝土造		
22	1074		86.01		86.01	永貞路 []	黃○華	1	86.01	2/5	鋼筋混凝土造		
23	1076		67.71		67.71	保平路 []	邱○龍	1	67.71	3/5	鋼筋混凝土造		
24	1078		61.61		61.61	保平路 []	龔○雲	1	61.61	4/5	鋼筋混凝土造		
25	1070		54.08		54.08	保平路 []	劉○○美	1	54.08	5/5	鋼筋混凝土造		
26	1079	272	104.59		104.59	永貞路 []	鄭○旭	1	104.59	1/5	鋼筋混凝土造		
27	1073		104.59		104.59	永貞路 []	鄭○旭	1	104.59	2/5	鋼筋混凝土造		
28	1075		73.84		73.84	永貞路 []	梁○星	1	73.84	3/5	鋼筋混凝土造		
29	1077		63.59		63.59	永貞路 []	黃○○桃	1	63.59	4/5	鋼筋混凝土造		
30	1080		45.67		45.67	保平路 []	劉○凱	1	45.67	5/5	鋼筋混凝土造		

項次	建號	地號	主建物 面積(m ²)	附屬建物 面積(m ²)	總面積 (m ²)	建物門牌	所有權人	持分(權利 範圍)	權利面積 (m ²)	樓別/樓高	構造	建築完成 日期	備註
31	2336	267 268	101.75		101.75	永貞路 <input type="text"/>	歐○祥	1	101.75	1/5	鋼筋混凝土造		
32	2237		105.76		105.76	永貞路 <input type="text"/>	歐○祥	1	105.76	2/5	鋼筋混凝土造		
33	2338		105.76		105.76	永貞路 <input type="text"/>	蔣○霖	1	105.76	3/5	鋼筋混凝土造		
34	2339		105.76		105.76	永貞路 <input type="text"/>	邱○○妹	1	105.76	4/5	鋼筋混凝土造		
35	2340		105.76		105.76	永貞路 <input type="text"/>	劉○昀	1	105.76	5/5	鋼筋混凝土造		
36	2584	266 267 275 276	119.22		119.22	保平路 <input type="text"/>	許○宥	1	119.22	1/5	鋼筋混凝土造		
37	2585		115.22		115.22	保平路 <input type="text"/>	高○娟	1	115.22	2/5	鋼筋混凝土造		
38	2586		115.22		115.22	保平路 <input type="text"/>	陳○雯	1	115.22	3/5	鋼筋混凝土造		
39	2587		115.22		115.22	保平路 <input type="text"/>	歐○祥	1	115.22	4/5	鋼筋混凝土造		
40	2588		115.22		115.22	保平路 <input type="text"/>	歐○祥	1	115.22	5/5	鋼筋混凝土造		
合計			3,548.62		3,548.62				3,548.62				

(2)他項權利及耕地三七五租約：設有 14 筆抵押權，詳見表 3：「他項權利分析及耕地三七五租約表」。

(3)依土地或建物登記簿謄本上登載，勘估標的無限制登記情事。

3. 建築型式：地上 5 層公寓。

表 3 他項權利分析及耕地三七五租約表

編號	所有權人	更新前								
		標示部		登記次序	設定權利種類	權利人	設定權利範圍	權利價值(元)	擔保債權確定日期、清償日期	設定義務人
		地號	面積(m ²)							
1	陳○雯	266	45.17	0010	抵押權	新北市中和地區農會	1/5	3,840,000	民國140年6月21日	陳慧雯
		275	19.16	0010						
		276	62.03	0010						
2	劉○均	267	5.99	0017	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	1/5	9,660,000	民國132年1月24日	劉長均
		268	106.74	0014						
3	高○娟	266	45.17	0019	最高限額抵押權	滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司	1/5	8,770,000	民國129年6月1日	高小娟
		275	19.16	0019						
		276	62.03	0019						
4	林○良	266	45.17	0021	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	1/5	1,320,000	民國131年1月12日	林金良
		275	19.16	0021						
		276	62.03	0021						
5	蔣○霖	267	5.99	0006-001	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	1/5	3,600,000	民國114年3月5日	蔣茂霖
		268	106.74	0005-001						
6	歐○祥	267	5.99	0009	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	1/5	6,600,000	民國117年12月20日	歐震祥
		268	106.74	0007						
7	王○玉	269	124.68	0001	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	1/5	2,112,000	民國110年1月28日	王寶玉
8	陳○慧	269	124.68	0005	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	1/5	2,400,000	民國121年8月31日	陳德慧
9	陳○光	269	124.68	0009	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	1/5	720,000	民國130年5月31日	陳星光
10	張○慈	270	99.99	0008	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	1/5	2,740,000	民國132年1月6日	張恩慈
11	柳○慧	270	99.99	0011	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	1/5	4,560,000	民國127年5月7日	柳靜慧
12	楊○福	271	104.14	0004	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	1/5	1,800,000	民國129年1月7日	楊明福
13	黃○桃	272	140.25	0007	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	1/5	2,400,000	民國127年10月22日	黃鄭瑞桃
14	陳○洲	274	109.95	0004	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	1/5	3,420,000	民國129年6月1日	陳福洲

(二) 更新後基本資料：

1. 建築型式：地上 19 層、地下 5 層之集合住宅大樓。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：20,525.59 平方公尺 (6,208.99 坪)。

(1) 地上層：15,289.54 平方公尺 (4,625.09 坪)。

(2) 地下層：5,236.05 平方公尺 (1,583.91 坪)。

3. 建物構造：鋼筋混凝土造。

(三) 評估內容：更新前後權利價值

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

四、估價前提

(一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 價格日期：民國 101 年 9 月 30 日。

(四) 勘察日期：民國 101 年 8 月 4 日。

(五) 估價條件：

1. 更新前估價條件

① 更新前各權利人之土地權利價值以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格，且在合併利用狀況下評估各宗土地更新前權利價值。

② 更新前土地合併價值係以商業區法定容積率 440%，不考慮其他獎勵容積率之條件下評估。

③ 更新單元內各筆土地依價格日期當時產權狀態「同一所有權人之毗鄰土地視為同一宗土地」以及「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則作為劃分之依據，各宗土地重新劃分如下表：

宗地	地號	劃分依據	宗地	地號	劃分依據
----	----	------	----	----	------

A	266 等 5 筆土地	同一張使用執照：69 使 2655	H	266、275、276	毗鄰土地為同所有權人視為一宗土地
			I	267、268	毗鄰土地為同所有權人視為一宗土地
B	269 等 4 筆土地	同一張使用執照：66 使 2844	J	269	
			K	270	
			L	271	
			M	272	
C	273、274	同一張使用執照：66 使 2825	N	273	
			O	274	
D	544				
E	545				
F	549				
G	550				

④本次選定 549 地號做為更新前商業區土地素地價格評估之比準地。在評估比準地之合理價格後，再以比準地為基礎依各宗土地個別條件之優劣，調整各宗土地合併前價格，並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。

⑤更新範圍內區分所有建物依不動產估價技術規則第 126 條計算方式推算更新前土地權利價值比例。

⑥本案宗地 B、宗地 C 有土地持分面積相等但區分所有建物面積不同之狀況，故依據區分所有建物面積計算合法建築物所有權之權利價值，並依據土地垂直效用比估算持分土地所有權權利價值，最後兩者合計估算出區分所有建物所有權人之土地權利價值。

本案宗地 B、宗地 C 有土地持分面積相等但區分所有建物面積不同之狀況，依實施者要求估定合法建築物所有權之權利價值，並以下列估價條件依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本」與不動產估價技術規則第 47 條相關規定進行評估：

a. 本案宗地 B、宗地 C 上更新前合法建物為鋼筋混凝土造，屋齡為 34 年，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，住家用之鋼筋混凝土造建物耐用年數為 50 年，故勘估標的依該建物目前之維護使用情形，尚可繼續使用 16 年

為前提進行評估。

b. 宗地 B、宗地 C 上更新前合法建物使用期間支付土地所有權人之租金按申報地價年息百分之三計算。

2. 更新後估價條件

①權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。

②更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並設有約定專用。本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

③更新後供分配之比準單元，住宅部份選定『4F-B2』作為比準單元，店鋪部份選定『1F-B3』作為比準單元。

五、評估價值結論

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及本估價師專業意見分析後，評估結果如下：

(一) 更新前土地權利價值總額：新臺幣 868,345,500 元(詳見表 4)

(二) 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣 2,520,894,030 元(詳見表 5 及表 6)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換之不動產價值參考。另使用本估價報告書者詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件、以避免估價結果之誤用。

六、不動產估價師姓名及其證照字號

(一) 不動產估價師證照字號：(99)台內估字第 000358 號

(二) 不動產估價師開業證書字號：(103)北市估字第 000205 號

(三) 不動產估價師公會會員證書字號：(113)北市估師證字第 154 號

不動產估價師簽名：

左睿明 

表 4

更新前土地權利價值表

項次	土地所有權人	權利價值來源地號	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比率(%)
1-1	林○良	266 275 276	11,891,453	1.369438%
1-2	陳○雯		12,010,368	1.383132%
1-3	許○宥		15,380,409	1.771231%
1-4	李○彥		12,248,197	1.410521%
1-5	高○娟		12,129,282	1.396827%
2-1	歐○祥	267 268	23,746,175	2.734646%
2-2	蔣○霖		10,790,222	1.242618%
2-4	邱○○妹		10,683,388	1.230315%
2-5	劉○昀		11,003,889	1.267225%
4-1	郭○雪		269	14,264,242
4-2	王○玉	11,289,806		1.300151%
4-3	陳○慧	11,109,388		1.279374%
4-4	江○杏	11,639,622		1.340437%
4-5	陳○光	11,325,919		1.304310%
5-1	江○金	270	11,469,245	1.320816%
5-2	羅○發		8,885,288	1.023243%
5-3	劉○○美		18,503,949	2.130943%
5-4	張○慈		9,047,195	1.041889%
5-5	柳○慧		9,358,904	1.077786%
6-1	龔○雲	271	9,258,307	1.066201%
6-2	邱○龍		9,423,408	1.085214%
6-3	劉○○美			
6-4	黃○華		9,737,213	1.121352%
6-5	楊○福		11,932,859	1.374206%
7-1	黃○○桃	272	12,565,222	1.447030%
7-2	劉○凱		12,718,216	1.464649%
7-3	梁○星		12,816,484	1.475966%
7-4	鄭○旭		29,652,295	3.414804%
7-5	宮○安		13,466,333	1.550804%
8-1	丁○詠	273	13,599,663	1.566158%
8-2	李○香		13,571,995	1.562972%
8-3	邱○慧		13,333,003	1.535449%

項次	土地所有權人	權利價值來源地號	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比率(%)
8-4	蘇○靜		16,666,253	1.919311%
9-1	黃○和	274	12,680,170	1.460268%
9-2	王○任		10,144,136	1.168214%
9-3	吳○圳		10,347,019	1.191579%
9-4	陳○洲		10,245,577	1.179896%
9-5-1	呂○炫		3,404,118.27	0.392023%
9-5-2	呂○聰		3,404,118.27	0.392023%
9-5-3	呂○慈		3,404,118.27	0.392023%
10	王○	544	14,377,487	1.655733%
11	中華民國/財政部國有財產局	545 545-1	115,509,631	13.302266%
12-1	林○吉	549	18,543,788	2.135531%
12-2	林○安		18,543,788	2.135531%
12-3	林○祥		55,631,364	6.406593%
12-4	林○彬		27,815,682	3.203297%
12-5	林○增		27,815,682	3.203297%
12-6	林○仁		55,631,364	6.406593%
12-7	林○華		18,543,788	2.135531%
13	台灣中油(股)公司	550	46,785,482	5.387888%
合計			868,345,500	100.000000%

表 5 更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

樓層	戶別	規劃用途	土地持分	建物面積	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (元)	備註
			(坪)	(坪)			
1F	A1	店鋪	4.98	22.48	704,000	15,825,920	
2F	A1			21.76	422,400	9,191,420	
1F	A2	店鋪	5.05	22.59	704,000	15,903,360	
2F	A2			22.09	422,400	9,330,820	
1F	A3	店鋪	5.09	23.11	721,600	16,676,180	
2F	A3			21.99	432,960	9,520,790	
1F	A4	店鋪	4.78	22.40	704,000	15,769,600	
2F	A4			20.00	422,400	8,448,000	
1F	B1	店鋪	5.25	22.47	827,200	18,587,180	
2F	B1			24.13	496,320	11,976,200	
1F	B2	店鋪	3.99	18.03	897,600	16,183,730	
2F	B2			17.24	538,560	9,284,770	
1F	B3	店鋪	3.77	17.68	880,000	15,558,400	
2F	B3			15.74	528,000	8,310,720	
1F	B4	店鋪	4.35	19.57	880,000	17,221,600	
2F	B4			19.07	528,000	10,068,960	
1F	B5	店鋪	5.12	21.00	924,000	19,404,000	
2F	B5			24.40	554,400	13,527,360	
3F	A2	住宅	3.04	28.54	444,400	12,683,560	露台面積 1.46 坪， 單價 148,000 元/ 坪，露台總價 216,240 元，含露台 總價 12,899,800 元
3F	A3	住宅	4.35	40.72	462,000	18,813,820	
3F	A4	住宅	4.53	42.55	462,000	19,657,940	
3F	B2	住宅	3.44	32.34	444,400	14,370,670	露台面積 1.46 坪， 單價 148,000 元/ 坪，露台總價 216,240 元，含露台 總價 14,586,910 元
3F	B3	住宅	4.06	38.11	466,400	17,774,010	
3F	B4	住宅	4.29	40.38	470,800	19,012,670	
4F	A2	住宅	3.44	30.56	440,000	13,447,090	
4F	A3	住宅	4.38	38.87	457,600	17,788,870	
4F	A4	住宅	4.57	40.60	457,600	18,580,650	
4F	B2	住宅	3.44	30.56	440,000	13,447,090	
4F	B3	住宅	4.09	36.33	462,000	16,783,180	
4F	B4	住宅	4.34	38.55	466,400	17,981,410	
5F	A1	住宅	3.13	27.78	435,600	12,101,660	
5F	A2	住宅	3.44	30.56	444,400	13,581,560	
5F	A3	住宅	4.19	37.22	462,000	17,195,460	

樓層	戶別	規劃用途	土地持分	建物面積	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (元)	備註
			(坪)	(坪)			
5F	A4	住宅	4.53	40.18	462,000	18,560,860	
5F	B1	住宅	3.13	27.78	435,600	12,101,660	
5F	B2	住宅	3.44	30.56	444,400	13,581,560	
5F	B3	住宅	3.93	34.92	466,400	16,288,380	
5F	B4	住宅	4.30	38.24	470,800	18,002,930	
6F	A1	住宅	3.13	27.78	440,000	12,223,900	
6F	A2	住宅	3.44	30.56	448,800	13,716,030	
6F	A3	住宅	4.19	37.22	466,400	17,359,220	
6F	A4	住宅	4.53	40.18	466,400	18,737,630	
6F	B1	住宅	3.13	27.78	440,000	12,223,900	
6F	B2	住宅	3.44	30.56	448,800	13,716,030	
6F	B3	住宅	3.93	34.92	470,800	16,442,040	
6F	B4	住宅	4.30	38.24	475,200	18,171,180	
7F	A1	住宅	3.13	27.78	444,400	12,346,140	
7F	A2	住宅	3.44	30.56	453,200	13,850,510	
7F	A3	住宅	4.19	37.22	470,800	17,522,990	
7F	A4	住宅	4.53	40.18	470,800	18,914,400	
7F	B1	住宅	3.13	27.78	444,400	12,346,140	
7F	B2	住宅	3.44	30.56	453,200	13,850,510	
7F	B3	住宅	3.93	34.92	475,200	16,595,710	
7F	B4	住宅	4.30	38.24	479,600	18,339,440	
8F	A1	住宅	3.13	27.78	448,800	12,468,380	
8F	A2	住宅	3.44	30.56	457,600	13,984,980	
8F	A3	住宅	4.19	37.22	475,200	17,686,750	
8F	A4	住宅	4.53	40.18	475,200	19,091,170	
8F	B1	住宅	3.13	27.78	448,800	12,468,380	
8F	B2	住宅	3.44	30.56	457,600	13,984,980	
8F	B3	住宅	3.93	34.92	479,600	16,749,370	
8F	B4	住宅	4.30	38.24	484,000	18,507,690	
9F	A1	住宅	3.13	27.78	453,200	12,590,620	
9F	A2	住宅	3.44	30.56	462,000	14,119,450	
9F	A3	住宅	4.19	37.22	479,600	17,850,520	
9F	A4	住宅	4.53	40.18	479,600	19,267,940	
9F	B1	住宅	3.13	27.78	453,200	12,590,620	
9F	B2	住宅	3.44	30.56	462,000	14,119,450	
9F	B3	住宅	3.93	34.92	484,000	16,903,030	
9F	B4	住宅	4.30	38.24	488,400	18,675,940	
10F	A1	住宅	3.13	27.78	457,600	12,712,860	
10F	A2	住宅	3.44	30.56	466,400	14,253,920	
10F	A3	住宅	4.19	37.22	484,000	18,014,290	
10F	A4	住宅	4.53	40.18	484,000	19,444,710	
10F	B1	住宅	3.13	27.78	457,600	12,712,860	
10F	B2	住宅	3.44	30.56	466,400	14,253,920	
10F	B3	住宅	3.93	34.92	488,400	17,056,700	

樓層	戶別	規劃用途	土地持分	建物面積	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (元)	備註
			(坪)	(坪)			
10F	B4	住宅	4.30	38.24	492,800	18,844,190	
11F	A1	住宅	3.13	27.78	462,000	12,835,100	
11F	A2	住宅	3.44	30.56	470,800	14,388,390	
11F	A3	住宅	4.19	37.22	488,400	18,178,050	
11F	A4	住宅	4.53	40.18	488,400	19,621,480	
11F	B1	住宅	3.13	27.78	462,000	12,835,100	
11F	B2	住宅	3.44	30.56	470,800	14,388,390	
11F	B3	住宅	3.93	34.92	492,800	17,210,360	
11F	B4	住宅	4.30	38.24	497,200	19,012,440	
12F	A1	住宅	3.13	27.78	466,400	12,957,340	
12F	A2	住宅	3.44	30.56	475,200	14,522,860	
12F	A3	住宅	4.19	37.22	492,800	18,341,820	
12F	A4	住宅	4.53	40.18	492,800	19,798,250	
12F	B1	住宅	3.13	27.78	466,400	12,957,340	
12F	B2	住宅	3.44	30.56	475,200	14,522,860	
12F	B3	住宅	3.93	34.92	497,200	17,364,030	
12F	B4	住宅	4.30	38.24	501,600	19,180,690	
13F	A1	住宅	3.13	27.78	470,800	13,079,580	
13F	A2	住宅	3.44	30.56	479,600	14,657,330	
13F	A3	住宅	4.19	37.22	497,200	18,505,590	
13F	A4	住宅	4.53	40.18	497,200	19,975,020	
13F	B1	住宅	3.13	27.78	470,800	13,079,580	
13F	B2	住宅	3.44	30.56	479,600	14,657,330	
13F	B3	住宅	3.93	34.92	501,600	17,517,690	
13F	B4	住宅	4.30	38.24	506,000	19,348,950	
14F	A1	住宅	3.46	30.72	484,000	14,866,470	
14F	A2	住宅	3.44	30.56	488,400	14,926,270	
14F	A3	住宅	7.35	65.23	510,400	33,295,500	
14F	B1	住宅	3.45	30.60	484,000	14,810,840	
14F	B2	住宅	3.44	30.56	488,400	14,926,270	
14F	B3	住宅	7.28	64.63	514,800	33,271,070	
15F	A1	住宅	3.46	30.72	488,400	15,001,620	
15F	A2	住宅	3.44	30.56	492,800	15,060,740	
15F	A3	住宅	7.35	65.23	514,800	33,582,530	
15F	B1	住宅	3.45	30.60	488,400	14,945,480	
15F	B2	住宅	3.44	30.56	492,800	15,060,740	
15F	B3	住宅	7.28	64.63	519,200	33,555,440	
16F	A1	住宅	3.46	30.72	492,800	15,136,770	
16F	A2	住宅	3.44	30.56	497,200	15,195,220	
16F	A3	住宅	7.35	65.23	519,200	33,869,560	
16F	B1	住宅	3.45	30.60	492,800	15,080,120	
16F	B2	住宅	3.44	30.56	497,200	15,195,220	
16F	B3	住宅	7.28	64.63	523,600	33,839,810	

樓層	戶別	規劃用途	土地持分	建物面積	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (元)	備註
			(坪)	(坪)			
17F	A1	住宅	3.46	30.72	497,200	15,271,920	
17F	A2	住宅	3.44	30.56	501,600	15,329,690	
17F	A3	住宅	7.35	65.23	523,600	34,156,590	
17F	B1	住宅	3.45	30.60	497,200	15,214,770	
17F	B2	住宅	3.44	30.56	501,600	15,329,690	
17F	B3	住宅	7.28	64.63	528,000	34,124,180	
18F	A1	住宅	3.46	30.72	501,600	15,407,070	
18F	A2	住宅	3.44	30.56	506,000	15,464,160	
18F	A3	住宅	7.35	65.23	528,000	34,443,620	
18F	B1	住宅	3.45	30.60	501,600	15,349,410	
18F	B2	住宅	3.44	30.56	506,000	15,464,160	
18F	B3	住宅	7.28	64.63	532,400	34,408,550	
19F	A1	住宅	8.15	72.26	536,800	38,791,440	露台面積 51.22 坪，單價 107,000 元/坪，露台總價 5,480,140 元，含露台總價 44,271,580 元
19F	B1	住宅	8.15	72.26	541,200	39,109,400	露台面積 45.45 坪，單價 108,000 元/坪，露台總價 4,908,990 元，含露台總價 44,018,390 元
合計			519.63	4,625.09		2,295,672,420	含露台總價 2,306,494,030 元

表 7

更新後車位權利價值表

車位編號	樓層	車位型態	總價(元)	備註
2、4、5、6	地下 1 層	坡道平面大	8,800,000	4 個
1、3		坡道平面小	4,200,000	2 個
11~19、21~22、25、27~38	地下 2 層	坡道平面大	48,000,000	24 個
10、20、23、24、26		坡道平面小	9,500,000	5 個
40~49、51~52、55、57~68	地下 3 層	坡道平面大	45,000,000	25 個
39、50、53、54、56		坡道平面小	8,500,000	5 個
60~69、81~82、85、87~98	地下 4 層	坡道平面大	40,000,000	25 個
69、80、83、84、86		坡道平面小	7,500,000	5 個
99~100、113、116、118~129	地下 5 層	坡道平面大	36,400,000	26 個
101、102、114、115、117		坡道平面小	6,500,000	5 個
	合計		214,400,000	126 個

註：大車位尺寸為 250cm×600cm，小車位尺寸為 225 cm×575 cm。

表 8 更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格 (元/坪)	比準地土地總價 (元)	整體更新單元土地權 利單價(元/坪)	整體更新單元土地 權利總價(元)
	1,500,000	185,250,000	1,650,000	868,345,500
更新後	地面層平均建坪 單價(元/坪)	3 樓以上平均建 坪單價(元/坪)	車位平均價格 (元/個)	更新後總權利價值 (元)
	640,822	486,121	1,701,587	2,520,894,030