

本檔案為審查審議階段資料
實際結果依政府核定依據

「擬訂新北市新店區明德段
55 地號等 11 筆土地都市更新
事業計畫暨權利變換計畫案」
不動產估價報告書

委託人：君澤都市建築股份有限公司

估價單位：連邦不動產估價師聯合事務所

出件版本：第一次補正版

出件日期：民國 112 年 3 月

本檔案為審查審議階段資料
實際結果依政府核定依據



都市更新權利變換不動產估價報告摘要

本檔案為審查審議階段資料
實際結果依政府核定依據

一、前言：

本次因配合都市更新審議程序及新北市政府都市更新處函文意見，將不動產估價報告書版本修正為第一次補正版，並依舊案連邦估價第 11104010-1 號修改報告書，特此說明。

二、不動產估價報告書案號：連邦估價第 11104010-2 號。

三、委託人：君澤都市建築股份有限公司。

四、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：擬訂新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案。

(一) 更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：

- (1) 土地標示：新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地。
- (2) 建物標示：新北市新店區明德段 600 建號 (門牌：明德路 83 號) 等 34 筆建物。
- (3) 評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 更新前不動產產品型態：素地及公寓產品。

3. 土地使用分區：第四種住宅區、道路用地。

4. 產權分析：參考委託人提供土地及建物產權清冊，整理後之結果請見摘要表一~三。

編號	地號	面積(m ²)	面積(坪)	所有權人/管理機關	權利範圍	權利範圍	持有面積(m ²)	持有面積(坪)	
5	77	152.52	46.1373	吳	1	4	1/4	42.42	12.8328
				吳	1	8	1/8	21.21	6.4164
				于	1	8	1/8	21.21	6.4164
				呂	1	4	1/4	38.13	11.5343
				陳	1	4	1/4	38.13	11.5343
6	79	178.48	53.9902	張	1	4	1/4	38.13	11.5343
				孫	1	4	1/4	44.62	13.4976
				顧	1	16	1/16	11.16	3.3744
				顧	1	16	1/16	11.16	3.3744
				顧	1	16	1/16	11.16	3.3744
				顧	1	16	1/16	11.16	3.3744
				潘	1	4	1/4	44.62	13.4976
7	80	169.18	51.1770	趙	10250	100000	10250/100000	18.29	5.5340
				郭	14750	100000	14750/100000	26.33	7.9636
				許	1	4	1/4	42.30	12.7942
				劉	1	4	1/4	42.30	12.7942
				林	1	4	1/4	42.30	12.7942
8	112-2	1.34	0.4054	潘	1	1	1/1	1.34	0.4054
				晏	1	1	1/1	6.48	1.9602
10	55-1	27.74	8.3914	葉	1	10	1/10	2.77	0.8391
				蘇	1	10	1/10	2.77	0.8391
				高	1	10	1/10	2.77	0.8391
				蕭	1	20	1/20	1.39	0.4196
				蕭	1	20	1/20	1.39	0.4196
				黃	1	10	1/10	2.77	0.8391
				蔡	1	10	1/10	2.77	0.8391
				李	1	10	1/10	2.77	0.8391
				吳	1	10	1/10	2.77	0.8391
				林	11	200	11/200	1.53	0.4615
11	76-1	2.37	0.7169	李	9	200	9/200	1.25	0.3776
				陳	1	4	1/4	0.59	0.1792
				吳	1	4	1/4	0.59	0.1792
				吳	1	8	1/8	0.30	0.0896
				于	1	8	1/8	0.30	0.0896
總計		1,166.00	352.7150				1,166.00	352.7150	

註：上述權利狀態係依實施者提供之土地登記簿本及土地清冊整理，持分面積係採計算機連續計算，持有面積(m²)僅顯示至小數點後第二位，持有面積(坪)僅顯示至小數點後第四位，於此敘明。

摘要表一：土地產權分析表

編號	地號	面積(m ²)	面積(坪)	所有權人/管理機關	權利範圍	權利範圍	持有面積(m ²)	持有面積(坪)	
1	55	448.16	135.5684	葉	1	10	1/10	44.82	13.5568
				蘇	1	10	1/10	44.82	13.5568
				高	1	10	1/10	44.82	13.5568
				蕭	1	20	1/20	22.41	6.7784
				蕭	1	20	1/20	22.41	6.7784
				黃	1	10	1/10	44.82	13.5568
				蔡	1	10	1/10	44.82	13.5568
				李	1	10	1/10	44.82	13.5568
				吳	1	10	1/10	44.82	13.5568
				林	1	20	1/20	22.41	6.7784
2	75-4	7.10	2.1478	中華民國 管理者:財政部國有財產署	1	1	1/1	7.10	2.1478
				中華民國 管理者:財政部國有財產署	1	1	1/1	2.94	0.8894
3	75-7	2.94	0.8894	中華民國 管理者:財政部國有財產署	1	1	1/1	2.94	0.8894
				中華民國 管理者:財政部國有財產署	1	1	1/1	2.94	0.8894
4	76	169.69	51.3312	姚	1	4	1/4	42.42	12.8328
				陳	1	4	1/4	42.42	12.8328

摘要表二：建物產權分析表

建號	建物門牌	主建物	附屬建物(陽台)	共有部分(m ²)	面積小計(m ²)	座落地號	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)
464	明德路 91 號一樓	117.20			117.20	55	吳春芳	1 / 1	117.20
465	明德路 91 號三樓	59.43	11.39	6.15	76.97	55、55-1	林嘉櫻	1 / 1	76.97
466	明德路 91 號四樓	117.20	20.93		138.13	55、55-1	蔡翠娟	1 / 1	138.13
467	明德路 91 號五樓	117.20	20.81		138.01	55、55-1	李郁瑾	1 / 1	138.01
468	民族路 11 號	120.80			120.80	55	葉斯櫻	1 / 1	120.80
469	明德路 93 號二樓	120.80			120.80	55	蕭亞	1 / 2	60.40
							蕭中岳	1 / 2	60.40
470	明德路 93 號三樓	120.80	23.87		144.67	55	黃耀德	1 / 1	144.67
471	明德路 93 號四樓	120.80	23.87		144.67	55	蘇端淑	1 / 1	144.67
472	明德路 93 號五樓	120.80			120.80	55	高美美	1 / 1	120.80

建號	建物門牌	主建物	附屬建物 (陽台)	共有部分 (m ²)	面積小計 (m ²)	座落地號	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)
542	明德路 91 號二樓	62.16	4.51	4.92	71.59	55、55-1	林	1 / 1	71.59
592	明德路 87 號一樓	93.23			93.23	77	陳	1 / 1	93.23
593	明德路 87 號四樓	93.23			93.23	77	鄭	1 / 1	93.23
594	明德路 87 號二樓	93.23			93.23	77	呂	1 / 1	93.23
595	明德路 87 號三樓	93.23	10.39		103.62	77	張	1 / 1	103.62
596	明德路 85 號	132.54			132.54	79	潘	1 / 1	132.54
597	明德路 85 號二樓	132.54			132.54	79	顧	1 / 4	33.14
							顧	1 / 4	33.14
							顧	1 / 4	33.14
							顧	1 / 4	33.14
598	明德路 85 號三樓	77.85		3.15	81.00	79	郭	1 / 1	81.00
599	明德路 85 號四樓	132.54	7.22		139.76	79	孫	1 / 1	139.76
600	明德路 83 號	96.91			96.91	80	林	1 / 1	96.91
601	明德路 83 號二樓	96.91	11.41		108.32	80	許	1 / 1	108.32
602	明德路 83 號三樓	96.91	11.41		108.32	80	鄭	1 / 1	108.32
603	明德路 83 號四樓	96.91	11.02		107.93	80	呂	1 / 1	107.93
2753	明德路 89 號	96.91			96.91	76	吳	1 / 1	96.91
2754	明德路 89 號二樓	96.91			96.91	76	陳	1 / 1	96.91
2755	明德路 89 號三樓	96.91	8.64		105.55	76	姚	1/1	105.55
2756	明德路 89 號四樓	96.91			96.91	76	吳	1/2	48.46
							于	1/2	48.46
3906	明德路 85 號三樓之一	49.70	5.91	3.15	58.76	79	趙	1 / 1	58.76
3908	明德路 91 號二樓之一	48.60	12.9	4.92	66.42	55、55-1	林	1/1	66.42
3914	明德路 91 號三樓之一	48.10	8.03	5.03	61.16	55	李	1/1	61.16
合計		2,847.26	192.31	27.32	3,066.89				3,066.89

註：上述權利狀態係依實施者提供之建物登記簿本及建物清冊整理。總面積係採計算機連續計算，持分面積(m²)僅係顯示至小數點後第二位，於此敘明。

摘要表三：他項權利分析及耕地三七五租約表

建號	建物門牌號碼	坐落地號	標示部		所有權部		他項權利部		
			登記 次序	所有權人/ 管理人	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務 人	
464	明德路 91 號一樓	55	4	吳	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳	吳	
465	明德路 91 號三樓	55、55-1	8	林	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	林	林	
					最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	林	林	
3915	明德路 91 號三樓等								
466	明德路 91 號四樓	55、55-1	2	蔡	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	蔡	蔡	
467	明德路 91 號五樓	55、55-1	3	李	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	李	李	
468	民族路 11 號	55	1	葉	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	葉	葉	
469	明德路 93 號二樓	55	3	潘	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	潘	潘	
			4	潘					
470	明德路 93 號三樓	55	2	黃	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	黃	黃	
471	明德路 93 號四樓	55	1	蘇					
472	明德路 93 號五樓	55	1	高	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	高	高	

建號	標示部 建物門牌號碼	坐落地號	登記 次序	所有權部		他項權利部		
				所有權人/ 管理人	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務 人
542	明德路 91 號二樓	55、55-1	5	林	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林	林
3908	明德路 85 號二樓之一	55、55-1	5	林	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林	林
3909	明德路 91 號二樓等	55、55-1						
592	明德路 87 號	77	2	陳	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	陳	陳
					最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	李	陳
593	明德路 87 號四樓	77	3	鄭				
594	明德路 87 號二樓	77	1	呂	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	呂	呂
595	明德路 87 號三樓	77	5	張	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	張	張
596	明德路 85 號	79	3	潘				
597	明德路 85 號二樓	79	2	顧				
			3	顧				
			4	顧				
			5	顧				
			5	郭	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	郭	郭
3907	明德路 86 號三樓之共用部分							
599	明德路 85 號四樓	79	5	孫				
600	明德路 83 號	80	5	林	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林	林
601	明德路 83 號二樓	80	1	許				
602	明德路 83 號三樓	80	1	鄭				
603	明德路 83 號四樓	80	4	呂				
2753	明德路 89 號一樓	76	2	吳	抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	吳	吳
2754	明德路 89 號二樓	76	3	陳				
2755	明德路 89 號三樓	76	2	姚	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	姚	姚
2756	明德路 89 號四樓	76	3	吳				
3906	明德路 85 號三樓之一	79	6	趙	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	趙	趙
					最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司、張	李	李
3907	明德路 86 號三樓之共用部分	79.00						
3914	明德路 91 號三樓之一	55	7	李	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司、張	李	李
3915	明德路 91 號三樓等	55						

註：上述權利狀態係依實施者提供之清冊整理，於此敘明

(二) 更新後基本資料：

1. 建築形式：更新後建物為地上 18 層，地下 4 層之店面住宅大樓。
2. 建物構造：鋼筋混凝土造。
3. 更新後供分配建築物面積：

樓層	類型	面積 (坪)
1F	店面	68.87
2F	店面	76.82
1F~18F	住宅	2,457.48
B1~B4	停車位	67 個

五、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 111 年 8 月 1 日。
- (四) 勘察日期：民國 111 年 5 月 20 日等多次現地勘察
- (五) 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。
 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。

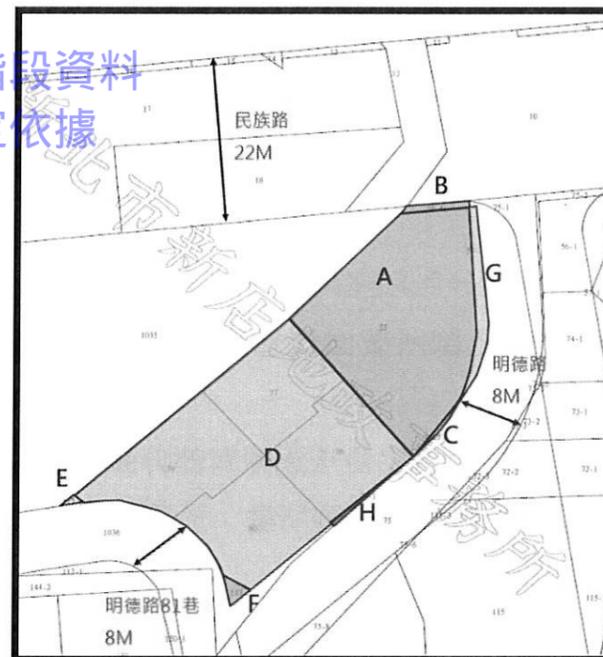
(六) 估價條件：

依委託者提供之估價條件如下：

■更新前估價條件：

1. 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟更新單元範圍內 55、76、77、79、80 地號有合法建築物四五樓層之獎勵容積，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定精神，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並應進行容積折減。
2. 更新單元內土地進行坵塊分宗之原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一張使用執照視為同一宗土地」，劃分結果如下：

本檔案為審查審議階段資料
實際結果依政府核定依據



3. 本次選定法定容積之更新單元 55 地號等 9 筆土地(整宗建築用地)為比準地價格評估，並在評估比準地之合理價格後，做為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件優劣調整土地合併前價格，計算各宗土地之權利價值比例。



坵塊編號	同一宗土地之地號	各宗土地面積 (m ²)	各宗土地面積(坪)	視為同一宗土地之原因	備註
A	55	448.16	135.5684	--	
B	75-4	7.10	2.1478	--	
C	75-7	2.94	0.8894	--	
D	76、77、79、80	669.87	202.6357	同一張使用執照	67 使字第 896 號
E	112-2	1.34	0.4054	--	
F	113	6.48	1.9602	--	
G	55-1	27.74	8.3914	--	道路用地
H	76-1	2.37	0.7169	--	道路用地
合計		1,166.00	352.7150		

註：上述面積(坪)依土地產權清冊整理而成，僅顯示至小數點第四位。

4. 更新單元範圍內 55-1、76-1 地號為私有道路用地，面積共計 30.11 m²，以區內容積移轉方式辦理都市更新；本案依其可貢獻之容積計算其價值並予以適當折減。

5. 本案更新前區分所有建物依其使用執照及竣工圖所登載之用途進行各戶價格評估；評估更新前區分所有建物各戶價格時，本次選定民族路 11 號(468 建號)為地面層比準戶；選定明德路 93 號四樓(471 建號)為樓上層比準戶。
6. 本案更新前區分所有建物地面層部分戶別室內含停車空間，本次評估地面層各戶價格時，依使用執照竣工圖所載面積進行建物及車位價格分算。
7. 更新單元內 55、76、77、79 地號坐落之合法建物有部分面積未登記情況；考量公平原則下，本次依使用執照竣工圖所載，於更新前權利價值計算時考量相關未登記之面積。
8. 本案更新前合法建物屋齡約為 44.2~44.8 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，鋼筋混凝土造建物耐用年數為 50 年。考量本案將評估建物使用權價值，故依建物目前之維護使用情形，並依據台北市不動產估價師公會所發佈之「第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計通則」，鋼筋混凝土造合法建物則將經濟耐用年數由 50 年延長至 70 年進行評估。
9. 本案更新單元內 55、76、77、79、80 地號有土地持分面積與建物持分面積不一之情形，須依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定進行評估。

■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. 評估更新後各戶價格，建物選定以「1F-S1 戶」作為店面比準戶、以「4F-B 戶」作為住宅比準戶、車位選定地下二層坡道平面大車位(250cm×550cm)(編號 24 號)做為車位比準單元。
3. 更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露台，並設有約定專用，故本次評估考量露台使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

六、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，最終決定如下。

- (一) 更新前土地權利價值總額：新臺幣 629,486,294 元。(詳見摘要表四、五)
- (二) 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣 1,976,447,702 元。(詳見摘要表六~九)

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時，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。

不動產估價師：賴昇鋒

不動產估價師證書字號：(一〇七)台內估字第〇〇〇五五五號

不動產估價師開業證書字號：(一〇七)北市估字第〇〇〇二六〇號

臺北市不動產估價師公會會員字號：(一一二)北市估證字第二三九號

助理估價人員
估價部襄理

王聖喆



摘要表四：更新前各土地權利價值及比例(歸地)

編號	分宗編號	地號	面積(m ²)	面積(坪)	合併後各筆土地單價(元/坪)	更新前合併後各筆土地總額(元)	合併後各筆土地更新前權利價值比例
1	A	55	448.16	135.5684	1,873,197	253,946,308	40.3418%
2	B	75-4	7.10	2.14775	1,852,129	3,977,909	0.6319%
3	C	75-7	2.94	0.88935	1,660,595	1,476,850	0.2346%
4	D	76	169.69	51.331225	1,756,092	90,142,378	14.3200%
5		77	152.52	46.1373	1,720,971	79,400,940	12.6136%
6		79	178.48	53.9902	1,756,092	94,811,784	15.0618%
7		80	169.18	51.17695	1,773,653	90,770,171	14.4197%
8	E	112-2	1.34	0.40535	1,660,595	673,122	0.1069%
9	F	113	6.48	1.9602	1,679,748	3,292,643	0.5231%
10	G	55-1	27.74	8.39135	1,214,276	10,189,413	1.6187%
11	H	76-1	2.37	0.716925	1,122,539	804,776	0.1278%
			1,166.00	352.7150		629,486,294	100.0000%

註：上表權利價值比例係採計算機連續計算，僅係顯示至百分比小數點後第四位，於此敘明。

摘要表五：更新前各土地權利價值及比例(歸人)

編號	權利人/權利關係人	權利價值來源說明及地號	建物門牌	更新前權利價值(元)	更新前權利價值小計(元)	更新前權利價值比例	更新前權利價值比例小計
1	于	2756 建號房地價值	明德路 89 號四樓	10,150,189	10,250,786	1.6125%	1.6284%
2	于	76-1 地號土地價值		100,597		0.0160%	
3	中華民國 管理者:財政部國有財產署	75-4 地號土地價值		3,977,909	5,454,759	0.6319%	0.8665%
4	中華民國 管理者:財政部國有財產署	75-7 地號土地價值		1,476,850		0.2346%	
5	吳	2753 建號房地價值	明德路 89 號	29,034,508	29,235,702	4.6124%	4.6444%
6	吳	76-1 地號土地價值		201,194		0.0320%	
7	吳	464 建號房地價值	明德路 91 號一樓	33,770,338	34,789,279	5.3647%	5.5266%
8	吳	55-1 地號土地價值		1,018,941		0.1619%	
9	吳	2756 建號房地價值	明德路 89 號四樓	10,150,189	10,250,786	1.6125%	1.6284%
10	吳	76-1 地號土地價值		100,597		0.0160%	
11	呂	594 建號房地價值	明德路 87 號二樓	19,038,368	19,038,368	3.0244%	3.0244%
12	呂	603 建號房地價值	明德路 83 號四樓	20,302,759	20,302,759	3.2253%	3.2253%
13	李	3914 建號房地價值	明德路 91 號三樓之 1	10,021,686	10,480,211	1.5920%	1.6649%
14	李	55-1 地號土地價值		458,525		0.0728%	
15	李	467 建號房地價值	明德路 91 號五樓	21,864,450	22,883,391	3.4734%	3.6352%
16	李	55-1 地號土地價值		1,018,941		0.1619%	
17	林	600 建號房地價值	明德路 83 號	29,632,423	29,632,423	4.7074%	4.7074%
18	林	542 建號房地價值	明德路 91 號二樓	11,334,876	23,673,720	1.8007%	3.7608%
19	林	3908 建號房地價值	明德路 91 號二樓之 1	11,319,903		1.7983%	
20	林	55-1 地號土地價值		1,018,941		0.1619%	
21	林	465 建號房地價值	明德路 91 號三樓	12,422,628	12,983,046	1.9735%	2.0625%
22	林	55-1 地號土地價值		560,418		0.0890%	
23	姚	2755 建號房地價值	明德路 89 號三樓	20,300,376	20,501,570	3.2249%	3.2569%
24	姚	76-1 地號土地價值		201,194		0.0320%	
25	孫	599 建號房地價值	明德路 85 號四樓	22,316,720	22,316,720	3.5452%	3.5452%
26	晏	113 地號土地價值		3,292,643	3,292,643	0.5231%	0.5231%
27	高	472 建號房地價值	明德路 93 號五樓	22,698,766	23,717,707	3.6059%	3.7678%
28	高	55-1 地號土地價值		1,018,941		0.1619%	
29	張	595 建號房地價值	明德路 87 號三樓	18,839,836	18,839,836	2.9929%	2.9929%
30	許	601 建號房地價值	明德路 83 號二樓	20,522,628	20,522,628	3.2602%	3.2602%
31	郭	598 建號房地價值	明德路 85 號三樓	13,267,470	13,267,470	2.1077%	2.1077%
32	陳	2754 建號房地價值	明德路 89 號二樓	20,507,116	20,708,310	3.2578%	3.2897%
33	陳	76-1 地號土地價值		201,194		0.0320%	
34	陳	592 建號房地價值	明德路 87 號一樓	22,682,900	22,682,900	3.6034%	3.6034%
35	黃	470 建號房地價值	明德路 93 號三樓	22,936,724	23,955,665	3.6437%	3.8056%
36	黃	55-1 地號土地價值		1,018,941		0.1619%	
37	葉	468 建號房地價值	民族路 11 號	39,840,146	40,859,087	6.3290%	6.4909%

編號	權利人/權利關係人	權利價值來源說明及地號	建物門牌	更新前權利價值(元)	更新前權利價值小計(元)	更新前權利價值比例	更新前權利價值比例小計
38	葉	55-1 地號土地價值		1,018,941		0.1619%	
39	葉	3906 建號房地價值	明德路 85 號三樓之 1	9,477,363	9,477,363	1.5056%	1.5056%
40	潘	596 建號房地價值	明德路 85 號	27,200,915	27,874,037	4.3211%	4.4281%
41	潘	112-2 地號土地價值		673,122		0.1069%	
42	蔡	466 建號房地價值	明德路 91 號四樓	21,863,343	22,882,284	3.4732%	3.6351%
43	蔡	55-1 地號土地價值		1,018,941		0.1619%	
44	鄭	602 建號房地價值	明德路 83 號三樓	20,312,361	20,312,361	3.2268%	3.2268%
45	鄭	593 建號房地價值	明德路 87 號四樓	18,839,836	18,839,836	2.9929%	2.9929%
46	蕭	469 建號房地價值	明德路 93 號二樓	11,587,341	12,096,812	1.8408%	1.9217%
47	蕭	55-1 地號土地價值		509,471		0.0809%	
48	蕭	469 建號房地價值	明德路 93 號二樓	11,587,341	12,096,812	1.8408%	1.9217%
49	蕭	55-1 地號土地價值		509,471		0.0809%	
50	蘇	471 建號房地價值	明德路 93 號四樓	22,698,766	23,717,707	3.6059%	3.7678%
51	蘇	55-1 地號土地價值		1,018,941		0.1619%	
52	顧	597 建號房地價值	明德路 85 號二樓	5,637,329	5,637,329	0.8955%	0.8955%
53	顧	597 建號房地價值	明德路 85 號二樓	5,637,329	5,637,329	0.8955%	0.8955%
54	顧	597 建號房地價值	明德路 85 號二樓	5,637,329	5,637,329	0.8955%	0.8955%
55	顧	597 建號房地價值	明德路 85 號二樓	5,637,329	5,637,329	0.8955%	0.8955%
合計				629,486,294	629,486,294	100.0000%	100.0000%

註：上表權利價值比例係採計算機連續計算，僅係顯示至百分比小數點後第四位，於此敘明。

摘要表六：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

編號	樓層	戶別	使用用途	面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)不含露台	露台面積(坪)	露台使用價值(元)	權利價值(元)(含露台)	備註
1	1F	S1	店面	34.98	1,200,000	41,974,594	-	-	41,974,594	店舖比準戶
1	2F	S1	店面	39.42	780,000	30,745,967	-	-	30,745,967	
2	1F	S2	店面	33.89	1,008,000	34,159,720	-	-	34,159,720	
2	2F	S2	店面	37.40	660,000	24,683,247	-	-	24,683,247	
3	1F	B	住宅	28.43	781,000	22,204,830	-	-	22,204,830	
4	2F	B	住宅	40.24	611,000	24,584,391	-	-	24,584,391	
5	2F	C	住宅	21.09	624,000	13,159,527	-	-	13,159,527	
6	3F	A	住宅	19.39	624,000	12,102,351	-	-	12,102,351	
7	3F	B	住宅	40.24	630,000	25,348,881	-	-	25,348,881	
8	3F	C	住宅	21.09	636,000	13,412,595	-	-	13,412,595	
9	3F	D	住宅	27.60	643,000	17,747,216	3.50	750,798	18,498,014	總價內含露台價格，露台單價以 1/3 建坪價計算。
10	3F	E	住宅	40.24	662,000	26,640,488	4.73	1,042,663	27,683,151	總價內含露台價格，露台單價以 1/3 建坪價計算。
11	4F	A	住宅	19.39	624,000	12,102,351	-	-	12,102,351	
12	4F	B	住宅	40.24	630,000	25,348,881	-	-	25,348,881	住宅比準戶
13	4F	C	住宅	21.09	630,000	13,286,061	-	-	13,286,061	
14	4F	D	住宅	27.60	636,000	17,554,012	-	-	17,554,012	
15	4F	E	住宅	40.24	655,000	26,358,791	-	-	26,358,791	
16	5F	A	住宅	19.39	643,000	12,470,852	-	-	12,470,852	
17	5F	B	住宅	40.24	649,000	26,113,371	-	-	26,113,371	
18	5F	C	住宅	21.09	643,000	13,560,218	-	-	13,560,218	
19	5F	D	住宅	27.60	649,000	17,912,820	-	-	17,912,820	
20	5F	E	住宅	40.24	668,000	26,881,943	-	-	26,881,943	
21	6F	A	住宅	19.39	662,000	12,839,353	-	-	12,839,353	
22	6F	B	住宅	40.24	662,000	26,636,443	-	-	26,636,443	
23	6F	C	住宅	21.09	649,000	13,686,752	-	-	13,686,752	
24	6F	D	住宅	27.60	655,000	18,078,424	-	-	18,078,424	
25	6F	E	住宅	40.24	674,000	27,123,397	-	-	27,123,397	
26	7F	A	住宅	19.39	668,000	12,955,721	-	-	12,955,721	
27	7F	B	住宅	40.24	674,000	27,119,279	-	-	27,119,279	
28	7F	C	住宅	21.09	662,000	13,960,908	-	-	13,960,908	
29	7F	D	住宅	27.60	668,000	18,437,233	-	-	18,437,233	

編號	樓層	戶別	使用用途	面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)不含露台	露台面積(坪)	露台使用價值(元)	權利價值(元)(含露台)	備註
30	7F	E	住宅	40.24	687,000	27,646,549	-		27,646,549	
31	8F	A	住宅	19.39	674,000	13,072,090	-		13,072,090	
32	8F	B	住宅	40.24	680,000	27,360,697	-		27,360,697	
33	8F	C	住宅	21.09	668,000	14,087,442	-		14,087,442	
34	8F	D	住宅	27.60	674,000	18,602,836	-		18,602,836	
35	8F	E	住宅	40.24	693,000	27,888,003	-		27,888,003	
36	9F	A	住宅	19.39	680,000	13,188,459	-		13,188,459	
37	9F	B	住宅	40.24	687,000	27,642,351	-		27,642,351	
38	9F	C	住宅	21.09	674,000	14,213,976	-		14,213,976	
39	9F	D	住宅	27.60	680,000	18,768,440	-		18,768,440	
40	9F	E	住宅	40.24	699,000	28,129,458	-		28,129,458	
41	10F	A	住宅	19.39	687,000	13,324,222	-		13,324,222	
42	10F	B	住宅	40.24	693,000	27,883,769	-		27,883,769	
43	10F	C	住宅	21.09	680,000	14,340,510	-		14,340,510	
44	10F	D	住宅	27.60	687,000	18,961,645	-		18,961,645	
45	10F	E	住宅	40.24	706,000	28,411,155	-		28,411,155	
46	11F	A	住宅	19.39	693,000	13,440,591	-		13,440,591	
47	11F	B	住宅	40.24	699,000	28,125,187	-		28,125,187	
48	11F	C	住宅	21.09	687,000	14,488,133	-		14,488,133	
49	11F	D	住宅	27.60	693,000	19,127,249	-		19,127,249	
50	11F	E	住宅	40.24	712,000	28,652,609	-		28,652,609	
51	12F	A	住宅	19.39	699,000	13,556,960	-		13,556,960	
52	12F	B	住宅	40.24	706,000	28,406,841	-		28,406,841	
53	12F	C	住宅	21.09	693,000	14,614,667	-		14,614,667	
54	12F	D	住宅	27.60	699,000	19,292,853	-		19,292,853	
55	12F	E	住宅	40.24	718,000	28,894,064	-		28,894,064	
56	13F	A	住宅	19.39	706,000	13,692,724	-		13,692,724	
57	13F	B	住宅	40.24	712,000	28,648,259	-		28,648,259	
58	13F	C	住宅	21.09	699,000	14,741,201	-		14,741,201	
59	13F	D	住宅	27.60	706,000	19,486,057	-		19,486,057	
60	13F	E	住宅	40.24	731,000	29,417,216	-		29,417,216	
61	14F	A	住宅	19.39	712,000	13,809,092	-		13,809,092	
62	14F	B	住宅	40.24	718,000	28,889,677	-		28,889,677	
63	14F	C	住宅	21.09	706,000	14,888,824	-		14,888,824	
64	14F	D	住宅	27.60	712,000	19,651,661	-		19,651,661	
65	14F	E	住宅	40.24	737,000	29,658,670	-		29,658,670	
66	15F	A	住宅	17.07	718,000	12,257,896	-		12,257,896	
67	15F	B	住宅	40.24	725,000	29,171,331	-		29,171,331	
68	15F	C	住宅	21.09	712,000	15,015,358	-		15,015,358	
69	15F	D	住宅	27.60	718,000	19,817,265	-		19,817,265	
70	15F	E	住宅	40.24	743,000	29,900,125	-		29,900,125	
71	16F	A	住宅	17.07	725,000	12,377,402	-		12,377,402	
72	16F	B	住宅	40.24	731,000	29,412,749	-		29,412,749	
73	16F	C	住宅	21.09	718,000	15,141,892	-		15,141,892	
74	16F	D	住宅	27.60	725,000	20,010,470	-		20,010,470	
75	16F	E	住宅	40.24	750,000	30,181,822	-		30,181,822	
76	17F	A	住宅	17.07	731,000	12,479,835	-		12,479,835	
77	17F	B	住宅	40.24	737,000	29,654,167	-		29,654,167	
78	17F	C	住宅	21.09	725,000	15,289,515	-		15,289,515	
79	17F	D	住宅	27.60	731,000	20,176,073	-		20,176,073	
80	17F	E	住宅	40.24	756,000	30,423,276	-		30,423,276	
81	18F	A	住宅	17.07	737,000	12,582,269	-		12,582,269	
82	18F	B	住宅	40.24	743,000	29,895,585	-		29,895,585	
83	18F	C	住宅	21.09	731,000	15,416,049	-		15,416,049	
84	18F	D	住宅	27.60	737,000	20,341,677	-		20,341,677	
85	18F	E	住宅	40.24	762,000	30,664,731	-		30,664,731	
合計				2,603.16		1,834,404,241	8.23	1,793,461	1,836,197,702	

本檔案為
實際結果
依政府
審核
階段
資料
核定
依據

摘要表七：更新後車位權利價值表

樓層	車位形式	車位數量(個)	車位價格小計(元)	車位單價(元/個)
B1	坡道平面式車位(大)	3	8,150,000	2,716,667
B2F	坡道平面式車位(大)	11	27,650,000	2,513,636
	坡道平面式車位(小)	2	4,900,000	2,450,000
B3F	坡道平面式車位(大)	10	24,050,000	2,405,000
	坡道平面式車位(小)	2	4,700,000	2,350,000
B4F	坡道平面式車位(大)	7	16,200,000	2,314,286
	坡道平面式車位(小)	2	4,500,000	2,250,000
	坡道機械式車位	9	14,400,000	1,600,000
	倉儲式車位	21	35,700,000	1,700,000
合計		67	140,250,000	2,093,284

摘要表八：更新前後權利價值分析表-1

更新前	更新前合併前比準地土地 單價(元/坪)	更新前合併前比準地土地 總價(元)	更新前合併後土地單價(建 地)(元/坪)	整體更新單元土地權利總 價(含道路用地)(元)
	1,800,000	618,492,105	1,800,000	629,486,294
更新後	1F+2F 店舖平均建坪單價 (元/坪)	1F~18F 住宅 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)
	903,073	693,652	2,093,284	1,976,447,702

摘要表九：更新前後權利價值分析表-2

更新前土地價值	土地平均單價(元/坪)	1,784,688
	整體更新單元土地權利總價(元)	629,486,294
更新後房地價值	1F 平均建坪單價(元/坪)	1,010,693
	2F 以上平均建坪單價(元/坪)	693,517
	車位平均價格(元/個)	2,093,284
	更新後總權利價值(元)	1,976,447,702

本檔案為審查審議階段資料
實際結果依政府核定依據

摘要

案 號：111宏估務字第11105052-1號
委 託 人：新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新會
勘估標的：擬訂新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市
更新事業計畫暨權利變換計畫案
價格日期：民國111年8月1日
勘察日期：民國111年6月6日

專業·負責·公正·誠信

宏大不動產估價師聯合事務所

事務所地址：臺北市中山北路一段27號5樓
電話：(02)2542-5511(代表號) 傳真：(02)2542-5440
臺中聯絡處地址：臺中市西屯路二段256巷6號18樓之2
電話：(04)2708-2855(代表號) 傳真：(04)2708-2822
高雄聯絡處地址：高雄市中正四路211號12樓之4
電話：(07)211-8001(代表號) 傳真：(07)211-8003

本檔案為審查審議階段資料
實際結果依政府核定依據

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

說明：本案依據新北市都市更新處函文要求，修改原報告書內容，於民國112年3月13日根據舊案110宏估務字第11105052-1號不動產估價報告書進行修正

一、不動產估價報告書案號：111宏估務字第11105052-1號

二、委託人：新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新會

三、勘估標的基本資料：

■ 更新單元名稱：擬訂新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

(一)更新前基本資料：

1、勘估標的內容：

- (1)土地標示：新北市新店區明德段55地號等11筆土地。
- (2)建物標示：新北市新店區明德段464建號等32筆建物。
- (3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

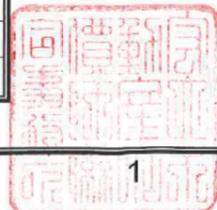
2、產權分析：(依委託者提供之產權清冊整理如下)

(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)	土地所有權人/管理者(信託受託人)	權利範圍(分子)	權利範圍(分母)	土地持分面積(m ²)	登記建號
1	55	448.16	吳	1	10	44.82	464
			李	9	200	20.17	3914
			李	1	10	44.82	467
			林	1	10	44.82	542
			林	1	10	44.82	3908
			林	11	200	24.65	3909
			林	11	200	24.65	465
			高	1	10	44.82	3915
			黃	1	10	44.82	472
			葉	1	10	44.82	470
			葉	1	10	44.82	468
			蔡	1	10	44.82	466
			蕭	1	20	22.41	469
蕭	1	20	22.41	469			
蘇	1	10	44.82	471			

編號	地號	土地面積(m ²)	土地所有權人/管理者(信託受託人)	權利範圍(分子)	權利範圍(分母)	土地持分面積(m ²)	登記建號
2	75-4	7.10	中華民國/財政部國有財產署	1	1	7.10	
3	75-7	2.94	中華民國/財政部國有財產署	1	1	2.94	
4	76	169.69	姚	1	4	42.42	2755
			陳	1	4	42.42	2754
			吳	1	4	42.42	2753
			吳	1	8	21.21	2756
5	77	152.52	于	1	8	21.21	2756
			呂	1	4	38.13	594
			陳	1	4	38.13	592
			鄭	1	4	38.13	593
6	79	178.48	張	1	4	38.13	595
			孫	1	4	44.62	599
			顧	1	16	11.16	597
			顧	1	16	11.16	597
			顧	1	16	11.16	597
			顧	1	16	11.16	597
			潘	1	4	44.62	596
			趙	10250	100000	18.29	3906
			郭	14750	100000	26.33	3907
			郭	14750	100000	26.33	598
郭	14750	100000	26.33	3907			
7	80	169.18	許	1	4	42.30	601
			鄭	1	4	42.30	602
			林	1	4	42.30	600
			呂	1	4	42.30	603
8	112-2	1.34	潘	1	1	1.34	
9	113	6.48	晏	1	1	6.48	
10	55-1	27.74	吳	1	10	2.77	
			李	9	200	1.25	
			李	1	10	2.77	
			林	1	10	2.77	
			林	11	200	1.53	
			高	1	10	2.77	
			黃	1	10	2.77	
			葉	1	10	2.77	
			葉	1	10	2.77	
			蔡	1	10	2.77	
11	76-1	2.37	蕭	1	20	1.39	
			蕭	1	20	1.39	
			蘇	1	10	2.77	
			好	1	4	0.59	
			陳	1	4	0.59	
			吳	1	4	0.59	
			吳	1	8	0.30	
			于	1	8	0.30	
合計		1,166.00				1,166.00	



本檔案為審查審議階段資料
實際結果依政府核定依據

表二：建物產權分析表

編號	建號	建物門牌	地號	建物總面積 (m ²)(登記面積)	未登記部分 面積(m ²)	建物總面積(m ²)(加計未 登記部分面積)	層次/層數	主要 建材	建築完成日期 (民國)	建物所有權人 /管理者 (信託受託人)	權利 範圍 (分子)	權利 範圍 (分母)	持分面積(m ²)	持分面積 (坪)
1	464	明德路91號一樓	55	117.20		117.20	1/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	吳	1	1	117.20	35.45
2	465	明德路91號三樓	55、55-1	70.82		70.82	3/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	林	1	1	70.82	21.42
3	466	明德路91號四樓	55、55-1	138.13		138.13	4/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	蔡	1	1	138.13	41.78
4	467	明德路91號五樓	55、55-1	138.01		138.01	5/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	李	1	1	138.01	41.75
5	468	民族路11號	55	120.80		120.80	1/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	葉	1	1	120.80	36.54
6	469	明德路93號二樓	55	120.80	23.87	144.67	2/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	蕭	1	2	72.34	21.88
	469	明德路93號二樓	55	120.80	23.87	144.67	2/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	蕭	1	2	72.34	21.88
7	470	明德路93號三樓	55	144.67		144.67	3/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	黃	1	1	144.67	43.76
8	471	明德路93號四樓	55	144.67		144.67	4/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	蘇	1	1	144.67	43.76
9	472	明德路93號五樓	55	120.80	23.87	144.67	5/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	高	1	1	144.67	43.76
10	542	明德路91號二樓	55、55-1	66.67		66.67	2/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	林	1	1	66.67	20.17
11	592	明德路87號一樓	77	93.23		93.23	1/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	陳	1	1	93.23	28.20
12	593	明德路87號四樓	77	93.23	10.39	103.62	4/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	鄭	1	1	103.62	31.35
13	594	明德路87號二樓	77	93.23	10.39	103.62	2/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	呂	1	1	103.62	31.35
14	595	明德路87號三樓	77	103.62		103.62	3/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	張	1	1	103.62	31.35
15	596	明德路85號一樓	79	132.54		132.54	1/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	潘	1	1	132.54	40.09
16	597	明德路85號二樓	79	132.54	7.22	139.76	2/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	顧	1	4	34.94	10.57
	597	明德路85號二樓	79	132.54	7.22	139.76	2/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	顧	1	4	34.94	10.57
	597	明德路85號二樓	79	132.54	7.22	139.76	2/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	顧	1	4	34.94	10.57
	597	明德路85號二樓	79	132.54	7.22	139.76	2/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	顧	1	4	34.94	10.57
17	598	明德路85號三樓	79	77.85		77.85	3/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	郭	1	1	77.85	23.55
18	599	明德路85號四樓	79	139.76		139.76	4/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	孫	1	1	139.76	42.28
19	600	明德路83號一樓	80	96.91		96.91	1/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	林	1	1	96.91	29.32
20	601	明德路83號二樓	80	108.32		108.32	2/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	許	1	1	108.32	32.77
21	602	明德路83號三樓	80	108.32		108.32	3/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	鄭	1	1	108.32	32.77
22	603	明德路83號四樓	80	107.93		107.93	4/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	呂	1	1	107.93	32.65
23	2753	明德路89號一樓	76	96.91		96.91	1/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	吳	1	1	96.91	29.32
24	2754	明德路89號二樓	76	96.91	8.64	105.55	2/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	陳	1	1	105.55	31.93
25	2755	明德路89號三樓	76	105.55		105.55	3/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	吳	1	1	105.55	31.93
26	2756	明德路89號四樓	76	96.91	8.64	105.55	4/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	吳	1	2	52.78	15.96
	2756	明德路89號四樓	76	96.91	8.64	105.55	4/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	于	1	2	52.78	15.96
27	3906	明德路85號三樓之一	79	55.61		55.61	3/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	趙	1	1	55.61	16.82
28	3907	明德路86號三樓之共用部分	79	3.15		3.15	3/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	趙	1	1	3.15	0.95
	3907	明德路86號三樓之共用部分	79	3.15		3.15	3/4	鋼筋混凝土造	67年4月7日	郭	1	1	3.15	0.95
29	3908	明德路91號二樓之一	55、55-1	61.50		61.50	2/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	林	1	1	61.50	18.60
30	3909	明德路91號二樓等	55、55-1	9.84		9.84	2/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	林	1	1	9.84	2.98
31	3914	明德路91號三樓之一	55	56.13		56.13	3/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	李	1	1	56.13	16.98
32	3915	明德路91號三樓等	55	5.03		5.03	3/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	李	1	1	5.03	1.52
	3915	明德路91號三樓等	55	6.15		6.15	3/5	鋼筋混凝土造	66年9月27日	林	1	1	6.15	1.86
合計				3,066.89		3,159.91							3,159.91	955.87

(2)他項權利及耕地三七五租約：

設有抵押權及最高限額抵押權二十筆，金額合計143,820,000元。

表三：他項權利分析表

項目	權利種類	設定標的 (地號)	設定標的 (建號)	擔保債權確定期日 /存續期間 (民國年/月/日)	權利價值 (元)	權利人
1	抵押權	55、55-1	468	自089年11月01日 至129年10月31日	8,400,000	陽信商業銀行股份 有限公司
2	最高限額 抵押權	55、55-1	472	民國126年11月21日	720,000	國泰人壽保險股份 有限公司
3	最高限額 抵押權	55、55-1	470	民國128年8月2日	2,400,000	台北富邦商業銀行 股份有限公司
4	最高限額 抵押權	55、55-1	542、3908	民國132年9月1日	13,410,000	國泰人壽保險股份 有限公司
5	最高限額 抵押權	55、55-1	466	民國133年6月19日	9,600,000	台新國際商業銀行 股份有限公司
6	最高限額 抵押權	55、55-1	465	民國133年11月16日	11,520,000	台北富邦商業銀行 股份有限公司
7	最高限額 抵押權	55、55-1	3914	民國134年12月8日	8,720,000	元大商業銀行股份 有限公司
8	最高限額 抵押權	55、55-1	464	民國137年7月9日	2,300,000	上海商業儲蓄銀行 股份有限公司
9	最高限額 抵押權	55、55-1	464	民國137年7月9日	12,110,000	上海商業儲蓄銀行 股份有限公司
10	最高限額 抵押權	55、55-1	469	民國140年11月14日	12,000,000	中國信託商業銀行 股份有限公司
11	最高限額 抵押權	76、76-1	2753	民國141年01月10日	4,000,000	瑞興商業銀行股份 有限公司
12	最高限額 抵押權	76、76-1	2755	民國137年10月22日	1,200,000	中國信託商業銀行 股份有限公司
13	最高限額 抵押權	77	594	民國130年3月14日	6,120,000	花旗(台灣)商業 銀行股份有限公司
14	最高限額 抵押權	77	595	民國131年3月2日	12,180,000	台北富邦商業銀行 股份有限公司
15	最高限額 抵押權	77	592	民國133年7月29日	10,000,000	臺灣土地銀行股份 有限公司
16	最高限額 抵押權	中華段975、 975-1、明德段77	中華段3772、 明德段592	民國134年12月13日	3,000,000	臺灣土地銀行股份 有限公司
17	最高限額 抵押權	79	3906	民國139年6月10日	8,550,000	玉山商業銀行股份 有限公司
18	最高限額 抵押權	79	598	民國140年1月31日	10,790,000	星展(台灣)商業 銀行股份有限公司
19	最高限額 抵押權	79	598	民國141年6月26日	1,800,000	國泰世華商業銀行 股份有限公司
20	最高限額 抵押權	80	600	自084年10月24日 至134年10月23日	5,000,000	臺灣土地銀行股份 有限公司
合計					143,820,000	

3、建築型式：四、五層樓公寓。

(二)更新後基本資料：

1、建築型式：地上十八層、地下四層之店面住宅大樓。

2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

依委託者提供更新後之產權面積為2,603.16坪(不含地下層車位面積)，各單元面積詳見表五。

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111年8月1日。

(四)勘察日期：民國111年6月6日。

(五)估價條件：

依委託人民國111年12月30日提供明德更字第1111230002號函載明之估價條件如下：

■ 價格日期：民國111年8月1日。

■ 更新前估價條件：

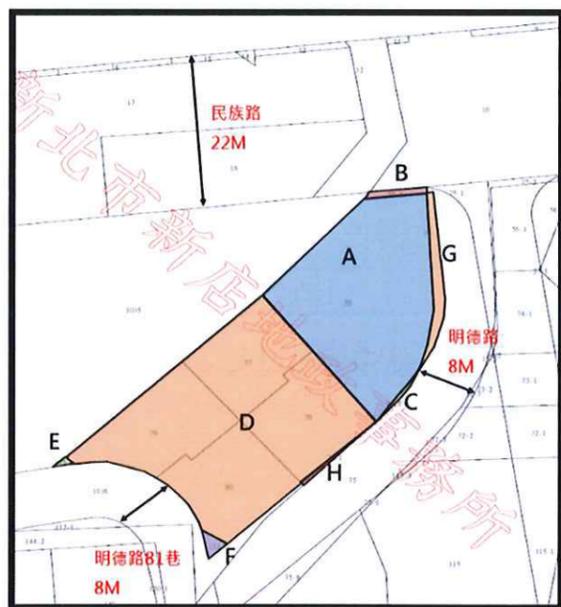
1、更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟更新單元範圍內55、76、77、79、80地號有合法建築物四五樓層之獎勵容積，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定精神，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並應進行容積折減。

本檔案為審查審議階段資料
實際結果依政府核定依據

2、更新單元內土地進行坵塊分宗之原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一張使用執照視為同一宗土地」，劃分結果如下：

坵塊編號	同一宗土地之地號	各宗土地面積 (m ²)	各宗土地面積 (坪)	視為同一宗土地之原因	備註
A	55	448.16	135.5684	--	
B	75-4	7.10	2.1478	--	
C	75-7	2.94	0.8894	--	
D	76、77、79、80	669.87	202.6357	同一張使用執照	67使字第896號
E	112-2	1.34	0.4054	--	
F	113	6.48	1.9602	--	
G	55-1	27.74	8.3914	--	道路用地
H	76-1	2.37	0.7169	--	道路用地
合計		1,166.00	352.7150		

註：上述面積(坪)依土地產權清冊整理而成，僅顯示至小數點第四位。



3、本次選定法定容積之更新單元55地號等9筆土地(整宗建築用地)為比準地價格評估，並在評估比準地之合理價格後，做為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件優劣調整土地合併前價格，計算各宗土地之權利價值比例。



- 更新單元範圍內55-1、76-1地號為私有道路用地，面積共計30.11m²，以區內容積移轉方式辦理都市更新；本案依其可貢獻之容積計算其價值並予以適當折減。
- 本案更新前區分所有建物依其使用執照及竣工圖所登載之用途進行各戶價格評估；評估更新前區分所有建物各戶價格時，本次選定民族路11號(468建號)為地面層比準戶；選定明德路93號四樓(471建號)為樓上層比準戶。
- 本案更新前區分所有建物地面層部分戶別室內含停車空間，本次評估地面層各戶價格時，依使用執照竣工圖所載面積進行建物及車位價格分算。
- 更新單元內55、76、77、79地號坐落之合法建物有部分面積未登記情況；考量公平原則下，本次依使用執照竣工圖所載，於更新前權利價值計算時考量相關未登記之面積。

8、本案更新前合法建物屋齡約為44.2~44.8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，鋼筋混凝土造建物耐用年數為50年。考量本案將評估建物使用權價值，故依建物目前之維護使用情形，並依據台北市不動產估價師公會所發佈之「第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計通則」，鋼筋混凝土造合法建物則將經濟耐用年數由50年延長至70年進行評估。

9、本案更新單元內55、76、77、79、80地號有土地持分面積與建物持分面積不一之情形，須依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定進行評估。

■ 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、評估更新後各戶價格，建物選定以「1F-S1戶」作為店面比準戶，以「4F-B戶」作為住宅比準戶、車位選定地下二層坡道平面大車位(250cm×550cm)(編號24號)做為車位比準單元。
- 3、更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露台，並設有約定專用，故本次評估考量露台使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

■ 估價評定方式：

1、土地價值：

- (1)比準地：比較法及土地開發分析法
- (2)合併後整宗基地：比較法及土地開發分析法

2、更新前建物：

- (1)地面層比準戶：比較法及收益法
- (2)樓上層比準戶：比較法及收益法

3、更新後建物：

- (1)店面比準戶：比較法及收益法
- (2)住宅比準戶：比較法及收益法
- (3)車位比準單元：比較法

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、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。

1、更新前土地權利價值總額：新臺幣619,134,052元(詳見表四)

2、更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新臺幣1,930,139,167元(詳見表五及表六)

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。

不動產估價師：郭國任



不動產估價師證書字號：(九一)台內估字第〇〇〇〇〇六號

不動產估價師開業證號：(九一)北市估字第〇〇〇〇〇二號

臺北市不動產估價師公會入會證號：(一一二)北市估證字第〇二六號

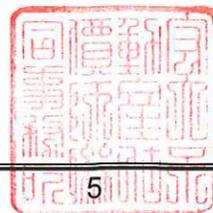
不動產估價師：田捷克



不動產估價師證書字號：(一〇七)台內估字第〇〇〇五六九號

不動產估價師開業證號：(一一〇)北市估字第〇〇〇二九五號

臺北市不動產估價師公會入會證號：(一一二)北市估證字第二六九號



本檔案為審查審議階段資料
實際結果依政府核定依據

表四：更新前土地權利價值表

編號	權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	土地權利範圍(分子/分母)	權利價值來源說明及建號	建物權利範圍(分子/分母)	備註	更新前土地權利價值(元)	價值比例	更新前土地權利價值小計(元)	更新前土地權利價值比例
1	于	76	1/8	2756	1/2		10,165,477	1.6419%	10,265,638	1.6581%
		76-1	1/8			道路用地	100,161	0.0162%		
2	中華 財有	75-4	1/1				3,805,579	0.6147%	5,231,510	0.8450%
		75-7	1/1				1,425,931	0.2303%		
3	吳	76	1/4	2753	1/1		28,963,487	4.6781%	29,163,809	4.7104%
		76-1	1/4			道路用地	200,322	0.0324%		
4	吳	55	1/10	464	1/1		32,650,673	5.2736%	33,665,560	5.4375%
		55-1	1/10			道路用地	1,014,887	0.1639%		
5	吳	76	1/8	2756	1/2		10,165,476	1.6419%	10,265,637	1.6581%
		76-1	1/8			道路用地	100,161	0.0162%		
6	呂	77	1/4	594	1/1		18,934,152	3.0582%	18,934,152	3.0582%
7	呂	80	1/4	603	1/1		20,373,204	3.2906%	20,373,204	3.2906%
8	李	55	9/200	3914	1/1		9,766,937	1.5775%	10,223,636	1.6513%
		55-1	9/200			道路用地	456,699	0.0738%		
9	李	55	1/10	467	1/1		21,309,176	3.4418%	22,324,062	3.6057%
		55-1	1/10			道路用地	1,014,886	0.1639%		
10	林	80	1/4	600	1/1		29,268,208	4.7273%	29,268,208	4.7273%
11	林	55	1/20	542	1/1		11,058,077	1.7861%	23,209,789	3.7488%
		55	1/20	3908	1/1		11,136,826	1.7988%		
		55-1	1/10			道路用地	1,014,886	0.1639%		
12	林	55	11/200	465	1/1		12,241,583	1.9772%	12,799,770	2.0674%
		55-1	11/200			道路用地	558,187	0.0902%		
13	胡	76	1/4	2755	1/1		20,542,184	3.3179%	20,742,506	3.3502%
		76-1	1/4			道路用地	200,322	0.0324%		
14	孫	79	1/4	599	1/1		21,826,501	3.5253%	21,826,501	3.5253%
15	晏	113	1/1				3,180,036	0.5136%	3,180,036	0.5136%
16	高	55	1/10	472	1/1		22,155,461	3.5785%	23,170,347	3.7424%
		55-1	1/10			道路用地	1,014,886	0.1639%		
17	張	77	1/4	595	1/1		18,736,889	3.0263%	18,736,889	3.0263%
18	許	80	1/4	601	1/1		20,808,722	3.3609%	20,808,722	3.3609%
19	郭	79	14750/100000	598	1/1		13,099,125	2.1157%	13,099,125	2.1157%
20	陳	76	1/4	2754	1/1		20,542,184	3.3179%	20,742,506	3.3502%
		76-1	1/4			道路用地	200,322	0.0324%		
21	陳	77	1/4	592	1/1		21,638,460	3.4950%	21,638,460	3.4950%

編號	權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	土地權利範圍(分子/分母)	權利價值來源說明及建號	建物權利範圍(分子/分母)	備註	更新前土地權利價值(元)	價值比例	更新前土地權利價值小計(元)	更新前土地權利價值比例
22	黃	55	1/10	470	1/1		22,624,085	3.6541%	23,638,971	3.8181%
		55-1	1/10			道路用地	1,014,886	0.1639%		
23	葉	55	1/10	468	1/1		38,055,056	6.1465%	39,069,942	6.3104%
		55-1	1/10			道路用地	1,014,886	0.1639%		
24	趙	79	10250/100000	3906	1/1		9,090,279	1.4682%	9,090,279	1.4682%
25	潘	79	1/4	596	1/1		25,787,919	4.1652%	26,415,201	4.2665%
		112-2	1/1				627,282	0.1013%		
26	蔡	55	1/10	466	1/1		21,535,479	3.4783%	22,550,365	3.6422%
		55-1	1/10			道路用地	1,014,886	0.1639%		
27	鄭	80	1/4	602	1/1		20,595,659	3.3265%	20,595,659	3.3265%
28	鄭	77	1/4	593	1/1		18,539,627	2.9944%	18,539,627	2.9944%
29	蕭	55	1/20	469	1/2		11,429,199	1.8460%	11,936,642	1.9280%
		55-1	1/20			道路用地	507,443	0.0820%		
30	蕭	55	1/20	469	1/2		11,429,198	1.8460%	11,936,641	1.9280%
		55-1	1/20			道路用地	507,443	0.0820%		
31	蘇	55	1/10	471	1/1		22,389,774	3.6163%	23,404,660	3.7802%
		55-1	1/10			道路用地	1,014,886	0.1639%		
32	顧	79	1/16	597	1/4		5,571,500	0.8999%	5,571,500	0.8999%
33	顧	79	1/16	597	1/4		5,571,500	0.8999%	5,571,500	0.8999%
34	顧	79	1/16	597	1/4		5,571,499	0.8999%	5,571,499	0.8999%
35	顧	79	1/16	597	1/4		5,571,499	0.8999%	5,571,499	0.8999%
合計							619,134,052	100.0000%	619,134,052	100.0000%

註：權利價值表僅表列小數點後六位，但實際結果為小數點後十位，請使用報告者注意。

本檔案為審查審議階段資料
實際結果依政府核定依據

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

編號	樓層別	戶別	土地持分面積(m ²)	建物面積合計(坪)	建坪單價(元/坪)	總權利價值(元)(不含露台價值)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	總權利價值(元)(含露台價值)
1	1F	S1	15.66	34.98	1,200,000	41,974,594			41,974,594
	2F	S1	17.65	39.42	742,000	29,248,087			29,248,087
2	1F	S2	15.18	33.89	1,020,000	34,566,383			34,566,383
	2F	S2	16.76	37.40	634,000	23,710,877			23,710,877
3	1F	B	12.73	28.43	752,000	21,380,323			21,380,323
4	2F	B	18.03	40.24	620,000	24,946,517			24,946,517
5	2F	C	9.44	21.09	614,000	12,948,637			12,948,637
6	3F	A	8.69	19.39	620,000	12,024,771			12,024,771
7	3F	B	18.03	40.24	626,000	25,187,935			25,187,935
8	3F	C	9.44	21.09	620,000	13,075,171			13,075,171
9	3F	D	12.36	27.60	626,000	17,278,005	208,667	730,949	18,008,954
10	3F	E	18.03	40.24	645,000	25,956,367	215,000	1,015,886	26,972,253
11	4F	A	8.69	19.39	620,000	12,024,771			12,024,771
12	4F	B	18.03	40.24	620,000	24,946,517			24,946,517
13	4F	C	9.44	21.09	614,000	12,948,637			12,948,637
14	4F	D	12.36	27.60	620,000	17,112,402			17,112,402
15	4F	E	18.03	40.24	639,000	25,714,912			25,714,912
16	5F	A	8.69	19.39	639,000	12,393,272			12,393,272
17	5F	B	18.03	40.24	639,000	25,711,008			25,711,008
18	5F	C	9.44	21.09	626,000	13,201,705			13,201,705
19	5F	D	12.36	27.60	639,000	17,636,814			17,636,814
20	5F	E	18.03	40.24	651,000	26,197,821			26,197,821
21	6F	A	8.69	19.39	645,000	12,509,641			12,509,641
22	6F	B	18.03	40.24	651,000	26,193,843			26,193,843
23	6F	C	9.44	21.09	632,000	13,328,239			13,328,239
24	6F	D	12.36	27.60	645,000	17,802,418			17,802,418
25	6F	E	18.03	40.24	658,000	26,479,518			26,479,518
26	7F	A	8.69	19.39	651,000	12,626,010			12,626,010
27	7F	B	18.03	40.24	658,000	26,475,498			26,475,498
28	7F	C	9.44	21.09	638,000	13,454,773			13,454,773
29	7F	D	12.36	27.60	651,000	17,968,022			17,968,022
30	7F	E	18.03	40.24	671,000	27,002,670			27,002,670
31	8F	A	8.69	19.39	658,000	12,761,773			12,761,773
32	8F	B	18.03	40.24	664,000	26,716,916			26,716,916
33	8F	C	9.44	21.09	644,000	13,581,307			13,581,307
34	8F	D	12.36	27.60	658,000	18,161,226			18,161,226
35	8F	E	18.03	40.24	677,000	27,244,124			27,244,124
36	9F	A	8.69	19.39	664,000	12,878,142			12,878,142
37	9F	B	18.03	40.24	670,000	26,958,333			26,958,333
38	9F	C	9.44	21.09	651,000	13,728,930			13,728,930
39	9F	D	12.36	27.60	664,000	18,326,830			18,326,830
40	9F	E	18.03	40.24	683,000	27,485,579			27,485,579
41	10F	A	8.69	19.39	670,000	12,994,511			12,994,511
42	10F	B	18.03	40.24	677,000	27,239,988			27,239,988
43	10F	C	9.44	21.09	657,000	13,855,464			13,855,464
44	10F	D	12.36	27.60	670,000	18,492,434			18,492,434
45	10F	E	18.03	40.24	690,000	27,767,276			27,767,276
46	11F	A	8.69	19.39	676,000	13,110,880			13,110,880
47	11F	B	18.03	40.24	683,000	27,481,406			27,481,406

編號	樓層別	戶別	土地持分面積(m ²)	建物面積合計(坪)	建坪單價(元/坪)	總權利價值(元)(不含露台價值)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	總權利價值(元)(含露台價值)
48	11F	C	9.44	21.09	663,000	13,981,997			13,981,997
49	11F	D	12.36	27.60	676,000	18,658,038			18,658,038
50	11F	E	18.03	40.24	696,000	28,008,731			28,008,731
51	12F	A	8.69	19.39	683,000	13,246,643			13,246,643
52	12F	B	18.03	40.24	689,000	27,722,823			27,722,823
53	12F	C	9.44	21.09	669,000	14,108,531			14,108,531
54	12F	D	12.36	27.60	683,000	18,851,242			18,851,242
55	12F	E	18.03	40.24	703,000	28,290,428			28,290,428
56	13F	A	8.69	19.39	689,000	13,363,012			13,363,012
57	13F	B	18.03	40.24	696,000	28,004,478			28,004,478
58	13F	C	9.44	21.09	675,000	14,235,065			14,235,065
59	13F	D	12.36	27.60	689,000	19,016,846			19,016,846
60	13F	E	18.03	40.24	709,000	28,531,882			28,531,882
61	14F	A	8.69	19.39	695,000	13,479,381			13,479,381
62	14F	B	18.03	40.24	702,000	28,245,896			28,245,896
63	14F	C	9.44	21.09	681,000	14,361,599			14,361,599
64	14F	D	12.36	27.60	695,000	19,182,450			19,182,450
65	14F	E	18.03	40.24	716,000	28,813,579			28,813,579
66	15F	A	7.65	17.07	701,000	11,967,667			11,967,667
67	15F	B	18.03	40.24	708,000	28,487,314			28,487,314
68	15F	C	9.44	21.09	687,000	14,488,133			14,488,133
69	15F	D	12.36	27.60	701,000	19,348,054			19,348,054
70	15F	E	18.03	40.24	722,000	29,055,034			29,055,034
71	16F	A	7.65	17.07	708,000	12,087,173			12,087,173
72	16F	B	18.03	40.24	715,000	28,768,968			28,768,968
73	16F	C	9.44	21.09	694,000	14,635,756			14,635,756
74	16F	D	12.36	27.60	708,000	19,541,259			19,541,259
75	16F	E	18.03	40.24	729,000	29,336,731			29,336,731
76	17F	A	7.65	17.07	714,000	12,189,606			12,189,606
77	17F	B	18.03	40.24	721,000	29,010,386			29,010,386
78	17F	C	9.44	21.09	700,000	14,762,290			14,762,290
79	17F	D	12.36	27.60	714,000	19,706,862			19,706,862
80	17F	E	18.03	40.24	735,000	29,578,185			29,578,185
81	18F	A	7.65	17.07	720,000	12,292,040			12,292,040
82	18F	B	18.03	40.24	727,000	29,251,804			29,251,804
83	18F	C	9.44	21.09	706,000	14,888,824			14,888,824
84	18F	D	12.36	27.60	720,000	19,872,466			19,872,466
85	18F	E	18.03	40.24	742,000	29,859,882			29,859,882
合計			1,166.00	2,603.16		1,792,042,332		1,746,835	1,793,789,167

註：建物坪數表列僅為小數點後二位數值，實際數值仍以實施者提供面積為據，故此表總價為面積與單價相乘之結果，請使用報告者注意。

本檔案為審查審議階段資料
實際結果依政府核定依據

表六：更新後車位權利價值表

樓層	編號	車位尺寸	車位型式	單價
B1	39	250*550*210	坡道平面	2,600,000
B1	38	250*550*210	坡道平面	2,600,000
B1	37	250*550*210	坡道平面	2,600,000
B2	36	230*550*210	坡道平面	2,300,000
B2	35	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B2	34	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B2	33	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B2	32	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B2	31	230*550*210	坡道平面	2,300,000
B2	30	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B2	29	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B2	28	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B2	27	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B2	26	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B2	24	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B2	23	250*550*210	坡道平面	2,400,000
B3	22	230*550*210	坡道平面	2,200,000
B3	21	250*550*210	坡道平面	2,300,000
B3	20	250*550*210	坡道平面	2,300,000
B3	19	250*550*210	坡道平面	2,300,000
B3	18	250*550*210	坡道平面	2,300,000
B3	17	230*550*210	坡道平面	2,200,000
B3	16	250*550*210	坡道平面	2,300,000
B3	15	250*550*210	坡道平面	2,300,000
B3	14	250*550*210	坡道平面	2,300,000
B3	13	250*550*210	坡道平面	2,300,000
B3	11	250*550*210	坡道平面	2,300,000
B3	10	250*550*210	坡道平面	2,300,000
B4	9	230*550*210	坡道平面	2,100,000
B4	8	250*550*210	坡道平面	2,200,000
B4	7	250*550*210	坡道平面	2,200,000
B4	6	250*550*210	坡道平面	2,200,000
B4	5	250*550*210	坡道平面	2,200,000
B4	4	230*550*210	坡道平面	2,100,000
B4	3	250*550*210	坡道平面	2,200,000
B4	2	250*550*210	坡道平面	2,200,000
B4	1	250*550*210	坡道平面	2,200,000
B4	M1	220*530*180	坡道機械	1,700,000
B4	M2	220*530*180	坡道機械	1,700,000
B4	M3	220*530*180	坡道機械	1,700,000
B4	M4	220*530*180	坡道機械	1,650,000
B4	M5	220*530*180	坡道機械	1,650,000
B4	M6	220*530*180	坡道機械	1,650,000
B4	M7	220*530*180	坡道機械	1,600,000

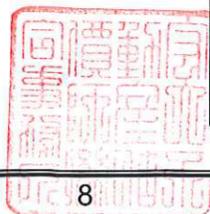
樓層	編號	車位尺寸	車位型式	單價
B4	M8	220*530*180	坡道機械	1,600,000
B4	M9	220*530*180	坡道機械	1,600,000
B4	S1	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S2	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S3	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S4	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S5	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S6	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S7	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S8	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S9	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S10	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S11	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S12	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S13	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S14	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S15	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S16	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S17	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S18	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S19	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S20	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
B4	S21	220*530*160	機械(倉儲)	1,700,000
合計	67			136,350,000

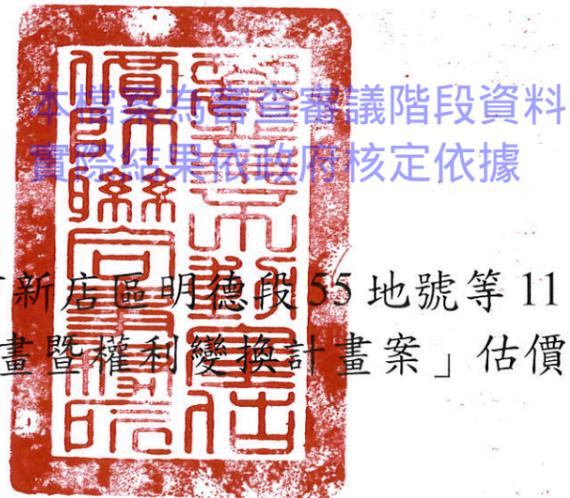
表七：更新前後權利價值分析表-1

更新前	比準地土地 單價(元/坪)	比準地土地 總價(元)	住宅區合併後 土地土地權利 單價(元/坪)	住宅區合併後 土地土地權利 總價(元)	道路用地土地 權利總價(元)	整體更新單元 土地權利總價 (元)
	1,770,000	608,183,903	1,770,000	608,183,903	10,950,149	619,134,052
更新後	地面層店面 平均建坪單價 (元/坪)	第二層店面 平均建坪單價 (元/坪)	住家單元 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)	
	1,111,425	689,419	677,235	2,035,075	1,930,139,167	

表八：更新前後權利價值分析表-2

更新前土地價值	土地平均單價(元/坪)	1,755,344
	整體更新單元土地權利總價(元)	619,134,052
更新後房地價值	1F平均建坪單價(元/坪)	1,006,399
	2F以上平均建坪單價(元/坪)	676,760
	車位平均價格(元/個)	2,035,075
	更新後總權利價值(元)	1,930,139,167





「擬訂新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市
更新事業計畫暨權利變換計畫案」估價報告書摘要

委 託 人：君澤都市建築股份有限公司

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 112 年 03 月

版 本：第一次補正版



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：VR42203C001

二、委託人：君澤都市建築股份有限公司

三、勘估標的基本資料

更新單元名稱：擬訂新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫暨
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：新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地土地。
- (2)建物標示：新北市新店區明德段 600 建號等 29 筆建物。
- (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	55	448.16	葉	1	10	44.82	13.5581	
			蘇	1	10	44.82	13.5581	
			高	1	10	44.82	13.5581	
			黃	1	10	44.82	13.5581	
			蔡	1	10	44.82	13.5581	
			李	1	10	44.82	13.5581	
			吳	1	10	44.82	13.5581	
			林	1	10	44.82	13.5581	
			林	11	200	24.65	7.4566	
			李	9	200	20.17	6.1014	
			李	1	20	22.41	6.7790	
2	55-1	27.74	蕭	1	20	22.41	6.7790	
			葉	1	10	2.77	0.8379	
			蘇	1	10	2.77	0.8379	
			高	1	10	2.77	0.8379	
			蕭	1	10	2.77	0.8379	
			黃	1	10	2.77	0.8379	
			蔡	1	10	2.77	0.8379	
			李	1	10	2.77	0.8379	
			吳	1	10	2.77	0.8379	
			林	1	10	2.77	0.8379	
			林	11	200	1.53	0.4628	
李	9	200	1.25	0.3781				

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
3	75-4	7.1	中華民國/ 財政部國有財產署	1	1	7.10	2.1478	
4	75-7	2.94	中華民國/ 財政部國有財產署	1	1	2.94	0.8894	
5	76	169.69	姚	1	4	42.42	12.8321	
			陳	1	4	42.42	12.8321	
			吳	1	4	42.42	12.8321	
			吳	1	8	21.21	6.4160	
			于	1	8	21.21	6.4160	
6	76-1	2.37	吳	1	4	0.59	0.1785	
			陳	1	4	0.59	0.1785	
			吳	1	4	0.59	0.1785	
			吳	1	8	0.30	0.0908	
			于	1	8	0.30	0.0908	
7	77	152.52	呂	1	4	38.13	11.5343	
			陳	1	4	38.13	11.5343	
			鄭	1	4	38.13	11.5343	
			張	1	4	38.13	11.5343	
8	79	178.48	孫	1	4	44.62	13.4976	
			顧	1	16	11.16	3.3759	
			顧	1	16	11.16	3.3759	
			顧	1	16	11.16	3.3759	
			顧	1	16	11.16	3.3759	
			潘	1	4	44.62	13.4976	
			趙	10250	100000	18.29	5.5327	
			郭	14750	100000	26.33	7.9648	
9	80	169.18	許	1	4	42.30	12.7958	
			鄭	1	4	42.30	12.7958	
			林	1	4	42.30	12.7958	
			呂	1	4	42.30	12.7958	
10	112-2	1.34	潘	1	1	1.34	0.4054	
11	113	6.48	晏	1	1	6.48	1.9602	
合計		1,166.00				1,166.00	352.7271	

本檔案為審查審議階段資料
實際結果依政府核定依據

(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	建物門牌	登記面積(m ²)	所有權人	分子/分母		持分面積(m ²)	持分面積(坪)
1	464	55	明德路 91 號一樓	117.20	吳	1	1	117.20	35.45
2	465	55、55-1	明德路 91 號三樓	76.97	林	1	1	76.97	23.28
3	466	55、55-1	明德路 91 號四樓	138.13	蔡	1	1	138.13	41.78
4	467	55、55-1	明德路 91 號五樓	138.01	李	1	1	138.01	41.75
5	468	55	民族路 11 號	120.80	葉	1	1	120.80	36.54
6	469	55	明德路 93 號二樓	120.80	蕭	1	2	60.40	18.27
						1	2	60.40	18.27
7	470	55	明德路 93 號三樓	144.67	黃	1	1	144.67	43.76
8	471	55	明德路 93 號四樓	144.67	蘇	1	1	144.67	43.76
9	472	55	明德路 93 號五樓	120.80	高	1	1	120.80	36.54
10	542	55、55-1	明德路 91 號二樓	71.59	林	1	1	71.59	21.66
11	592	77	明德路 87 號一樓	93.23	陳	1	1	93.23	28.20
12	593	77	明德路 87 號四樓	93.23	葉	1	1	93.23	28.20
13	594	77	明德路 87 號二樓	93.23	呂	1	1	93.23	28.20
14	595	77	明德路 87 號三樓	103.62	張	1	1	103.62	31.35
15	596	79	明德路 85 號	132.54	潘	1	1	132.54	40.09
16	597	79	明德路 85 號二樓	132.54	龐	1	4	33.14	10.02
						1	4	33.14	10.02
						1	4	33.14	10.02
						1	4	33.14	10.02
17	598	79	明德路 85 號三樓	81.00	李	1	1	81.00	24.50
18	599	79	明德路 85 號四樓	139.76	孫	1	1	139.76	42.28
19	600	80	明德路 83 號	96.91	林	1	1	96.91	29.32
20	601	80	明德路 83 號二樓	108.32	許	1	1	108.32	32.77
21	602	80	明德路 83 號三樓	108.32	葉	1	1	108.32	32.77
22	603	80	明德路 83 號四樓	107.93	呂	1	1	107.93	32.65
23	2753	76	明德路 89 號	96.91	吳	1	1	96.91	29.32
24	2754	76	明德路 89 號二樓	96.91	陳	1	1	96.91	29.32
25	2755	76	明德路 89 號三樓	105.55		1	1	105.55	31.93
26	2756	76	明德路 89 號四樓	96.91	吳	1	2	48.46	14.66
						1	2	48.46	14.66
27	3906	79	明德路 85 號三樓之 1	58.76	趙	1	1	58.76	17.77
28	3908	55、55-1	明德路 91 號二樓之 1	66.42	林	1	1	66.42	20.09
29	3914	55	明德路 91 號三樓之 1	61.16	李	1	1	61.16	18.50
合計				3,066.89				3,066.89	927.72

(3) 他項權利：設有抵押權 2 筆，金額合計 147,420,000 元。詳見他項權利分析表。

表三他項權利分析表

編號	權利種類	順位	設定標的		存續期間	債權金額(元)	權利人
			地號	建號			
1	最高限額抵押權	一	55、55-1	464	民國 137 年 7 月 9 日	2,300,000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司
2	最高限額抵押權	二	55、55-1	464	民國 137 年 7 月 9 日	12,110,000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司
3	最高限額抵押權	一	55、55-1	465	民國 133 年 11 月 16 日	11,520,000	台北富邦商業銀行股份有限公司
4	最高限額抵押權	一	55、55-1	466	民國 133 年 6 月 19 日	9,600,000	台新國際商業銀行股份有限公司
5	抵押權	一	55、55-1	467	自 94 年 5 月 31 日至 134 年 5 月 30 日	3,000,000	兆豐國際商業銀行股份有限公司
6	抵押權	一	55、55-1	468	自 89 年 11 月 1 日至 129 年 10 月 31 日	8,400,000	陽信商業銀行股份有限公司
7	最高限額抵押權	一	55、55-1	469	民國 140 年 11 月 14 日	12,000,000	中國信託商業銀行股份有限公司
8	最高限額抵押權	一	55、55-1	470	民國 128 年 8 月 2 日	2,400,000	台北富邦商業銀行股份有限公司
9	最高限額抵押權	一	55、55-1	472	民國 126 年 11 月 21 日	720,000	國泰人壽保險股份有限公司
10	最高限額抵押權	一	55、55-1	542、3908	民國 132 年 9 月 1 日	13,410,000	國泰人壽保險股份有限公司
11	最高限額抵押權	一	77	592	民國 133 年 7 月 29 日	10,000,000	臺灣土地銀行股份有限公司
12	最高限額抵押權	二	中華段 975、975-1、明德段 77	中華段 3772、明德段 592	民國 134 年 12 月 13 日	3,000,000	臺灣土地銀行股份有限公司
13	最高限額抵押權	一	77	594	民國 130 年 3 月 14 日	6,120,000	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司
14	最高限額抵押權	一	77	595	民國 131 年 3 月 2 日	12,180,000	台北富邦商業銀行股份有限公司
15	最高限額抵押權	一	77	598	民國 140 年 1 月 31 日	10,790,000	星辰(台灣)商業銀行股份有限公司
16	最高限額抵押權	一	80	600	自 84 年 10 月 24 日至 134 年 10 月 23 日	5,000,000	臺灣土地銀行股份有限公司
17	最高限額抵押權	一	76、76-1	2753	民國 141 年 1 月 10 日	4,000,000	瑞興商業銀行股份有限公司
18	抵押權	一	76、76-1	2755	民國 137 年 10 月 22 日	1,200,000	中國信託商業銀行股份有限公司
19	最高限額抵押權	一	79	3906	民國 139 年 6 月 10 日	8,550,000	玉山商業銀行股份有限公司
20	最高限額抵押權	一	55、55-1	3914	民國 134 年 12 月 8 日	8,720,000	元大商業銀行股份有限公司
21	最高限額抵押權	一	55、55-1	3914	民國 112 年 1 月 5 日	2,400,000	張**
合計						147,420,000	

本檔案為審查審議階段資料
實際結果依政府核定依據

3. 建築型式：勘估標的建築型式為公寓住宅、店面。

(二) 更新後基本資料

1. 建築型式：地上 18 層、地下 4 層之店面住宅大樓。

2. 建物面積：8,605.49 平方公尺，核算為 2,603.16 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：鋼骨鋼筋混凝土造第三級

(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 111 年 08 月 01 日

(四) 勘察日期：民國 111 年 05 月 20 日

(五) 估價條件：

依委託者提供民國 111 年 12 月 30 日明德更字第 1111230002 號函所載之估價條件如下：

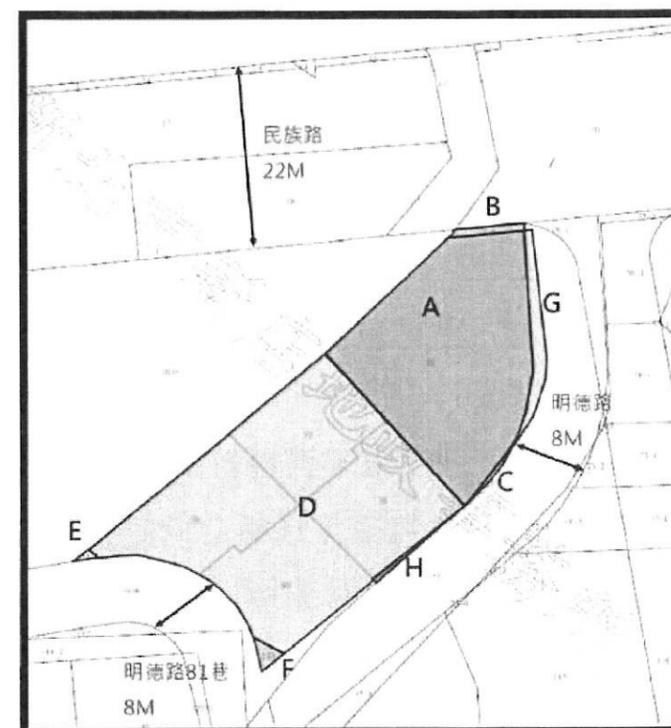
1. 更新前估價條件：

(1) 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無容積獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟更新單元範圍內 55、76、77、79、80 地號有合法建築物四五樓層之獎勵容積，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定精神，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並應進行容積折減。

(2) 更新單元內土地進行坵塊分宗之原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一張使用執照視為同一宗土地」，劃分結果如下：

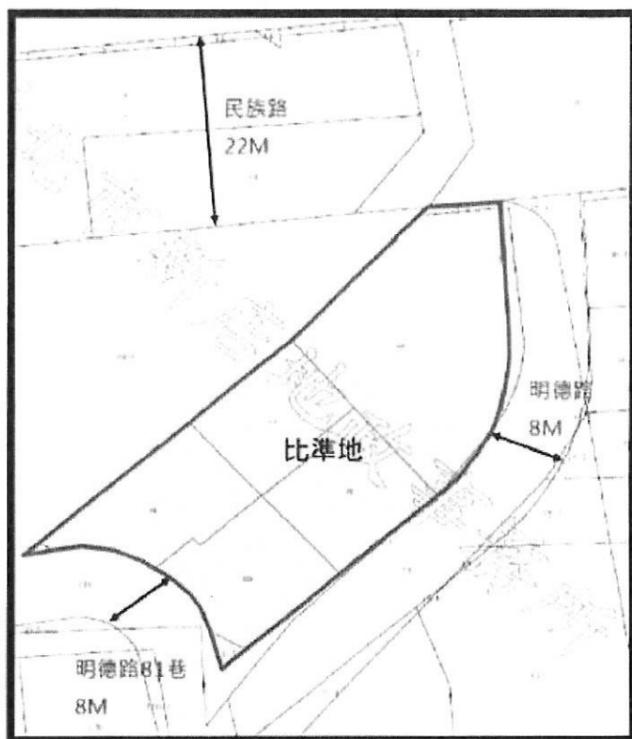
坵塊編號	同一宗土地之地號	各宗土地面積(m ²)	各宗土地面積(坪)	視為同一宗土地之原因	備註
A	55	448.16	135.5684	--	
B	75-4	7.10	2.1478	--	
C	75-7	2.94	0.8894	--	
D	76、77、79、80	669.87	202.6357	同一張使用執照	67 使字第 896 號
E	112-2	1.34	0.4054	--	
F	113	6.48	1.9602	--	
G	55-1	27.74	8.3914	--	道路用地
H	76-1	2.37	0.7169	--	道路用地
合計		1,166.00	352.7150		

註：上述面積(坪)依土地產權清冊整理而成，僅顯示至小數點第四位。



(3) 本次選定法定容積之更新單元內 55 地號等 9 筆土地(整宗建築用地)為比準地價格評估，並在評估比準地之合理價格後，做為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件優劣調整土地合併前價格，計算各宗土地之權利價值比例。

本檔案為審查審議階段資料
實際結果依政府核定依據



- (4)更新單元範圍內 55-1、76-1 地號為私有道路用地，面積共計 30.11m²，以區內容積移轉方式辦理都市更新；本案依其可貢獻之容積計算其價值並予以適當折減。
- (5)本案更新前區分所有建物依其使用執照及竣工圖所登載之用途進行各戶價格評估；評估更新前區分所有建物各戶價格時，本次選定民族路 11 號(468 建號)為地面層比準戶；選定明德路 93 號 4 樓(471 建號)為樓上層比準戶。
- (6)本案更新前區分所有建物地面層部分戶別室內含停車空間，本次估價評估地面層各戶價格時，依使用執照竣工圖所載面積進行建物及車位價格分算。
- (7)更新單元內 55、76、77、79 地號坐落之合法建物有部分面積未登記情形；考量公平原則下，本次依使用執照竣工圖所載，於更新前權利價值計算時考量相關未登記之面積。
- (8)本案更新前合法建物屋齡約為 44.2~44.8 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，鋼筋混凝土造建物耐用年數為 50 年。考量本案將評估建物使用權價值，故依建物目前之維護使用情形並依據台北市不動產估價師公會所發布之「第五號估價作業通則:建物經濟耐用年數調整及加計通則」，

鋼筋混凝土造合法建物則將經濟耐用年數由 50 年延長至 70 年進行評估。

- (9)本案更新單元內 55、76、77、79、80 地號有土地持分面積與建物持分面積不一之情形，須依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定進行評估。

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後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
- (2)評估更新後各戶價格，建物選定以「1F-S1 戶」作為店面比準戶、以「4F-B 戶」作為住宅比準戶、車位選定地下二層坡道平面大車位(250cmx550cm)(編號 24 號)做為車位比準單元。
- (3)更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露台，並設有約定專用，故本次評估考量露台使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

(六)估價方法：比較法、收益法、土地開發分析法、成本法。

五、評估價值結論

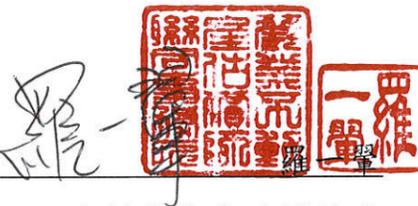
經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素，於最有效使用情況下，經專業意見分析後，最終價格決定如下：

- (一)更新前土地權利價值總額：新臺幣 618,995,425 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 1,916,128,921 元（含車位總價）（詳如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、表七更新前後權利價值分析表所示）。

本檔案為審查審議階段資料
實際結果依政府核定依據

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：(112)北市估證字第205號

本檔案為審查審議階段資料
實際結果依政府核定依據

表四：更新前土地權利價值表

編號	權利人	權利價值來源		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(%)
		地號	建號			
1	于	76	2756	9,878,150	9,977,043	1.5958%
		76-1		98,893		
2	中華民國 管理者： 財政部國有財產署	75-4		3,963,242	5,422,746	0.6403%
		75-7		1,459,504		
3	吳	76	2753	28,548,409	28,746,195	4.6121%
		76-1		197,786		
4	吳	55	464	33,102,267	34,104,305	5.3477%
		55-1		1,002,038		
5	吳	76	2756	9,878,150	9,977,043	1.5958%
		76-1		98,893		
6	呂	77	594	18,925,120	18,925,120	3.0574%
7	呂	80	603	19,770,627	19,770,627	3.1940%
8	李	55	3914	10,006,560	10,457,478	1.6166%
		55-1		450,917		
9	李	55	467	22,290,913	23,292,951	3.6011%
		55-1		1,002,038		
10	林	80	600	29,118,198	29,118,198	4.7041%
11	林	55	542	11,327,810	23,729,045	1.8300%
		55	3908	11,399,196		
		55-1		1,002,038		
12	林	55	465	12,535,321	13,086,442	2.0251%
		55-1		551,121		
13		76	2755	19,958,708	20,156,494	3.2244%
		76-1		197,786		
14	孫	79	599	21,993,009	21,993,009	3.5530%
15	晏	113		3,107,697	3,107,697	0.5021%
16	高	55	472	22,463,756	23,465,794	3.6291%
		55-1		1,002,038		
17	張	77	595	18,734,508	18,734,508	3.0266%
18	許	80	601	20,186,717	20,186,717	3.2612%
19	郭	79	598	13,328,104	13,328,104	2.1532%
20	陳	76	2754	20,161,116	20,358,902	3.2571%
		76-1		197,786		
21	陳	77	592	21,651,831	21,651,831	3.4979%
22	黃	55	470	22,463,756	23,465,794	3.6291%
		55-1		1,002,038		
23	葉	55	468	38,078,906	39,080,944	6.1517%
		55-1		1,002,038		
24	趙	79	3906	9,247,664	9,247,664	1.4940%

編號	權利人	權利價值來源		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(%)
		地號	建號			
25	潘	79	596	25,991,342	26,633,983	4.1990%
		112-2		642,641		
26	蔡	55	466	22,071,624	23,073,662	3.5657%
		55-1		1,002,038		
27	鄭	80	602	19,982,812	19,982,812	3.2283%
28	鄭	77	593	18,543,895	18,543,895	2.9958%
29	蕭	55	469	11,348,344	11,849,363	1.8333%
		55-1		501,019		
30	蕭	55	469	11,348,344	11,849,363	1.8333%
		55-1		501,019		
31	蘇	55	471	22,230,824	23,232,862	3.5914%
		55-1		1,002,038		
32	顧	79	597	5,611,209	5,611,209	0.9065%
33	顧	79	597	5,611,209	5,611,209	0.9065%
34	顧	79	597	5,611,209	5,611,209	0.9065%
35	顧	79	597	5,611,209	5,611,209	0.9065%
合計				618,995,425	618,995,425	96.0722%

本檔案為審查審議階段資料
實際結果依政府核定依據

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

樓層	戶別	用途	土地持分面積(m ²)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
1 F	S1	店鋪	33.31	34.98		1,150,000		40,225,652
2 F	S1	店鋪		39.42		805,000		31,731,415
1 F	S2	店鋪	31.94	33.89		978,000		33,143,062
2 F	S2	店鋪		37.40		684,000		25,580,820
1 F	B	住宅	30.76	28.43		745,000		21,181,304
2 F	B	住宅		40.24		620,000		24,946,517
2 F	C	住宅	9.44	21.09		633,000		13,349,328
3 F	A	住宅	8.69	19.39		621,000		12,044,166
3 F	B	住宅	18.03	40.24		627,000		25,228,172
3 F	C	住宅	9.44	21.09		627,000		13,222,794
3 F	D	住宅	12.36	27.60	3.50	633,000	211,000	18,210,332
3 F	E	住宅	18.03	40.24	4.73	646,000	215,000	27,012,495
4 F	A	住宅	8.69	19.39		621,000		12,044,166
4 F	B	住宅	18.03	40.24		627,000		25,228,172
4 F	C	住宅	9.44	21.09		621,000		13,096,260
4 F	D	住宅	12.36	27.60		627,000		17,305,606
4 F	E	住宅	18.03	40.24		640,000		25,755,155
5 F	A	住宅	8.69	19.39		627,000		12,160,535
5 F	B	住宅	18.03	40.24		633,000		25,469,590
5 F	C	住宅	9.44	21.09		627,000		13,222,794
5 F	D	住宅	12.36	27.60		633,000		17,471,210
5 F	E	住宅	18.03	40.24		646,000		25,996,609
6 F	A	住宅	8.69	19.39		633,000		12,276,904
6 F	B	住宅	18.03	40.24		640,000		25,751,244
6 F	C	住宅	9.44	21.09		633,000		13,349,328
6 F	D	住宅	12.36	27.60		640,000		17,664,414
6 F	E	住宅	18.03	40.24		652,000		26,238,064
7 F	A	住宅	8.69	19.39		639,000		12,393,272
7 F	B	住宅	18.03	40.24		646,000		25,992,662
7 F	C	住宅	9.44	21.09		639,000		13,475,862
7 F	D	住宅	12.36	27.60		646,000		17,830,018
7 F	E	住宅	18.03	40.24		659,000		26,519,761
8 F	A	住宅	8.69	19.39		646,000		12,529,036
8 F	B	住宅	18.03	40.24		652,000		26,234,080
8 F	C	住宅	9.44	21.09		646,000		13,623,485
8 F	D	住宅	12.36	27.60		652,000		17,995,622
8 F	E	住宅	18.03	40.24		665,000		26,761,215

樓層	戶別	用途	土地持分面積(m ²)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
9 F	A	住宅	8.69	19.39		652,000		12,645,405
9 F	B	住宅	18.03	40.24		658,000		26,475,498
9 F	C	住宅	9.44	21.09		652,000		13,750,019
9 F	D	住宅	12.36	27.60		658,000		18,161,226
9 F	E	住宅	18.03	40.24		672,000		27,042,912
10 F	A	住宅	8.69	19.39		658,000		12,761,773
10 F	B	住宅	18.03	40.24		665,000		26,757,152
10 F	C	住宅	9.44	21.09		658,000		13,876,553
10 F	D	住宅	12.36	27.60		665,000		18,354,431
10 F	E	住宅	18.03	40.24		678,000		27,284,367
11 F	A	住宅	8.69	19.39		664,000		12,878,142
11 F	B	住宅	18.03	40.24		671,000		26,998,570
11 F	C	住宅	9.44	21.09		664,000		14,003,086
11 F	D	住宅	12.36	27.60		671,000		18,520,035
11 F	E	住宅	18.03	40.24		684,000		27,525,821
12 F	A	住宅	8.69	19.39		670,000		12,994,511
12 F	B	住宅	18.03	40.24		677,000		27,239,988
12 F	C	住宅	9.44	21.09		670,000		14,129,620
12 F	D	住宅	12.36	27.60		677,000		18,685,638
12 F	E	住宅	18.03	40.24		691,000		27,807,518
13 F	A	住宅	8.69	19.39		677,000		13,130,275
13 F	B	住宅	18.03	40.24		683,000		27,481,406
13 F	C	住宅	9.44	21.09		677,000		14,277,243
13 F	D	住宅	12.36	27.60		683,000		18,851,242
13 F	E	住宅	18.03	40.24		697,000		28,048,973
14 F	A	住宅	8.69	19.39		683,000		13,246,643
14 F	B	住宅	18.03	40.24		690,000		27,763,060
14 F	C	住宅	9.44	21.09		683,000		14,403,777
14 F	D	住宅	12.36	27.60		690,000		19,044,447
14 F	E	住宅	18.03	40.24		703,000		28,290,428
15 F	A	住宅	7.65	17.07		689,000		11,762,800
15 F	B	住宅	18.03	40.24		696,000		28,004,478
15 F	C	住宅	9.44	21.09		689,000		14,530,311
15 F	D	住宅	12.36	27.60		696,000		19,210,051
15 F	E	住宅	18.03	40.24		710,000		28,572,125
16 F	A	住宅	7.65	17.07		695,000		11,865,233
16 F	B	住宅	18.03	40.24		702,000		28,245,896
16 F	C	住宅	9.44	21.09		695,000		14,656,845

本檔案為審查審議階段資料
實際結果依政府核定依據

表八：更新前後權利價值分析表-2

樓層	戶別	用途	土地持分面積(m ²)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪) (不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
16 F	D	住宅	12.36	27.60		702,000		19,375,655
16 F	E	住宅	18.03	40.24		716,000		28,813,579
17 F	A	住宅	7.65	17.07		701,000		11,967,667
17 F	B	住宅	18.03	40.24		709,000		28,527,550
17 F	C	住宅	9.44	21.09		701,000		14,783,379
17 F	D	住宅	12.36	27.60		709,000		19,568,859
17 F	E	住宅	18.03	40.24		723,000		29,095,276
18 F	A	住宅	7.65	17.07		708,000		12,087,173
18 F	B	住宅	18.03	40.24		715,000		28,768,968
18 F	C	住宅	9.44	21.09		708,000		14,931,002
18 F	D	住宅	12.36	27.60		715,000		19,734,463
18 F	E	住宅	18.03	40.24		729,000		29,336,731
合計				2,603.16	8.23			1,778,528,921

項目		估值
更新前土地價值	土地平均單價(元/坪)	1,687,587 元/坪
	整體更新單元土地權利總價(元)	618,995,425 元
更新後房地價值	1F平均建坪單價(元/坪)	971,750 元/坪
	2F以上平均建坪單價(元/坪)	672,016 元/坪
	車位平均單價(元/個)	2,053,731 元/個
	更新後總權利價值(元)	1,916,128,921 元

表六：更新後車位權利價值表

樓層	類型	車位大小	數量	單價(元/個)	總價(元)
B1	坡道平面	250*550*210	3	2,633,333	7,900,000
B2	坡道平面	250*550*210	11	2,486,364	27,350,000
	坡道平面	230*550*210	2	2,475,000	4,950,000
B3	坡道平面	250*550*210	10	2,375,000	23,750,000
	坡道平面	230*550*210	2	2,375,000	4,750,000
B4	坡道平面	250*550*210	7	2,271,429	15,900,000
	坡道平面	230*550*210	2	2,275,000	4,550,000
	坡道機械	220*530*180	9	1,650,000	14,850,000
	倉儲式	220*530*160	21	1,600,000	33,600,000
合計			67	2,053,731	137,600,000

表七：更新前後權利價值分析表-1

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)	
	1,770,000	608,183,903	1,770,000	618,995,425	
更新後	店面平均建坪單價(元/坪)	1樓住宅建坪單價(元/坪)	2樓以上住宅平均建坪單價(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)
	897,015	745,000	669,673	2,053,731	1,916,128,921