

擬訂新北市新店區寶元段
26地號等43筆(原21筆)土地
都市更新權利變換計畫案
不動產報告書

委 託 人：總行營造興業股份有限公司

估價單位：宏大不動產估價師聯合事務所

版本：聽證會版

出件日期：民國一十二年七月十七日

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

說明：本案依據第二次專案小組意見，修改原報告書內容，於民國112年7月14日
根據舊案109宏估務字第10907094-1號不動產估價報告書進行修正。

一、不動產估價報告書案號：109宏估務字第10907094-2號

二、委託人：總行營造興業股份有限公司

三、勘估標的基本資料：

■ 更新單元名稱：擬訂新北市新店區寶元段26地號等43筆(原21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：新北市新店區寶元段26地號等43筆土地。

(2)建物標示：新北市新店區寶元段1建號等1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	31	115.49	中華民國/財政部國有財產署	1	1	115.49	
2	31-2	120.96	中華民國/財政部國有財產署	1	1	120.96	
3	31-3	271.84	中華民國/財政部國有財產署	1	1	271.84	
4	32	176.30	中華民國/財政部國有財產署	1	1	176.30	
5	32-1	14.37	中華民國/財政部國有財產署	1	1	14.37	
6	37	79.70	中華民國/財政部國有財產署	1	1	79.70	
7	38	146.50	中華民國/財政部國有財產署	1	1	146.50	
8	38-1	7.12	中華民國/財政部國有財產署	1	1	7.12	
9	40	107.71	中華民國/財政部國有財產署	1	1	107.71	
10	67	146.07	中華民國/財政部國有財產署	1	1	146.07	
11	69	2.62	中華民國/財政部國有財產署	1	1	2.62	
12	26	4.73	林隆盛	1	6	0.79	
			林添進	1	6	0.79	
			林學賢	1	18	0.26	

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
12	26	4.73	林學佑	1	18	0.26	
			林學良	1	30	0.16	
			林錦玲	1	30	0.16	
			吳賜陸	1	6	0.79	
			總行營造興業股份有限公司	8	30	1.26	
			林修逸	1	18	0.26	
13	26-5	1.63	林隆盛	1	6	0.27	
			林添進	1	6	0.27	
			林學賢	1	18	0.09	
			林學佑	1	18	0.09	
			林學良	1	30	0.05	
			林錦玲	1	30	0.05	
			吳賜陸	1	6	0.27	
			總行營造興業股份有限公司	8	30	0.43	
			林修逸	1	18	0.09	
14	33	195.22	威力國際開發股份有限公司	1	1	195.22	
15	33-1	197.12	威力國際開發股份有限公司	1	1	197.12	
16	34	253.97	中華民國/財政部國有財產署	1	6	42.33	
			吳昭瑩	50	25549	0.50	
			威力國際開發股份有限公司	127445	153294	211.14	
17	34-1	257.01	中華民國/財政部國有財產署	1	6	42.84	
			吳昭瑩	50	25549	0.50	
			威力國際開發股份有限公司	127445	153294	213.67	
18	35	133.23	李淑珍	1813	10000	24.15	1
			李蕙芳	778	10000	10.37	
			李淑芳	1167	10000	15.55	
			張國忠	167	10000	2.22	
			陳淑鳳	167	10000	2.22	
			蔡杰廷	167	10000	2.22	
			蔡杰晃	167	10000	2.22	
			陳麗而	133	10000	1.77	
			劉志誠	411	10000	5.48	
			林炳仁	362	10000	4.82	
			林暉淳	167	10000	2.22	
			林函儀	167	10000	2.22	
			陳月霞	444	10000	5.92	
			許麗卿	185	10000	2.46	
			陳薌而	185	10000	2.46	
			莊佳儒	160	10000	2.13	
			莊閔智	185	10000	2.46	
			總行營造興業股份有限公司	3175	10000	42.30	

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
19	35-2	49.61	李淑珍	1813	10000	8.99	
			李蕙芳	778	10000	3.86	
			李淑芳	1167	10000	5.79	
			張國忠	167	10000	0.83	
			陳淑鳳	167	10000	0.83	
			蔡杰廷	167	10000	0.83	
			蔡杰晃	167	10000	0.83	
			陳麗而	133	10000	0.66	
			劉志誠	411	10000	2.04	
			林炳仁	362	10000	1.80	
			林暉淳	167	10000	0.83	
			林函儀	167	10000	0.83	
			陳月霞	444	10000	2.20	
			許麗卿	185	10000	0.92	
			陳薌而	185	10000	0.92	
			莊佳儒	160	10000	0.79	
			莊閔智	185	10000	0.92	
			總行營造興業股份有限公司	3175	10000	15.75	
20	35-4	29.69	李淑珍	1813	10000	5.38	
			李蕙芳	778	10000	2.31	
			李淑芳	1167	10000	3.46	
			張國忠	167	10000	0.50	
			陳淑鳳	167	10000	0.50	
			蔡杰廷	167	10000	0.50	
			蔡杰晃	167	10000	0.50	
			陳麗而	133	10000	0.39	
			劉志誠	411	10000	1.22	
			林炳仁	362	10000	1.07	
			林暉淳	167	10000	0.50	
			林函儀	167	10000	0.50	
			陳月霞	444	10000	1.32	
			許麗卿	185	10000	0.55	
			陳薌而	185	10000	0.55	
			莊佳儒	160	10000	0.48	
			莊閔智	185	10000	0.55	
			總行營造興業股份有限公司	3175	10000	9.43	
21	35-1	301.78	威力國際開發股份有限公司	1	1	301.78	
22	35-3	597.17	威力國際開發股份有限公司	1	1	597.17	
23	35-5	103.97	威力國際開發股份有限公司	1	1	103.97	
24	35-6	0.60	威力國際開發股份有限公司	1	1	0.60	
25	35-7	546.42	威力國際開發股份有限公司	1	1	546.42	

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
26	36	3,332.55	林隆盛	1	6	555.43	
			林添進	1	6	555.43	
			林學賢	995	18000	184.22	
			林學佑	1	18	185.14	
			林學良	1	30	111.09	
			林錦玲	1	30	111.09	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	816.90	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	628.13	
			林修逸	1	36	92.57	
			林示涵	1	36	92.57	
27	36-3	186.06	林隆盛	1	6	31.01	
			林添進	1	6	31.01	
			林學賢	995	18000	10.28	
			林學佑	1	18	10.34	
			林學良	1	30	6.20	
			林錦玲	1	30	6.20	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	45.61	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	35.07	
			林修逸	1	36	5.17	
			林示涵	1	36	5.17	
28	36-4	208.20	林隆盛	1	6	34.70	
			林添進	1	6	34.70	
			林學賢	995	18000	11.51	
			林學佑	1	18	11.57	
			林學良	1	30	6.94	
			林錦玲	1	30	6.94	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	51.04	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	39.24	
			林修逸	1	36	5.78	
			林示涵	1	36	5.78	
29	36-5	51.20	林隆盛	1	6	8.53	
			林添進	1	6	8.53	
			林學賢	995	18000	2.83	
			林學佑	1	18	2.84	
			林學良	1	30	1.71	
			林錦玲	1	30	1.71	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	12.55	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	9.65	
			林修逸	1	36	1.42	
			林示涵	1	36	1.42	

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
30	36-6	254.14	林隆盛	1	6	42.36	
			林添進	1	6	42.36	
			林學賢	995	18000	14.05	
			林學佑	1	18	14.12	
			林學良	1	30	8.47	
			林錦玲	1	30	8.47	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	62.30	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	47.90	
			林修逸	1	36	7.06	
			林示涵	1	36	7.06	
			林隆盛	1	6	18.04	
31	36-8	108.26	林添進	1	6	18.04	
			林學賢	995	18000	5.98	
			林學佑	1	18	6.01	
			林學良	1	30	3.61	
			林錦玲	1	30	3.61	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	26.54	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	20.41	
			林修逸	1	36	3.01	
			林示涵	1	36	3.01	
			林隆盛	1	6	18.75	
			林添進	1	6	18.75	
32	36-9	112.48	林學賢	995	18000	6.22	
			林學佑	1	18	6.25	
			林學良	1	30	3.75	
			林錦玲	1	30	3.75	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	27.57	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	21.20	
			林修逸	1	36	3.12	
			林示涵	1	36	3.12	
33	39	1,924.74	威力國際開發股份有限公司	1	1	1,924.74	
34	39-1	259.73	威力國際開發股份有限公司	1	1	259.73	
35	41	161.30	林芳儀	2	15	21.51	
			林明慧	2	15	21.51	
			林美君	2	15	21.51	
			林瑞華	1	5	32.26	
			總行營造興業股份有限公司	10	25	64.52	
36	42	937.72	威力國際開發股份有限公司	1	1	937.72	
37	66	173.75	張子能	1	4	43.44	
			袁月娥	1	4	43.44	
			張子元	1	8	21.72	

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
37	66	173.75	張錦	1	16	10.86	
			張宏然	1	16	10.86	
			張宏翔	1	16	10.86	
			張詒安	1	16	10.86	
			張詒烜	1	8	21.72	
38	68	0.78	張子能	1	4	0.20	
			袁月娥	1	4	0.20	
			張子元	1	8	0.10	
			張錦	1	16	0.05	
			張宏然	1	16	0.05	
			張宏翔	1	16	0.05	
			張詒安	1	16	0.05	
			張詒烜	1	8	0.10	
39	70	8.96	張子能	1	4	2.24	
			中華民國/財政部國有財產署	1	4	2.24	
			張子元	1	8	1.12	
			張錦	1	16	0.56	
			張宏然	1	16	0.56	
			張宏翔	1	16	0.56	
			張詒安	1	16	0.56	
			張詒烜	1	8	1.12	
40	71	1.94	張子能	1	4	0.49	
			袁月娥	1	4	0.49	
			張子元	1	8	0.24	
			張錦	1	16	0.12	
			張宏然	1	16	0.12	
			張宏翔	1	16	0.12	
			張詒安	1	16	0.12	
			張詒烜	1	8	0.24	
41	72	8.90	李添萬	1	3	2.97	
			李添億	1	3	2.97	
			李添財	1	3	2.97	
42	73	111.17	李添萬	1	3	37.06	
			李添億	1	3	37.06	
			李添財	1	3	37.06	
43	109-1	619.64	袁月娥	1	1	619.64	
合計		12,322.35				12,322.35	

表二：建物產權分析表

編號	建號	建物門牌	地號	建物總面積 (㎡)	層次/層數	主要建材	建物所有權人/管理者 (信託受託人)	權利範圍	持分面積 (㎡)
1	1	寶元路二段1巷2號	35	212.53	1F/1F	磚造	吳賜陸	1/15	14.17
							李淑珍	2/15	28.34
							李蕙芳	7/90	16.53
							李淑芳	1419/12150	24.82
							林炳仁	293/8100	7.69
							林暉淳	1/60	3.54
							林函儀	1/60	3.54
							陳月霞	1/10	21.25
							張國忠	1/60	3.54
							陳淑鳳	1/60	3.54
							蔡杰廷	1/60	3.54
							蔡杰晃	1/60	3.54
							陳麗而	1/75	2.83
							劉志誠	87/900	20.54
							莊閔智	1/54	3.94
							莊佳儒	1/54	3.94
							莊閔然	1/54	3.94
							陳清鎮	1/54	3.94
							許麗卿	1/54	3.94
							吳昭毅	14/90	33.06
							黃瑞章	1/90	2.36
合計				212.53				212.53	

(2)他項權利及耕地三七五租約：

設有最高限額抵押權二筆，金額合計1,386,000,000元；地上權一筆；三七五租約一筆。

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	最高限額抵押權	33	-	民國138年6月11日	1,242,000,000	臺灣銀行 股份有限公司
	最高限額抵押權	33-1	-			
	最高限額抵押權	34	-			
	最高限額抵押權	34-1	-			
	最高限額抵押權	35-1	-			
	最高限額抵押權	35-3	-			
	最高限額抵押權	35-5	-			
	最高限額抵押權	35-6	-			
	最高限額抵押權	35-7	-			
	最高限額抵押權	36	-			
	最高限額抵押權	36-3	-			
	最高限額抵押權	36-4	-			
	最高限額抵押權	36-5	-			
	最高限額抵押權	36-6	-			
	最高限額抵押權	36-8	-			
	最高限額抵押權	36-9	-			
	最高限額抵押權	39	-			
	最高限額抵押權	39-1	-			
	最高限額抵押權	42	-			
2	最高限額抵押權	26	-	民國137年4月29日	144,000,000	臺灣銀行 股份有限公司
	最高限額抵押權	26-5	-			
	最高限額抵押權	34	-			
	最高限額抵押權	34-1	-			
	最高限額抵押權	35	1			
	最高限額抵押權	35-2	-			
	最高限額抵押權	35-4	-			
	最高限額抵押權	36	-			
	最高限額抵押權	36-3	-			
	最高限額抵押權	36-4	-			
	最高限額抵押權	36-5	-			
	最高限額抵押權	36-6	-			
	最高限額抵押權	36-8	-			
	最高限額抵押權	36-9	-			
	最高限額抵押權	41	-			
3	地上權	35	-	-	-	陳月霞
		35-2				陳月霞
		35-4				陳月霞
4	三七五租約	72				陳德雄
		73				陳德雄

3、建築型式：一層樓平房。

(二)更新後基本資料：

1、**建築型式：**地上三十一層、地下五層之住宅大樓；地上二十四層、地下五層之廠辦大樓。

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住宅棟為12,061.84坪(不含幼稚園及地下層車位面積)，廠辦棟為11,895.29坪(不含地下層車位面積)，各單元面積詳見表五。

3、**建物構造：**住宅棟為鋼骨造；廠辦棟為鋼筋混凝土造。

(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7月27日。

(四)勘察日期：民國111年9月5日。

(五)估價條件：

依委託人112年3月27日提供總寶字第1120329001號函載明之估價條件如下：

■ **價格日期：**民國111年7月27日。

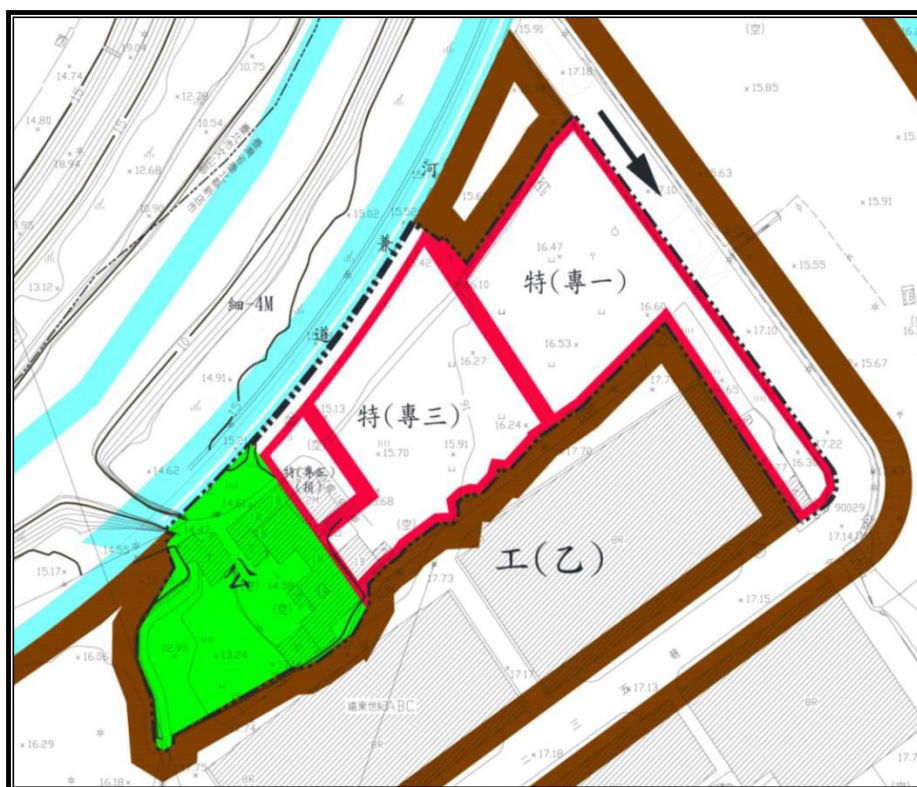
■ **更新前估價條件：**

1、依據核定版「擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫案」第十三章「實施方式及有關費用分擔」第三點「涉及都市計畫變更之權利變換估價條件」說明，本案雖為事業計畫與權利變換計畫分送，且採權利變換方式實施，考量權利人分配價值之公平性，各筆土地之更新前合併前權利價值比例，應以上開計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，更新前合併後土地價格及更新後之規劃設計與權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。

- 2、本案依據「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案」辦理都市更新權利變換計畫，依前述說明考量更新前合併前土地權利價值比例評估公平性及合理性，以變更前乙種工業區評估更新前合併前土地權利價值比例。
- 3、更新前合併前各宗土地之權利價值，係以法定容積率之土地素地價格為基礎，在合併利用且不考慮其他獎勵容積之條件下，評估各宗土地更新前合併前土地權利價值。
- 4、更新前合併前各宗土地劃分方式，係以價格日期(民國111年07月27日)當時數筆土地為「同一所有權人」或是「同一張使用執照」之毗鄰土地視為同一宗土地之原則作為劃分之依據，本案可劃分為同一宗土地如下表：

項次	地號	土地面積(坪)	所有權人/管理機關	劃分原則
1	31、31-2、31-3、32、32-1、37、38、38-1、40、67、69	359.5757	中華民國/財政部國有財產署	同一所有權人
2	26、26-5	1.9239	林隆盛等9人	同一所有權人
3	33、33-1	118.6829	威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
4	34、34-1	154.5715	中華民國/財政部國有財產署、吳昭瑩、威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
5	35、35-2、35-4	64.2903	李淑珍等18人	同一所有權人
6	35-1、35-3、35-5、35-6、35-7	468.8569	威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
7	36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9	1,286.4992	林隆盛等10人	同一所有權人
8	39、39-1	660.8022	威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
9	72、73	36.3212	李添萬、李添億、李添財	同一所有權人

- 5、更新前合併前土地素地價格評估，選定39、39-1、40、41及42地號土地作為更新單元內土地素地價格評估之比準地。在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，評估各宗土地合理價格，以計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 6、更新前合併後土地價格評估，係分別評估第一種特定專用區及第三種特定專用區土地價格，再以第三種特定區土地價格為基礎，依土地個別條件差異，評估第三種特定專用區(捐贈)土地價格。其中，第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)土地係假分割，依核定版事業計畫土地使用分區示意圖及登載面積評估。



項次	土地使用分區	土地面積 (㎡)	土地面積 (坪)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
1	第一種特定專用區	4,403.00	1,331.9075	55%	300%
2	第三種特定專用區	3,799.97	1,149.4909	55%	288%
3	第三種特定專用區(捐贈)	603.00	182.4075	55%	288%
合計		8,805.97	2,663.8059		

7、更新前土地權利價值分配包括土地相關權利人及受贈者新北市政府，考量分配合理性及公平性，本案更新前土地權利價值比例分三階段評估，如下所述：

(1)更新前合併前土地相關權利人土地權利價值比例評估：

依變更前土地使用分區「乙種工業區」及產權狀態，評估土地相關權利人權利價值比率分別為P1%,P2%,P3%.....Px%。

(2)更新前合併後土地權利價值評估：

依變更後土地使用分區評估第一種特定專用區、第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)土地價格，加總後即可求得更新前合併後土地權利總價及價值比例，如後頁下表所示。

所有權人	土地使用分區	價值	價值比例
新北市政府	特(專三)(捐贈)	A	$X\% = A/V$
土地相關權利人	特(專一)	B	$Y\% = (B+C)/V$
	特(專三)	C	
合計		V	100%

(3)新北市政府及土地相關權利人更新前土地權利價值比例評估：

依前述更新前合併前土地相關權利人土地權利價值比例及更新前合併後土地權利價值，即可求得新北市政府與土地相關權利人土地權利價值比例，如下表所示：

項次	所有權人	更新前土地權利價值比例
1	新北市政府	X%
2	土地相關權利人 ₁	$Y\% * P_1\%$
3	土地相關權利人 ₂	$Y\% * P_2\%$
4	、 、 、	、 、 、
5	土地相關權利人 _x	$Y\% * P_x\%$
合計		100%

- 8、更新單元內35、35-2、35-4地號土地設定地上權，地上權權利人已出具協議書，同意不納入權利變換計畫案更新前權利價值之查估，並於更新後地上權登記塗銷消滅，更新前土地權利價值全部分配予土地所有權人。
- 9、更新單元內72、73地號土地有耕地三七五租約，更新前土地權利價值計算，依耕地三七五減租條例第17條第2項第三款規定，以終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一評估。

■ 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之。
- 2、更新後各戶價格評估，住宅選定「10F-A3」戶作為比準戶，廠辦選定「9F-作業廠房」作為比準戶；住宅坡道平面停車位選定地下二層編號218號(250cm*550cm)作為比準車位，廠辦停車位選定地下二層編號222號(250cm*550cm)作為比準車位。
- 3、更新後建物規劃露台為約定專用，本次評估考量露台使用效益，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部份之合理價值。



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3,048,599,992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14,678,809,447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。

六、不動產估價師：林韋宏

不動產估價師證書字號：(一〇四)台內估字第〇〇〇四七三號

不動產估價師開業證號：(一〇四)北市估字第〇〇〇二一六號

臺北市不動產估價師公會入會證號：(一一二)北市估證字第一九五號

估價助理人員：田捷克

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)	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	中華民國/財政部國有財產署	31	1/1		25,069,352	0.8223%	276,777,817	9.0788%
	中華民國/財政部國有財產署	31-2	1/1		26,256,723	0.8613%		
	中華民國/財政部國有財產署	31-3	1/1		59,008,164	1.9356%		
	中華民國/財政部國有財產署	32	1/1		38,269,347	1.2553%		
	中華民國/財政部國有財產署	32-1	1/1		3,119,288	0.1023%		
	中華民國/財政部國有財產署	37	1/1		17,300,436	0.5675%		
	中華民國/財政部國有財產署	38	1/1		31,800,677	1.0431%		
	中華民國/財政部國有財產署	38-1	1/1		1,545,535	0.0507%		
	中華民國/財政部國有財產署	40	1/1		23,380,552	0.7669%		
	中華民國/財政部國有財產署	67	1/1		31,707,337	1.0401%		
	中華民國/財政部國有財產署	69	1/1		568,722	0.0187%		
	中華民國/財政部國有財產署	34	1/6		9,086,421	0.2981%		
	中華民國/財政部國有財產署	34-1	1/6		9,195,185	0.3016%		
	中華民國/財政部國有財產署	70	1/4		470,078	0.0154%		
2	吳昭瑩	34	50/25549		106,694	0.0035%	214,665	0.0070%
	吳昭瑩	34-1	50/25549		107,971	0.0035%		
3	吳賜陸	26	1/6		167,333	0.0055%	224,997	0.0074%
	吳賜陸	26-5	1/6		57,664	0.0019%		
4	李淑芳	35	1167/10000		3,225,460	0.1058%	5,145,289	0.1688%
	李淑芳	35-2	1167/10000		1,201,043	0.0394%		
	李淑芳	35-4	1167/10000		718,786	0.0236%		
5	李淑珍	35	1813/10000		5,010,932	0.1644%	7,993,494	0.2622%
	李淑珍	35-2	1813/10000		1,865,887	0.0612%		
	李淑珍	35-4	1813/10000		1,116,675	0.0366%		
6	李添財	72	1/3		557,576	0.0183%	7,522,267	0.2467%
	李添財	73	1/3		6,964,691	0.2285%		
7	李添萬	72	1/3		557,577	0.0183%	7,522,268	0.2467%
	李添萬	73	1/3		6,964,691	0.2285%		
8	李添億	72	1/3		557,576	0.0183%	7,522,267	0.2467%
	李添億	73	1/3		6,964,691	0.2285%		

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)	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
9	李蕙芳	35	778/10000		2,150,307	0.0705%	3,430,193	0.1125%
	李蕙芳	35-2	778/10000		800,695	0.0263%		
	李蕙芳	35-4	778/10000		479,191	0.0157%		
10	林示涵	36	1/36		22,574,294	0.7405%	28,808,567	0.9450%
	林示涵	36-3	1/36		1,260,348	0.0413%		
	林示涵	36-4	1/36		1,410,322	0.0463%		
	林示涵	36-5	1/36		346,823	0.0114%		
	林示涵	36-6	1/36		1,721,514	0.0565%		
	林示涵	36-8	1/36		733,340	0.0241%		
	林示涵	36-9	1/36		761,926	0.0250%		
11	林函儀	35	167/10000		461,569	0.0151%	736,301	0.0242%
	林函儀	35-2	167/10000		171,872	0.0056%		
	林函儀	35-4	167/10000		102,860	0.0034%		
12	林明慧	41	2/15		4,402,517	0.1444%	4,402,517	0.1444%
13	林芳儀	41	2/15		4,402,517	0.1444%	4,402,517	0.1444%
14	林炳仁	35	362/10000		1,000,528	0.0328%	1,596,053	0.0524%
	林炳仁	35-2	362/10000		372,560	0.0122%		
	林炳仁	35-4	362/10000		222,965	0.0073%		
15	林美君	41	2/15		4,402,517	0.1444%	4,402,517	0.1444%
16	林修逸	26	1/18		55,778	0.0018%	28,883,566	0.9474%
	林修逸	26-5	1/18		19,221	0.0006%		
	林修逸	36	1/36		22,574,294	0.7405%		
	林修逸	36-3	1/36		1,260,348	0.0413%		
	林修逸	36-4	1/36		1,410,322	0.0463%		
	林修逸	36-5	1/36		346,823	0.0114%		
	林修逸	36-6	1/36		1,721,514	0.0565%		
	林修逸	36-8	1/36		733,340	0.0241%		
	林修逸	36-9	1/36		761,926	0.0250%		
17	林添進	26	1/6		167,332	0.0055%	173,076,399	5.6772%
	林添進	26-5	1/6		57,664	0.0019%		
	林添進	36	1/6		135,445,766	4.4429%		
	林添進	36-3	1/6		7,562,089	0.2481%		
	林添進	36-4	1/6		8,461,931	0.2776%		
	林添進	36-5	1/6		2,080,936	0.0683%		
	林添進	36-6	1/6		10,329,083	0.3388%		
	林添進	36-8	1/6		4,400,042	0.1443%		
	林添進	36-9	1/6		4,571,556	0.1500%		
18	林隆盛	26	1/6		167,332	0.0055%	173,076,401	5.6772%
	林隆盛	26-5	1/6		57,665	0.0019%		
	林隆盛	36	1/6		135,445,766	4.4429%		
	林隆盛	36-3	1/6		7,562,089	0.2481%		
	林隆盛	36-4	1/6		8,461,931	0.2776%		
	林隆盛	36-5	1/6		2,080,936	0.0683%		
	林隆盛	36-6	1/6		10,329,083	0.3388%		
	林隆盛	36-8	1/6		4,400,042	0.1443%		
	林隆盛	36-9	1/6		4,571,557	0.1500%		
19	林曄淳	35	167/10000		461,569	0.0151%	736,301	0.0242%
	林曄淳	35-2	167/10000		171,872	0.0056%		
	林曄淳	35-4	167/10000		102,860	0.0034%		

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)	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
20	林瑞華	41	1/5		6,603,775	0.2166%	6,603,775	0.2166%
21	林學佑	26	1/18		55,777	0.0018%	57,692,133	1.8924%
	林學佑	26-5	1/18		19,221	0.0006%		
	林學佑	36	1/18		45,148,589	1.4810%		
	林學佑	36-3	1/18		2,520,696	0.0827%		
	林學佑	36-4	1/18		2,820,644	0.0925%		
	林學佑	36-5	1/18		693,645	0.0228%		
	林學佑	36-6	1/18		3,443,028	0.1129%		
	林學佑	36-8	1/18		1,466,681	0.0481%		
22	林學良	26	1/30		33,467	0.0011%	34,615,280	1.1354%
	林學良	26-5	1/30		11,533	0.0004%		
	林學良	36	1/30		27,089,153	0.8886%		
	林學良	36-3	1/30		1,512,418	0.0496%		
	林學良	36-4	1/30		1,692,386	0.0555%		
	林學良	36-5	1/30		416,187	0.0137%		
	林學良	36-6	1/30		2,065,817	0.0678%		
	林學良	36-8	1/30		880,008	0.0289%		
23	林學賢	26	1/18		55,777	0.0018%	57,404,047	1.8830%
	林學賢	26-5	1/18		19,221	0.0006%		
	林學賢	36	995/18000		44,922,846	1.4736%		
	林學賢	36-3	995/18000		2,508,093	0.0823%		
	林學賢	36-4	995/18000		2,806,540	0.0921%		
	林學賢	36-5	995/18000		690,177	0.0226%		
	林學賢	36-6	995/18000		3,425,813	0.1124%		
	林學賢	36-8	995/18000		1,459,347	0.0479%		
24	林學賢	36-9	995/18000		1,516,233	0.0497%		
	林錦玲	26	1/30		33,467	0.0011%	34,615,280	1.1354%
	林錦玲	26-5	1/30		11,533	0.0004%		
	林錦玲	36	1/30		27,089,153	0.8886%		
	林錦玲	36-3	1/30		1,512,418	0.0496%		
	林錦玲	36-4	1/30		1,692,386	0.0555%		
	林錦玲	36-5	1/30		416,187	0.0137%		
	林錦玲	36-6	1/30		2,065,817	0.0678%		
	林錦玲	36-8	1/30		880,008	0.0289%		
25	林錦玲	36-9	1/30		914,311	0.0300%		
	威力國際開發股份有限公司	33	1/1		41,906,943	1.3746%	1,418,401,165	46.5263%
	威力國際開發股份有限公司	33-1	1/1		42,314,807	1.3880%		
	威力國際開發股份有限公司	34	127445/153294		45,325,410	1.4868%		
	威力國際開發股份有限公司	34-1	127445/153294		45,867,951	1.5046%		
	威力國際開發股份有限公司	35-1	1/1		66,232,779	2.1726%		

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)	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
25	威力國際開發股份有限公司	35-3	1/1		131,063,119	4.2991%		
	威力國際開發股份有限公司	35-5	1/1		22,818,682	0.7485%		
	威力國際開發股份有限公司	35-6	1/1		131,684	0.0043%		
	威力國際開發股份有限公司	35-7	1/1		119,924,828	3.9338%		
	威力國際開發股份有限公司	36	11309/60000		153,175,616	5.0245%		
	威力國際開發股份有限公司	36-3	11309/60000		8,551,966	0.2805%		
	威力國際開發股份有限公司	36-4	11309/60000		9,569,598	0.3139%		
	威力國際開發股份有限公司	36-5	11309/60000		2,353,331	0.0772%		
	威力國際開發股份有限公司	36-6	11309/60000		11,681,160	0.3832%		
	威力國際開發股份有限公司	36-8	11309/60000		4,976,007	0.1632%		
	威力國際開發股份有限公司	36-9	11309/60000		5,169,973	0.1696%		
	威力國際開發股份有限公司	39	1/1		431,684,955	14.1601%		
	威力國際開發股份有限公司	39-1	1/1		58,252,820	1.9108%		
	威力國際開發股份有限公司	42	1/1		217,399,536	7.1311%		
26	袁月娥	66	1/4		9,637,824	0.3161%	144,276,346	4.7325%
	袁月娥	68	1/4		38,980	0.0013%		
	袁月娥	71	1/4		94,618	0.0031%		
	袁月娥	109-1	1/1		134,504,924	4.4120%		
27	張子元	66	1/8		4,818,912	0.1581%	5,120,751	0.1680%
	張子元	68	1/8		19,490	0.0006%		
	張子元	70	1/8		235,040	0.0077%		
	張子元	71	1/8		47,309	0.0016%		
28	張子能	66	1/4		9,637,824	0.3161%	10,241,499	0.3359%
	張子能	68	1/4		38,979	0.0013%		
	張子能	70	1/4		470,078	0.0154%		
	張子能	71	1/4		94,618	0.0031%		
29	張宏然	66	1/16		2,409,456	0.0790%	2,560,375	0.0840%
	張宏然	68	1/16		9,745	0.0003%		
	張宏然	70	1/16		117,520	0.0039%		
	張宏然	71	1/16		23,654	0.0008%		
30	張宏翔	66	1/16		2,409,456	0.0790%	2,560,375	0.0840%
	張宏翔	68	1/16		9,745	0.0003%		
	張宏翔	70	1/16		117,520	0.0039%		
	張宏翔	71	1/16		23,654	0.0008%		

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)	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
31	張國忠	35	167/10000		461,570	0.0151%	736,302	0.0242%
	張國忠	35-2	167/10000		171,872	0.0056%		
	張國忠	35-4	167/10000		102,860	0.0034%		
32	張詒安	66	1/16		2,409,456	0.0790%	2,560,375	0.0840%
	張詒安	68	1/16		9,745	0.0003%		
	張詒安	70	1/16		117,520	0.0039%		
	張詒安	71	1/16		23,654	0.0008%		
33	張詒烜	66	1/8		4,818,912	0.1581%	5,120,751	0.1680%
	張詒烜	68	1/8		19,490	0.0006%		
	張詒烜	70	1/8		235,040	0.0077%		
	張詒烜	71	1/8		47,309	0.0016%		
34	張錦	66	1/16		2,409,456	0.0790%	2,560,375	0.0840%
	張錦	68	1/16		9,745	0.0003%		
	張錦	70	1/16		117,520	0.0039%		
	張錦	71	1/16		23,654	0.0008%		
35	莊佳儒	35	160/10000		442,222	0.0145%	705,437	0.0231%
	莊佳儒	35-2	160/10000		164,667	0.0054%		
	莊佳儒	35-4	160/10000		98,548	0.0032%		
36	莊閔智	35	185/10000		511,319	0.0168%	815,662	0.0268%
	莊閔智	35-2	185/10000		190,397	0.0062%		
	莊閔智	35-4	185/10000		113,946	0.0037%		
37	許麗卿	35	185/10000		511,319	0.0168%	815,662	0.0268%
	許麗卿	35-2	185/10000		190,397	0.0062%		
	許麗卿	35-4	185/10000		113,946	0.0037%		
38	陳月霞	35	444/10000		1,227,167	0.0403%	1,957,590	0.0642%
	陳月霞	35-2	444/10000		456,952	0.0150%		
	陳月霞	35-4	444/10000		273,471	0.0090%		
39	陳淑鳳	35	167/10000		461,569	0.0151%	736,301	0.0242%
	陳淑鳳	35-2	167/10000		171,872	0.0056%		
	陳淑鳳	35-4	167/10000		102,860	0.0034%		
40	陳薌而	35	185/10000		511,319	0.0168%	815,662	0.0268%
	陳薌而	35-2	185/10000		190,397	0.0062%		
	陳薌而	35-4	185/10000		113,946	0.0037%		
41	陳德雄	72		三七五 租約承 租人	301,985	0.0099%	4,074,085	0.1336%
	陳德雄	73		三七五 租約承 租人	3,772,100	0.1237%		
42	陳麗而	35	133/10000		367,597	0.0121%	586,395	0.0192%
	陳麗而	35-2	133/10000		136,880	0.0045%		
	陳麗而	35-4	133/10000		81,918	0.0027%		
43	新北市 財政局	第三種 特定專用區 (捐贈)			231,475,118	7.5928%	231,475,118	7.5928%
44	劉志誠	35	411/10000		1,135,958	0.0373%	1,812,094	0.0594%
	劉志誠	35-2	411/10000		422,990	0.0139%		
	劉志誠	35-4	411/10000		253,146	0.0083%		
45	蔡杰廷	35	167/10000		461,569	0.0151%	736,301	0.0242%
	蔡杰廷	35-2	167/10000		171,872	0.0056%		
	蔡杰廷	35-4	167/10000		102,860	0.0034%		

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)	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
46	蔡杰晃	35	167/10000		461,569	0.0151%	736,301	0.0242%
	蔡杰晃	35-2	167/10000		171,872	0.0056%		
	蔡杰晃	35-4	167/10000		102,860	0.0034%		
47	總行營造興業股份有限公司	26	8/30		267,732	0.0088%	281,790,159	9.2433%
	總行營造興業股份有限公司	26-5	8/30		92,263	0.0030%		
	總行營造興業股份有限公司	35	3175/10000		8,775,348	0.2878%		
	總行營造興業股份有限公司	35-2	3175/10000		3,267,620	0.1072%		
	總行營造興業股份有限公司	35-4	3175/10000		1,955,566	0.0641%		
	總行營造興業股份有限公司	36	44123/180000		199,209,117	6.5344%		
	總行營造興業股份有限公司	36-3	44123/180000		11,122,068	0.3648%		
	總行營造興業股份有限公司	36-4	44123/180000		12,445,526	0.4082%		
	總行營造興業股份有限公司	36-5	44123/180000		3,060,571	0.1004%		
	總行營造興業股份有限公司	36-6	44123/180000		15,191,671	0.4983%		
	總行營造興業股份有限公司	36-8	44123/180000		6,471,435	0.2123%		
	總行營造興業股份有限公司	36-9	44123/180000		6,723,692	0.2206%		
	總行營造興業股份有限公司	41	10/25		13,207,550	0.4332%		
合計					3,048,599,992	100.0000%	3,048,599,992	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。

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	4	A1	16.91	46.99	648,000	30,449,520			30,449,520
2	5	A1	16.91	46.99	655,000	30,778,450			30,778,450
3	6	A1	16.91	46.99	659,000	30,966,410			30,966,410
4	7	A1	16.91	46.99	662,000	31,107,380			31,107,380
5	8	A1	16.91	46.99	665,000	31,248,350			31,248,350
6	9	A1	16.91	46.99	669,000	31,436,310			31,436,310
7	10	A1	16.91	46.99	672,000	31,577,280			31,577,280
8	11	A1	16.91	46.99	675,000	31,718,250			31,718,250
9	12	A1	16.91	46.99	679,000	31,906,210			31,906,210
10	13	A1	16.91	46.99	682,000	32,047,180			32,047,180
11	14	A1	16.91	46.99	685,000	32,188,150			32,188,150
12	15	A1	16.91	46.99	689,000	32,376,110			32,376,110
13	16	A1	16.91	46.99	692,000	32,517,080			32,517,080
14	17	A1	16.91	46.99	696,000	32,705,040			32,705,040
15	18	A1	16.91	46.99	699,000	32,846,010			32,846,010
16	19	A1	16.91	46.99	702,000	32,986,980			32,986,980
17	20	A1	16.91	46.99	706,000	33,174,940			33,174,940
18	21	A1	16.91	46.99	709,000	33,315,910			33,315,910
19	22	A1	16.91	46.99	712,000	33,456,880			33,456,880
20	23	A1	16.91	46.99	716,000	33,644,840			33,644,840
21	24	A1	16.91	46.99	719,000	33,785,810			33,785,810
22	25	A1	16.91	46.99	722,000	33,926,780			33,926,780
23	26	A1	16.91	46.99	726,000	34,114,740			34,114,740
24	27	A1	16.91	46.99	729,000	34,255,710			34,255,710
25	28	A1	16.91	46.99	732,000	34,396,680			34,396,680
26	29	A1	16.91	46.99	736,000	34,584,640			34,584,640
27	30	A1	16.91	46.99	739,000	34,725,610			34,725,610
28	31	A1	16.91	46.99	746,000	35,054,540			35,054,540
29	4	A2	7.75	22.17	599,000	13,279,830			13,279,830
30	5	A2	7.75	22.17	605,000	13,412,850			13,412,850
31	6	A2	7.75	22.17	608,000	13,479,360			13,479,360
32	7	A2	7.75	22.17	611,000	13,545,870			13,545,870
33	8	A2	7.75	22.17	615,000	13,634,550			13,634,550
34	9	A2	7.75	22.17	618,000	13,701,060			13,701,060
35	10	A2	7.75	22.17	621,000	13,767,570			13,767,570
36	11	A2	7.75	22.17	624,000	13,834,080			13,834,080
37	12	A2	7.75	22.17	627,000	13,900,590			13,900,590
38	13	A2	7.75	22.17	630,000	13,967,100			13,967,100
39	14	A2	7.75	22.17	633,000	14,033,610			14,033,610
40	15	A2	7.75	22.17	636,000	14,100,120			14,100,120
41	16	A2	7.75	22.17	639,000	14,166,630			14,166,630
42	17	A2	7.75	22.17	643,000	14,255,310			14,255,310
43	18	A2	7.75	22.17	646,000	14,321,820			14,321,820
44	19	A2	7.75	22.17	649,000	14,388,330			14,388,330
45	20	A2	7.75	22.17	652,000	14,454,840			14,454,840
46	21	A2	7.75	22.17	655,000	14,521,350			14,521,350

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)
47	22	A2	7.75	22.17	658,000	14,587,860			14,587,860
48	23	A2	7.75	22.17	661,000	14,654,370			14,654,370
49	24	A2	7.75	22.17	664,000	14,720,880			14,720,880
50	25	A2	7.75	22.17	667,000	14,787,390			14,787,390
51	26	A2	7.75	22.17	670,000	14,853,900			14,853,900
52	27	A2	7.75	22.17	674,000	14,942,580			14,942,580
53	28	A2	7.75	22.17	677,000	15,009,090			15,009,090
54	29	A2	7.75	22.17	680,000	15,075,600			15,075,600
55	30	A2	7.75	22.17	683,000	15,142,110			15,142,110
56	31	A2	7.75	22.17	689,000	15,275,130			15,275,130
57	4	A3	14.66	40.34	618,000	24,930,120	206,000	994,980	25,925,100
58	5	A3	14.66	40.34	624,000	25,172,160			25,172,160
59	6	A3	14.66	40.34	627,000	25,293,180			25,293,180
60	7	A3	14.66	40.34	630,000	25,414,200			25,414,200
61	8	A3	14.66	40.34	634,000	25,575,560			25,575,560
62	9	A3	14.66	40.34	637,000	25,696,580			25,696,580
63	10	A3	14.66	40.34	640,000	25,817,600			25,817,600
64	11	A3	14.66	40.34	643,000	25,938,620			25,938,620
65	12	A3	14.66	40.34	646,000	26,059,640			26,059,640
66	13	A3	14.66	40.34	650,000	26,221,000			26,221,000
67	14	A3	14.66	40.34	653,000	26,342,020			26,342,020
68	15	A3	14.66	40.34	656,000	26,463,040			26,463,040
69	16	A3	14.66	40.34	659,000	26,584,060			26,584,060
70	17	A3	14.66	40.34	662,000	26,705,080			26,705,080
71	18	A3	14.66	40.34	666,000	26,866,440			26,866,440
72	19	A3	14.66	40.34	669,000	26,987,460			26,987,460
73	20	A3	14.66	40.34	672,000	27,108,480			27,108,480
74	21	A3	14.66	40.34	675,000	27,229,500			27,229,500
75	22	A3	14.66	40.34	678,000	27,350,520			27,350,520
76	23	A3	14.66	40.34	682,000	27,511,880			27,511,880
77	24	A3	14.66	40.34	685,000	27,632,900			27,632,900
78	25	A3	14.66	40.34	688,000	27,753,920			27,753,920
79	26	A3	14.66	40.34	691,000	27,874,940			27,874,940
80	27	A3	14.66	40.34	694,000	27,995,960			27,995,960
81	28	A3	14.66	40.34	698,000	28,157,320			28,157,320
82	29	A3	14.66	40.34	701,000	28,278,340			28,278,340
83	30	A3	14.66	40.34	704,000	28,399,360			28,399,360
84	31	A3	14.66	40.34	710,000	28,641,400			28,641,400
85	4	A5	13.21	37.10	562,000	20,850,200	187,333	865,480	21,715,680
86	5	A5	13.21	37.10	568,000	21,072,800			21,072,800
87	6	A5	13.21	37.10	571,000	21,184,100			21,184,100
88	7	A5	13.21	37.10	574,000	21,295,400			21,295,400
89	8	A5	13.21	37.10	577,000	21,406,700			21,406,700
90	9	A5	13.21	37.10	592,000	21,963,200			21,963,200
91	10	A5	13.21	37.10	595,000	22,074,500			22,074,500
92	11	A5	13.21	37.10	598,000	22,185,800			22,185,800
93	12	A5	13.21	37.10	601,000	22,297,100			22,297,100
94	13	A5	13.21	37.10	604,000	22,408,400			22,408,400

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)
95	14	A5	13.21	37.10	607,000	22,519,700			22,519,700
96	15	A5	13.21	37.10	610,000	22,631,000			22,631,000
97	16	A5	13.21	37.10	613,000	22,742,300			22,742,300
98	17	A5	13.21	37.10	616,000	22,853,600			22,853,600
99	18	A5	13.21	37.10	619,000	22,964,900			22,964,900
100	19	A5	13.21	37.10	622,000	23,076,200			23,076,200
101	20	A5	13.21	37.10	625,000	23,187,500			23,187,500
102	21	A5	13.21	37.10	628,000	23,298,800			23,298,800
103	22	A5	13.21	37.10	631,000	23,410,100			23,410,100
104	23	A5	13.21	37.10	634,000	23,521,400			23,521,400
105	24	A5	13.21	37.10	637,000	23,632,700			23,632,700
106	25	A5	13.21	37.10	640,000	23,744,000			23,744,000
107	26	A5	13.21	37.10	643,000	23,855,300			23,855,300
108	27	A5	13.21	37.10	646,000	23,966,600			23,966,600
109	28	A5	13.21	37.10	649,000	24,077,900			24,077,900
110	29	A5	13.21	37.10	652,000	24,189,200			24,189,200
111	30	A5	13.21	37.10	655,000	24,300,500			24,300,500
112	31	A5	13.21	37.10	661,000	24,523,100			24,523,100
113	4	A6	8.45	24.17	543,000	13,124,310			13,124,310
114	5	A6	8.45	24.17	549,000	13,269,330			13,269,330
115	6	A6	8.45	24.17	552,000	13,341,840			13,341,840
116	7	A6	8.45	24.17	555,000	13,414,350			13,414,350
117	8	A6	8.45	24.17	558,000	13,486,860			13,486,860
118	9	A6	8.45	24.17	573,000	13,849,410			13,849,410
119	10	A6	8.45	24.17	576,000	13,921,920			13,921,920
120	11	A6	8.45	24.17	579,000	13,994,430			13,994,430
121	12	A6	8.45	24.17	582,000	14,066,940			14,066,940
122	13	A6	8.45	24.17	585,000	14,139,450			14,139,450
123	14	A6	8.45	24.17	588,000	14,211,960			14,211,960
124	15	A6	8.45	24.17	590,000	14,260,300			14,260,300
125	16	A6	8.45	24.17	593,000	14,332,810			14,332,810
126	17	A6	8.45	24.17	596,000	14,405,320			14,405,320
127	18	A6	8.45	24.17	599,000	14,477,830			14,477,830
128	19	A6	8.45	24.17	602,000	14,550,340			14,550,340
129	20	A6	8.45	24.17	605,000	14,622,850			14,622,850
130	21	A6	8.45	24.17	608,000	14,695,360			14,695,360
131	22	A6	8.45	24.17	611,000	14,767,870			14,767,870
132	23	A6	8.45	24.17	613,000	14,816,210			14,816,210
133	24	A6	8.45	24.17	616,000	14,888,720			14,888,720
134	25	A6	8.45	24.17	619,000	14,961,230			14,961,230
135	26	A6	8.45	24.17	622,000	15,033,740			15,033,740
136	27	A6	8.45	24.17	625,000	15,106,250			15,106,250
137	28	A6	8.45	24.17	628,000	15,178,760			15,178,760
138	29	A6	8.45	24.17	631,000	15,251,270			15,251,270
139	30	A6	8.45	24.17	634,000	15,323,780			15,323,780
140	31	A6	8.45	24.17	639,000	15,444,630			15,444,630
141	4	A7	15.98	46.47	587,000	27,277,890			27,277,890
142	5	A7	15.98	46.47	593,000	27,556,710			27,556,710

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)
143	6	A7	15.98	46.47	596,000	27,696,120			27,696,120
144	7	A7	15.98	46.47	599,000	27,835,530			27,835,530
145	8	A7	15.98	46.47	602,000	27,974,940			27,974,940
146	9	A7	15.98	46.47	611,000	28,393,170			28,393,170
147	10	A7	15.98	46.47	614,000	28,532,580			28,532,580
148	11	A7	15.98	46.47	617,000	28,671,990			28,671,990
149	12	A7	15.98	46.47	621,000	28,857,870			28,857,870
150	13	A7	15.98	46.47	624,000	28,997,280			28,997,280
151	14	A7	15.98	46.47	627,000	29,136,690			29,136,690
152	15	A7	15.98	46.47	630,000	29,276,100			29,276,100
153	16	A7	15.98	46.47	633,000	29,415,510			29,415,510
154	17	A7	15.98	46.47	636,000	29,554,920			29,554,920
155	18	A7	15.98	46.47	639,000	29,694,330			29,694,330
156	19	A7	15.98	46.47	642,000	29,833,740			29,833,740
157	20	A7	15.98	46.47	645,000	29,973,150			29,973,150
158	21	A7	15.98	46.47	648,000	30,112,560			30,112,560
159	22	A7	15.98	46.47	651,000	30,251,970			30,251,970
160	23	A7	15.98	46.47	654,000	30,391,380			30,391,380
161	24	A7	15.98	46.47	657,000	30,530,790			30,530,790
162	25	A7	15.98	46.47	660,000	30,670,200			30,670,200
163	26	A7	15.98	46.47	664,000	30,856,080			30,856,080
164	27	A7	15.98	46.47	667,000	30,995,490			30,995,490
165	28	A7	15.98	46.47	670,000	31,134,900			31,134,900
166	29	A7	15.98	46.47	673,000	31,274,310			31,274,310
167	30	A7	15.98	46.47	676,000	31,413,720			31,413,720
168	31	A7	15.98	46.47	682,000	31,692,540			31,692,540
169	4	B1	16.91	47.15	624,000	29,421,600			29,421,600
170	5	B1	16.91	47.15	630,000	29,704,500			29,704,500
171	6	B1	16.91	47.15	633,000	29,845,950			29,845,950
172	7	B1	16.91	47.15	637,000	30,034,550			30,034,550
173	8	B1	16.91	47.15	640,000	30,176,000			30,176,000
174	9	B1	16.91	47.15	643,000	30,317,450			30,317,450
175	10	B1	16.91	47.15	646,000	30,458,900			30,458,900
176	11	B1	16.91	47.15	650,000	30,647,500			30,647,500
177	12	B1	16.91	47.15	653,000	30,788,950			30,788,950
178	13	B1	16.91	47.15	656,000	30,930,400			30,930,400
179	14	B1	16.91	47.15	659,000	31,071,850			31,071,850
180	15	B1	16.91	47.15	663,000	31,260,450			31,260,450
181	16	B1	16.91	47.15	666,000	31,401,900			31,401,900
182	17	B1	16.91	47.15	669,000	31,543,350			31,543,350
183	18	B1	16.91	47.15	672,000	31,684,800			31,684,800
184	19	B1	16.91	47.15	675,000	31,826,250			31,826,250
185	20	B1	16.91	47.15	679,000	32,014,850			32,014,850
186	21	B1	16.91	47.15	682,000	32,156,300			32,156,300
187	22	B1	16.91	47.15	685,000	32,297,750			32,297,750
188	23	B1	16.91	47.15	688,000	32,439,200			32,439,200
189	24	B1	16.91	47.15	692,000	32,627,800			32,627,800
190	25	B1	16.91	47.15	695,000	32,769,250			32,769,250

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)
191	26	B1	16.91	47.15	698,000	32,910,700			32,910,700
192	27	B1	16.91	47.15	701,000	33,052,150			33,052,150
193	28	B1	16.91	47.15	705,000	33,240,750			33,240,750
194	29	B1	16.91	47.15	708,000	33,382,200			33,382,200
195	30	B1	16.91	47.15	711,000	33,523,650			33,523,650
196	31	B1	16.91	47.15	718,000	33,853,700			33,853,700
197	4	B2	7.75	22.23	599,000	13,315,770			13,315,770
198	5	B2	7.75	22.23	605,000	13,449,150			13,449,150
199	6	B2	7.75	22.23	608,000	13,515,840			13,515,840
200	7	B2	7.75	22.23	611,000	13,582,530			13,582,530
201	8	B2	7.75	22.23	615,000	13,671,450			13,671,450
202	9	B2	7.75	22.23	618,000	13,738,140			13,738,140
203	10	B2	7.75	22.23	621,000	13,804,830			13,804,830
204	11	B2	7.75	22.23	624,000	13,871,520			13,871,520
205	12	B2	7.75	22.23	627,000	13,938,210			13,938,210
206	13	B2	7.75	22.23	630,000	14,004,900			14,004,900
207	14	B2	7.75	22.23	633,000	14,071,590			14,071,590
208	15	B2	7.75	22.23	636,000	14,138,280			14,138,280
209	16	B2	7.75	22.23	639,000	14,204,970			14,204,970
210	17	B2	7.75	22.23	643,000	14,293,890			14,293,890
211	18	B2	7.75	22.23	646,000	14,360,580			14,360,580
212	19	B2	7.75	22.23	649,000	14,427,270			14,427,270
213	20	B2	7.75	22.23	652,000	14,493,960			14,493,960
214	21	B2	7.75	22.23	655,000	14,560,650			14,560,650
215	22	B2	7.75	22.23	658,000	14,627,340			14,627,340
216	23	B2	7.75	22.23	661,000	14,694,030			14,694,030
217	24	B2	7.75	22.23	664,000	14,760,720			14,760,720
218	25	B2	7.75	22.23	667,000	14,827,410			14,827,410
219	26	B2	7.75	22.23	670,000	14,894,100			14,894,100
220	27	B2	7.75	22.23	674,000	14,983,020			14,983,020
221	28	B2	7.75	22.23	677,000	15,049,710			15,049,710
222	29	B2	7.75	22.23	680,000	15,116,400			15,116,400
223	30	B2	7.75	22.23	683,000	15,183,090			15,183,090
224	31	B2	7.75	22.23	689,000	15,316,470			15,316,470
225	4	B3	14.66	40.48	618,000	25,016,640	206,000	957,900	25,974,540
226	5	B3	14.66	40.48	624,000	25,259,520			25,259,520
227	6	B3	14.66	40.48	627,000	25,380,960			25,380,960
228	7	B3	14.66	40.48	630,000	25,502,400			25,502,400
229	8	B3	14.66	40.48	634,000	25,664,320			25,664,320
230	9	B3	14.66	40.48	637,000	25,785,760			25,785,760
231	10	B3	14.66	40.48	640,000	25,907,200			25,907,200
232	11	B3	14.66	40.48	643,000	26,028,640			26,028,640
233	12	B3	14.66	40.48	646,000	26,150,080			26,150,080
234	13	B3	14.66	40.48	650,000	26,312,000			26,312,000
235	14	B3	14.66	40.48	653,000	26,433,440			26,433,440
236	15	B3	14.66	40.48	656,000	26,554,880			26,554,880
237	16	B3	14.66	40.48	659,000	26,676,320			26,676,320
238	17	B3	14.66	40.48	662,000	26,797,760			26,797,760

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)
239	18	B3	14.66	40.48	666,000	26,959,680			26,959,680
240	19	B3	14.66	40.48	669,000	27,081,120			27,081,120
241	20	B3	14.66	40.48	672,000	27,202,560			27,202,560
242	21	B3	14.66	40.48	675,000	27,324,000			27,324,000
243	22	B3	14.66	40.48	678,000	27,445,440			27,445,440
244	23	B3	14.66	40.48	682,000	27,607,360			27,607,360
245	24	B3	14.66	40.48	685,000	27,728,800			27,728,800
246	25	B3	14.66	40.48	688,000	27,850,240			27,850,240
247	26	B3	14.66	40.48	691,000	27,971,680			27,971,680
248	27	B3	14.66	40.48	694,000	28,093,120			28,093,120
249	28	B3	14.66	40.48	698,000	28,255,040			28,255,040
250	29	B3	14.66	40.48	701,000	28,376,480			28,376,480
251	30	B3	14.66	40.48	704,000	28,497,920			28,497,920
252	31	B3	14.66	40.48	710,000	28,740,800			28,740,800
253	4	B5	13.21	37.22	562,000	20,917,640	187,333	874,847	21,792,487
254	5	B5	13.21	37.22	568,000	21,140,960			21,140,960
255	6	B5	13.21	37.22	571,000	21,252,620			21,252,620
256	7	B5	13.21	37.22	574,000	21,364,280			21,364,280
257	8	B5	13.21	37.22	577,000	21,475,940			21,475,940
258	9	B5	13.21	37.22	592,000	22,034,240			22,034,240
259	10	B5	13.21	37.22	595,000	22,145,900			22,145,900
260	11	B5	13.21	37.22	598,000	22,257,560			22,257,560
261	12	B5	13.21	37.22	601,000	22,369,220			22,369,220
262	13	B5	13.21	37.22	604,000	22,480,880			22,480,880
263	14	B5	13.21	37.22	607,000	22,592,540			22,592,540
264	15	B5	13.21	37.22	610,000	22,704,200			22,704,200
265	16	B5	13.21	37.22	613,000	22,815,860			22,815,860
266	17	B5	13.21	37.22	616,000	22,927,520			22,927,520
267	18	B5	13.21	37.22	619,000	23,039,180			23,039,180
268	19	B5	13.21	37.22	622,000	23,150,840			23,150,840
269	20	B5	13.21	37.22	625,000	23,262,500			23,262,500
270	21	B5	13.21	37.22	628,000	23,374,160			23,374,160
271	22	B5	13.21	37.22	631,000	23,485,820			23,485,820
272	23	B5	13.21	37.22	634,000	23,597,480			23,597,480
273	24	B5	13.21	37.22	637,000	23,709,140			23,709,140
274	25	B5	13.21	37.22	640,000	23,820,800			23,820,800
275	26	B5	13.21	37.22	643,000	23,932,460			23,932,460
276	27	B5	13.21	37.22	646,000	24,044,120			24,044,120
277	28	B5	13.21	37.22	649,000	24,155,780			24,155,780
278	29	B5	13.21	37.22	652,000	24,267,440			24,267,440
279	30	B5	13.21	37.22	655,000	24,379,100			24,379,100
280	31	B5	13.21	37.22	661,000	24,602,420			24,602,420
281	4	B6	10.21	29.40	543,000	15,964,200			15,964,200
282	5	B6	10.21	29.40	549,000	16,140,600			16,140,600
283	6	B6	10.21	29.40	552,000	16,228,800			16,228,800
284	7	B6	10.21	29.40	555,000	16,317,000			16,317,000
285	8	B6	10.21	29.40	558,000	16,405,200			16,405,200
286	9	B6	10.21	29.40	573,000	16,846,200			16,846,200

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)
287	10	B6	10.21	29.40	576,000	16,934,400			16,934,400
288	11	B6	10.21	29.40	579,000	17,022,600			17,022,600
289	12	B6	10.21	29.40	582,000	17,110,800			17,110,800
290	13	B6	10.21	29.40	585,000	17,199,000			17,199,000
291	14	B6	10.21	29.40	588,000	17,287,200			17,287,200
292	15	B6	10.21	29.40	590,000	17,346,000			17,346,000
293	16	B6	10.21	29.40	593,000	17,434,200			17,434,200
294	17	B6	10.21	29.40	596,000	17,522,400			17,522,400
295	18	B6	10.21	29.40	599,000	17,610,600			17,610,600
296	19	B6	10.21	29.40	602,000	17,698,800			17,698,800
297	20	B6	10.21	29.40	605,000	17,787,000			17,787,000
298	21	B6	10.21	29.40	608,000	17,875,200			17,875,200
299	22	B6	10.21	29.40	611,000	17,963,400			17,963,400
300	23	B6	10.21	29.40	613,000	18,022,200			18,022,200
301	24	B6	10.21	29.40	616,000	18,110,400			18,110,400
302	25	B6	10.21	29.40	619,000	18,198,600			18,198,600
303	26	B6	10.21	29.40	622,000	18,286,800			18,286,800
304	27	B6	10.21	29.40	625,000	18,375,000			18,375,000
305	28	B6	10.21	29.40	628,000	18,463,200			18,463,200
306	29	B6	10.21	29.40	631,000	18,551,400			18,551,400
307	30	B6	10.21	29.40	634,000	18,639,600			18,639,600
308	31	B6	10.21	29.40	639,000	18,786,600			18,786,600
309	4	B7	13.16	37.06	562,000	20,827,720			20,827,720
310	5	B7	13.16	37.06	568,000	21,050,080			21,050,080
311	6	B7	13.16	37.06	571,000	21,161,260			21,161,260
312	7	B7	13.16	37.06	574,000	21,272,440			21,272,440
313	8	B7	13.16	37.06	577,000	21,383,620			21,383,620
314	9	B7	13.16	37.06	592,000	21,939,520			21,939,520
315	10	B7	13.16	37.06	595,000	22,050,700			22,050,700
316	11	B7	13.16	37.06	598,000	22,161,880			22,161,880
317	12	B7	13.16	37.06	601,000	22,273,060			22,273,060
318	13	B7	13.16	37.06	604,000	22,384,240			22,384,240
319	14	B7	13.16	37.06	607,000	22,495,420			22,495,420
320	15	B7	13.16	37.06	610,000	22,606,600			22,606,600
321	16	B7	13.16	37.06	613,000	22,717,780			22,717,780
322	17	B7	13.16	37.06	616,000	22,828,960			22,828,960
323	18	B7	13.16	37.06	619,000	22,940,140			22,940,140
324	19	B7	13.16	37.06	622,000	23,051,320			23,051,320
325	20	B7	13.16	37.06	625,000	23,162,500			23,162,500
326	21	B7	13.16	37.06	628,000	23,273,680			23,273,680
327	22	B7	13.16	37.06	631,000	23,384,860			23,384,860
328	23	B7	13.16	37.06	634,000	23,496,040			23,496,040
329	24	B7	13.16	37.06	637,000	23,607,220			23,607,220
330	25	B7	13.16	37.06	640,000	23,718,400			23,718,400
331	26	B7	13.16	37.06	643,000	23,829,580			23,829,580
332	27	B7	13.16	37.06	646,000	23,940,760			23,940,760
333	28	B7	13.16	37.06	649,000	24,051,940			24,051,940
334	29	B7	13.16	37.06	652,000	24,163,120			24,163,120

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)
335	30	B7	13.16	37.06	655,000	24,274,300			24,274,300
336	31	B7	13.16	37.06	661,000	24,496,660			24,496,660
住宅棟合計				12,061.84		7,746,134,860		3,693,207	7,749,828,067
1	3	廠房	204.43	550.92	453,000	249,566,760			249,566,760
2	4	廠房	204.43	550.92	451,000	248,464,920			248,464,920
3	5	廠房	204.43	550.92	456,000	251,219,520			251,219,520
4	6	廠房	204.43	550.92	458,000	252,321,360			252,321,360
5	7	廠房	204.43	550.92	460,000	253,423,200			253,423,200
6	8	廠房	204.43	550.92	463,000	255,075,960			255,075,960
7	9	廠房	204.43	550.92	500,000	275,460,000			275,460,000
8	10	辦公室	172.60	465.13	492,000	228,843,960			228,843,960
9	10	廠房	31.83	85.79	457,000	39,206,030			39,206,030
10	11	辦公室	172.60	465.13	495,000	230,239,350			230,239,350
11	11	廠房	31.83	85.79	460,000	39,463,400			39,463,400
12	12	辦公室	172.60	468.96	497,000	233,073,120			233,073,120
13	12	廠房	31.83	85.61	462,000	39,551,820			39,551,820
14	13	辦公室	172.60	460.88	500,000	230,440,000			230,440,000
15	13	廠房	31.83	85.62	464,000	39,727,680			39,727,680
16	14	辦公室	172.60	460.88	502,000	231,361,760			231,361,760
17	14	廠房	31.83	85.62	466,000	39,898,920			39,898,920
18	15	辦公室	172.60	465.13	505,000	234,890,650			234,890,650
19	15	廠房	31.83	85.79	469,000	40,235,510			40,235,510
20	16	辦公室	172.60	468.21	507,000	237,382,470			237,382,470
21	16	廠房	31.83	85.79	471,000	40,407,090			40,407,090
22	17	辦公室	172.60	461.48	510,000	235,354,800			235,354,800
23	17	廠房	31.83	85.79	473,000	40,578,670			40,578,670
24	18	辦公室	172.60	465.13	512,000	238,146,560			238,146,560
25	18	廠房	31.83	85.79	475,000	40,750,250			40,750,250
26	19	辦公室	172.60	465.13	515,000	239,541,950			239,541,950
27	19	廠房	31.83	85.79	478,000	41,007,620			41,007,620
28	20	辦公室	172.60	465.13	517,000	240,472,210			240,472,210
29	20	廠房	31.83	85.79	480,000	41,179,200			41,179,200
30	21	辦公室	172.60	465.13	519,000	241,402,470			241,402,470
31	21	廠房	31.83	85.79	482,000	41,350,780			41,350,780
32	22	辦公室	172.60	467.99	522,000	244,290,780			244,290,780
33	22	廠房	31.83	86.33	485,000	41,870,050			41,870,050
34	23	辦公室	205.27	538.51	524,000	282,179,240			282,179,240
35	24	辦公室	109.11	340.74	518,000	176,503,320			176,503,320
廠辦棟合計				11,895.29		5,834,881,380			5,834,881,380
總計						13,581,016,240		3,693,207	13,584,709,447

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。

表六：更新後車位權利價值表

樓層	車位型式	車位大小	數量	車位單價(元/個)	車位總價(元)
B1	坡道平面	250*550	6	2,300,000	13,800,000
B1	坡道平面	230*550	2	2,200,000	4,400,000
B2	坡道平面	250*550	60	2,200,000	132,000,000
B2	坡道平面	230*550	13	2,100,000	27,300,000
B3	坡道平面	250*550	60	2,100,000	126,000,000
B3	坡道平面	230*550	13	2,000,000	26,000,000
B4	坡道平面	250*550	60	2,000,000	120,000,000
B4	坡道平面	230*550	13	1,900,000	24,700,000
B5	坡道平面	250*600	1	1,950,000	1,950,000
B5	坡道平面	250*550	55	1,900,000	104,500,000
B5	坡道平面	230*550	13	1,800,000	23,400,000
住宅棟合計			296	2,040,709	604,050,000
B1	坡道平面	250*550	9	2,100,000	18,900,000
B1	坡道平面	230*550	5	2,000,000	10,000,000
B2	坡道平面	250*600	1	2,050,000	2,050,000
B2	坡道平面	250*550	49	2,000,000	98,000,000
B2	坡道平面	230*550	12	1,900,000	22,800,000
B3	坡道平面	250*600	1	1,950,000	1,950,000
B3	坡道平面	250*550	49	1,900,000	93,100,000
B3	坡道平面	230*550	12	1,800,000	21,600,000
B4	坡道平面	250*600	1	1,850,000	1,850,000
B4	坡道平面	250*550	49	1,800,000	88,200,000
B4	坡道平面	230*550	12	1,700,000	20,400,000
B5	坡道平面	250*600	2	1,750,000	3,500,000
B5	坡道平面	250*550	53	1,700,000	90,100,000
B5	坡道平面	230*550	11	1,600,000	17,600,000
廠辦棟合計			266	1,842,293	490,050,000
總計					1,094,100,000

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	合併前 比準地 土地單價 (元/坪)	合併前比準地 土地總價 (元)	第一種特定 專用區合併 後土地土地 權利單價 (元/坪)	第一種特定 專用區合併後 土地土地權利 總價(元)	第三種特定 專用區合併 後土地土地 權利單價 (元/坪)	第三種特定 專用區合併後 土地土地權利 總價(元)	第三種特定 專用區(捐贈) 合併後土地 土地權利 單價(元/坪)	第三種特定 專用區(捐贈) 合併後土地 土地權利總價 (元)	合併後土地 權利總價 (元)
	710,000	728,344,980	950,000	1,265,312,125	1,350,000	1,551,812,749	1,269,000	231,475,118	3,048,599,992
更新後	4F以上住宅平均建坪單價 (元/坪)		3F以上廠辦平均建坪單價 (元/坪)		住宅車位平均價格 (元/個)		廠辦車位平均價格 (元/個)		更新後總權利價值 (元)
	642,508		490,520		2,040,709		1,842,293		14,678,809,447

目 錄

壹、序言.....	31
一、估價立場聲明.....	31
二、估價報告書基本聲明事項.....	31
三、估價報告書使用之限制條件.....	32
貳、估價基本事項說明.....	33
一、委託人.....	33
二、勘估標的之基本資料.....	33
(一)更新前基本資料.....	33
(二)更新後基本資料.....	40
(三)評估內容.....	40
三、估價目的.....	40
四、價格種類.....	40
五、價格日期.....	40
六、勘察日期.....	40
七、估價條件.....	40
八、現況勘察情況說明.....	44
九、估價資料來源說明.....	44
參、價格形成之主要因素分析.....	45
一、一般因素分析.....	45
(一)經濟面.....	45
(二)市場面.....	49
(三)政策面.....	51
二、不動產市場概況分析.....	54
(一)不動產市場發展概況.....	54
(二)不動產市場價格水準分析.....	54
三、區域因素分析.....	55
(一)區域描述.....	55
(二)近鄰地區土地利用情形.....	55
(三)近鄰地區建物利用情況.....	55
(四)近鄰地區之公共設施概況.....	55
(五)近鄰地區之交通運輸概況.....	55
(六)區域環境內之重大公共建設.....	56
(七)近鄰地區未來發展趨勢.....	56
四、個別因素分析.....	57
(一)土地個別因素.....	57
(二)建物個別因素.....	62
五、勘估標的最有效使用分析.....	78

肆、價格評估.....	79
一、更新前權利價值評估.....	79
(一)價格評估過程.....	79
(二)更新單元內各宗土地劃定.....	79
(三)更新前土地價值評估.....	79
(四)權利變換關係人權利價值評估.....	140
(五)更新前各權利人權利價值及權利價值比例.....	141
二、更新後權利價值評估.....	147
(一)勘估標的之選定及分析.....	147
(二)估價方法之選定.....	147
(三)住宅比準戶－價格評估過程.....	148
(四)廠辦比準戶－價格評估過程.....	162
(五)車位比準－價格評估過程.....	176
(六)比準單元價格決定及理由.....	185
(七)更新後各單元權利價值及總值.....	186
伍、其他與估價相關之必要事項及依本規則規定須敘明之情況...	208
陸、附件	
1、勘估標的位置圖二份(2張)	
2、使用分區示意圖乙份(1張)	
3、地籍圖電子謄本乙份(1張)	
4、更新後建築規劃設計圖說乙份(71張)	
5、更新後建材設備說明書乙份(3張)	
6、委託者提供載有估價條件之函件乙份(4張)	
7、勘估標的照片六頁	
8、不動產估價師證明文件	

壹、序言

一、估價立場聲明：

- 1、我方以公正第三人立場進行客觀評估。
- 2、我方與委託人及受勘估單位僅為單純業務往來關係。
- 3、本報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事，報告書中所提之事實描述具真實確切性。
- 4、本報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。
- 5、我方對於本標的無現有或可預期的利益；對於與本標的相關的權利關係人，我方亦無個人私利或偏見。
- 6、我方收取之報酬，係基於專業勞務之正當報酬、不為不正當之競價，且絕不刻意扭曲合理估價之結果。

二、估價報告書基本聲明事項：

本估價報告書，係在下列基本假設條件下製作完成：

- 1、除非報告書中有特別聲明，勘估標的之所有權視為是正常狀態、且具市場性。
- 2、除非報告書中有特別聲明，評估結論是在未考慮不動產抵押權或其他權利設定的情況下進行的。
- 3、報告書中引用他人提供之資訊經估價師盡力查證後認為是確實可靠的。
- 4、勘估標的的土地及其地上物之結構於報告書中被認為屬一般正常情形，無任何隱藏或未被發現之影響該不動產價值條件。因此，本估價報告書對這些隱藏或無法在一般勘察中發現的條件不負責任。
- 5、除非估價報告書中有特別聲明，所評估的不動產均被認為符合環境保護相關法規之規定，而未受到任何限制事項。
- 6、除非在估價報告書中有特別聲明，勘估標的可能存在或不存在的危險因子，不列入估價師的勘察範圍之內。不動產估價師並不具備了解不動產內部成分或潛在危險的知識能力，也沒有資格檢測這種物質；石棉、尿素、胺／甲醛泡沫絕緣體等類材料及其他潛在的危險材料的存在，可能會影響不動產的價值。估價報告書中的假設前提，是勘估標的中沒有這些會導致價值降低的材料。估價報告書對於這些情況、及用於發現此等狀況的專業或工程知識不負責任。如有需要，估價報告書使用者須另聘這一類領域的專家進行分析。

三、估價報告書使用之限制條件：

本估價報告書使用之一般限制條件如下：

- 1、在本估價報告書中總價值分配至土地、改良物之間的價值，只適用於估價報告書中所提及的項目下；分配的價值不能使用於其他任何估價中。
- 2、本估價報告書或估價報告書複本的持有者，無出版本估價報告書的權利。
- 3、在沒有經過估價師書面同意的情況下，估價報告書的全部或其中某部份內容(尤其是估價結論、估價師身分、估價師所屬的事務所)不得經由廣告、公共關係、新聞、銷售或其他傳播媒體公諸於眾。
- 4、估價報告書評估結果僅適用於整個不動產的估價。除非在估價報告書中另有聲明，否則，任何將整個受估不動產價值按權利比例劃分或其他方式劃分，都將使本估價報告書中的估價結果無效。
- 5、估價報告書中的預測、預估或經營結果估計，乃立基於當前市場條件、預期短期需求及供給因素、與連續穩定的經濟基礎上。因此，這些預測將隨著將來條件的不同而改變。
- 6、本估價報告書評估結果係作為委託人在報告書所載之估價目的限制下參考，估價目的變更可能使該估價金額發生改變。因此，本報告書無法適用於其他估價目的下之參考使用。
- 7、本估價報告書評估結果係在委託人提供之估價條件，或不動產估價師考量某些不確定因素下訂定之估價條件形成之估價結論，委託人或使用報告書者應了解所載之估價條件對勘估標的價值所產生之影響，以避免誤用本估價報告書所載之估價金額。
- 8、本估價報告書評估結果僅具有不動產價值參考的特性，不必然成為委託人或使用者對該不動產價格之最後決定金額。

貳、估價基本事項說明

一、委託人：總行營造興業股份有限公司。

二、勘估標的之基本資料：

■ 更新單元名稱：擬訂新北市新店區寶元段26地號等43筆(原21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：新北市新店區寶元段26地號等43筆土地。

(2)建物標示：新北市新店區寶元段1建號等1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	31	115.49	中華民國/財政部國有財產署	1	1	115.49	
2	31-2	120.96	中華民國/財政部國有財產署	1	1	120.96	
3	31-3	271.84	中華民國/財政部國有財產署	1	1	271.84	
4	32	176.30	中華民國/財政部國有財產署	1	1	176.30	
5	32-1	14.37	中華民國/財政部國有財產署	1	1	14.37	
6	37	79.70	中華民國/財政部國有財產署	1	1	79.70	
7	38	146.50	中華民國/財政部國有財產署	1	1	146.50	
8	38-1	7.12	中華民國/財政部國有財產署	1	1	7.12	
9	40	107.71	中華民國/財政部國有財產署	1	1	107.71	
10	67	146.07	中華民國/財政部國有財產署	1	1	146.07	
11	69	2.62	中華民國/財政部國有財產署	1	1	2.62	
12	26	4.73	林隆盛	1	6	0.79	
			林添進	1	6	0.79	
			林學賢	1	18	0.26	
			林學佑	1	18	0.26	
			林學良	1	30	0.16	
			林錦玲	1	30	0.16	
			吳賜陸	1	6	0.79	
			總行營造興業股份有限公司	8	30	1.26	
			林修逸	1	18	0.26	
13	26-5	1.63	林隆盛	1	6	0.27	
			林添進	1	6	0.27	
			林學賢	1	18	0.09	
			林學佑	1	18	0.09	
			林學良	1	30	0.05	
			林錦玲	1	30	0.05	

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
13	26-5	1.63	吳賜陸	1	6	0.27	
			總行營造興業股份有限公司	8	30	0.43	
			林修逸	1	18	0.09	
14	33	195.22	威力國際開發股份有限公司	1	1	195.22	
15	33-1	197.12	威力國際開發股份有限公司	1	1	197.12	
16	34	253.97	中華民國/財政部國有財產署	1	6	42.33	
			吳昭瑩	50	25549	0.50	
			威力國際開發股份有限公司	127445	153294	211.14	
17	34-1	257.01	中華民國/財政部國有財產署	1	6	42.84	
			吳昭瑩	50	25549	0.50	
			威力國際開發股份有限公司	127445	153294	213.67	
18	35	133.23	李淑珍	1813	10000	24.15	1
			李蕙芳	778	10000	10.37	
			李淑芳	1167	10000	15.55	
			張國忠	167	10000	2.22	
			陳淑鳳	167	10000	2.22	
			蔡杰廷	167	10000	2.22	
			蔡杰晃	167	10000	2.22	
			陳麗而	133	10000	1.77	
			劉志誠	411	10000	5.48	
			林炳仁	362	10000	4.82	
			林暉淳	167	10000	2.22	
			林函儀	167	10000	2.22	
			陳月霞	444	10000	5.92	
			許麗卿	185	10000	2.46	
			陳薌而	185	10000	2.46	
			莊佳儒	160	10000	2.13	
			莊閔智	185	10000	2.46	
			總行營造興業股份有限公司	3175	10000	42.30	
19	35-2	49.61	李淑珍	1813	10000	8.99	
			李蕙芳	778	10000	3.86	
			李淑芳	1167	10000	5.79	
			張國忠	167	10000	0.83	
			陳淑鳳	167	10000	0.83	
			蔡杰廷	167	10000	0.83	
			蔡杰晃	167	10000	0.83	
			陳麗而	133	10000	0.66	
			劉志誠	411	10000	2.04	
			林炳仁	362	10000	1.80	
			林暉淳	167	10000	0.83	
			林函儀	167	10000	0.83	
			陳月霞	444	10000	2.20	
			許麗卿	185	10000	0.92	
			陳薌而	185	10000	0.92	
			莊佳儒	160	10000	0.79	
			莊閔智	185	10000	0.92	
			總行營造興業股份有限公司	3175	10000	15.75	
20	35-4	29.69	李淑珍	1813	10000	5.38	
			李蕙芳	778	10000	2.31	
			李淑芳	1167	10000	3.46	

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
20	35-4	29.69	張國忠	167	10000	0.50	
			陳淑鳳	167	10000	0.50	
			蔡杰廷	167	10000	0.50	
			蔡杰晃	167	10000	0.50	
			陳麗而	133	10000	0.39	
			劉志誠	411	10000	1.22	
			林炳仁	362	10000	1.07	
			林暉淳	167	10000	0.50	
			林函儀	167	10000	0.50	
			陳月霞	444	10000	1.32	
			許麗卿	185	10000	0.55	
			陳薌而	185	10000	0.55	
			莊佳儒	160	10000	0.48	
			莊閔智	185	10000	0.55	
			總行營造興業股份有限公司	3175	10000	9.43	
21	35-1	301.78	威力國際開發股份有限公司	1	1	301.78	
22	35-3	597.17	威力國際開發股份有限公司	1	1	597.17	
23	35-5	103.97	威力國際開發股份有限公司	1	1	103.97	
24	35-6	0.60	威力國際開發股份有限公司	1	1	0.60	
25	35-7	546.42	威力國際開發股份有限公司	1	1	546.42	
26	36	3,332.55	林隆盛	1	6	555.43	
			林添進	1	6	555.43	
			林學賢	995	18000	184.22	
			林學佑	1	18	185.14	
			林學良	1	30	111.09	
			林錦玲	1	30	111.09	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	816.90	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	628.13	
			林修逸	1	36	92.57	
			林示涵	1	36	92.57	
			林隆盛	1	6	31.01	
27	36-3	186.06	林添進	1	6	31.01	
			林學賢	995	18000	10.28	
			林學佑	1	18	10.34	
			林學良	1	30	6.20	
			林錦玲	1	30	6.20	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	45.61	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	35.07	
			林修逸	1	36	5.17	
			林示涵	1	36	5.17	
			林隆盛	1	6	34.70	
			林添進	1	6	34.70	
28	36-4	208.20	林學賢	995	18000	11.51	
			林學佑	1	18	11.57	
			林學良	1	30	6.94	
			林錦玲	1	30	6.94	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	51.04	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	39.24	
			林修逸	1	36	5.78	
			林示涵	1	36	5.78	
			林隆盛	1	6	34.70	
			林添進	1	6	34.70	

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
29	36-5	51.20	林隆盛	1	6	8.53	
			林添進	1	6	8.53	
			林學賢	995	18000	2.83	
			林學佑	1	18	2.84	
			林學良	1	30	1.71	
			林錦玲	1	30	1.71	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	12.55	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	9.65	
			林修逸	1	36	1.42	
			林示涵	1	36	1.42	
			林隆盛	1	6	42.36	
30	36-6	254.14	林添進	1	6	42.36	
			林學賢	995	18000	14.05	
			林學佑	1	18	14.12	
			林學良	1	30	8.47	
			林錦玲	1	30	8.47	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	62.30	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	47.90	
			林修逸	1	36	7.06	
			林示涵	1	36	7.06	
			林隆盛	1	6	18.04	
			林添進	1	6	18.04	
31	36-8	108.26	林學賢	995	18000	5.98	
			林學佑	1	18	6.01	
			林學良	1	30	3.61	
			林錦玲	1	30	3.61	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	26.54	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	20.41	
			林修逸	1	36	3.01	
			林示涵	1	36	3.01	
			林隆盛	1	6	18.75	
			林添進	1	6	18.75	
			林學賢	995	18000	6.22	
32	36-9	112.48	林學佑	1	18	6.25	
			林學良	1	30	3.75	
			林錦玲	1	30	3.75	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	27.57	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	21.20	
			林修逸	1	36	3.12	
			林示涵	1	36	3.12	
33	39	1,924.74	威力國際開發股份有限公司	1	1	1,924.74	
34	39-1	259.73	威力國際開發股份有限公司	1	1	259.73	
35	41	161.30	林芳儀	2	15	21.51	
			林明慧	2	15	21.51	
			林美君	2	15	21.51	
			林瑞華	1	5	32.26	
			總行營造興業股份有限公司	10	25	64.52	
36	42	937.72	威力國際開發股份有限公司	1	1	937.72	
37	66	173.75	張子能	1	4	43.44	
			袁月娥	1	4	43.44	

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
37	66	173.75	張子元	1	8	21.72	
			張錦	1	16	10.86	
			張宏然	1	16	10.86	
			張宏翔	1	16	10.86	
			張詒安	1	16	10.86	
			張詒烜	1	8	21.72	
38	68	0.78	張子能	1	4	0.20	
			袁月娥	1	4	0.20	
			張子元	1	8	0.10	
			張錦	1	16	0.05	
			張宏然	1	16	0.05	
			張宏翔	1	16	0.05	
			張詒安	1	16	0.05	
			張詒烜	1	8	0.10	
39	70	8.96	張子能	1	4	2.24	
			中華民國/財政部國有財產署	1	4	2.24	
			張子元	1	8	1.12	
			張錦	1	16	0.56	
			張宏然	1	16	0.56	
			張宏翔	1	16	0.56	
			張詒安	1	16	0.56	
			張詒烜	1	8	1.12	
40	71	1.94	張子能	1	4	0.49	
			袁月娥	1	4	0.49	
			張子元	1	8	0.24	
			張錦	1	16	0.12	
			張宏然	1	16	0.12	
			張宏翔	1	16	0.12	
			張詒安	1	16	0.12	
			張詒烜	1	8	0.24	
41	72	8.90	李添萬	1	3	2.97	
			李添億	1	3	2.97	
			李添財	1	3	2.97	
42	73	111.17	李添萬	1	3	37.06	
			李添億	1	3	37.06	
			李添財	1	3	37.06	
43	109-1	619.64	袁月娥	1	1	619.64	
合計		12,322.35				12,322.35	

表二：建物產權分析表

編號	建號	建物門牌	地號	建物總面積 (㎡)	層次/層數	主要建材	建物所有權人/管理者 (信託受託人)	權利範圍	持分面積 (㎡)
1	1	寶元路二段1巷2號	35	212.53	1F/1F	磚造	吳賜陸	1/15	14.17
							李淑珍	2/15	28.34
							李蕙芳	7/90	16.53
							李淑芳	1419/12150	24.82
							林炳仁	293/8100	7.69
							林暉淳	1/60	3.54
							林函儀	1/60	3.54
							陳月霞	1/10	21.25
							張國忠	1/60	3.54
							陳淑鳳	1/60	3.54
							蔡杰廷	1/60	3.54
							蔡杰晃	1/60	3.54
							陳麗而	1/75	2.83
							劉志誠	87/900	20.54
							莊閔智	1/54	3.94
							莊佳儒	1/54	3.94
							莊閔然	1/54	3.94
							陳清鎮	1/54	3.94
							許麗卿	1/54	3.94
							吳昭毅	14/90	33.06
							黃瑞章	1/90	2.36
合計				212.53				212.53	

(2)他項權利及耕地三七五租約：

設有最高限額抵押權二筆，金額合計1,386,000,000元；地上權一筆；三七五租約一筆。

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	最高限額抵押權	33	-	民國138年6月11日	1,242,000,000	臺灣銀行 股份有限公司
	最高限額抵押權	33-1	-			
	最高限額抵押權	34	-			
	最高限額抵押權	34-1	-			
	最高限額抵押權	35-1	-			
	最高限額抵押權	35-3	-			
	最高限額抵押權	35-5	-			
	最高限額抵押權	35-6	-			
	最高限額抵押權	35-7	-			
	最高限額抵押權	36	-			
	最高限額抵押權	36-3	-			
	最高限額抵押權	36-4	-			
	最高限額抵押權	36-5	-			
	最高限額抵押權	36-6	-			
	最高限額抵押權	36-8	-			
	最高限額抵押權	36-9	-			
	最高限額抵押權	39	-			
	最高限額抵押權	39-1	-			
	最高限額抵押權	42	-			
2	最高限額抵押權	26	-	民國137年4月29日	144,000,000	臺灣銀行 股份有限公司
	最高限額抵押權	26-5	-			
	最高限額抵押權	34	-			
	最高限額抵押權	34-1	-			
	最高限額抵押權	35	1			
	最高限額抵押權	35-2	-			
	最高限額抵押權	35-4	-			
	最高限額抵押權	36	-			
	最高限額抵押權	36-3	-			
	最高限額抵押權	36-4	-			
	最高限額抵押權	36-5	-			
	最高限額抵押權	36-6	-			
	最高限額抵押權	36-8	-			
	最高限額抵押權	36-9	-			
	最高限額抵押權	41	-			
3	地上權	35	-	-	-	陳月霞
		35-2				陳月霞
		35-4				陳月霞
4	三七五租約	72				陳德雄
		73				陳德雄

3、建築型式：一層樓平房。

(二)更新後基本資料：

1、**建築型式：**地上三十一層、地下五層之住宅大樓；地上二十四層、地下五層之廠辦大樓。

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住宅棟為12,061.84坪(不含幼稚園及地下層車位面積)，廠辦棟為11,895.29坪(不含地下層車位面積)，各單元面積詳見表五。

3、**建物構造：**住宅棟為鋼骨造；廠辦棟為鋼筋混凝土造。

(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。

三、估價目的：

本次估價目的係做為勘估標的都市更新權利變換價值認定之參考，報告書中所載之價值僅限於該目的之參考，不適用於其他用途。該價格形成基礎主要考慮公平、均衡之原則，提供勘估標的權利變換分配價值之參考。

四、**價格種類：**正常價格。

五、**價格日期：**民國111年7月27日。

六、**勘察日期：**民國111年9月5日。

七、**估價條件：**

依委託人112年3月27日提供總寶字第1120329001號函載明之估價條件如下：

■ **價格日期：**民國111年7月27日。

■ **更新前估價條件：**

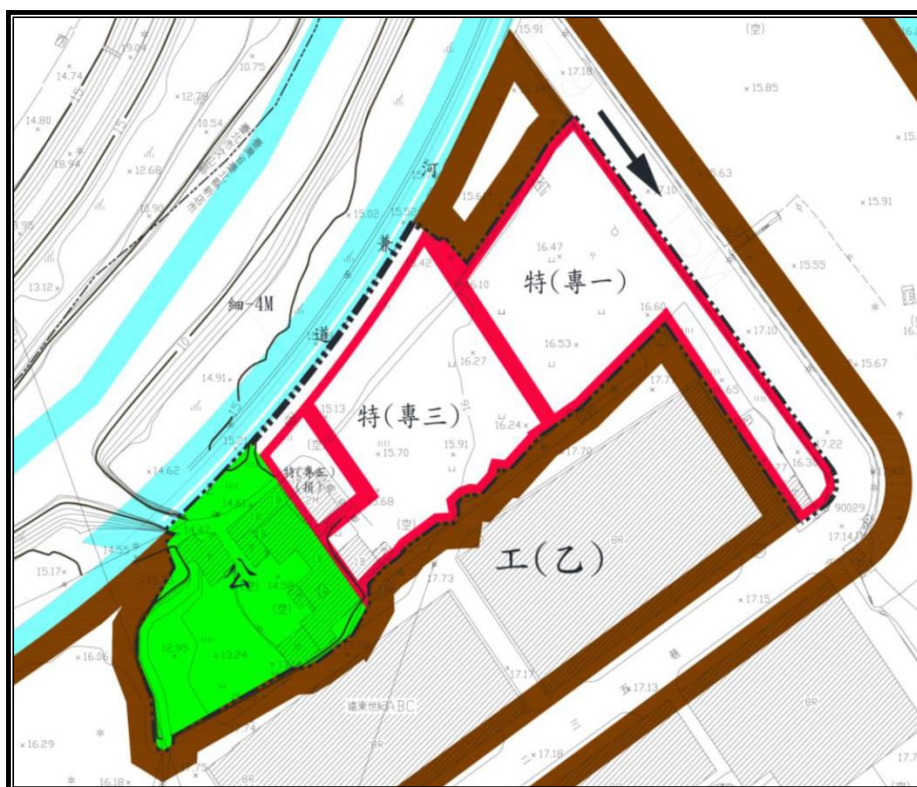
- 1、依據核定版「擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫案」第十三章「實施方式及有關費用分擔」第三點「涉及都市計畫變更之權利變換估價條件」說明，本案雖為事業計畫與權利變換計畫分送，且採權利變換方式實施，考量權利人分配價值之公平性，各筆土地之更新前合併前權利價值比例，應以上開計畫報

核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，更新前合併後土地價格及更新後之規劃設計與權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。

- 2、本案依據「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案」辦理都市更新權利變換計畫，依前述說明考量更新前合併前土地權利價值比例評估公平性及合理性，以變更前乙種工業區評估更新前合併前土地權利價值比例。
- 3、更新前合併前各宗土地之權利價值，係以法定容積率之土地素地價格為基礎，在合併利用且不考慮其他獎勵容積之條件下，評估各宗土地更新前合併前土地權利價值。
- 4、更新前合併前各宗土地劃分方式，係以價格日期(民國111年07月27日)當時數筆土地為「同一所有權人」或是「同一張使用執照」之毗鄰土地視為同一宗土地之原則作為劃分之依據，本案可劃分為同一宗土地如下表：

項次	地號	土地面積(坪)	所有權人/管理機關	劃分原則
1	31、31-2、31-3、32、32-1、37、38、38-1、40、67、69	359.5757	中華民國/財政部國有財產署	同一所有權人
2	26、26-5	1.9239	林隆盛等9人	同一所有權人
3	33、33-1	118.6829	威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
4	34、34-1	154.5715	中華民國/財政部國有財產署、吳昭瑩、威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
5	35、35-2、35-4	64.2903	李淑珍等18人	同一所有權人
6	35-1、35-3、35-5、35-6、35-7	468.8569	威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
7	36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9	1,286.4992	林隆盛等10人	同一所有權人
8	39、39-1	660.8022	威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
9	72、73	36.3212	李添萬、李添億、李添財	同一所有權人

- 5、更新前合併前土地素地價格評估，選定39、39-1、40、41及42地號土地作為更新單元內土地素地價格評估之比準地。在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，評估各宗土地合理價格，以計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 6、更新前合併後土地價格評估，係分別評估第一種特定專用區及第三種特定專用區土地價格，再以第三種特定區土地價格為基礎，依土地個別條件差異，評估第三種特定專用區(捐贈)土地價格。其中，第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)土地係假分割，依核定版事業計畫土地使用分區示意圖及登載面積評估。



項次	土地使用分區	土地面積 (㎡)	土地面積 (坪)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
1	第一種特定專用區	4,403.00	1,331.9075	55%	300%
2	第三種特定專用區	3,799.97	1,149.4909	55%	288%
3	第三種特定專用區(捐贈)	603.00	182.4075	55%	288%
合計		8,805.97	2,663.8059		

7、更新前土地權利價值分配包括土地相關權利人及受贈者新北市政府，考量分配合理性及公平性，本案更新前土地權利價值比例分三階段評估，如下所述：

(1)更新前合併前土地相關權利人土地權利價值比例評估：

依變更前土地使用分區「乙種工業區」及產權狀態，評估土地相關權利人權利價值比率分別為P1%,P2%,P3%.....Px%。

(2)更新前合併後土地權利價值評估：

依變更後土地使用分區評估第一種特定專用區、第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)土地價格，加總後即可求得更新前合併後土地權利總價及價值比例，如後頁下表所示。

所有權人	土地使用分區	價值	價值比例
新北市政府	特(專三)(捐贈)	A	$X\%=A/V$
土地相關權利人	特(專一)	B	$Y\%=(B+C)/V$
	特(專三)	C	
合計		V	100%

(3)新北市政府及土地相關權利人更新前土地權利價值比例評估：

依前述更新前合併前土地相關權利人土地權利價值比例及更新前合併後土地權利價值，即可求得新北市政府與土地相關權利人土地權利價值比例，如下表所示：

項次	所有權人	更新前土地權利價值比例
1	新北市政府	X%
2	土地相關權利人 ₁	$Y\%*P_1\%$
3	土地相關權利人 ₂	$Y\%*P_2\%$
4	、 、 、	、 、 、
5	土地相關權利人 _x	$Y\%*P_x\%$
合計		100%

- 8、更新單元內35、35-2、35-4地號土地設定地上權，地上權權利人已出具協議書，同意不納入權利變換計畫案更新前權利價值之查估，並於更新後地上權登記塗銷消滅，更新前土地權利價值全部分配予土地所有權人。
- 9、更新單元內72、73地號土地有耕地三七五租約，更新前土地權利價值計算，依耕地三七五減租條例第17條第2項第三款規定，以終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一評估。

■ 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之。
- 2、更新後各戶價格評估，住宅選定「10F-A3」戶作為比準戶，廠辦選定「9F-作業廠房」作為比準戶；住宅坡道平面停車位選定地下二層編號218號(250cm*550cm)作為比準車位，廠辦停車位選定地下二層編號222號(250cm*550cm)作為比準車位。
- 3、更新後建物規劃露台為約定專用，本次評估考量露台使用效益，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部份之合理價值。

八、現況勘察情況說明：

- 1、領勘人及其說明：無人領勘且未進入室內勘察。
- 2、現場勘察參考資料：地籍圖、都市計畫套繪圖、竣工圖。
- 3、勘察結論：

本次勘估委託單位未履行領勘，其座落位置係依據地籍圖、都市計畫套繪圖及現場比對大略位置，正確座落位置應依據地政事務所鑑定之界址為準。

九、估價資料來源說明：

- 1、不動產權利狀態係以委託人提供之土地及建物產權清冊為準。
- 2、不動產個別條件及區域環境內容，係親自赴標的現場勘察，並依都市計畫及地籍等相關資料查證記錄之。
- 3、不動產價格評估依據，係於標的現場實際訪查交易、收益及成本資訊，並依估價師檔案資料共同整理而得。

參、價格形成之主要因素分析

一、一般因素分析：

(一)經濟面：

1、重要經濟指標(摘錄)：

項次		111 年			
經濟	1.經濟成長率(%)	3.91			(5/27 預測數)
	2.GDP(億美元)	7,859			(5/27 預測數)
	(新臺幣億元)	229,854			(5/27 預測數)
	3.每人 GDP(美元)	33,649			(5/27 預測數)
	4.消費者物價年增率(%)	3.59	(6月)	3.13	(1-6月)
生產	1.工業生產年增率(%)	4.5	(5月)		
	2.製造業生產年增率(%)	5.1	(5月)		
消費	1.民間消費成長率(%)	3.10			(5/27 預測數)
	2.集中市場加權股價指數：(平均)	15,889	(6月)	17,074	(1-6月)
	3.上市(櫃)公司股票日成交值(億元)	2,868	(6月)	3,282	(1-6月)
	總成交值增加率(%)	-47.3	(6月)	-30.9	(1-6月)
投資	1.投資(含固定投資及存貨變動)成長率(%)	2.64			(5/27 預測數)
	2.固定投資成長率(%)	4.64			(5/27 預測數)
	民間固定投資成長率(%)	4.61			(5/27 預測數)
	3.資本設備進口增加率(按美元計價)(%)	14.0	(6月)	14.3	(1-6月)
貿易	1.海關進口總值(億美元)	375.6	(6月)	2,189.7	(1-6月)
	2.海關出口總值(億美元)	422.0	(6月)	2,466.8	(1-6月)
	3.出(入)超(億美元)	46.4	(6月)	277.1	(1-6月)
	4.外銷訂單年增率(按美元計價)(%)	6.0	(5月)		
	5.國內接單海外生產比率(%)	46.8	(5月)		
金融	1.匯率(美元兌台幣)(期末)	29.889	(7月14日)		
	2.外匯存底(億美元)(期末)	5,490	(6月)		
	3.貨幣總計數 M2 年增率(%) (日平均)	7.9	(5月)		
勞動	1.勞參率(%)	59.05	(5月)		
	2.失業率(%)	3.68	(5月)		
	3.工業及服務業受僱員工每人每月薪資年增率(%)	6.81	(5月)		
觀光	1.來台旅客人數(萬人次)	3.2	(5月)		
	年增率(%)	202.9	(5月)		
	自中國大陸(萬人次)	0.1	(5月)		
	2.出國人數(萬人次)	4.6	(5月)		
	年增率(%)	86.2	(5月)		
	到中國大陸(萬人次)	0.6	(5月)		

資料來源：主計處重要經社指標速報(111.7.14)

2、景氣動向：

依台灣經濟研究院發布的民國111年6月景氣動向調查月報資料及政府機關公開資料整理：

(1)貿易方面：

受到比較基期偏高及中國嚴格封控措施干擾部分產品出口，使得民國111年5月出口年增率由上月的18.80%縮小至12.50%。在主要出口產品方面，光學器材因受到俄烏戰爭延燒、中國封控管理、以及通膨壓力等因素影響下，終端需求持續不振，各大手機品牌下修全年出貨量目標與調節面板庫存，使得面板報價續跌，出口年減幅度擴大，而塑橡膠及其製品因比較基期墊高及中國拉貨減緩，出口續呈負成長，礦產品則因油品需求上揚以及價格盤據高點，出口年增率大幅上升，而電子零組件、運輸工具分別因積體電路、汽車與腳踏車零附件出口續呈暢旺；進口方面，國際原物料價格維持高檔，民國111年5月原油進口年增率高達123.54%，使得農工原料進口年增率續呈成長態勢，然消費品與資本設備進口年增率較上月略為走低，故民國111年5月進口年增率呈現持平態勢，續維持在26.68%。累計民國111年1至5月出口較去年同期成長20.12%，民國111年1至5月進口成長25.98%，總計民國111年1至5月出超金額為230.69億美元，衰退12.07%。

(2)物價方面：

受到飼養成本提高，蛋類及肉類價格較上月走高，再加上蔬果類價格年增率續呈雙位數成長，使得食物類價格由民國111年4月6.91%擴大至5月7.40%，對總指數影響1.80個百分點，較上月增加0.13個百分點；儘管國際油價較上月走高，然國內持續啟動油價平穩機制令油料費指數回落，交通及通訊類價格由民國111年4月5.01%縮小至5月4.59%，對總指數影響0.65個百分點，較上月減少0.06個百分點，故民國111年5月整體CPI年增率續維持在3%以上，來到3.39%，核心CPI年增率由2.53%擴大至2.60%；WPI方面，受到國際農工原料價格盤據高檔，加上新台幣匯率震盪幅度大，使得新台幣計價的進口品和出口品物價年增率均呈現上升，使得民國111年5月整體WPI年增率由上月15.56%擴大至16.62%。累計民國111年1至5月CPI年增率3.04%，WPI年增率為14.00%。

(3)勞動市場方面：

受到工作場所業務緊縮或歇業而失業的人數增加，民國111年5月失業率3.68%，較上月上升0.06個百分點，不過由於去年同期處於三級警戒期間，故5月失業率較上年同月下降0.43個百分點，總計民國111年1至5月失業率平均為3.65%，較上年同期下降0.11個百分點。在薪資方面，民國111年4月總薪資為51,492元，較民國110年同月增加2.66%，民國111年4月經常性薪資為44,353元，較民國110年同月增加2.70%，若以全年平均情況觀察，在扣除物價上漲因素後，民國111年1至4月實質經常性薪資為41,605元，較民國110年同月衰退0.23%，民國111年1至4月平均實質總薪資為60,695元，較民國110年同月微幅成長0.04%。

(4)國內金融市場方面：

央行減少定存單使資金供給趨鬆，民國111年5月金融業隔夜拆款利率最高為0.186%，最低為0.180%，加權平均利率為0.181%，較上月下降0.004個百分點，較民國110年同期增加0.101個百分點。而股市方面，上半月受到美國科技類股重挫、美歐通膨數據居高不下，令市場避險情緒升溫，使得台股於民國111年5月中旬一度跌破萬六大關，所幸美國零售銷售數字表現亮眼，降低終端需求下滑疑慮，加以上海復工有望，國內部分產業利多消息頻傳，令台股於下半月跌深反彈，台灣加權指數民國111年5月底收在16,807.77點，上漲1.30%，平均日成交量為2,380.54億元。匯率方面，上半月受到國際美元走強、台股重挫、外資匯出，拖累新台幣走貶，下半月則受到美元回落、出口商月底拋匯積極、台股反彈等因素影響，激勵新台幣走強，故本月新台幣匯率呈現先貶後升態勢，月底匯率收在29.065美元，升值1.41%。

3、總體經濟市場概況：

觀察近期國際經濟情勢，新冠病毒大流行重創經濟尚未完全回復的背景，俄羅斯入侵烏克蘭又讓經濟形勢雪上加霜，原物料價格上漲和供應鏈瓶頸問題持續，使得全球經濟放緩，通膨壓力持續升溫，這將導致停滯性通膨風險上升，儘管美國聯準會已積極升息以降低需求和遏止物價飆高，然而加速升息也將帶給新興市場和開發中經濟體更大的金融壓力，可能給中、低收入經濟體帶來傷害，這將對於未來經濟表現帶來更多不確定風險。

(1)國內方面：

行政院主計總處於民國111年5月預期民國111年經濟成長3.91%，隨著新興科技應用及企業數位轉型需求殷切，驅動許多終端產品半導體含量提高，加上國內技術領先業者持續擴充先進製程產能，可望維繫我國電子零組件出口優勢。輸入部分，由於國內廠商持續投資，帶動資本設備需求增加，加上出口引申需求與國際農工原料價格續居高檔。民國111年4月爆發新一波本土疫情，民眾自主減少社交接觸，影響零售、餐飲及旅遊等民生經濟活動，另汽車供應未見改善以及股市交易清淡，亦影響消費成長。惟國內就業市場持續改善，加上企業獲利亮麗，提供加薪有利條件，有助維繫消費動能。

(2)服務業方面：

受到民國111年5月本土疫情處於高原期，國人防疫意識提高而減少出遊聚會頻率，加上部分餐飲業者自主縮減餐期或禁止內用，造成聚餐型的餐館、自助餐及宴席餐廳業績受到衝擊程度甚大，故有超過六成的餐旅業者看壞當月景氣表現。儘管民國111年5月台股小漲，然集中市場股票成交量能較上月為低，使得證券業自營業務雖見改善，然量能續減，經紀業務依然不振，故證券業者對當月景氣表現看法呈現兩極，而產險業者主要受到防疫保險賠款及增提賠款準備之影響，國內主要產險業者出現單月稅後轉虧情形，而銀行業則受惠於央行升息帶動利差提升，中小企業放款以及房、信貸個人放款穩定成長，故雖有一半比例的保險業者看壞當月景氣表現，然亦有接近六成比例的銀行業者看好當月景氣表現。

(3)營造業方面：

本土疫情急速延燒、梅雨季干擾，均使土建標派工情況較為棘手，所幸機電標工程進度有明顯趨升的態勢，故民國111年5月營造業景氣以持平視之。展望未來，本土疫情轉趨平穩，且時序進入工務發包高峰，使未來半年營造業景氣將逐步好轉，但改善程度恐受限，係因營造業者週轉金趨緊、營建成本居高不下、缺工問題尚難完全解除等的緣故。其次不動產業方面，民國111年5月看壞景氣的廠商比例高達67%，主要反映國內疫情升溫、公股民營銀行全面縮手房貸業務、市場對利率持續調升仍有預期等負面因素，致使房市整體信心程度下滑，買賣雙方觀望氛圍濃厚。

(4)不動產方面：

民國111年5月看壞景氣的廠商比例高達67%，主要反映國內疫情升溫、公股民營銀行全面縮手房貸業務、市場對利率持續調升仍有預期等負面因素，致使房市整體信心程度下滑，買賣雙方觀望氛圍濃厚。展望未來，有鑑於國內疫情走緩可望促使遞延性的買盤釋出，且通膨效應亦會帶來投資保值需求，使未來半年廠商認為景氣將較為改善；不過預計疫情後不動產業景氣反彈幅度仍有限，畢竟部分經營環境對房市負向的影響仍未解除。

(二)市場面：

1、不動產市場需求面分析：

(1)建物買賣移轉件數及面積分析：

不動產業方面，全台六都會區公布民國111年6月建物買賣移轉棟數，六都交易量合計為2萬1304棟，月減6.7%，其中僅台南市微幅月增0.5%外，其餘五都皆下降，台北市月減20.1%，新北市月減5.7%，桃園市月減4.4%，台中市月減3.4%，高雄市月減7.9%，與去年同期相比，六都交易量年減14.9%。民國111年6月的買賣移轉棟數反映的是5月至6月初市場情況，在經濟情勢動盪、通膨、中央銀行升息、政府打炒房措施等因素交互影響下，已改變民眾對房市的期待，加上國內疫情在民國111年5月急遽升溫，單日確診人數快速增至8、9萬例，疫情風險影響下，大幅降低民眾外出賞屋意願、延後購屋計畫，加上對於民國111年6月可能出現的升息預期，讓市場觀望度更顯濃厚，六都房市買氣明顯降溫，目前除了台南市表現仍持平之外，其餘縣市建物買賣移轉棟數都減少，尤以台北市月減二成最多。

近期建物買賣移轉件數分析表

單位：棟；平方公尺

區域		104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年 1~5 月
移 建 轉 物 棟 買 數 賣	全台灣	293,263	245,396	266,086	277,967	300,275	326,589	348,194	143,231
	新北市	50,447	42,769	51,994	56,653	60,035	63,346	68,295	28,428
	臺北市	29,904	21,500	23,447	26,832	27,743	31,180	30,901	13,650
	桃園市	38,836	37,430	35,610	34,580	40,384	45,712	46,831	18,858
	臺中市	44,247	32,753	39,332	39,804	43,438	48,623	49,990	21,648
	臺南市	21,095	16,556	19,495	21,016	23,182	23,044	26,752	10,257
	高雄市	34,845	31,279	33,975	33,275	37,250	38,270	44,897	17,360
	臺灣省	73,278	62,521	61,604	65,150	67,677	75,822	79,700	32,789

區域		104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年 1~5 月
移 建 轉 物 面 買 積 賣	全台灣	35,551,210	27,709,046	29,102,064	30,415,630	32,271,236	34,848,406	37,613,519	15,040,408
	新北市	4,838,810	4,198,239	4,602,266	5,192,911	5,189,991	5,485,520	5,979,746	2,341,202
	臺北市	2,630,647	2,056,793	2,034,250	2,357,664	2,363,576	2,513,334	2,581,005	1,103,509
	桃園市	4,403,238	3,736,209	3,608,557	3,616,116	4,225,295	4,765,729	4,978,925	1,875,615
	臺中市	5,107,486	3,789,140	4,269,054	4,346,115	4,612,346	5,169,458	5,313,910	2,249,830
	臺南市	3,251,264	2,276,901	2,582,712	2,737,960	2,995,992	3,022,790	3,758,124	1,245,557
	高雄市	4,129,103	3,487,177	3,801,059	3,719,801	4,183,070	4,222,487	4,875,834	1,874,406
	臺灣省	11,131,732	8,118,780	8,148,557	8,375,029	8,647,280	9,610,527	10,054,348	4,327,089

資料來源：內政部統計月報

(2)房貸利率分析：

中央銀行理事會決議中央銀行重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率各調升0.125個百分點，分別由年息1.375%、1.75%及3.625%調整為1.5%、1.875%及3.75%，自民國111年6月17日起實施。另調升新台幣活期性及定期性存款準備率各0.25個百分點，自民國111年7月1日起實施。

2、不動產市場供給面分析：

依據內政部營建署統計，民國111年1~5月核發建築物之建造執照件數計9,851件，總樓地板面積約為17,731,643平方公尺。

建造執照近期核發分析表

單位：平方公尺

區域		104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年 1~5 月
住宅類 (不含農舍)	全台灣	17,233,648	12,945,849	15,056,229	18,447,613	21,736,799	22,991,606	24,647,373	9,857,191
	新北市	2,484,878	1,354,900	1,970,275	2,643,983	3,235,642	3,381,902	3,343,021	1,081,036
	臺北市	869,719	783,104	930,806	1,475,959	1,588,123	1,334,501	1,548,924	765,405
	桃園市	3,195,256	2,507,198	2,654,154	2,007,455	2,372,032	3,337,234	3,370,089	1,477,694
	臺中市	2,355,467	2,319,959	2,711,354	3,415,454	4,352,691	5,050,303	5,215,221	1,829,095
	臺南市	2,103,807	1,189,043	1,398,503	1,610,683	2,365,296	2,069,086	2,646,124	1,327,679
	高雄市	1,633,991	819,097	1,276,855	2,373,214	3,068,828	1,935,000	2,401,666	1,034,002
	臺灣省	4,590,530	3,830,841	3,989,581	4,789,672	4,673,772	5,791,513	6,051,793	2,313,798
商業類	全台灣	863,196	1,053,834	1,453,034	828,769	811,827	1,081,367	1,482,504	224,148
	新北市	92,556	95,356	264,327	99,757	47,450	59,245	199,059	57,040
	臺北市	131,471	366,155	253,739	57,208	180,298	241,318	266,486	19,759
	桃園市	84,795	33,795	94,446	124,602	12,627	118,354	10,888	14,690
	臺中市	74,725	195,433	308,576	220,686	151,244	258,565	215,819	14,130
	臺南市	71,855	167,749	107,651	133,666	60,651	137,891	35,818	7,671
	高雄市	39,756	10,695	30,251	34,696	53,942	88,512	529,305	4,698
	臺灣省	368,038	183,190	389,738	154,850	301,031	172,858	222,965	105,685
工業、 倉儲類	全台灣	6,565,431	5,593,609	6,235,115	7,751,460	7,979,121	10,196,956	6,861,516	3,481,416
	新北市	426,950	330,741	453,278	520,865	685,077	1,250,431	550,872	233,074
	臺北市	17,953	100,176	9,881	23,557	132,483	63,095	57,741	50,525
	桃園市	1,798,786	1,217,099	1,540,989	1,482,669	2,302,428	1,771,857	1,631,230	789,482
	臺中市	684,387	696,651	384,181	545,508	591,024	871,801	761,575	259,291
	臺南市	646,037	489,576	786,379	739,128	647,392	764,088	496,891	312,952
	高雄市	330,205	410,145	387,479	638,457	500,127	375,657	386,582	195,834
	臺灣省	1,898,856	1,703,165	1,954,384	2,458,485	2,249,302	2,867,474	2,075,074	922,060

資料來源：內政部統計月報

依據內政部營建署統計，民國111年1~5月全台灣使用執照件數計8,325件，核發建築物之使用執照總樓地板面積為10,778,183平方公尺。

使用執照近期核發分析表

單位：平方公尺

區域	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年 1-5 月
住宅類 (不含農舍)	全台灣	13,104,037	17,003,961	14,964,158	16,103,164	14,559,862	15,259,501	15,422,986
	新北市	2,536,138	2,648,048	3,228,140	3,156,965	2,875,281	1,890,759	2,380,311
	臺北市	999,619	954,596	819,808	956,565	764,894	692,094	684,310
	桃園市	2,712,109	3,246,818	1,911,148	1,909,871	2,272,556	2,146,149	2,138,696
	臺中市	3,265,648	2,606,922	2,297,930	2,309,598	2,418,731	2,846,600	2,569,592
	臺南市	1,710,322	1,215,605	1,607,209	1,693,081	1,220,465	1,324,914	1,926,360
	高雄市	1,880,201	1,394,885	1,187,029	2,011,932	1,201,740	2,344,125	1,412,783
	臺灣省	2,536,138	4,791,358	3,768,975	3,893,091	3,762,495	3,938,154	4,252,890
商業類	全台灣	869,838	1,109,810	976,141	1,046,631	776,136	1,161,752	838,972
	新北市	206,329	130,587	181,723	128,569	101,598	191,245	39,663
	臺北市	142,462	109,187	92,774	391,981	227,074	43,138	273,703
	桃園市	365,906	161,926	30,260	11,582	117,194	126,963	27,938
	臺中市	108,851	181,027	153,700	94,212	127,252	243,184	32,761
	臺南市	9,462	60,709	45,763	60,229	73,395	79,018	196,063
	高雄市	36,828	262,165	25,114	44,009	18,225	367,480	18,376
	臺灣省	206,329	203,760	442,136	315,306	98,659	108,479	248,535
工業、 倉儲類	全台灣	5,603,725	5,689,664	6,109,181	5,275,134	5,907,058	6,413,295	6,584,640
	新北市	598,415	500,053	526,024	261,362	511,336	451,002	590,676
	臺北市	38,300	34,751	85,535	27,846	17,259	34,443	31,419
	桃園市	1,031,672	1,293,523	1,084,842	1,488,917	1,268,585	1,155,258	1,266,911
	臺中市	532,450	453,610	868,983	423,220	458,896	502,898	419,600
	臺南市	657,857	601,067	581,293	596,933	689,919	634,771	494,491
	高雄市	393,571	398,477	376,429	464,375	361,106	552,071	405,789
	臺灣省	1,404,944	1,482,890	1,607,339	1,593,985	1,906,907	1,798,733	1,903,868

資料來源：內政部統計月報

(三)政策面：

根據台灣經濟研究院景氣動向調查及本所彙整資料，對於房地產相關重大政策影響之看法如下：

■ 中央銀行加強信用管制

中央銀行繼民國109年12月8日、110年3月19日、110年9月24日後，第四度修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，自民國110年12月17日起實施。此波房市管制措施修正重點有四：

- 一、自然人購置高價住宅貸款以及第三戶以上購屋貸款，貸款成數全數從最高5.5成降至4成，維持無寬限期，以盼進一步強化銀行管理信用資源，降低授信風險，避免資金流供囤房。

- 二、針對購地貸款最高成數降至5成，保留一成的動工款不變，並要求借款人切結於一定期間內動工興建，以強化督促借款人加速動工的力道。
- 三、餘屋貸款最高成數從5成降至4成，以加速建商出售餘屋，增加住宅供給，避免資金流供囤房。
- 四、工業區閒置土地抵押貸款最高成數從5成降至4成，以配合購地貸款未動工興建的貸款成數上限下調。

■ 「實價登錄2.0」正式三讀通過

內政部委員會在民國109年12月21日將「地政三法」的《平均地權條例》、《地政士法》、《不動產經紀業管理條例》修正草案送立法院審議，在無須經朝野協商即完成初審的情況下，立法院於民國109年12月30日正式三讀通過。

法案修正重點包括刪除現行成交資訊以區段化、去識別化方式揭露的規定，使門牌、地號資訊完整揭露，並溯及已揭露案件；其次為預售屋全面納管且即時申報，增訂銷售預售屋者應在銷售前以書面將建案資訊報請地方政府備查，並將自行銷售者納入實價登錄制度範圍，另申報時間提前至簽訂預售屋買賣契約書後30日內申報，讓預售屋交易資訊更即時。

「實價登錄2.0」已於民國110年7月正式實施，透明的房價資訊有助於房市的穩定發展，以提供更透明、即時、正確的不動產交易資訊，減少價格哄抬及消費糾紛。

■ 「房地合一稅2.0」正式三讀通過

立法院會三讀通過房地合一2.0修法，規定民國105年後取得房地、預售屋及特定股權交易，持有2年內出售課45%稅率，超過2年、未滿5年內出售課35%，祭出重稅抑制炒房；新制自民國110年7月1日施行。政府自民國105年1月1日起實施房地合一課徵所得稅制度，解決房屋及土地交易分別課徵所得稅及土地增值稅的缺失，健全不動產市場發展。配合行政院「健全房地產市場方案」及因應近期外界反映不動產交易市場有不當炒作問題，財政部提出所得稅法部分條文修正草案，經行政院會通過，送立法院會三讀通過房地合一2.0的所得稅法部分條文修正，修正短期持有的定義，從2年拉長為5年，遏止短買短賣投機行為、房價不當哄抬，落實居住正義。

■ 政府因應新冠肺炎之經濟政策

因應「COVID-19」(新冠肺炎)疫情，政府以「防疫、紓困、振興」3大步驟因應，除超前部署各項防疫措施外，同時針對受疫情衝擊的產業與事業不分產業，秉持「雨露均霑、立竿見影、固本強身、加速公建」4大原則提出紓困方案，並於民國109年2月25日公布《嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別條例》，行政院依特別條例原編列600億元(紓困1.0)，其後因全球疫情加劇，民國109年5月21日修正特別條例，追加特別預算1,500億元，合計2,100億元(紓困2.0)，民國109年10月再追加2,099億4,700萬元的預算(紓困3.0)，從顧家庭、護弱勢到挺企業、顧產業，建立完整機制，全面協助受影響之產業及個人。至民國110年10月15日為止，紓困1.0-3.0已發放1,465億2千萬元現金、嘉惠527萬5千人，總計紓困逾1,375萬8,700的個人及企業。

二、不動產市場概況分析：

(一)不動產市場發展概況：

1、市場供給：

- (1)區域環境屬舊都市發展區，市容老舊，建物多為二十年以上屋齡，大多為公寓及中古大樓，市容景觀尚佳，未來房地產市場將有賴都市更新及土地合建之推動。
- (2)區域環境內近半年來有一至三處預售房屋公開推出，市場供給量尚稱平穩。

2、市場需求：

- (1)區域環境內居住人口呈穩定成長，對房地產市場需求亦穩定成長。
- (2)區域環境內公共設施完善、交通便利、市容景觀良好，雖供給量及環境發展成熟，房地產需求仍頗殷切。

3、市場產品型態：

- (1)區域環境土地利用近於飽和狀態，雖有預售新建房屋推出，市場產品型態多為二十年以上之中古房屋交易，以住宅產品為主。
- (2)區域環境沿主要道路兩側之建築物，主要商業、住宅使用，區域發展成熟度高，商業機能完善。
- (3)區域環境附近預售房屋產品型態主要為住宅大樓規劃。

(二)不動產市場價格水準分析：

1、區域環境內住宅產品市場行情，根據本事務所調查資料顯示：

新建房屋平均價位每坪約600,000元至700,000元；
十至三十年房屋平均價位每坪約550,000元至600,000元；
三十年以上房屋平均價位每坪約450,000元至550,000元。

2、區域環境內住宅市場空屋率約維持在5~10%，住宅市場需求與供給平穩，但因近期不動產景氣波動，房地產市場價格預期價位將呈現緩步調整。

3、區域環境內廠辦產品市場行情，根據本事務所調查資料顯示：

新建房屋平均價位每坪約450,000元至530,000元；
十至三十年房屋平均價位每坪約400,000元至450,000元；
三十年以上房屋平均價位每坪約350,000元至400,000元。

4、區域環境內廠辦市場空屋率約維持在5%~10%，廠辦市場需求與供給平穩，但因近期不動產景氣波動，房地產市場價格預期價位將呈現緩步調整。

三、區域因素分析：

(一)區域描述：

勘估標的坐落於新北市新店區東北側寶斗厝工業區，隔景美溪望景美木柵一帶，位於捷運大坪林站東側，新店區位於新北市南側，北邊與臺北市隔溪相望，屬於臺北都會區的衛星城市之一，區內規劃有北新路、中興路、環河路等主要幹路，道路規劃優良交通便捷。區內公共設施配置良好，區域內商業活動頻繁，生活機能完善方便，本區之房地產發展因區內既有生活條件優越成熟、交通便利而穩定發展。

(二)近鄰地區土地利用情形：

- 1、土地使用分區：區域環境土地多規劃為商業區、住宅區、工業區。
- 2、土地使用情況：區域環境為舊市區，多已開發利用。
- 3、土地使用強度：區域環境土地呈中、高度利用。

(三)近鄰地區建物利用情況：

- 1、區域環境建物約60%為五層以下樓房；20%為五層至十二層樓房；20%為十二層以上樓房。
- 2、區域環境建物地面層約40%供商業使用；30%供住宅使用；30%供工業使用。
- 3、區域環境建物二層以上約20%供商業及辦公使用；60%供住宅使用；20%供工業使用。

(四)近鄰地區之公共設施概況：

以標的為中心，半徑2000公尺以內，具備有公園、市場、銀行、郵局、醫院、加油站、小學、中學、高中等公共設施。

(五)近鄰地區之交通運輸概況：

- 1、區域內主要聯絡道路有北新路、中興路、環河路等主要道路。
- 2、區域內主要交通工具有公共汽車、大眾捷運。
- 3、區域內交通站點有捷運大坪林站、捷運七張站。
- 4、整體而言，生活機能完整，交通運輸條件良好。

(六)區域環境內之重大公共建設：

1、碧潭風景區：

碧潭是位於台灣新北市新店區的風景型觀光景點。又稱赤壁潭、石壁潭、獅山邊大潭，是新店溪從山區流入新店市區時，因為河面變得較為寬闊而形成類似水潭狀的河段。由於河面水色澄碧因此被稱為碧潭，並因為其景色優美且擁有台北周圍地區少見的吊橋建築，橋下有小船、遊艇出租，是早年台北郊區很受歡迎的風名勝之一。

2、白色恐怖景美紀念園區：

白色恐怖景美紀念園區是臺灣白色恐怖時期羈押和審判政治犯的場所，過去常被稱為警總景美看守所、二十張看守所或景美復興山莊，在民主化之後被保留下來並改建為展覽空間，隸屬文化部國家人權博物館。園區位於新北市新店區，原為臺灣警備總司令部軍法處與國防部軍法局所在地，園區內建築有看守所、偵查庭和軍事法庭。

(七)近鄰地區未來發展趨勢：

新店區位於新北市南側。區內有捷運松山新店線多個站點、環狀線十四張站、碧潭風景區、寶高智慧產業園區、新店行政生活園區等公共設施，以及家樂福、宜家家居、京站等民生休閒場所。寶橋路的家樂福為居民購物以及聚餐的場所，另外近年宜家家居進駐小碧潭，以及京站生活廣場的營運也為居民提供更多購物休閒的選擇。而區內遠東工業區、寶斗厝工業區以及寶高智慧產業園區等為重要的產業園區，不少國內外知名的企業均在此雲集。此區集市民休閒、文教場所於一地，提供全市民良好的運動場所及藝文區域，並有產業園區為區域帶來更多有利條件，使得區域發展更具潛力。

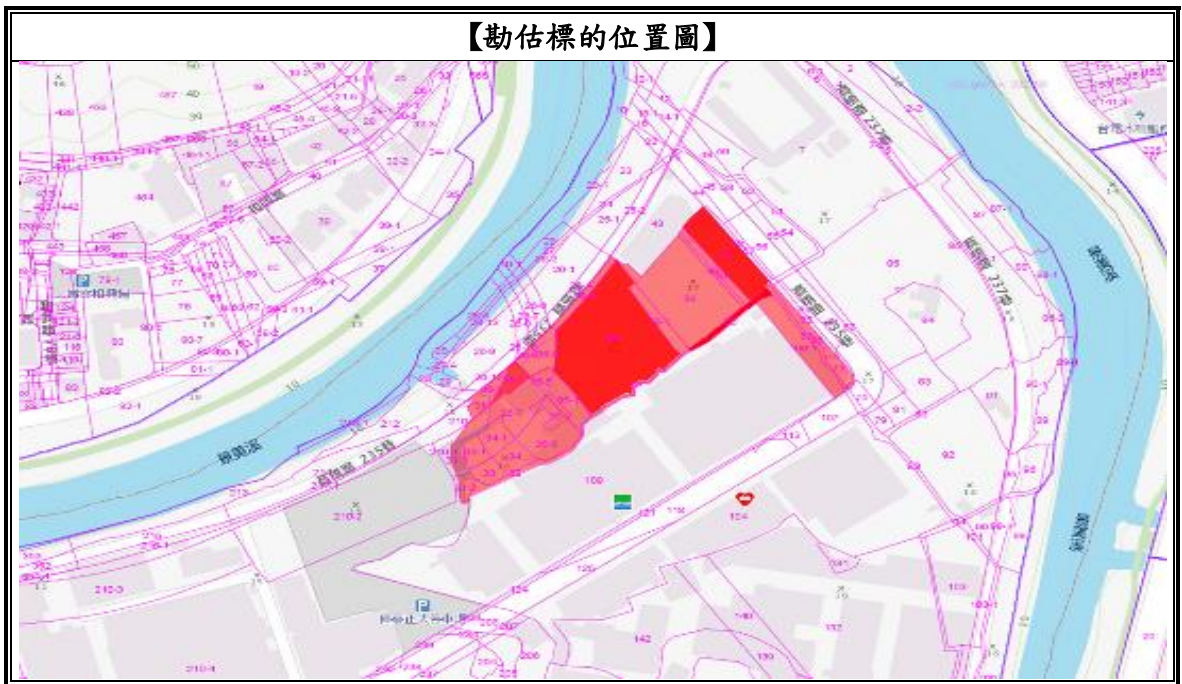
四、個別因素分析：

(一)土地個別因素：

1、土地個別條件：

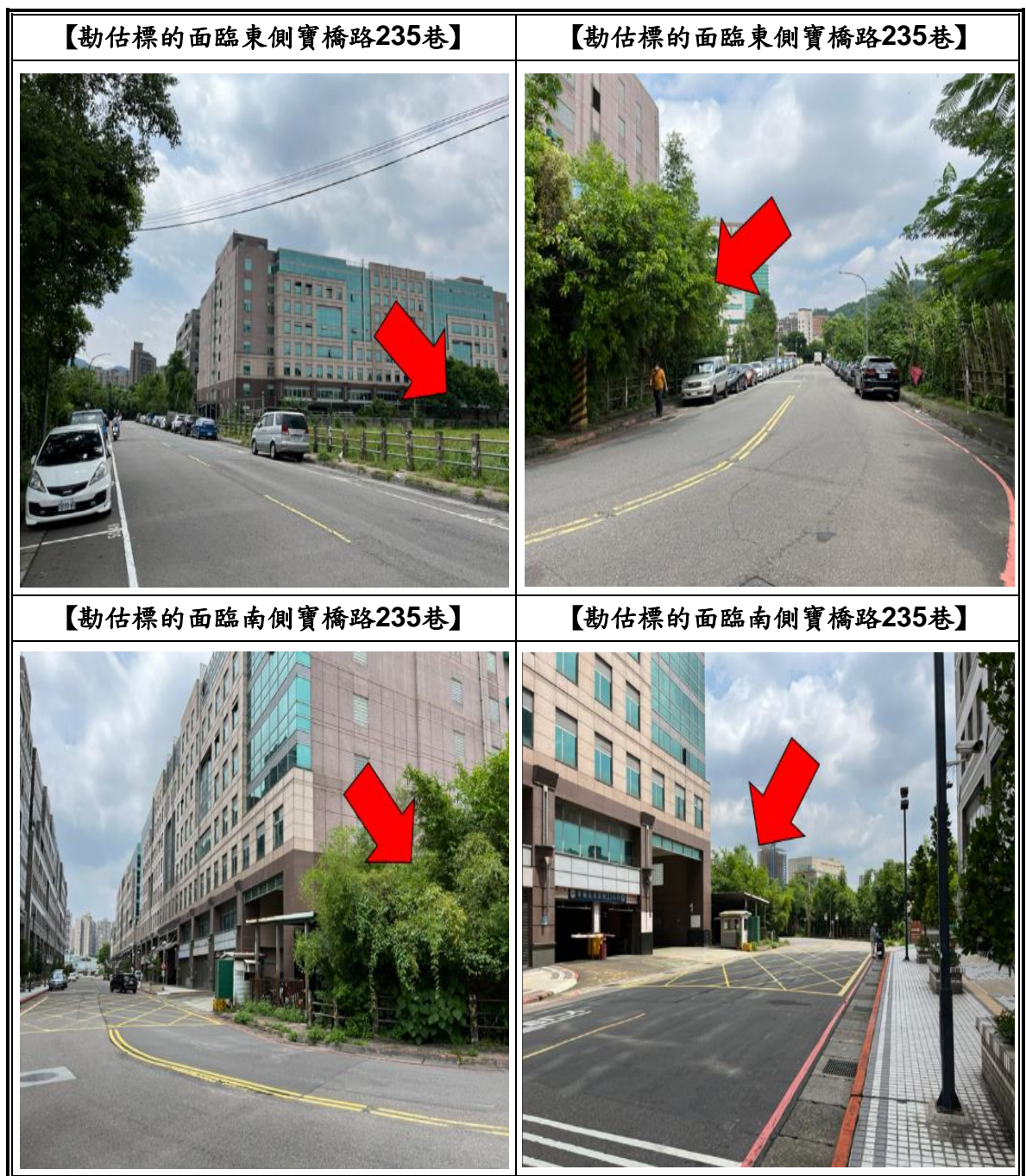
(1)整體更新單元：

A、土地座落：寶橋路235巷所圍基地。



B、土地面臨：計畫道路6公尺寬北側寶橋路235巷(都市計畫變更後為10公尺寬)、15公尺寬東側寶橋路235巷、15公尺寬南側寶橋路235巷。





C、土地近鄰：捷運大坪林站、公園(都市計畫變更後西側)等公共設施。

D、土地為三面臨路。

E、土地面前道路寬度15公尺、15公尺、6公尺(都市計畫變更後為10公尺)。

F、土地臨主要道路之境界線131公尺(以東側寶橋路235巷為主)。

G、土地平均深度約180公尺(以東側寶橋路235巷為主)。

H、土地地勢平坦。

I、土地地形L形。

(2)更新前個別土地：

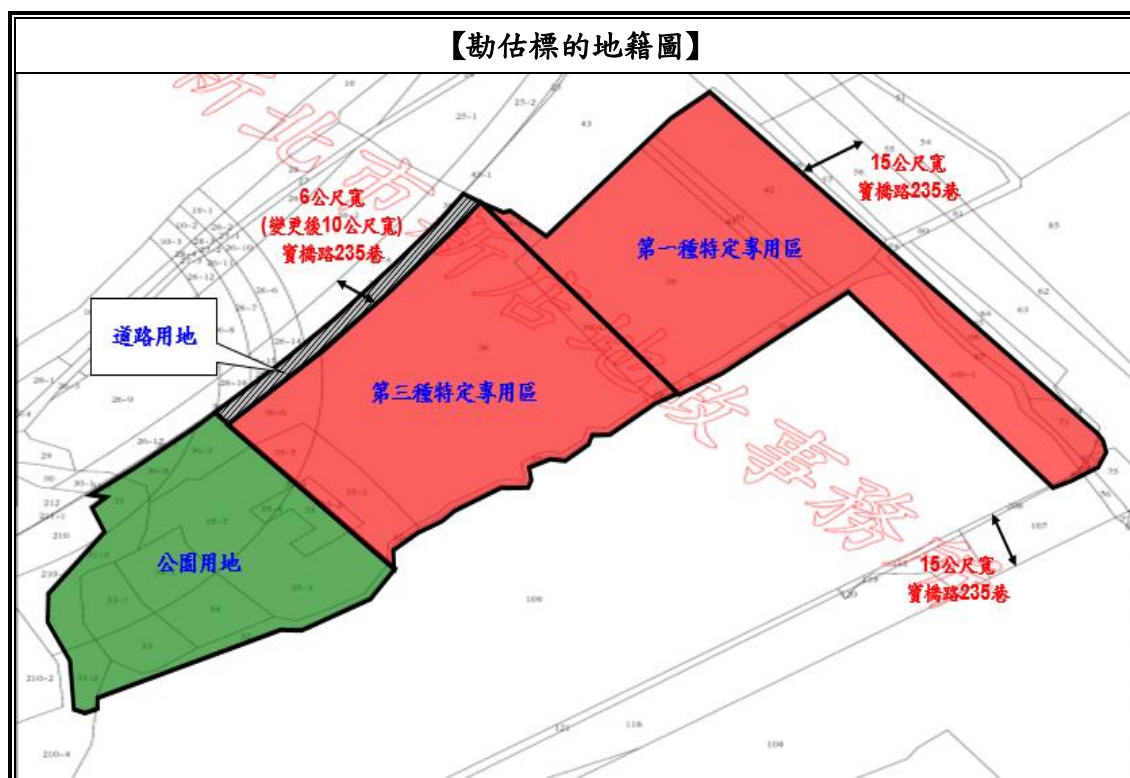
地號	面積(平方公尺)	面積(坪)	建蔽率(%)	法定容積率(%)	使用分區
26	4.73	1.43	60%	210%	乙種工業區
31	115.49	34.94	60%	210%	乙種工業區
32	176.30	53.33	60%	210%	乙種工業區
33	195.22	59.05	60%	210%	乙種工業區
34	253.97	76.83	60%	210%	乙種工業區
35	133.23	40.30	60%	210%	乙種工業區
36	3,332.55	1,008.10	60%	210%	乙種工業區
37	79.70	24.11	60%	210%	乙種工業區
38	146.50	44.32	60%	210%	乙種工業區
39	1,924.74	582.23	60%	210%	乙種工業區
40	107.71	32.58	60%	210%	乙種工業區
41	161.30	48.79	60%	210%	乙種工業區
42	937.72	283.66	60%	210%	乙種工業區
66	173.75	52.56	60%	210%	乙種工業區
67	146.07	44.19	60%	210%	乙種工業區
68	0.78	0.24	60%	210%	乙種工業區
69	2.62	0.79	60%	210%	乙種工業區
70	8.96	2.71	60%	210%	乙種工業區
71	1.94	0.59	60%	210%	乙種工業區
72	8.90	2.69	60%	210%	乙種工業區
73	111.17	33.63	60%	210%	乙種工業區
31-2	120.96	36.59	60%	210%	乙種工業區
32-1	14.37	4.35	60%	210%	乙種工業區
33-1	197.12	59.63	60%	210%	乙種工業區
34-1	257.01	77.75	60%	210%	乙種工業區
35-1	301.78	91.29	60%	210%	乙種工業區
35-2	49.61	15.01	60%	210%	乙種工業區
35-3	597.17	180.64	60%	210%	乙種工業區
35-4	29.69	8.98	60%	210%	乙種工業區
35-5	103.97	31.45	60%	210%	乙種工業區
35-6	0.60	0.18	60%	210%	乙種工業區
35-7	546.42	165.29	60%	210%	乙種工業區
36-3	186.06	56.28	60%	210%	乙種工業區
36-4	208.20	62.98	60%	210%	乙種工業區
36-5	51.20	15.49	60%	210%	乙種工業區
36-6	254.14	76.88	60%	210%	乙種工業區
36-8	108.26	32.75	60%	210%	乙種工業區
36-9	112.48	34.03	60%	210%	乙種工業區
38-1	7.12	2.15	60%	210%	乙種工業區

地號	面積(平方公尺)	面積(坪)	建蔽率(%)	法定容積率(%)	使用分區
39-1	259.73	78.57	60%	210%	乙種工業區
31-3	271.84	82.23	60%	210%	乙種工業區
26-5	1.63	0.49	60%	210%	乙種工業區
109-1	619.64	187.44	60%	210%	乙種工業區
合計	12,322.35	3,727.51			

註：本案依據「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案」辦理都市更新權利變換計畫，依前述說明考量更新前土地權利價值評估公平性及合理性，以變更前乙種工業區評估更新前土地權利價值。

項次	土地使用分區	土地面積(m ²)	土地面積(坪)	建蔽率(%)	容積率(%)
1	第一種特定專用區	4,403.00	1,331.91	55%	300%
2	第三種特定專用區	3,799.97	1,149.49	55%	288%
3	第三種特定專用區(捐贈)	603	182.4075	55%	288%
合計		8,805.97	2,663.81		

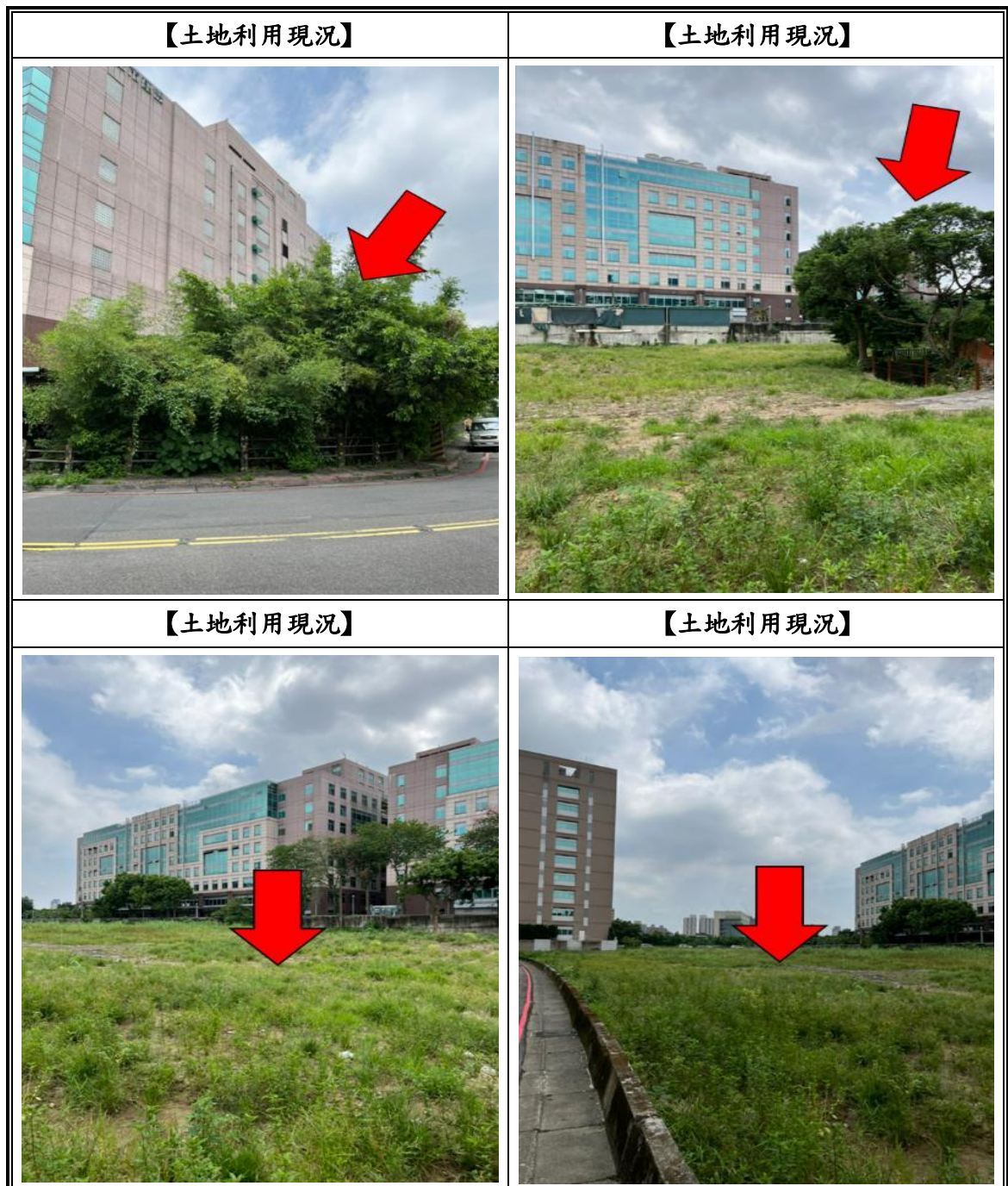
註：更新前合併後土地價格評估，係分別評估第一種特定專用區及第三種特定專用區土地價格，再以第三種特定區土地價格為基礎，依土地個別條件差異，評估第三種特定專用區(捐贈)土地價格。其中，第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)土地係假分割，依核定版事業計畫土地使用分區登載面積評估。



2、土地法定使用管制與其他管制事項：

土地都市計畫變更前為乙種工業區，土地使用強度管制，容許建蔽率60%、容積率210%；土地都市計畫變更後為第一種特定專用區，土地使用強度管制，容許建蔽率55%、容積率300%，及第三種特定專用區，土地使用強度管制，容許建蔽率55%、容積率288%。

3、土地利用情況：一層樓平房(現況已拆除)。



(二)建物個別因素：

■ 建物個別條件：

(1)更新前合法建物個別條件：

表八：合法建物個別條件分析表

編號	建號	建物門牌	地號	建物總面積 (㎡)	層次/層數	主要建材	建物所有權人 /管理者 (信託受託人)	權利範圍	持分面積 (㎡)
1	1	寶元路二段1巷2號	35	212.53	1F/1F	磚造	吳賜陸	1/15	14.17
							李淑珍	2/15	28.34
							李蕙芳	7/90	16.53
							李淑芳	1419/12150	24.82
							林炳仁	293/8100	7.69
							林曄淳	1/60	3.54
							林函儀	1/60	3.54
							陳月霞	1/10	21.25
							張國忠	1/60	3.54
							陳淑鳳	1/60	3.54
							蔡杰廷	1/60	3.54
							蔡杰晃	1/60	3.54
							陳麗而	1/75	2.83
							劉志誠	87/900	20.54
							莊閔智	1/54	3.94
							莊佳儒	1/54	3.94
							莊閔然	1/54	3.94
							陳清鎮	1/54	3.94
							許麗卿	1/54	3.94
							吳昭毅	14/90	33.06
黃瑞章	1/90	2.36							
合計				212.53				212.53	

(2)更新後建物個別條件：

A、建物建築型式：地上三十一層、地下五層之住宅大樓；

地上二十四層、地下五層之廠辦大樓。

B、建物構造：住宅棟為鋼骨造；廠辦棟為鋼筋混凝土造。

C、建材設備：詳見附件建材設備表。

D、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：(詳下表)

表九：更新後供分配之建築物及其土地應有部份面積表

分配單元代號			土地應有部份 土地持分面積 (㎡)	主建物室內 (㎡)	附屬建物 陽台 (㎡)	共同使用公 共設施面積 (㎡)	總面積 (㎡)	總面積 (坪)	公設比	約定專用 露台面積 (㎡)
編號	樓層	戶別								
1	4	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
2	5	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
3	6	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
4	7	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
5	8	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
6	9	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
7	10	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
8	11	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
9	12	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
10	13	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
11	14	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
12	15	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
13	16	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
14	17	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
15	18	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
16	19	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
17	20	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
18	21	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
19	22	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
20	23	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
21	24	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
22	25	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
23	26	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
24	27	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
25	28	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
26	29	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
27	30	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
28	31	A1	16.91	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
29	4	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
30	5	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
31	6	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
32	7	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
33	8	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
34	9	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
35	10	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
36	11	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
37	12	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
38	13	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
39	14	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
40	15	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
41	16	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	

分配單元代號			土地應有部份 土地持分面積 (m ²)	主建物室內 (m ²)	附屬建物 陽台 (m ²)	共同使用公 共設施面積 (m ²)	總面積 (m ²)	總面積 (坪)	公設比	約定專用 露台面積 (m ²)
42	17	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
43	18	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
44	19	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
45	20	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
46	21	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
47	22	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
48	23	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
49	24	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
50	25	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
51	26	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
52	27	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
53	28	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
54	29	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
55	30	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
56	31	A2	7.75	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
57	4	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	15.96
58	5	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
59	6	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
60	7	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
61	8	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
62	9	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
63	10	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
64	11	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
65	12	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
66	13	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
67	14	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
68	15	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
69	16	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
70	17	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
71	18	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
72	19	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
73	20	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
74	21	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
75	22	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
76	23	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
77	24	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
78	25	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
79	26	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
80	27	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
81	28	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
82	29	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
83	30	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
84	31	A3	14.66	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
85	4	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	15.27
86	5	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
87	6	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
88	7	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
89	8	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
90	9	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
91	10	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
92	11	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
93	12	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
94	13	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
95	14	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	

分配單元代號			土地應有部份 土地持分面積 (m ²)	主建物室內 (m ²)	附屬建物 陽台 (m ²)	共同使用公 共設施面積 (m ²)	總面積 (m ²)	總面積 (坪)	公設比	約定專用 露台面積 (m ²)
96	15	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
97	16	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
98	17	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
99	18	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
100	19	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
101	20	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
102	21	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
103	22	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
104	23	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
105	24	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
106	25	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
107	26	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
108	27	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
109	28	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
110	29	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
111	30	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
112	31	A5	13.21	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
113	4	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
114	5	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
115	6	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
116	7	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
117	8	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
118	9	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
119	10	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
120	11	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
121	12	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
122	13	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
123	14	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
124	15	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
125	16	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
126	17	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
127	18	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
128	19	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
129	20	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
130	21	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
131	22	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
132	23	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
133	24	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
134	25	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
135	26	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
136	27	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
137	28	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
138	29	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
139	30	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
140	31	A6	8.45	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
141	4	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
142	5	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
143	6	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
144	7	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
145	8	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
146	9	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
147	10	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
148	11	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
149	12	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	

分配單元代號			土地應有部份 土地持分面積 (m ²)	主建物室內 (m ²)	附屬建物 陽台 (m ²)	共同使用公 共設施面積 (m ²)	總面積 (m ²)	總面積 (坪)	公設比	約定專用 露台面積 (m ²)
150	13	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
151	14	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
152	15	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
153	16	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
154	17	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
155	18	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
156	19	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
157	20	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
158	21	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
159	22	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
160	23	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
161	24	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
162	25	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
163	26	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
164	27	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
165	28	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
166	29	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
167	30	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
168	31	A7	15.98	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
169	4	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
170	5	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
171	6	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
172	7	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
173	8	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
174	9	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
175	10	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
176	11	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
177	12	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
178	13	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
179	14	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
180	15	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
181	16	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
182	17	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
183	18	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
184	19	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
185	20	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
186	21	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
187	22	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
188	23	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
189	24	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
190	25	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
191	26	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
192	27	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
193	28	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
194	29	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
195	30	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
196	31	B1	16.91	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
197	4	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
198	5	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
199	6	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
200	7	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
201	8	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
202	9	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
203	10	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	

分配單元代號			土地應有部份 土地持分面積 (m ²)	主建物室內 (m ²)	附屬建物 陽台 (m ²)	共同使用公 共設施面積 (m ²)	總面積 (m ²)	總面積 (坪)	公設比	約定專用 露台面積 (m ²)
204	11	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
205	12	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
206	13	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
207	14	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
208	15	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
209	16	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
210	17	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
211	18	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
212	19	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
213	20	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
214	21	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
215	22	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
216	23	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
217	24	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
218	25	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
219	26	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
220	27	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
221	28	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
222	29	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
223	30	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
224	31	B2	7.75	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
225	4	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	15.37
226	5	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
227	6	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
228	7	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
229	8	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
230	9	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
231	10	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
232	11	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
233	12	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
234	13	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
235	14	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
236	15	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
237	16	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
238	17	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
239	18	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
240	19	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
241	20	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
242	21	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
243	22	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
244	23	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
245	24	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
246	25	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
247	26	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
248	27	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
249	28	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
250	29	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
251	30	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
252	31	B3	14.66	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
253	4	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	15.43
254	5	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
255	6	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
256	7	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
257	8	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	

分配單元代號			土地應有部份 土地持分面積 (m ²)	主建物室內 (m ²)	附屬建物 陽台 (m ²)	共同使用公 共設施面積 (m ²)	總面積 (m ²)	總面積 (坪)	公設比	約定專用 露台面積 (m ²)
258	9	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
259	10	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
260	11	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
261	12	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
262	13	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
263	14	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
264	15	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
265	16	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
266	17	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
267	18	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
268	19	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
269	20	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
270	21	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
271	22	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
272	23	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
273	24	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
274	25	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
275	26	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
276	27	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
277	28	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
278	29	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
279	30	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
280	31	B5	13.21	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
281	4	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
282	5	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
283	6	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
284	7	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
285	8	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
286	9	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
287	10	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
288	11	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
289	12	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
290	13	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
291	14	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
292	15	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
293	16	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
294	17	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
295	18	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
296	19	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
297	20	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
298	21	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
299	22	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
300	23	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
301	24	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
302	25	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
303	26	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
304	27	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
305	28	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
306	29	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
307	30	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
308	31	B6	10.21	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
309	4	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
310	5	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
311	6	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	

分配單元代號			土地應有部份 土地持分面積 (m ²)	主建物室內 (m ²)	附屬建物 陽台 (m ²)	共同使用公 共設施面積 (m ²)	總面積 (m ²)	總面積 (坪)	公設比	約定專用 露台面積 (m ²)
312	7	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
313	8	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
314	9	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
315	10	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
316	11	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
317	12	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
318	13	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
319	14	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
320	15	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
321	16	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
322	17	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
323	18	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
324	19	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
325	20	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
326	21	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
327	22	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
328	23	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
329	24	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
330	25	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
331	26	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
332	27	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
333	28	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
334	29	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
335	30	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
336	31	B7	13.16	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
住宅棟合計			4,280.08	23,080.68	3,654.28	13,140.05	39,875.01	12,061.84		62.03
1	3	廠房	204.43	1,030.51	42.80	747.90	1,821.21	550.92	41.07%	
2	4	廠房	204.43	1,030.51	42.80	747.90	1,821.21	550.92	41.07%	
3	5	廠房	204.43	1,030.51	42.80	747.90	1,821.21	550.92	41.07%	
4	6	廠房	204.43	1,030.51	42.80	747.90	1,821.21	550.92	41.07%	
5	7	廠房	204.43	1,030.51	42.80	747.90	1,821.21	550.92	41.07%	
6	8	廠房	204.43	1,030.51	42.80	747.90	1,821.21	550.92	41.07%	
7	9	廠房	204.43	1,030.51	42.80	747.90	1,821.21	550.92	41.07%	
8	10	辦公室	172.60	870.13	35.97	631.51	1,537.61	465.13	41.07%	
9	10	廠房	31.83	160.38	6.83	116.40	283.61	85.79	41.04%	
10	11	辦公室	172.60	870.13	35.97	631.51	1,537.61	465.13	41.07%	
11	11	廠房	31.83	160.38	6.83	116.40	283.61	85.79	41.04%	
12	12	辦公室	172.60	870.13	48.63	631.51	1,550.27	468.96	40.74%	
13	12	廠房	31.83	160.38	6.24	116.40	283.02	85.61	41.13%	
14	13	辦公室	172.60	870.13	21.92	631.51	1,523.56	460.88	41.45%	
15	13	廠房	31.83	160.38	6.28	116.40	283.06	85.62	41.12%	
16	14	辦公室	172.60	870.13	21.92	631.51	1,523.56	460.88	41.45%	
17	14	廠房	31.83	160.38	6.28	116.40	283.06	85.62	41.12%	
18	15	辦公室	172.60	870.13	35.97	631.51	1,537.61	465.13	41.07%	
19	15	廠房	31.83	160.38	6.83	116.40	283.61	85.79	41.04%	
20	16	辦公室	172.60	870.13	46.16	631.51	1,547.80	468.21	40.80%	
21	16	廠房	31.83	160.38	6.83	116.40	283.61	85.79	41.04%	
22	17	辦公室	172.60	870.13	23.90	631.51	1,525.54	461.48	41.40%	
23	17	廠房	31.83	160.38	6.83	116.40	283.61	85.79	41.04%	
24	18	辦公室	172.60	870.13	35.97	631.51	1,537.61	465.13	41.07%	
25	18	廠房	31.83	160.38	6.83	116.40	283.61	85.79	41.04%	
26	19	辦公室	172.60	870.13	35.97	631.51	1,537.61	465.13	41.07%	
27	19	廠房	31.83	160.38	6.83	116.40	283.61	85.79	41.04%	
28	20	辦公室	172.60	870.13	35.97	631.51	1,537.61	465.13	41.07%	

分配單元代號			土地應有部份 土地持分面積 (m ²)	主建物室內 (m ²)	附屬建物 陽台 (m ²)	共同使用公 共設施面積 (m ²)	總面積 (m ²)	總面積 (坪)	公設比	約定專用 露台面積 (m ²)
29	20	廠房	31.83	160.38	6.83	116.40	283.61	85.79	41.04%	
30	21	辦公室	172.60	870.13	35.97	631.51	1,537.61	465.13	41.07%	
31	21	廠房	31.83	160.38	6.83	116.40	283.61	85.79	41.04%	
32	22	辦公室	172.60	870.13	45.44	631.51	1,547.08	467.99	40.82%	
33	22	廠房	31.83	160.38	8.62	116.40	285.40	86.33	40.78%	
34	23	辦公室	205.27	1,035.53		744.67	1,780.20	538.51	41.83%	
35	24	辦公室	109.11	550.67	55.70	520.03	1,126.40	340.74	46.17%	
廠辦棟合計			4,403.00	22,196.40	903.95	16,222.80	39,323.15	11,895.29		0.00

註：建物面積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。

■ 地下層車位規劃形式及數量：

樓層	車位型式	車位大小	數量
B1	坡道平面	250*550	6
B1	坡道平面	230*550	2
B2	坡道平面	250*550	60
B2	坡道平面	230*550	13
B3	坡道平面	250*550	60
B3	坡道平面	230*550	13
B4	坡道平面	250*550	60
B4	坡道平面	230*550	13
B5	坡道平面	250*600	1
B5	坡道平面	250*550	55
B5	坡道平面	230*550	13
住宅棟合計			296
B1	坡道平面	250*550	9
B1	坡道平面	230*550	5
B2	坡道平面	250*600	1
B2	坡道平面	250*550	49
B2	坡道平面	230*550	12
B3	坡道平面	250*600	1
B3	坡道平面	250*550	49
B3	坡道平面	230*550	12
B4	坡道平面	250*600	1
B4	坡道平面	250*550	49
B4	坡道平面	230*550	12
B5	坡道平面	250*600	2
B5	坡道平面	250*550	53
B5	坡道平面	230*550	11
廠辦棟合計			266

E、建物其他個別條件：(詳下表)。

表十：更新後建物規劃用途表

編號	樓層	戶別	規劃用途	建物面積 (坪)	格局	座向	通風採光
1	4	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
2	5	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
3	6	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
4	7	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
5	8	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
6	9	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
7	10	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
8	11	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
9	12	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
10	13	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
11	14	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
12	15	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
13	16	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
14	17	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
15	18	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
16	19	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
17	20	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
18	21	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
19	22	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
20	23	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
21	24	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
22	25	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
23	26	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
24	27	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
25	28	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
26	29	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
27	30	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
28	31	A1	住宅	46.99	三房二廳	坐西朝東	三面採光
29	4	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
30	5	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
31	6	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
32	7	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
33	8	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
34	9	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
35	10	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
36	11	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
37	12	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
38	13	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
39	14	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
40	15	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
41	16	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
42	17	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
43	18	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
44	19	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
45	20	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光

編號	樓層	戶別	規劃用途	建物面積 (坪)	格局	座向	通風採光
46	21	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
47	22	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
48	23	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
49	24	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
50	25	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
51	26	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
52	27	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
53	28	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
54	29	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
55	30	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
56	31	A2	住宅	22.17	二房二廳	坐北朝南	單面採光
57	4	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
58	5	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
59	6	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
60	7	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
61	8	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
62	9	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
63	10	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
64	11	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
65	12	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
66	13	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
67	14	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
68	15	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
69	16	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
70	17	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
71	18	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
72	19	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
73	20	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
74	21	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
75	22	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
76	23	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
77	24	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
78	25	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
79	26	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
80	27	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
81	28	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
82	29	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
83	30	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
84	31	A3	住宅	40.34	三房二廳	坐東朝西	三面採光
85	4	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
86	5	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
87	6	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
88	7	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
89	8	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
90	9	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
91	10	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
92	11	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
93	12	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
94	13	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光

編號	樓層	戶別	規劃用途	建物面積 (坪)	格局	座向	通風採光
95	14	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
96	15	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
97	16	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
98	17	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
99	18	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
100	19	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
101	20	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
102	21	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
103	22	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
104	23	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
105	24	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
106	25	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
107	26	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
108	27	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
109	28	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
110	29	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
111	30	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
112	31	A5	住宅	37.10	三房二廳	坐東朝西	三面採光
113	4	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
114	5	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
115	6	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
116	7	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
117	8	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
118	9	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
119	10	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
120	11	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
121	12	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
122	13	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
123	14	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
124	15	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
125	16	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
126	17	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
127	18	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
128	19	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
129	20	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
130	21	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
131	22	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
132	23	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
133	24	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
134	25	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
135	26	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
136	27	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
137	28	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
138	29	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
139	30	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
140	31	A6	住宅	24.17	二房二廳	坐南朝北	單面採光
141	4	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
142	5	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
143	6	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光

編號	樓層	戶別	規劃用途	建物面積 (坪)	格局	座向	通風採光
144	7	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
145	8	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
146	9	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
147	10	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
148	11	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
149	12	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
150	13	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
151	14	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
152	15	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
153	16	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
154	17	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
155	18	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
156	19	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
157	20	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
158	21	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
159	22	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
160	23	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
161	24	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
162	25	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
163	26	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
164	27	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
165	28	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
166	29	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
167	30	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
168	31	A7	住宅	46.47	三房二廳	坐西朝東	三面採光
169	4	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
170	5	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
171	6	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
172	7	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
173	8	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
174	9	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
175	10	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
176	11	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
177	12	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
178	13	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
179	14	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
180	15	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
181	16	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
182	17	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
183	18	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
184	19	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
185	20	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
186	21	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
187	22	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
188	23	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
189	24	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
190	25	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
191	26	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
192	27	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光

編號	樓層	戶別	規劃用途	建物面積 (坪)	格局	座向	通風採光
193	28	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
194	29	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
195	30	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
196	31	B1	住宅	47.15	三房二廳	坐東朝西	三面採光
197	4	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
198	5	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
199	6	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
200	7	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
201	8	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
202	9	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
203	10	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
204	11	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
205	12	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
206	13	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
207	14	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
208	15	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
209	16	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
210	17	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
211	18	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
212	19	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
213	20	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
214	21	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
215	22	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
216	23	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
217	24	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
218	25	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
219	26	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
220	27	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
221	28	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
222	29	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
223	30	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
224	31	B2	住宅	22.23	二房二廳	坐北朝南	單面採光
225	4	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
226	5	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
227	6	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
228	7	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
229	8	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
230	9	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
231	10	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
232	11	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
233	12	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
234	13	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
235	14	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
236	15	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
237	16	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
238	17	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
239	18	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
240	19	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
241	20	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光

編號	樓層	戶別	規劃用途	建物面積 (坪)	格局	座向	通風採光
242	21	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
243	22	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
244	23	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
245	24	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
246	25	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
247	26	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
248	27	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
249	28	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
250	29	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
251	30	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
252	31	B3	住宅	40.48	三房二廳	坐西朝東	三面採光
253	4	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
254	5	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
255	6	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
256	7	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
257	8	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
258	9	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
259	10	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
260	11	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
261	12	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
262	13	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
263	14	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
264	15	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
265	16	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
266	17	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
267	18	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
268	19	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
269	20	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
270	21	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
271	22	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
272	23	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
273	24	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
274	25	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
275	26	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
276	27	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
277	28	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
278	29	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
279	30	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
280	31	B5	住宅	37.22	三房二廳	坐西朝東	三面採光
281	4	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
282	5	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
283	6	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
284	7	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
285	8	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
286	9	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
287	10	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
288	11	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
289	12	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
290	13	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光

編號	樓層	戶別	規劃用途	建物面積 (坪)	格局	座向	通風採光
291	14	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
292	15	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
293	16	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
294	17	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
295	18	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
296	19	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
297	20	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
298	21	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
299	22	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
300	23	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
301	24	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
302	25	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
303	26	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
304	27	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
305	28	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
306	29	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
307	30	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
308	31	B6	住宅	29.40	二房二廳	坐南朝北	單面採光
309	4	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
310	5	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
311	6	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
312	7	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
313	8	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
314	9	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
315	10	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
316	11	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
317	12	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
318	13	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
319	14	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
320	15	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
321	16	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
322	17	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
323	18	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
324	19	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
325	20	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
326	21	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
327	22	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
328	23	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
329	24	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
330	25	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
331	26	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
332	27	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
333	28	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
334	29	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
335	30	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
336	31	B7	住宅	37.06	三房二廳	坐東朝西	三面採光
住宅棟合計				12,061.84			
1	3	-	廠房	550.92	開放格局	坐北朝南	-
2	4	-	廠房	550.92	開放格局	坐北朝南	-

編號	樓層	戶別	規劃用途	建物面積 (坪)	格局	座向	通風採光
3	5	-	廠房	550.92	開放格局	坐北朝南	-
4	6	-	廠房	550.92	開放格局	坐北朝南	-
5	7	-	廠房	550.92	開放格局	坐北朝南	-
6	8	-	廠房	550.92	開放格局	坐北朝南	-
7	9	-	廠房	550.92	開放格局	坐北朝南	-
8	10	-	辦公室	465.13	開放格局	坐北朝南	-
9	10	-	廠房	85.79	開放格局	坐北朝南	-
10	11	-	辦公室	465.13	開放格局	坐北朝南	-
11	11	-	廠房	85.79	開放格局	坐北朝南	-
12	12	-	辦公室	468.96	開放格局	坐北朝南	-
13	12	-	廠房	85.61	開放格局	坐北朝南	-
14	13	-	辦公室	460.88	開放格局	坐北朝南	-
15	13	-	廠房	85.62	開放格局	坐北朝南	-
16	14	-	辦公室	460.88	開放格局	坐北朝南	-
17	14	-	廠房	85.62	開放格局	坐北朝南	-
18	15	-	辦公室	465.13	開放格局	坐北朝南	-
19	15	-	廠房	85.79	開放格局	坐北朝南	-
20	16	-	辦公室	468.21	開放格局	坐北朝南	-
21	16	-	廠房	85.79	開放格局	坐北朝南	-
22	17	-	辦公室	461.48	開放格局	坐北朝南	-
23	17	-	廠房	85.79	開放格局	坐北朝南	-
24	18	-	辦公室	465.13	開放格局	坐北朝南	-
25	18	-	廠房	85.79	開放格局	坐北朝南	-
26	19	-	辦公室	465.13	開放格局	坐北朝南	-
27	19	-	廠房	85.79	開放格局	坐北朝南	-
28	20	-	辦公室	465.13	開放格局	坐北朝南	-
29	20	-	廠房	85.79	開放格局	坐北朝南	-
30	21	-	辦公室	465.13	開放格局	坐北朝南	-
31	21	-	廠房	85.79	開放格局	坐北朝南	-
32	22	-	辦公室	467.99	開放格局	坐北朝南	-
33	22	-	廠房	86.33	開放格局	坐北朝南	-
34	23	-	辦公室	538.51	開放格局	坐北朝南	-
35	24	-	辦公室	340.74	開放格局	坐北朝南	-
廠辦棟合計				11,895.29			

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。

五、勘估標的最有效使用分析：

勘估標的土地之更新後擬興建地上三十一層、地下五層之住宅大樓；地上二十四層、地下五層之廠辦大樓，結構住宅棟為鋼骨造；廠辦棟為鋼筋混凝土造。在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，已達成最有效使用，並據此進行價值估價。

肆、價格評估

一、更新前權利價值評估：

(一)價值評估過程：

- 1、更新單元內各宗土地劃定。
- 2、更新前土地價值評估。
- 3、各宗土地上有區分所有建物時，各權利人土地權利價值評估。
- 4、各權利變換關係人權利價值評估。

(二)更新單元內各宗土地劃定：

更新前各宗土地劃分方式，係以價格日期(民國111年07月27日)當時數筆土地為「同一所有權人」或是「同一張使用執照」之毗鄰土地視為同一宗土地之原則作為劃分之依據，本案可劃分為同一宗土地如下表：

項次	地號	土地面積(坪)	所有權人/管理機關	劃分原則
1	31、31-2、31-3、32、32-1、37、38、38-1、40、67、69	359.5757	中華民國/財政部國有財產署	同一所有權人
2	26、26-5	1.9239	林隆盛等9人	同一所有權人
3	33、33-1	118.6829	威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
4	34、34-1	154.5715	中華民國/財政部國有財產署、吳昭瑩、威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
5	35、35-2、35-4	64.2903	李淑珍等18人	同一所有權人
6	35-1、35-3、35-5、35-6、35-7	468.8569	威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
7	36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9	1,286.4992	林隆盛等10人	同一所有權人
8	39、39-1	660.8022	威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
9	72、73	36.3212	李添萬、李添億、李添財	同一所有權人

(三)更新前土地價值評估：

■ 步驟一：合併前各筆土地價值評估

1、比準地之分析：

本次選定更新單元39、39-1、40、41及42地號土地為比準地，評估比準地之合理價格，地形為梯形，面積適中，整體地勢平坦，土地單面臨路(15M寶橋路235巷)，土地使用分區為乙種工業區，法定容積率為210%，建蔽率60%，面積為1,025.84坪，開發適宜性普通。

2、比準地之相關估價條件：

- (1)依據核定版「擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫案」第十三章「實施方式及有關費用分擔」第三點「涉及都市計畫變更之權利變換估價條件」說明，本案雖為事業計畫與權利變換計畫分送，且採權利變換方式實施，考量權利人分配價值之公平性，各筆土地之更新前合併前權利價值比例，應以上開計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，更新前合併後土地價格及更新後之規劃設計與權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。
- (2)本案依據「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案」辦理都市更新權利變換計畫，依前述說明考量更新前合併前土地權利價值比例評估公平性及合理性，以變更前乙種工業區評估更新前合併前土地權利價值比例。
- (3)更新前合併前各宗土地之權利價值，係以法定容積率之土地素地價格為基礎，在合併利用且不考慮其他獎勵容積之條件下，評估各宗土地更新前合併前土地權利價值。
- (4)更新前合併前土地素地價格評估，選定39、39-1、40、41及42地號土地作為更新單元內土地素地價格評估之比準地。在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，評估各宗土地合理價格，以計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。

3、比準地估價方法之選定：

比較法及土地開發分析法：

- (1)比較法係指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。
- (2)土地開發分析法係指根據土地法定用途及使用強度進行開發及改良導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價格之方法。

4、比準地價格評估過程：

(1)比準地比較法評估過程：

- A、有關於比較法評估價格過程，本事務所採百分率法調整評估之。
- B、百分率法係經比較標的與勘估標的各項個別因素及區域因素作一比較，比較出各項因素之差異百分比率(超極優>極優>優>稍優>普通>稍劣>劣>極劣>超極劣)，計算出勘估標的比較價值之方法。
- C、超極優>極優>優>稍優>普通>稍劣>劣>極劣>超極劣等條件之評定係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來，計算出勘估標的比較價值之方法，本案比較項目依九級優劣並細項劃分為強、中、弱、微等級，劃分標準及百分比率如下：

項目	超極優				極優				優				稍優				普通
細項	強	中	弱	微	強	中	弱	微	強	中	弱	微	強	中	弱	微	
百分比率	>15%	15%	14%	13%	12%	11%	10%	9%	8%	7%	6%	5%	4%	3%	2%	1%	0%
項目	稍劣				劣				極劣				超極劣				普通
細項	微	弱	中	強	微	弱	中	強	微	弱	中	強	微	弱	中	強	
百分比率	0%	-1%	-2%	-3%	-4%	-5%	-6%	-7%	-8%	-9%	-10%	-11%	-12%	-13%	-14%	-15%	<-15%

- D、對於比較標的之相關資料，本事務所已儘可能向資料提供者進行查證，如有不足係屬無法查證或查證有困難。

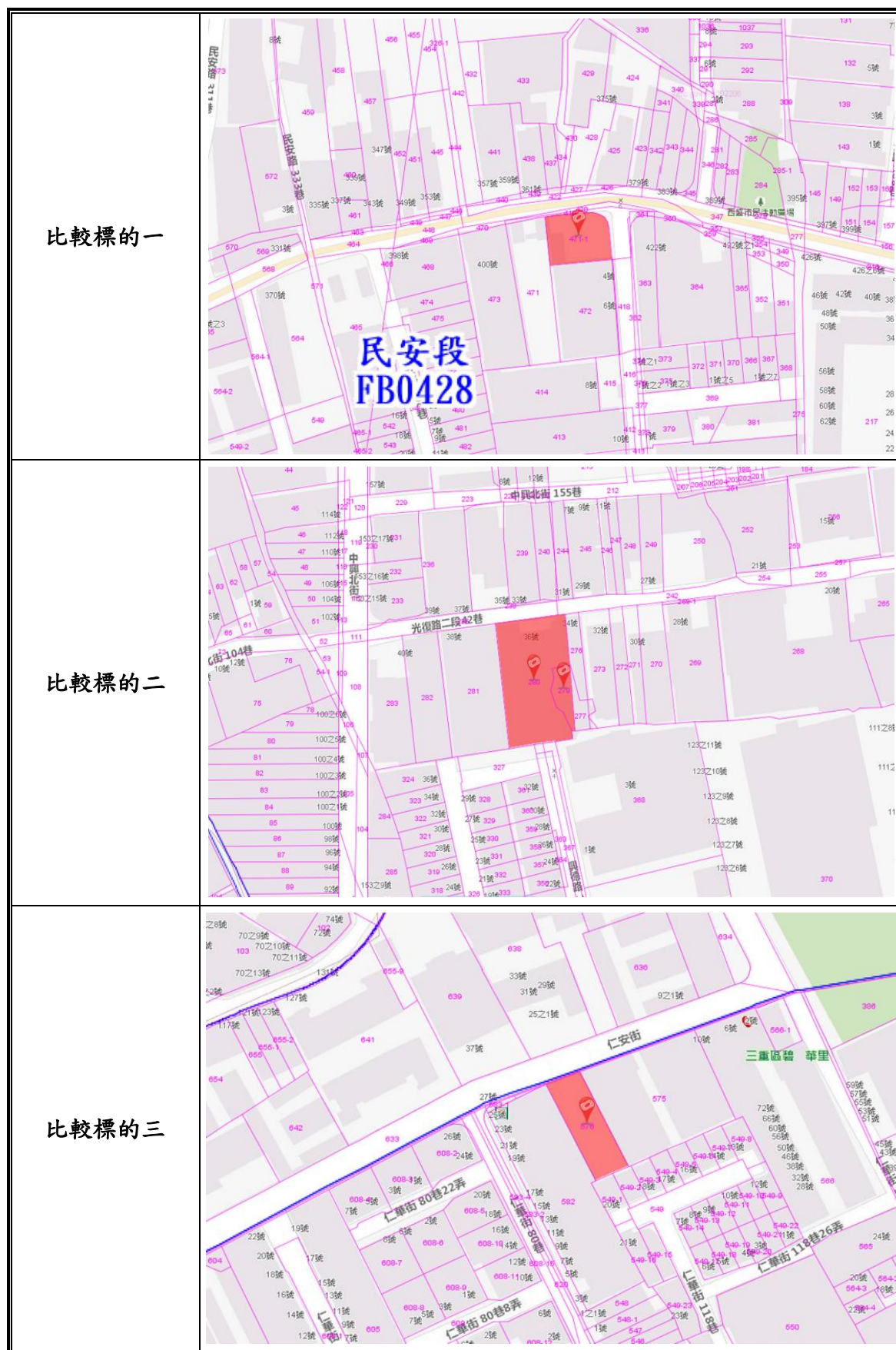
E、比準地比較標的條件分析：

項 目	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
地 址	單元內比準地	新莊區民安段 471-1地號等1筆	三重區興德段 279、280地號等2筆 土地(透天)	三重區碧華段 576地號
價格型態	--	成交價格	成交價格	成交價格
交易價格	--	總價7,300.00萬元 56.82萬元/坪	總價22,540.00萬元 (含建物殘餘價格 76.46萬元) 55.57萬元/坪	總價8,169.00萬元 55.00萬元/坪
勘察日期	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5
價格日期	民國111.7.27	民國111.4.8	民國110.7.14	民國109.1.20
使用分區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區
允建容積率	210%	210%	210%	210%
地 形	梯形	近似方形	近似長方形	近似長方形
地 勢	平坦	平坦	平坦	平坦
面 積 (坪)	1,025.84坪	128.47坪	404.22坪	148.53坪
臨路情況 (M)	臨15公尺寬道路	臨10、8公尺寬道路	臨6、10公尺寬道路	臨10公尺寬道路
交通條件	普通	普通	普通	普通
公共設施	普通	普通	普通	普通
整體條件	普通	普通	普通	普通
備 註	--	--	建物為53年鋼架磚造 廠房，依四號公報鋼 架造建物殘餘價格率 為8~10%，造價為 46,300元/坪，故本案 例建物殘餘價格為 4,600元/坪*166.23坪 =764,658元	--

說明：1.本案因屬乙種工業區，法定容積率為210%。由於新店區近期市場成交上相同容積率土地案例難尋，因此擴大搜尋交易日期以新莊區、三重區使用分區乙種工業區，容積率210%之土地案例作為比較案例。

2.價格日期因素參酌內政部於111年7月15日發布都市地區地價指數（第58期）進行修正。

比較標的位置圖



F、比準地與比較標的區域因素比較調整分析：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
交通運輸	主要道路寬度(M)	42	42	0%	42	0%	42	0%
	捷運之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	交流道之有無及接近交流道之程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	未影響	未影響	0%	未影響	0%	未影響	0%
	小計			0%		0%		0%
公共設施	學校(國小.國中.高中.大專院校)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場(傳統市場.超級市場.超大型購物中心)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場、徒步區	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施(郵局.銀行.醫院.機關等設施)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
發展潛力	商業聚集效益	普通	劣-微	5%	稍劣-中	3%	稍劣-中	3%
	目前利用成熟度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	普通	劣-微	5%	劣-微	5%	劣-微	5%
	未來發展趨勢	普通	稍劣-強	4%	稍劣-中	3%	稍劣-中	3%
	小計			14%		11%		11%
其他(地方聲望)		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素調整百分率				14%		11%		11%

G、比準地與比較標的個別因素比較調整分析：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
宗地個別條件	總價(面積:坪)與單價關係	1025.84坪	128.47坪	-5%	404.22坪	-4%	148.53坪	-5%
	寬深度比	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	形狀	梯形	近似方形	0%	近似長方形	0%	近似長方形	0%
	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	臨路情形	單面臨街	雙面臨街	-1%	雙面臨街	-1%	單面臨街	0%
	面積與規劃潛力關係	普通	極劣-弱	10%	劣-中	7%	極劣-弱	10%
	鄰地使用	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			4%		2%		5%
行政條件	使用分區與編定	乙工	乙工	0%	乙工	0%	乙工	0%
	建蔽率	60%	60%	0%	60%	0%	60%	0%
	可建容積率	210%	210%	0%	210%	0%	210%	0%
	禁限建之有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	小計			0%		0%		0%
道路條件	面臨主要道路寬度(M)	15	10	1%	6	2%	10	1%
	道路種別(主幹道、次幹道、巷道、人行道)	巷道	次幹道	-1%	巷道	0%	次幹道	-1%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		2%		0%
接近條件	接近車站之程度	捷運大坪林站1000M	捷運丹鳳站1100M	0%	捷運幸福站1100M	0%	捷運徐匯中學站600M	-2%
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)	北新國小1300M	民安國小300M	0%	興穀國小650M	0%	碧華國小400M	0%
	接近市場之程度(傳統、超級市場、大型購物中心)	家樂福1000M	家樂福新莊民安店600M	0%	家樂福超市新莊化成店600M	0%	水流公市場100M	0%
	接近公園之程度	中興公園600M	建安公園300M	-1%	群光公園450M	0%	碧華公園100M	-2%
	接近停車場之程度	俾亭150M	民安國小地下停車場300M	0%	TIMES新莊化成路停車場550M	0%	公有碧華平面停車場100M	0%
	接近鄰近商圈之程度	捷運大坪林商圈850M	丹鳳站商圈1000M	0%	化成路商圈350M	-3%	集賢路商圈350M	-3%
	小計			-1%		-3%		-7%
週邊環境條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	嫌惡設施有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	商業效益	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
景觀		普通	稍劣-中	3%	稍劣-中	3%	稍劣-中	3%
個別因素調整百分率				6%		4%		1%

註：價格日期因素參酌內政部於111年7月15日發布都市地區地價指數（第58期）進行修正。

H、比準地比較價格之推定：

項 目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
交易價格 (萬元/坪)	56.82	55.57	55.00
價格種類	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格 (萬元/坪)	56.82	55.57	55.00
價格日期因素調整率	100%	102%	107%
價格日期因素調整後價格 (萬元/坪)	56.82	56.68	58.85
區域因素調整率	114%	111%	111%
區域因素調整後價格 (萬元/坪)	64.77	62.91	65.32
土地個別因素調整率	106%	104%	101%
試算價格 (萬元/坪)	68.66	65.43	65.97
比較標的加權數	30%	40%	30%
加權數計算後價格 (萬元/坪)	20.60	26.17	19.79
最後推定比較價格 (萬元/坪)	66.56 \approx 67.00		

註：價格日期因素參酌內政部於111年7月15日發布都市地區地價指數（第58期）進行修正。

■ 依勘估標的與比較標的替代性而言：

比較標的二之區域及個別因素調整率絕對值較小，替代性較佳，因此給予比較標的二較高權重。

本事務所依比較法，經各項影響因素分析調整後，比準地土地比較單價以**670,000元/坪**評估。

(2)比準地土地開發分析法評估過程：

A、勘估標的可建築總樓地板面積分析：

a.勘估標的個別條件分析：

- 面臨道路15公尺計畫道路。
- 臨主要道路寬度約15公尺(以寶橋路235巷為主)。
- 土地平均深度約63公尺(以寶橋路235巷為主)。
- 土地臨主要道路之境界線57公尺(以寶橋路235巷為主)。
- 地形呈梯形。
- 地勢平坦。

b.建築及土地使用管制等相關法規限制：

勘估標的土地為都市計畫乙種工業區，土地使用強度管制，容許建蔽率50%、法定容積率210%。

c.可建總樓地板面積推估：

依上述之土地管制規定本事務所參考建築技術規則推估可能最大樓地板面積：

■ **興建樓層數：**

地上12層、地下2層(考量都市計畫高度限制及當地興建樓層情況，所假設之條件)。

■ **容積總樓地板面積：**2,154.26坪(基地面積×實際容積率)。

■ **機電設備空間等免計容積面積：**

323.14坪(依據建築技術規則162條第2項規定：容積總樓地板面積×15%)。

■ **梯廳及附屬建物面積：**

487.22坪(依據建築技術規則162條第1項規定：(容積總樓地板面積＋機電設備空間面積)×(16.7%《該系數為陽台及當層梯廳設計最高上限》＋3%《市場可接受合理雨遮設計比例》)。

■ **地下室面積：**

1,436.17坪(地下室面積＝土地面積×開挖率(70%)《依都市計畫規定》×地下層樓層數)。

■ 屋頂突出物面積：

230.81坪(依建築技術規則(建築設計施工編)第1條第9項第1款規定：建築面積 $\times 1/8 \times 3$ 《高度9公尺可規劃3層》)。

■ 平面停車位：107個(12.10坪/個)。

B、勘估標的總銷售樓地板面積推估：

樓層別	可銷售面積 (坪)	規劃設計
地面層(合併後土開 分析之地面層)	654.	地面層規劃一戶，每戶面積約650~655坪
二層以上(合併後土開 分析之樓上層)	2,783.01	樓上單層規劃二戶，每戶面積約90~160坪
平面車位	107(個)	地下一層至二層，共規劃107個平面車位

※ 可銷售面積＝（容積總樓地板面積＋機電設備空間總面積＋梯廳及附屬建物面積＋地下室面積＋屋頂突出物面積－地下停車位面積） \times 預估可銷售面積調整率。

C、總銷售金額評估：

a.近鄰地區廠辦交易個案價格分析：

項 目	勘估標的	比較標的四	比較標的五	比較標的六
地 址	土地開發分析法 廠辦單元	新店區北新路 三段205-3號九樓 (台北矽谷)	新店區寶橋路 142號六樓 (欣聯鉅星)	新店區民權路 100號八樓之一 (江陵資訊大樓)
價格型態	--	成交價格	成交價格	成交價格
交易價格	--	總價13,328萬元 (含車位價1,260萬元) 43.28萬元/坪	總價4,500萬元 (含車位價440萬元) 52.81萬元/坪	總價5,700萬元 (含車位價200萬元) 55.88萬元/坪
勘察日期	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5
價格日期	民國111.7.27	民國109.11.3	民國111.4.13	民國110.9.8
使用分區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區
建築樓層	12層	15層	7層	17層
比較標的樓層	第9層	第9層	第6層	第8層
屋 齡	新成屋	18.5年	0.4年	25.0年
面 積	約160坪	建物：278.81坪 車位：71.49坪 合計：350.30坪	建物：76.88坪 車位：22.79坪 合計：99.67坪	建物：98.43坪 車位：14.38坪 合計：112.81坪
結 構	鋼筋混凝土造	鋼骨造	鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造
臨路情況(M)	臨15公尺寬道路	臨25公尺寬道路	臨25公尺寬道路	臨22公尺寬道路
議價空間	--	--	--	--
預估可能成交單價	--	--	--	--
交通條件	普通	相當	相當	相當
公共設施	普通	相當	相當	相當
整體條件	普通	相當	相當	相當
備 註	--	B4坡道平面車位 7個，以1260萬評估	B1坡道平面車位 2個，依實價登錄登載 以440萬評估	B4坡道平面車位 1個，以200萬/個評估

說明：1.本案區域近年內屋齡5年內新成屋廠辦交易案例較稀少，更新後新成屋廠辦產品於市場上相同性質案例稀少難尋，因此以擴大交易日期、區域範圍及屋齡之交易標的作為比較案例。

2.價格日期因素參酌內政部於111年7月15日發布都市地區地價指數（第58期）進行修正。

比較標的位置圖



b.本次勘估標的廠辦比準戶與比較標的區域因素分析調整表：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的四	調整百分率	比較標的五	調整百分率	比較標的六	調整百分率
交通運輸	主要道路寬度(M)	42	42	0%	42	0%	42	0%
	捷運之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	交流道之有無及接近交流道之程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	未影響	未影響	0%	未影響	0%	未影響	0%
	小計			0%		0%		0%
公共設施	學校(國小.國中.高中.大專院校)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場(傳統市場.超級市場.超大型購物中心)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場、徒步區	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施(郵局.銀行.醫院.機關等設施)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
發展潛力	商業聚集效益	普通	稍優-中	-3%	稍優-弱	-2%	優-微	-5%
	目前利用成熟度	普通	稍優-微	-1%	稍優-微	-1%	稍優-弱	-2%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	未來發展趨勢	普通	普通	0%	稍優-微	-1%	稍優-微	-1%
	小計			-4%		-4%		-8%
其他(如治安、地方聲望)		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素調整百分率				-4%		-4%		-8%

c. 本次勘估標的廠辦比準戶與比較標的個別因素分析調整表：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的四	調整百分率	比較標的五	調整百分率	比較標的六	調整百分率
建物條件	建物結構	鋼筋混凝土	鋼骨	-5%	鋼筋混凝土	0%	鋼骨鋼筋混凝土	-3%
	屋齡(年)	新成屋	18.5	9%	0.4	0%	25.0	11%
	總價(面積:坪)與單價關係	160坪	278.81坪	1%	76.88坪	-1%	98.43坪	-1%
	面積適宜性	普通	稍優-微	-1%	稍劣-微	1%	稍劣-微	1%
	樓層高度	5.0	4.2	2%	4.2	2%	3.8	3%
	通風採光	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	視野棟距	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	產品適宜性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	樓層位置(樓層別)	9層	9層	0.0%	6層	1.5%	8層	0.5%
	公設比	41.07%	34.07%	-2%	39.63%	0%	26.13%	-5%
	兩遮比	4.15%	1.19%	0%	0.00%	0%	0.00%	0%
	管理狀況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	使用管制	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	建材	普通	稍優-強	-4%	普通	0%	稍優-強	-4%
	建築設計	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	商業效益	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		4%		3%
道路條件	面臨主要道路寬度(M)	15	25	-2%	25	-2%	22	-2%
	道路種別(主幹道、次幹道、巷道、人行道)	巷道	主幹道	-2%	次幹道	-1%	次幹道	-1%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			-4%		-3%		-3%
接近條件	接近車站之程度	捷運大坪林站1000M	捷運大坪林站250M	-3%	捷運七張站500M	-2%	捷運大坪林站400M	-3%
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)	北新國小1300M	大豐國小750M	0%	北新國小400M	0%	大豐國小550M	0%
	接近市場之程度(傳統、超級市場、大型購物中心)	家樂福1000M	J-mart新店店300M	0%	家樂福新店店150M	0%	J-mart新店店150M	0%
	接近公園之程度	公園50M	感恩亭公園350M	1%	綠湖公園100M	0%	慈濟公園200M	0%
	接近停車場之程度	公園地下停車場50M	江陵禮停車場250M	0%	中興低碳立體停車場100M	0%	cityparking停車場100M	0%
	接近鄰近商圈之程度	捷運大坪林商圈850M	大坪林站商圈250M	-3%	寶橋路商圈150M	-4%	民權路商圈50M	-5%
	小計			-5%		-6%		-8%
週邊環境條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	嫌惡設施有無(陸橋)	無	無	0%	無	0%	無	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
景觀		優-中	普通	7%	普通	7%	普通	7%
個別因素調整百分率				-2.0%		1.5%		-1.5%

d.本次勘估標的廠辦比準戶與比較標的整體之調整比率表：

項 目	比較標的四	比較標的五	比較標的六
交易價格 (萬元/坪)	43.28	52.81	55.88
價格種類	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格 (萬元/坪)	43.28	52.81	55.88
價格日期因素調整率	106%	100%	102%
價格日期因素調整後價格 (萬元/坪)	45.88	52.81	57.00
區域因素調整率	96%	96%	92%
區域因素調整後價格 (萬元/坪)	44.04	50.70	52.44
個別因素調整率	98%	102%	99%
試算價格 (萬元/坪)	43.16	51.46	51.65
比較標的加權數	30%	40%	30%
加權數計算後價格 (萬元/坪)	12.95	20.58	15.50
最後推定比較價格 (萬元/坪)	49.03\div49.00		

說明：價格日期因素參酌新北市政府地政局新北市不動產價格指數進行修正。

■ 依資料信賴度而言：

比較標的五之區域及個別因素調整率絕對值較小，替代性較高，因此給予比較標的五較高權重。

本事務所依比較法，經各項影響因素分析調整後，廠辦比準戶建坪單價以**490,000元/坪**評估。

e.依上述比較個案，推估目前該基地若推出店面住宅產品市場價格評估如下：

■ 地面層平均單價：553,000元/坪。

以樓上層均價1.2倍進行計算，最終決定地面層平均單價為553,000元/坪。

註：樓上層均價461,000元/坪*1.2=553,000元/坪。

■ 二樓以上住家各樓層單價約：

本案比準地之土地開發分析法規劃為廠辦大樓，參考本案更新後設計，2~9F樓層高度為5M，10F以上為4M，另考量本案北側越過八層樓建物後可眺河景，故考量部分樓層樓層高度差異及景觀效益，並依樓層別效用比推算各樓層建物單價，最終決定二樓以上住家各樓層平均單價為461,000元/坪，詳下表：

樓層	樓層別效用比	單價(元/坪)	景觀效益	樓層高度	各層均價(元/坪)
2F	97.5%	478,000	-7%	0%	445,000
3F	97.5%	478,000	-7%	0%	445,000
4F	97.0%	475,000	-7%	0%	442,000
5F	98.0%	480,000	-7%	0%	446,000
6F	98.5%	483,000	-7%	0%	449,000
7F	99.0%	485,000	-7%	0%	451,000
8F	99.5%	488,000	-7%	0%	454,000
9F	100.0%	490,000	0%	0%	490,000
10F	100.5%	492,000	0%	-2%	482,000
11F	101.0%	495,000	0%	-2%	485,000
12F	101.5%	497,000	0%	-2%	487,000
合計					461,000

■ 平面式停車位單價約：2,000,000元/個。

D、總銷售金額推估：

由於目前房地產經濟景氣平穩，加上預期建築完成交屋時，應可完全順利銷售，因此以預估總銷售金額為基礎，作為本案價格日期當時銷售可實現之價值。

樓層別	銷售面積(坪)	預估銷售單價(萬元/坪)	合計(萬元)
地面層	654.00	55.3	36,179.3
二層以上	2,783.01	46.1	128,296.8
平面車位	107(個)	200(萬元/個)	21,400.0
總計			185,876.0

E、各項成本費用推估：

a.營造施工單價：

依本事務所調查區域內近期興建12層樓之營造施工單價約每坪135,000元。(依不動產估價師公會全國聯合會公布之「四號公報」)

b.規劃設計費用以營造費用的2.5%計。

c.廣告銷售費用以總銷售金額的4.0%計。

d.管理費用(含大樓管理基金)以總銷售金額的4.0%計。

e.稅金及其他負擔以總銷售金額的1.0%計。

F、適當利潤率：

依本事務所調查目前建築業興建年期1.3年之該類產品之利潤率約為14%。

G、資本利息綜合利率：

依本事務所調查近期之各大銀行放款融資利率約2.55%~2.65%，活存利率約1.14%~1.24%，一年期定存利率約1.14%~1.24%，分別考量土地價值比率及建物價值比率，土地投資與建物投資開發使用之自有資金與借貸資金比例，及土地開發期間1.8年(整地及送審期間0.5年與建築年期1.3年)之條件下，計算資本利息綜合利率為2.34%。(詳如下表)。

項目		比例	利率	說明
土地投資	自有資金	50%	1.192%	依五大公營行庫一年期定存利率為準
	借貸資金	50%	2.598%	依五大公營行庫一般放款利率為準
	土地投資資本利息		3.32%	$(50\% \times 1.192\% + 50\% \times 2.598\%) \times 1.8$ (開發年期)
建築投資	預售資金	0%	0.00%	預售資金不計利息(技 59)
	自有資金	50%	1.192%	依五大公營行庫一年期定存利率為準
	借貸資金	50%	2.598%	依五大公營行庫一般放款利率為準
	建築投資資本利息		2.37%	$(0\% \times 0\% + 50\% \times 1.192\% + 50\% \times 2.598\%) \times 1.3$ (建築年期)
資本利息綜合利率	土地價值比率	54%	2.34%	$3.32\% \times 54\% + 2.37\% \times 46\% \times 1/2$
	建物價值比率	46%		

H、比準地推估土地開發分析價格：

基地 分析 基本 條件	基地面積（坪）	1,025.8380
	土地使用分區	乙種工業區
	面前道路寬度（公尺）	15
	法定建蔽率（%）	60.00%
	法定容積率（%）	210.00%
建築 規劃 分析	興建樓層（地上/地下）	12/2
	實際建蔽率（%）	60.00%
	實際容積率（%）	210.00%
	容積樓地板面積（坪）	2154.26
	機電空間等免計容積面積（坪）	323.14
	附屬建物及梯廳面積（坪）	487.22
	地下樓層數	2
	地下室開挖率（%）	70.00%
	地下室樓地板面積（坪）	1,436.17
	地下室平面車位數（個）	107
	屋頂突出物面積（坪）	230.81
	建築總面積（坪）	4,631.61
銷售 分析 價格	地面層銷售單價（元/坪）	NT\$553,200
	二層以上平均單價（元/坪）	NT\$461,000
	平面式停車位單價（元/個）	NT\$2,000,000
	價格日期當時銷售可實現價值(元)	NT\$1,858,760,400
建築 與其 他成 本負 擔	營造施工單價（元/坪）	NT\$135,000
	營造總費用（元）	NT\$638,780,850
	規劃設計費用（元）	NT\$15,969,521
	廣告銷售費用（元）	NT\$74,350,416
	管理費用（元）	NT\$74,350,416
	稅金及其他負擔（元）	NT\$18,587,604
	總成本(元)	NT\$822,038,807
	興建年期（年）	1.3
	資本利息綜合利率（%）	2.34%
投資利潤率		14%
土地開 發價格	土地平均投資價格（元/坪）	NT\$751,748
	整數化土地評估單價（元/坪）	NT\$750,000

5、比準地價格決定理由：

茲針對比準地價格評估，所採取各估價方法之結論如下：

■ 本事務所以比較法評估，依據比準地具備之條件及地價因素差異調整核算比較價格670,000元/坪。

■ 本事務所以土地開發分析法評估比準地土地開發分析價格為750,000元/坪。

綜合上述分析，在考量估價目的、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法，最後決定比準地評估價格為：

$$670,000\text{元/坪} \times 50\% + 750,000\text{元/坪} \times 50\% = 710,000\text{元/坪}。$$

6、合併前各筆土地價值推估：

■ 修正原則說明：

本次先評估比準地之土地價格，再以比準地之土地價格為基準，考量各宗土地個別因素，包含面積、面寬、臨路條件、景觀、形狀等因素，並給予個別細項之調整率(詳見下列說明)，得出每宗土地綜合修正率後，再以該修正率乘上比準地之土地價格後，即為合併前各宗土地之土地價格。各細項調整率表如下表。

※ 土地調整率：

項目	條件	調整率
面積	10坪以下	-10%
	30到80坪	-6%
	150到250坪	-5%
	150到250坪	-5%
	250到350坪	-4%
	350到450坪	-3%
	450到650坪	-2%
	650到1000坪	-1%
	1000坪以上	0%
面寬	5至10米	-4%
	10至25米	-2%
	25至40米	-1%
	40米以上	0%
	未滿5米	-5%
臨路條件	三面臨路(15、15、6M)	1%
	單面臨路(15M)	0%
	單面臨路(6M)	-1%
	面現有巷	-5%
	未臨路	-7%

項目	條件	調整率
景觀(河景)	較優	3%
	稍優	1%
	普通	0%
形狀	近似梯形	0%
	梯形	0%
	近似長方形	-1%
	L形	-1%
	狹長形	-2%
	凹字形	-2%
	細長形	-3%
	三角形	-3%
	環狀形	-3%
	不規則形	-6%
	極細長形	-5%

7、合併前各筆土地權利價值比例計算：

分宗編號	地號	各宗土地面積(㎡)	各宗土地面積(坪)	面積	面寬	臨路條件	景觀(河景)	形狀	面積調整率	面寬調整率	臨路條件調整率	景觀(河景)調整率	形狀調整率	綜合調整率	比準地價格(元/坪)	合併前各宗土地單價(元/坪)	合併前各宗土地總價(元)	合併前各宗土地價值比率
1	31地號等	1,188.68	359.58	350到450坪	5至10米	三面臨路(15、15、6M)	稍優	不規則形	-3%	-4%	1%	1%	-6%	89%	710,000	632,000	227,251,842	9.1592%
2	26地號等	6.36	1.92	10坪以下	40米以上	單面臨路(6M)	較優	極細長形	-10%	0%	-1%	3%	-5%	87%	710,000	618,000	1,188,970	0.0479%
3	33地號等	392.34	118.68	150到250坪	-	未臨路	普通	近似梯形	-5%	0%	-7%	0%	0%	88%	710,000	625,000	74,176,781	2.9896%
4	34地號等	510.98	154.57	150到250坪	-	未臨路	普通	近似梯形	-5%	0%	-7%	0%	0%	88%	710,000	625,000	96,607,156	3.8937%
5	35地號等	212.53	64.29	30到80坪	-	未臨路	普通	凹字形	-6%	0%	-7%	0%	-2%	85%	710,000	604,000	38,831,356	1.5651%
6	35-1地號等	1,549.94	468.86	450到650坪	-	面現有巷	普通	環狀形	-2%	0%	-5%	0%	-3%	90%	710,000	639,000	299,599,527	12.0751%
7	36地號等	4,252.89	1,286.50	1000坪以上	25至40米	單面臨路(6M)	較優	L形	0%	-1%	-1%	3%	-1%	100%	710,000	710,000	913,414,450	36.8144%
8	39地號等	2,184.47	660.80	650到1000坪	-	未臨路	普通	梯形	-1%	0%	-7%	0%	0%	92%	710,000	653,000	431,503,820	17.3914%
9	41地號等	161.30	48.79	30到80坪	-	未臨路	普通	細長形	-6%	0%	-7%	0%	-3%	84%	710,000	596,000	29,080,777	1.1721%
10	42地號等	937.72	283.66	250到350坪	40米以上	單面臨路(15M)	普通	近似長方形	-4%	0%	0%	0%	-1%	95%	710,000	675,000	191,470,703	7.7171%
11	66地號等	173.75	52.56	30到80坪	40米以上	單面臨路(15M)	普通	細長形	-6%	0%	0%	0%	-3%	91%	710,000	646,000	33,953,356	1.3685%
12	68地號等	0.78	0.24	10坪以下	未滿5米	單面臨路(15M)	普通	三角形	-10%	-5%	0%	0%	-3%	82%	710,000	582,000	137,323	0.0055%
13	70地號等	8.96	2.71	10坪以下	5至10米	單面臨路(15M)	普通	近似梯形	-10%	-4%	0%	0%	0%	86%	710,000	611,000	1,656,054	0.0667%
14	71地號等	1.94	0.59	10坪以下	-	未臨路	普通	三角形	-10%	0%	-7%	0%	-3%	80%	710,000	568,000	333,331	0.0134%
15	72地號等	120.07	36.32	30到80坪	10至25米	單面臨路(15M)	普通	近似長方形	-6%	-2%	0%	0%	-1%	91%	710,000	646,000	23,463,479	0.9457%
16	109-1地號等	619.64	187.44	150到250坪	5至10米	單面臨路(15M)	普通	狹長形	-5%	-4%	0%	0%	-2%	89%	710,000	632,000	118,462,775	4.7745%
合計		12,322.35	3,727.51														2,481,131,700	100.0000%

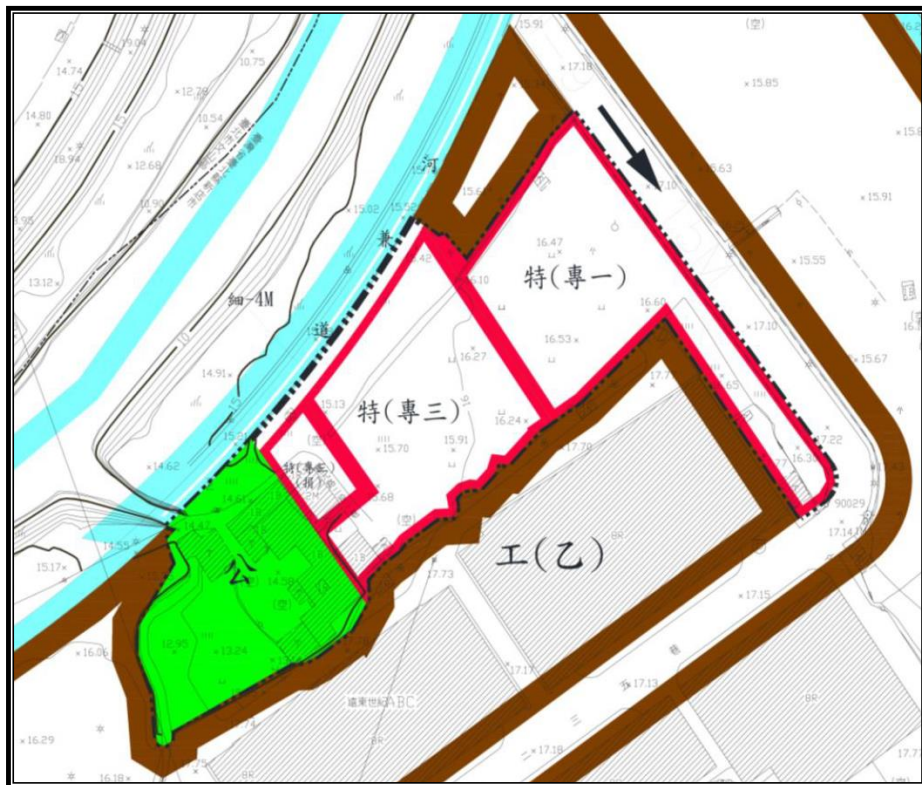
■ 步驟二：合併後土地價格評估

1、合併後土地之分析：

本次評估合併後土地，係分別評估第一種特定專用區及第三種特定專用區土地價格，其中第一種特定專用區地形為L形，面積適中，整體地勢平坦，土地雙面臨路(臨15M東側寶橋路235巷/15M南側寶橋路235巷)，土地使用分區為第一種特定專用區，法定容積率為300%，建蔽率55%，面積為1,331.91坪，開發適宜性普通；第三種特定專用區地形為L形，面積適中，整體地勢平坦，土地單面臨路(臨10M北側寶橋路235巷)，土地使用分區為第三種特定專用區，法定容積率為288%，建蔽率55%，面積為1,149.49坪，開發適宜性普通。

2、合併後土地之相關估價條件：

(1)更新前合併後土地價格評估，係分別評估第一種特定專用區及第三種特定專用區土地價格，再以第三種特定區土地價格為基礎，依土地個別條件差異，評估第三種特定專用區(捐贈)土地價格。其中，第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)土地係假分割，依核定版事業計畫土地使用分區示意圖及登載面積評估。



項次	土地使用分區	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
1	第一種特定專用區	4,403.00	1,331.9075	55%	300%
2	第三種特定專用區	3,799.97	1,149.4909	55%	288%
3	第三種特定專用區(捐贈)	603.00	182.4075	55%	288%
合計		8,805.97	2,663.8059		

(2)更新前土地權利價值分配包括土地相關權利人及受贈者新北市政府，考量分配合理性及公平性，本案更新前土地權利價值比例分三階段評估，如下所述：

A、更新前合併前土地相關權利人土地權利價值比例評估：

依變更前土地使用分區「乙種工業區」及產權狀態，評估土地相關權利人權利價值比率分別為P1%,P2%,P3%.....Px%。

B、更新前合併後土地權利價值評估：

依變更後土地使用分區評估第一種特定專用區、第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)土地價格，加總後即可求得更新前合併後土地權利總價及價值比例，如下表所示：

所有權人	土地使用分區	價值	價值比例
新北市政府	特(專三)(捐贈)	A	$X\% = A/V$
土地相關權利人	特(專一)	B	$Y\% = (B+C)/V$
	特(專三)	C	
合計		V	100%

C、新北市政府及土地相關權利人更新前土地權利價值比例評估：

依前述更新前合併前土地相關權利人土地權利價值比例及更新前合併後土地權利價值，即可求得新北市政府與土地相關權利人土地權利價值比例，如下表所示：

項次	所有權人	更新前土地權利價值比例
1	新北市政府	X%
2	土地相關權利人 ₁	$Y\% * P_1\%$
3	土地相關權利人 ₂	$Y\% * P_2\%$
4	、、、	、、、
5	土地相關權利人 _x	$Y\% * P_x\%$
合計		100%

3、估價方法之選定：

■ 合併後土地估價方法之選定：比較法及土地開發分析法。

(1)比較法係指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。

(2)土地開發分析法係指根據土地法定用途及使用強度進行開發及改良導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價格之方法。

4、合併後土地(第一種特定專用區)價格評估過程：

(1)合併後土地(第一種特定專用區)比較法評估過程：

A、有關於比較法評估價格過程，本事務所採百分率法調整評估之。

B、百分率法係經比較標的與勘估標的各項個別因素及區域因素作一比較，比較出各項因素之差異百分比率(超極優>極優>優>稍優>普通>稍劣>劣>極劣>超極劣)，計算出勘估標的比較價值之方法。

C、超極優>極優>優>稍優>普通>稍劣>劣>極劣>超極劣等條件之評定係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來，計算出勘估標的比較價值之方法，本案比較項目依九級優劣並細項劃分為強、中、弱、微等級，劃分標準及百分比率如下：

項目 細項	超極優				極優				優				稍優				普通
	強	中	弱	微	強	中	弱	微	強	中	弱	微	強	中	弱	微	
百分比率	>15%	15%	14%	13%	12%	11%	10%	9%	8%	7%	6%	5%	4%	3%	2%	1%	0%
項目 細項	普通	稍劣				劣				極劣				超極劣			
		微	弱	中	強	微	弱	中	強	微	弱	中	強	微	弱	中	強
百分比率	0%	-1%	-2%	-3%	-4%	-5%	-6%	-7%	-8%	-9%	-10%	-11%	-12%	-13%	-14%	-15%	<-15%

D、對於比較標的之相關資料，本事務所已儘可能向資料提供者進行查證，如有不足係屬無法查證或查證有困難。

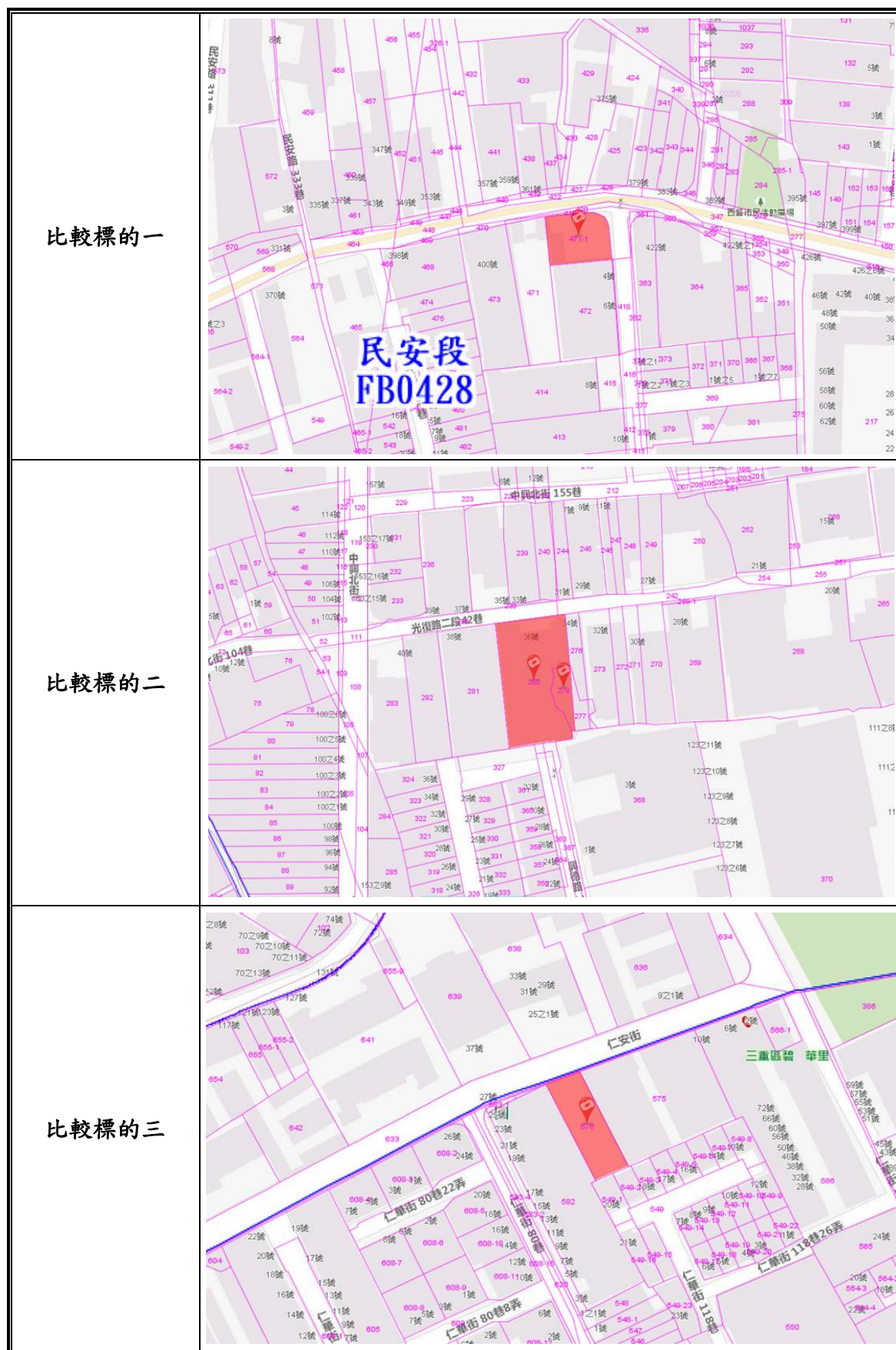
E、合併後土地(第一種特定專用區)比較標的條件分析：

項 目	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
地 址	合併後土地 (第一種特定 專用區)	新莊區民安段 471-1地號等1筆	三重區興德段 279、280地號等2筆 土地(透天)	三重區碧華段 576地號
價格型態	--	成交價格	成交價格	成交價格
交易價格	--	總價7,300.00萬元 56.82萬元/坪	總價22,540.00萬元 (含建物殘餘價格 76.46萬元) 55.57萬元/坪	總價8,169.00萬元 55.00萬元/坪
勘察日期	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5
價格日期	民國111.7.27	民國111.4.8	民國110.7.14	民國109.1.20
使用分區	第一種 特定專用區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區
允建容積率	300%	210%	210%	210%
地 形	L形	近似方形	近似長方形	近似長方形
地 勢	平坦	平坦	平坦	平坦
面 積 (坪)	1,331.91坪	128.47坪	404.22坪	148.53坪
臨路情況 (M)	臨15、15公尺寬 道路	臨10、8公尺寬道路	臨6、10公尺寬道路	臨10公尺寬道路
交通條件	普通	普通	普通	普通
公共設施	普通	普通	普通	普通
整體條件	普通	普通	普通	普通
備 註	--	--	建物為53年鋼架磚造 廠房，依四號公報鋼 架造建物殘餘價格率 為8~10%，造價為 46,300元/坪，故本案 例建物殘餘價格為 4,600元/坪*166.23坪 =764,658元	--

說明：1.本案因屬第一種特定專用區，法定容積率為300%。由於新店區近期市場成交上相同容積率土地案例難尋，因此擴大搜尋交易日期、類似地區及使用分區以新莊區、三重區使用分區乙種工業區，容積率210%之土地案例作為比較案例。

2.價格日期因素參酌內政部於111年7月15日發布都市地區地價指數（第58期）進行修正。

比較標的位置圖



F、合併後土地(第一種特定專用區)與比較標的區域因素比較調整分析：

項目	比較細項	勘估 標的	比較 標的一	調整 百分率	比較 標的二	調整 百分率	比較 標的三	調整 百分率
交通 運輸	主要道路寬度(M)	42	42	0%	42	0%	42	0%
	捷運之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	交流道之有無及 接近交流道之程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
自然 條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	未影響	未影響	0%	未影響	0%	未影響	0%
	小計			0%		0%		0%
公共 設施	學校(國小.國中. 高中.大專院校)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場(傳統市場.超級市場. 超大型購物中心)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場、徒步區	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施(郵局.銀行. 醫院.機關等設施)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
發展 潛力	商業聚集效益	普通	劣-微	5%	稍劣-中	3%	稍劣-中	3%
	目前利用成熟度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	普通	劣-微	5%	劣-微	5%	劣-微	5%
	未來發展趨勢	普通	稍劣-強	4%	稍劣-中	3%	稍劣-中	3%
	小計			14%		11%		11%
其他(如治安、地方聲望)		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素調整百分率				14%		11%		11%

G、合併後土地(第一種特定專用區)與比較標的個別因素比較調整分析：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
宗地個別條件	總價(面積:坪)與單價關係	1331.91坪	128.47坪	-5%	404.22坪	-4%	148.53坪	-5%
	寬深度比	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	形狀	L形	近似方形	-1%	近似長方形	-1%	近似長方形	-1%
	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	臨路情形	雙面臨街	雙面臨街	0%	雙面臨街	0%	單面臨街	1%
	面積與規劃潛力關係	普通	極劣-弱	10%	劣-中	7%	極劣-弱	10%
	鄰地使用	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			4%		2%		5%
行政條件	使用分區與編定	特專(一)	乙工	0%	乙工	0%	乙工	0%
	建蔽率	55%	60%	0%	60%	0%	60%	0%
	可建容積率	300%	210%	32%	210%	32%	210%	32%
	禁限建之有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	小計			32%		32%		32%
道路條件	面臨主要道路寬度(M)	15	10	1%	6	2%	10	1%
	道路種別(主幹道、次幹道、巷道、人行道)	巷道	次幹道	-1%	巷道	0%	次幹道	-1%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		2%		0%
接近條件	接近捷運站之程度	捷運大坪林站1000M	捷運丹鳳站1100M	0%	捷運幸福站1100M	0%	捷運徐匯中學站600M	-2%
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)	北新國小1300M	民安國小300M	0%	興穀國小650M	0%	碧華國小400M	0%
	接近市場之程度(傳統、超級市場、大型購物中心)	家樂福1000M	家樂福新莊民安店600M	0%	家樂福超市新莊化成店600M	0%	水流公市場100M	0%
	接近公園之程度	公園50M	建安公園300M	1%	群光公園450M	2%	碧華公園100M	0%
	接近停車場之程度	公園地下停車場50M	民安國小地下停車場300M	0%	TIMES新莊化成路停車場550M	0%	公有碧華平面停車場100M	0%
	接近鄰近商圈之程度	捷運大坪林商圈850M	丹鳳站商圈1000M	0%	化成路商圈350M	-3%	集賢路商圈350M	-3%
	小計			1%		-1%		-5%
週邊環境條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	嫌惡設施有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	商業效益	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
景觀		普通	稍劣-中	3%	稍劣-中	3%	稍劣-中	3%
個別因素調整百分率				40%		38%		35%

註：1.本案因屬第一種特定專用區，法定容積率為300%。由於新店區近期市場成交上相同容積率土地案例難尋，因此擴大搜尋交易日期、類似地區及使用分區以新莊區、三重區使用分區乙種工業區，容積率210%之土地案例作為比較案例，容積率項目調整乃經土地開發分析法測試而得，以反應容積率對價格之影響；也由於缺乏相同容積率土地之市場交易資料，導致比較標的調整率超過技術規則第二十五條前項載明15%之規定限制，故採用後依該條但書規定於報告書中敘明。

2.價格日期因素參酌內政部於111年7月15日發布都市地區地價指數（第58期）進行修正。

H、合併後土地(第一種特定專用區)比較價格之推定：

項 目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
交易價格 (萬元/坪)	56.82	55.57	55.00
價格種類	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格 (萬元/坪)	56.82	55.57	55.00
價格日期因素調整率	100%	102%	107%
價格日期因素調整後價格 (萬元/坪)	56.82	56.68	58.85
區域因素調整率	114%	111%	111%
區域因素調整後價格 (萬元/坪)	64.77	62.91	65.32
土地個別因素調整率	140%	138%	135%
試算價格 (萬元/坪)	90.68	86.82	88.18
比較標的加權數	30%	40%	30%
加權數計算後價格 (萬元/坪)	27.20	34.73	26.45
最後推定比較價格 (萬元/坪)	88.38\approx88.00		

■ 依勘估標的與比較標的替代性而言：

比較標的二之區域及個別因素調整率絕對值較小，替代性較佳，因此給予比較標的二較高權重。

本事務所依比較法，經各項影響因素分析調整後，合併後土地(第一種特定專用區)土地比較單價以**880,000元/坪**評估。

(2)合併後土地(第一種特定專用區)土地開發分析法評估過程：

A、勘估標的可建築總樓地板面積分析：

a.勘估標的個別條件分析：

- 面臨道路15、15公尺計畫道路。
- 臨主要道路寬度約15公尺(以寶橋路235巷為主)。
- 土地平均深度63公尺(以寶橋路235巷為主)。
- 土地臨主要道路之境界線132公尺(以寶橋路235巷為主)。
- 地形L形。
- 地勢平坦。

b.建築及土地使用管制等相關法規限制：

勘估標的依據「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案」使用分區為第一種特定專用區，且面臨15、15公尺計畫道路，依在都市計劃相關規定，法定建蔽率為55%、法定容積率為300%。

c.可建總樓地板面積推估：

依上述之土地使用管制規定，參考建築技術規則推估可能最大樓地板面積如下：

■ **興建樓層數：**

地上14層、地下2層(考量都市計畫高度限制及當地興建樓層情況，所假設之條件)。

■ **容積總樓地板面積：**3,995.72坪(基地面積×實際容積率)。

■ **機電設備空間等免計容積面積：**

599.36坪(依據建築技術規則162條第2項規定：容積總樓地板面積×15%)。

■ **梯廳及附屬建物面積：**

903.70坪(依據建築技術規則162條第1項規定：(容積總樓地板面積+機電設備空間面積)×(16.7%《該系數為陽台及當層梯廳設計最高上限》+3%《市場可接受合理雨遮設計比例》)。

■ 地下室面積：

1,731.48坪(地下室面積＝土地面積×開挖率(65%)《依都市計畫規定》×地下層樓層數)。

■ 屋頂突出物面積：

274.71坪(依建築技術規則(建築設計施工編)第1條第9項第1款規定：建築面積×1/8×3《高度9公尺可規劃3層》)。

■ 平面停車位：110個(12.10坪/個)。

B、勘估標的總銷售樓地板面積推估：

樓層別	可銷售面積(坪)	規劃設計
地面層(合併後土開分析之地面層)	792.33	地面層規劃一戶，每戶面積約 790~795 坪
二層以上(合併後土開分析之樓上層)	5,566.85	樓上單層規劃二戶，每戶面積約 100~300 坪
機械車位	110(個)	地下一層至二層，共規劃110個平面車位

※ 可銷售面積＝(容積總樓地板面積＋機電設備空間總面積＋梯廳及附屬建物面積＋地下室面積＋屋頂突出物面積－地下停車位面積)×預估可銷售面積調整率。

C、總銷售金額評估：

a.近鄰地區廠辦交易個案價格分析：

項 目	勘估標的	比較標的四	比較標的五	比較標的六
地 址	合併後土地 (特專一) 土地開發分析法 廠辦比準戶	新店區北新路 三段205-3號九樓 (台北矽谷)	新店區寶橋路 142號六樓 (欣聯鉅星)	新店區民權路 100號八樓之一 (江陵資訊大樓)
價格型態	--	成交價格	成交價格	成交價格
交易價格	--	總價13,328萬元 (含車位價1,260萬元) 43.28萬元/坪	總價4,500萬元 (含車位價440萬元) 52.81萬元/坪	總價5,700萬元 (含車位價200萬元) 55.88萬元/坪
勘察日期	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5
價格日期	民國111.7.27	民國109.11.3	民國111.4.13	民國110.9.8
使用分區	第一種 特定專用區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區
建築樓層	14層	15層	7層	17層
比較標的 樓 層	第9層	第9層	第6層	第8層
屋 齡	新成屋	18.5年	0.4年	25.0年
面 積	約300坪	建物：278.81坪 車位：71.49坪 合計：350.30坪	建物：76.88坪 車位：22.79坪 合計：99.67坪	建物：98.43坪 車位：14.38坪 合計：112.81坪
結 構	鋼筋混凝土造	鋼骨造	鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造
臨路情況 (M)	臨15公尺寬道路	臨25公尺寬道路	臨25公尺寬道路	臨22公尺寬道路
交通條件	普通	相當	相當	相當
公共設施	普通	相當	相當	相當
整體條件	普通	相當	相當	相當
備 註	--	B4坡道平面車位 7個，以1260萬評估	B1坡道平面車位 2個，依實價登錄登載 以440萬評估	B4坡道平面車位 1個，以200萬/個評估

- 說明：1.本案區域近年內屋齡5年內新成屋廠辦交易案例較稀少，更新後新成屋廠辦產品於市場上相同性質案例稀少難尋，因此以擴大交易日期、區域範圍及屋齡之交易標的作為比較案例。
- 2.價格日期因素參酌內政部於111年7月15日發布都市地區地價指數（第58期）進行修正。

比較標的位置圖



b.本次勘估標的廠辦(比準戶9F)與比較標的區域因素分析調整表：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的四	調整百分率	比較標的五	調整百分率	比較標的六	調整百分率
交通運輸	主要道路寬度(M)	42	42	0%	42	0%	42	0%
	捷運之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	交流道之有無及接近交流道之程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	未影響	未影響	0%	未影響	0%	未影響	0%
	小計			0%		0%		0%
公共設施	學校(國小.國中.高中.大專院校)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場(傳統市場.超級市場.超大型購物中心)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場、徒步區	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施(郵局.銀行.醫院.機關等設施)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
發展潛力	商業聚集效益	普通	稍優-中	-3%	稍優-弱	-2%	優-微	-5%
	目前利用成熟度	普通	稍優-微	-1%	稍優-微	-1%	稍優-弱	-2%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	未來發展趨勢	普通	普通	0%	稍優-微	-1%	稍優-微	-1%
	小計			-4%		-4%		-8%
其他(如治安、地方聲望)		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素調整百分率				-4%		-4%		-8%

c.本次勘估標的廠辦(比準戶9F)與比較標的個別因素分析調整表：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的四	調整百分率	比較標的五	調整百分率	比較標的六	調整百分率
建物條件	建物結構	鋼筋混凝土	鋼骨	-5%	鋼筋混凝土	0%	鋼骨鋼筋混凝土	-3%
	屋齡(年)	新成屋	18.5	9%	0.4	0%	25.0	11%
	總價(面積:坪)與單價關係	約300坪	278.81坪	0%	76.88坪	-2%	98.43坪	-2%
	面積適宜性	普通	普通	0%	稍劣-弱	2%	稍劣-弱	2%
	樓層高度	5.0	4.2	2%	4.2	2%	3.8	3%
	通風採光	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	視野棟距	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	產品適宜性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	樓層位置(樓層別)	9層	9層	0.0%	6層	1.5%	8層	0.5%
	公設比	41.07%	34.07%	-2%	39.63%	0%	26.13%	-5%
	兩遮比	4.15%	1.19%	0%	0.00%	0%	0.00%	0%
	管理狀況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	使用管制	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	建材	普通	稍優-強	-4%	普通	0%	稍優-強	-4%
	建築設計	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	商業效益	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		4%		3%
道路條件	面臨主要道路寬度(M)	15	25	-2%	25	-2%	22	-2%
	道路種別(主幹道、次幹道、巷道、人行道)	巷道	主幹道	-2%	次幹道	-1%	次幹道	-1%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			-4%		-3%		-3%
接近條件	接近車站之程度	捷運大坪林站 1000M	捷運大坪林站 250M	-3%	捷運七張站 500M	-2%	捷運大坪林站 400M	-3%
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)	北新國小 1300M	大豐國小 750M	0%	北新國小 400M	0%	大豐國小 550M	0%
	接近市場之程度(傳統、超級市場、大型購物中心)	家樂福 1000M	J-mart新店 300M	0%	家樂福新店 150M	0%	J-mart新店 150M	0%
	接近公園之程度	公園 50M	感恩亭公園 350M	1%	綠湖公園 100M	0%	慈濟公園 200M	0%
	接近停車場之程度	公園地下停車場 50M	江陵禮停車場 250M	0%	中興低碳立體停車場 100M	0%	cityparking停車場 100M	0%
	接近鄰近商圈之程度	捷運大坪林商圈 850M	大坪林站商圈 250M	-3%	寶橋路商圈 150M	-4%	民權路商圈 50M	-5%
	小計			-5%		-6%		-8%
週邊環境條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	面公園有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
景觀		優-中	普通	7%	普通	7%	普通	7%
個別因素調整百分率				-2.0%		1.5%		-1.5%

d.本次勘估標的廠辦(比準戶9F)與比較標的整體之調整比率表：

項 目	比較標的四	比較標的五	比較標的六
交易價格 (萬元/坪)	43.28	52.81	55.88
價格種類	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格 (萬元/坪)	43.28	52.81	55.88
價格日期因素調整率	106%	100%	102%
價格日期因素調整後價格 (萬元/坪)	45.88	52.81	57.00
區域因素調整率	96%	96%	92%
區域因素調整後價格 (萬元/坪)	44.04	50.70	52.44
土地個別因素調整率	98%	102%	99%
試算價格 (萬元/坪)	43.16	51.46	51.65
比較標的加權數	30%	40%	30%
加權數計算後價格 (萬元/坪)	12.95	20.58	15.50
最後推定比較價格 (萬元/坪)	49.03\approx49.00		

■ 依勘估標的與比較標的替代性而言：

比較標的五之區域及個別因素調整率絕對值較小，替代性較佳，因此給予比較標的五較高權重。

本事務所依比較法，經各項影響因素分析調整後，廠辦(比準戶10F)建坪單價以**490,000元/坪**評估。

e.依上述比較個案，推估目前該基地若推出店面住宅產品市場價格評估如下：

■ 地面層平均單價：559,000元/坪。

以樓上層均價1.2倍進行計算，最終決定地面層平均單價為559,000元/坪。

註：樓上層均價466,000元/坪*1.2=559,000元/坪。

■ 二樓以上住家各樓層單價約：

本案第一種特定專用區之土地開發分析法規劃為廠辦大樓，參考本案更新後設計，2~9F樓層高度為5M，10F以上為4M，另考量本案北側越過八層樓建物後可眺河景，故考量部分樓層樓層高度差異及景觀效益，並依樓層別效用比推算各樓層建物單價，最終決定二樓以上住家各樓層平均單價為466,000元/坪，詳下表：

樓層	樓層別 效用比	單價 (元/坪)	景觀效益	樓層高度	各層均價 (元/坪)
2F	97.5%	478,000	-7%	0%	445,000
3F	97.5%	478,000	-7%	0%	445,000
4F	97.0%	475,000	-7%	0%	442,000
5F	98.0%	480,000	-7%	0%	446,000
6F	98.5%	483,000	-7%	0%	449,000
7F	99.0%	485,000	-7%	0%	451,000
8F	99.5%	488,000	-7%	0%	454,000
9F	100.0%	490,000	0%	0%	490,000
10F	100.5%	492,000	0%	-2%	482,000
11F	101.0%	495,000	0%	-2%	485,000
12F	101.5%	497,000	0%	-2%	487,000
13F	102.0%	500,000	0%	-2%	490,000
14F	102.5%	502,000	0%	-2%	492,000
合計					466,000

■ 平面式停車位單價約：2,000,000元/個。

D、總銷售金額推估：

由於目前房地產經濟景氣平穩，加上預期建築完成交屋時，應可完全順利銷售，因此以預估總銷售金額為基礎，作為本案價格日期當時銷售可實現之價值。

樓層別	銷售面積 (坪)	預估銷售單價 (萬元/坪)	合計 (萬元)
地面層	792.33	55.9	44,307.1
二層以上	5,566.85	46.6	259,415.2
平面車位	110(個)	200(萬元/個)	22,000.0
總計			325,722.3

E、各項成本費用推估：**a.營造施工單價：**

依本事務所調查區域內近期興建14層樓之營造施工單價約每坪140,000元。(依不動產估價師公會全國聯合會公布之「四號公報」)

b.規劃設計費用以營造費用的2.5%計。

c.廣告銷售費用以總銷售金額的4.0%計。

d.管理費用(含大樓管理基金)以總銷售金額的4.0%計。

e.稅金及其他負擔以總銷售金額的1.0%計。

F、適當利潤率：

依本事務所調查目前建築業興建年期1.4年之該類產品之利潤率約為15%。

G、資本利息綜合利率：

依本事務所調查近期之各大銀行放款融資利率約2.55%～2.65%，活存利率約1.14%～1.24%，一年期定存利率約1.14%～1.24%，分別考量土地價值比率及建物價值比率，土地投資與建物投資開發使用之自有資金與借貸資金比例，及土地開發期間1.9年(整地及送審期間0.5年與建築年期1.4年)之條件下，計算資本利息綜合利率為2.6%。(詳如下表)。

項目		比例	利率	說明
土地投資	自有資金	50%	1.192%	依五大公營行庫一年期定存利率為準
	借貸資金	50%	2.598%	依五大公營行庫一般放款利率為準
	土地投資資本利息		3.63%	$(50\% \times 1.192\% + 50\% \times 2.598\%) \times 1.9(\text{開發年期})$
建築投資	預售資金	0%	0.00%	預售資金不計利息(技59)
	自有資金	50%	1.192%	依五大公營行庫一年期定存利率為準
	借貸資金	50%	2.598%	依五大公營行庫一般放款利率為準
	建築投資資本利息		2.68%	$(0\% \times 0\% + 50\% \times 1.192\% + 50\% \times 2.598\%) \times 1.4(\text{建築年期})$
資本利息綜合利率	土地價值比率	55%	2.60%	$3.63\% \times 55\% + 2.68\% \times 45\% \times 1/2$
	建物價值比率	45%		

H、合併後土地(第一種特定專用區)推估土地開發分析價格：

基地 分析 基本 條件	基地面積 (坪)	1,331.9075
	土地使用分區	第一種特定專用區
	面前道路寬度 (公尺)	15、15
	法定建蔽率 (%)	55.00%
	法定容積率 (%)	300.00%
建築 規劃 分析	興建樓層 (地上/地下)	14/2
	實際建蔽率 (%)	55.00%
	實際容積率 (%)	300.00%
	容積樓地板面積 (坪)	3995.72
	機電空間等免計容積面積 (坪)	599.36
	附屬建物及梯廳面積 (坪)	903.70
	地下樓層數	2
	地下室開挖率 (%)	65.00%
	地下室樓地板面積 (坪)	1,731.48
	地下室平面車位數 (個)	110
	屋頂突出物面積 (坪)	274.71
	建築總面積 (坪)	7,504.97
銷售 分析 價格	地面層銷售單價 (元/坪)	NT\$559,200
	二層以上平均單價 (元/坪)	NT\$466,000
	平面式停車位單價 (元/個)	NT\$2,000,000
	價格日期當時銷售可實現價值(元)	NT\$3,257,223,000
建築 與其他 成本 負擔	營造施工單價 (元/坪)	NT\$140,000
	營造總費用 (元)	NT\$1,076,625,200
	規劃設計費用 (元)	NT\$26,915,630
	廣告銷售費用 (元)	NT\$130,288,920
	管理費用 (元)	NT\$130,288,920
	稅金及其他負擔 (元)	NT\$32,572,230
	總成本(元)	NT\$1,396,690,900
	興建年期 (年)	1.4
	資本利息綜合利率 (%)	2.60%
投資利潤率		15%
土地開 發價格	土地平均投資價格 (元/坪)	NT\$1,024,021
	整數化土地評估單價 (元/坪)	NT\$1,020,000

5、合併後土地(第三種特定專用區)價格評估過程：

(1)合併後土地(第三種特定專用區)比較法評估過程：

A、有關於比較法評估價格過程，本事務所採百分率法調整評估之。

B、百分率法係經比較標的與勘估標的各項個別因素及區域因素作一比較，比較出各項因素之差異百分比率(超極優>極優>優>稍優>普通>稍劣>劣>極劣>超極劣)，計算出勘估標的比較價值之方法。

C、超極優>極優>優>稍優>普通>稍劣>劣>極劣>超極劣等條件之評定係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來，計算出勘估標的比較價值之方法，本案比較項目依九級優劣並細項劃分為強、中、弱、微等級，劃分標準及百分比率如下：

項目	超極優				極優				優				稍優				普通
細項	強	中	弱	微	強	中	弱	微	強	中	弱	微	強	中	弱	微	
百分比率	>15%	15%	14%	13%	12%	11%	10%	9%	8%	7%	6%	5%	4%	3%	2%	1%	0%
項目	稍劣				劣				極劣				超極劣				普通
細項	普通	微	弱	中	強	微	弱	中	強	微	弱	中	強	微	弱	中	強
百分比率	0%	-1%	-2%	-3%	-4%	-5%	-6%	-7%	-8%	-9%	-10%	-11%	-12%	-13%	-14%	-15%	<-15%

D、對於比較標的之相關資料，本事務所已儘可能向資料提供者進行查證，如有不足係屬無法查證或查證有困難。

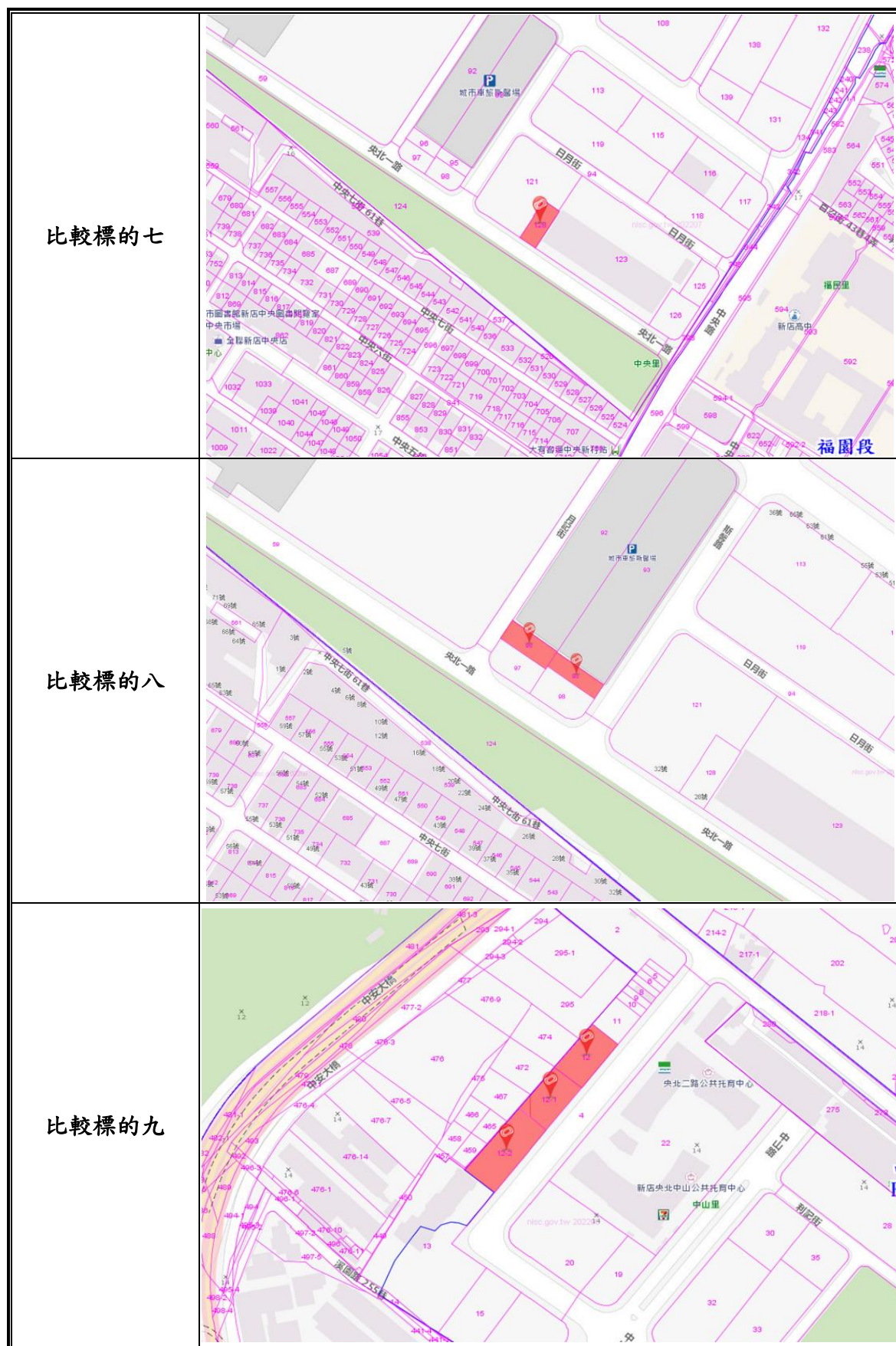
E、合併後土地(第三種特定專用區)比較標的條件分析：

項 目	勘估標的	比較標的七	比較標的八	比較標的九
地 址	合併後土地 (第三種特定專用區)	新店區斯馨段 128地號等1筆土地	新店區斯馨段 95、96地號等2筆 土地	新店區斯馨段 12、12-1、12-2地號 等3筆土地
價格型態	--	成交價格	成交價格	成交價格
交易價格	--	總價15,672.20萬元 115.00萬元/坪	總價18,844.65萬元 135.00萬元/坪	總價151,167.66萬元 140.03萬元/坪
勘察日期	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5
價格日期	民國111.7.27	民國110.8.24	民國109.2.14	民國109.2.27
使用分區	第三種特定專用區	住宅區	住宅區	住宅區
允建容積率	288%	240%	240%	264%
地 形	L形	近似長方形	近似狹長方形	近似狹長方形
地 勢	平坦	平坦	平坦	平坦
面 積 (坪)	1,149.49坪	136.28坪	139.59坪	1,079.52坪
臨路情況 (M)	臨10公尺寬道路	臨15公尺寬道路	臨15、8公尺寬道路	臨25公尺寬道路
交通條件	普通	普通	普通	普通
公共設施	普通	普通	普通	普通
整體條件	普通	普通	普通	普通
備 註	--	--	--	規模獎勵 10%，容積 率 240%*(1+10%) =264%

說明：1.本案因屬第三種特定專用區，法定容積率為288%。由於新店區近期市場成交上相同容積率土地案例難尋，因此擴大搜尋交易日期、類似地區及使用分區以使用分區住宅區，容積率240%、264%之土地案例作為比較案例。

2.價格日期因素參酌內政部於111年7月15日發布都市地區地價指數（第58期）進行修正。

比較標的位置圖



F、合併後土地(第三種特定專用區)與比較標的區域因素比較調整分析：

項目	比較細項	勘估 標的	比較 標的七	調整 百分率	比較 標的八	調整 百分率	比較 標的九	調整 百分率
交通 運輸	主要道路寬度(M)	42	42	0%	42	0%	42	0%
	捷運之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	交流道之有無及 接近交流道之程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
自然 條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	未影響	未影響	0%	未影響	0%	未影響	0%
	小計			0%		0%		0%
公共 設施	學校(國小.國中. 高中.大專院校)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場(傳統市場.超級市場.超 大型購物中心)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場、徒步區	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施(郵局.銀行. 醫院.機關等設施)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
發展 潛力	商業聚集效益	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	目前利用成熟度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	普通	稍優-弱	-2%	稍優-弱	-2%	稍優-弱	-2%
	未來發展趨勢	普通	稍優-弱	-2%	稍優-弱	-2%	稍優-弱	-2%
	小計			-4%		-4%		-4%
其他(如治安、地方聲望)		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素調整百分率				-4%		-4%		-4%

G、合併後土地(第三種特定專用區)與比較標的個別因素比較調整分析：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的七	調整百分率	比較標的八	調整百分率	比較標的九	調整百分率
宗地個別條件	總價(面積:坪)與單價關係	1149.49坪	136.28坪	-5%	139.59坪	-5%	1079.52坪	0%
	寬深度比	普通	稍劣-微	1%	稍劣-微	1%	稍優-微	-1%
	形狀	L形	近似長方形	-1%	近似狹長方形	-1%	近似狹長方形	-1%
	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	臨路情形	單面臨街	單面臨街	0%	雙面臨街	-1%	單面臨街	0%
	面積與規劃潛力關係	普通	極劣-弱	10%	極劣-弱	10%	普通	0%
	鄰地使用	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			5%		4%		-2%
行政條件	使用分區與編定	特專(三)	住宅區	0%	住宅區	0%	住宅區	0%
	建蔽率	55%	50%	0%	50%	0%	50%	0%
	可建容積率	288%	240%	16%	240%	16%	264%	7%
	禁限建之有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	小計			16%		16%		7%
道路條件	面臨主要道路寬度(M)	10	15	-1%	15	-1%	25	-3%
	道路種別(主幹道、次幹道、巷道、人行道)	巷道	次幹道	-1%	次幹道	-1%	次幹道	-1%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			-2%		-2%		-4%
接近條件	接近捷運站之程度	捷運大坪林站1000M	捷運小碧潭站350M	-3%	捷運小碧潭站350M	-3%	捷運十四張站350M	-3%
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)	北新國小1300M	中正國小800M	-1%	大豐國小850M	-1%	大豐國小1300M	0%
	接近市場之程度(傳統、超級市場、大型購物中心)	家樂福1000M	全聯新店中央店250M	-3%	全聯新店中央店300M	-3%	家樂福超市新店溪園店500M	-2%
	接近公園之程度	公園50M	中央路公園50M	0%	中央路公園50M	0%	十四張歷史公園350M	1%
	接近停車場之程度	公園地下停車場50M	城市車旅停車場150M	0%	城市車旅停車場100M	0%	央北停車場	0%
	接近鄰近商圈之程度	捷運大坪林商圈850M	小碧潭站商圈350M	-3%	小碧潭站商圈350M	-3%	中正路商圈800M	-1%
	小計			-10%		-10%		-5%
週邊環境條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	嫌惡設施有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	商業效益	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
景觀		普通	稍劣-中	3%	稍劣-強	4%	稍劣-強	4%
個別因素調整百分率				12%		12%		0%

註：1. 本案因屬第三種特定專用區，法定容積率為288%。由於新店區近期市場成交上相同容積率土地案例難尋，因此擴大搜尋交易日期、類似地區及使用分區以使用分區住宅區，容積率240%、264%之土地案例作為比較案例，容積率項目調整乃經土地開發分析法測試而得，以反應容積率對價格之影響；也由於缺乏相同容積率土地之市場交易資料，導致比較標的調整率超過技術規則第二十五條前項載明15%之規定限制，故採用後依該條但書規定於報告書中敘明。

2. 價格日期因素參酌內政部於111年7月15日發布都市地區地價指數（第58期）進行修正。

H、合併後土地(第三種特定專用區)比較價格之推定：

項 目	比較標的七	比較標的八	比較標的九
交易價格 (萬元/坪)	115.00	134.99	140.03
價格種類	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格 (萬元/坪)	115.00	134.99	140.03
價格日期因素調整率	102%	105%	105%
價格日期因素調整後價格 (萬元/坪)	117.30	141.74	147.03
區域因素調整率	96%	96%	96%
區域因素調整後價格 (萬元/坪)	112.61	136.07	141.15
土地個別因素調整率	112%	112%	100%
試算價格 (萬元/坪)	126.12	152.40	141.15
比較標的加權數	30%	30%	40%
加權數計算後價格 (萬元/坪)	37.84	45.72	56.46
最後推定比較價格 (萬元/坪)	140.02 \approx 140.00		

■ 依勘估標的與比較標的替代性而言：

比較標的九之區域及個別因素調整率絕對值較小，替代性較佳，因此給予比較標的九較高權重。

本事務所依比較法，經各項影響因素分析調整後，合併後土地(第三種特定專用區)土地比較單價以1,400,000元/坪評估。

(2)合併後土地(第三種特定專用區)土地開發分析法評估過程：

A、勘估標的可建築總樓地板面積分析：

a.勘估標的個別條件分析：

- 面臨道路10公尺計畫道路。
- 臨主要道路寬度約10公尺(以寶橋路235巷為主)。
- 土地平均深度60公尺(以寶橋路235巷為主)。
- 土地臨主要道路之境界線59公尺(以寶橋路235巷為主)。
- 地形L形。
- 地勢平坦。

b.建築及土地使用管制等相關法規限制：

勘估標的依據「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案」使用分區為第三種特定專用區，且面臨10公尺計畫道路，依在都市計劃相關規定，法定建蔽率為55%、法定容積率為288%。

c.可建總樓地板面積推估：

依上述之土地使用管制規定，參考建築技術規則推估可能最大樓地板面積如下：

■ **興建樓層數：**

地上14層、地下2層(考量都市計畫高度限制及當地興建樓層情況，所假設之條件)。

■ **容積總樓地板面積：**3,310.53坪(基地面積×實際容積率)。

■ **機電設備空間等免計容積面積：**

496.58坪(依據建築技術規則162條第2項規定：容積總樓地板面積×15%)。

■ **梯廳及附屬建物面積：**

748.73坪(依據建築技術規則162條第1項規定：(容積總樓地板面積+機電設備空間面積)×(16.7%《該系數為陽台及當層梯廳設計最高上限》+3%《市場可接受合理雨遮設計比例》)。

■ 地下室面積：

1,494.34坪(地下室面積＝土地面積×開挖率(65%)《依都市計畫規定》×地下層樓層數)。

■ 屋頂突出物面積：

237.08坪(依建築技術規則(建築設計施工編)第1條第9項第1款規定：建築面積×1/8×3《高度9公尺可規劃3層》)。

■ 平面停車位：105個(12.10坪/個)。

B、勘估標的總銷售樓地板面積推估：

樓層別	可銷售面積 (坪)	規劃設計
地面層(合併後土開分析之地面層)	675.69	地面層規劃一六戶，每戶面積約40~45坪
二層以上(合併後土開分析之樓上層)	4,591.92	樓上單層規劃一〇戶，每戶面積約35~40坪
平面車位	105(個)	地下一層至二層，共規劃105個平面車位

※ 可銷售面積＝(容積總樓地板面積＋機電設備空間總面積＋梯廳及附屬建物面積＋地下室面積＋屋頂突出物面積－地下停車位面積)×預估可銷售面積調整率。

C、總銷售金額評估：

a.近鄰地區住宅交易個案價格分析：

項 目	勘估標的	比較標的十	比較標的十一	比較標的十二
地 址	合併後土地 (特專一) 土地開發分析法 住宅比準戶	新店區文化路 126號五樓	新店區中興路二段 147號九樓	新店區北新路一段 76號三樓之7
價格型態	--	成交價格	成交價格	成交價格
交易價格	--	總價1,850萬元 (含車位價160萬元) 58.64萬元/坪	總價2,960萬元 (含車位價200萬元) 58.15萬元/坪	總價1,947.00萬元 65.80萬元/坪
勘察日期	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5
價格日期	民國111.7.27	民國110.8.21	民國110.10.24	民國110.12.21
使用分區	第三種 特定專用區	第四種住宅區	住宅區	行政園區特定專用區
建築樓層	14層	13層	14層	30層
比較標的 樓 層	第10層	第5層	第9層	第3層
屋 齡	新成屋	2.4年	4.6年	1.4年
面 積	約35坪	建物：28.82坪 車位：3.60坪 合計：32.42坪	建物：47.46坪 車位：7.93坪 合計：55.39坪	29.59坪
結 構	鋼骨造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造
臨路情況 (M)	臨10公尺寬道路	臨8公尺寬道路	臨42公尺寬道路	臨30公尺寬道路
交通條件	普通	相當	相當	相當
公共設施	普通	相當	相當	相當
整體條件	普通	相當	相當	相當
備 註	--	B2升降機械式停車位 1個，以160萬/個評估	B4坡道平面式停車位 2個，以200萬/個評估	升降機械式停車位1 個，以200萬/個計

說明：價格日期因素參酌新北市政府不動產價格指數進行修正。

比較標的位置圖



b.本次勘估標的住宅(比準戶10F)與比較標的區域因素分析調整表：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的十	調整百分率	比較標的十一	調整百分率	比較標的十二	調整百分率
交通運輸	主要道路寬度(M)	42	42	0%	42	0%	42	0%
	捷運之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	交流道之有無及接近交流道之程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	未影響	未影響	0%	未影響	0%	未影響	0%
	小計			0%		0%		0%
公共設施	學校(國小.國中.高中.大專院校)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場(傳統市場.超級市場.超大型購物中心)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場、徒步區	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施(郵局.銀行.醫院.機關等設施)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
發展潛力	商業聚集效益	普通	普通	0%	普通	0%	稍優-弱	-2%
	目前利用成熟度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	普通	0%	稍優-弱	-2%
	未來發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		-4%
其他(如治安、地方聲望)		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素調整百分率				0%		0%		-4%

c.本次勘估標的住宅(比準戶10F)與比較標的個別因素分析調整表：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的十	調整百分率	比較標的十一	調整百分率	比較標的十二	調整百分率
建物條件	建物結構	鋼骨	鋼筋混凝土	4%	鋼筋混凝土	4%	鋼骨鋼筋混凝土	1%
	屋齡(年)	新成屋	2.4	2%	4.6	5%	1.4	1%
	總價(面積:坪)與單價關係	約35坪	28.82坪	-1%	47.46坪	1%	29.59坪	-1%
	面積適宜性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	樓層高度	3.4	3.2	1%	3.4	0%	3.4	0%
	通風採光	普通	稍劣-微	1%	普通	0%	稍劣-微	1%
	視野棟距	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	產品適宜性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	樓層位置(樓層別)	10層	5層	2.5%	9層	0.5%	3層	3.0%
	公設比	33.55%	34.28%	0%	33.60%	0%	30.90%	-1%
	兩遮比	5.17%	14.09%	2%	0.00%	-1%	6.68%	0%
	管理狀況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	使用管制	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	建材	普通	稍劣-弱	2%	稍劣-弱	2%	稍劣-弱	2%
	建築設計	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	商業效益	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			14%		12%		6%
道路條件	面臨主要道路寬度(M)	10	8	0%	42	-4%	30	-3%
	道路種別(主幹道、次幹道、巷道、人行道)	巷道	次幹道	-1%	主幹道	-2%	主幹道	-2%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			-1%		-6%		-5%
接近條件	接近車站之程度	捷運大坪林站1000M	捷運大坪林站200M	-4%	捷運七張站550M	-2%	捷運新店區公所站100M	-4%
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)	北新國小1300M	大豐國小900M	-1%	北新國小300M	-2%	五峰國中250M	-2%
	接近市場之程度(傳統、超級市場、大型購物中心)	家樂福1000M	大坪林文化市場450M	-2%	家樂福新店店350M	-2%	全聯300M	-3%
	接近公園之程度	公園50M	中興公園150M	0%	原野公園250M	1%	馬公友誼運動公園150M	0%
	接近停車場之程度	公園地下停車場50M	寶元停車場50M	0%	寶橋停車場250M	0%	times停車場50M	0%
	接近鄰近商圈之程度	捷運大坪林商圈850M	大坪林站商圈200M	-4%	寶橋路商圈450M	-2%	捷運新店區公所站商圈100M	-4%
	小計			-11%		-7%		-13%
週邊環境條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	面公園有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
	景觀	優-中	普通	7%	普通	7%	普通	7%
	個別因素調整百分率			8.5%		5.5%		-5.0%

d.本次勘估標的住宅(比準戶10F)與比較標的整體之調整比率表：

項 目	比較標的十	比較標的十一	比較標的十二
交易價格 (萬元/坪)	58.64	58.15	65.80
價格種類	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格 (萬元/坪)	58.64	58.15	65.80
價格日期因素調整率	104%	102%	102%
價格日期因素調整後價格 (萬元/坪)	60.99	59.31	67.12
區域因素調整率	100%	100%	96%
區域因素調整後價格 (萬元/坪)	60.99	59.31	64.44
土地個別因素調整率	108.5%	105.5%	95.0%
試算價格 (萬元/坪)	66.17	62.57	61.22
比較標的加權數	35%	35%	30%
加權數計算後價格 (萬元/坪)	23.16	21.90	18.37
最後推定比較價格 (萬元/坪)	63.43\approx63.00		

■ 依勘估標的與比較標的替代性而言：

比較標的十、十一之區域及個別因素調整率絕對值較小，替代性較佳，因此給予比較標的十、十一較高權重。

本事務所依比較法，經各項影響因素分析調整後，住宅(比準戶10F)建坪單價以**630,000元/坪**評估。

e.依上述比較個案，推估目前該基地若推出店面住宅產品市場價格評估如下：

■ 地面層平均單價：724,000元/坪。

以樓上層均價1.2倍進行計算，最終決定地面層平均單價為724,000元/坪。

註：樓上層均價603,000元/坪*1.2=724,000元/坪。

■ 二樓以上住家各樓層單價約：

本案第三種特定專用區之土地開發分析法規劃為住宅大樓，考量本案開發後北側部分建物後可眺河景，故考量部分樓層具景觀效益，並依樓層別效用比推算各樓層建物單價，最終決定二樓以上住家各樓層平均單價為603,000元/坪，詳下表：

樓層	樓層別 效用比 (%)	單價 (元/坪)	無景觀 效益 (%)	單價 (元/坪) (無景觀)	景觀占 比(%)	無景觀 占比(%)	各層均價 (元/坪)
2F	97.0%	611,000	-7%	568,000	50%	50%	590,000
3F	97.0%	611,000	-7%	568,000	50%	50%	590,000
4F	96.5%	608,000	-7%	565,000	50%	50%	587,000
5F	97.5%	614,000	-7%	571,000	50%	50%	593,000
6F	98.0%	617,000	-7%	574,000	50%	50%	596,000
7F	98.5%	621,000	-7%	578,000	50%	50%	600,000
8F	99.0%	624,000	-7%	580,000	50%	50%	602,000
9F	99.5%	627,000	-7%	583,000	50%	50%	605,000
10F	100.0%	630,000	-7%	586,000	50%	50%	608,000
11F	100.5%	633,000	-7%	589,000	50%	50%	611,000
12F	101.0%	636,000	-7%	591,000	50%	50%	614,000
13F	101.5%	639,000	-7%	594,000	50%	50%	617,000
14F	102.0%	643,000	-7%	598,000	50%	50%	621,000
合計							603,000

■ 平面式停車位單價約：2,200,000元/個。

D、總銷售金額推估：

由於目前房地產經濟景氣平穩，加上預期建築完成交屋時，應可完全順利銷售，因此以預估總銷售金額為基礎，作為本案價格日期當時銷售可實現之價值。

樓層別	銷售面積 (坪)	預估銷售單價 (萬元/坪)	合計 (萬元)
地面層	675.69	72.4	48,892.9
二層以上	4,591.92	60.3	276,892.8
平面車位	105(個)	220(萬元/個)	23,100.0
總計			348,885.7

E、各項成本費用推估：**a.營造施工單價：**

依本事務所調查區域內近期興建14層樓之營造施工單價約每坪173,000元。(依不動產估價師公會全國聯合會公布之「四號公報」)

b.規劃設計費用以營造費用的2.0%計。**c.廣告銷售費用以總銷售金額的4.0%計。****d.管理費用(含大樓管理基金)以總銷售金額的4.0%計。****e.稅金及其他負擔以總銷售金額的1.0%計。****F、適當利潤率：**

依本事務所調查目前建築業興建年期1.4年之該類產品之利潤率約為15%。

G、資本利息綜合利率：

依本事務所調查近期之各大銀行放款融資利率約2.55%～2.65%，活存利率約1.14%～1.24%，一年期定存利率約1.14%～1.24%，分別考量土地價值比率及建物價值比率，土地投資與建物投資開發使用之自有資金與借貸資金比例，及土地開發期間1.9年(整地及送審期間0.5年與建築年期1.4年)之條件下，計算資本利息綜合利率為2.53%。(詳如下表)。

項目		比例	利率	說明
土地投資	自有資金	50%	1.192%	依五大公營行庫一年期定存利率為準
	借貸資金	50%	2.598%	依五大公營行庫一般放款利率為準
	土地投資資本利息		3.63%	$(50\% \times 1.192\% + 50\% \times 2.598\%) \times 1.9(\text{開發年期})$
建築投資	預售資金	0%	0.00%	預售資金不計利息(技59)
	自有資金	50%	1.192%	依五大公營行庫一年期定存利率為準
	借貸資金	50%	2.598%	依五大公營行庫一般放款利率為準
	建築投資資本利息		2.68%	$(0\% \times 0\% + 50\% \times 1.192\% + 50\% \times 2.598\%) \times 1.4(\text{建築年期})$
資本利息綜合利率	土地價值比率	52%	2.53%	$3.63\% \times 52\% + 2.68\% \times 48\% \times 1/2$
	建物價值比率	48%		

H、合併後土地(第三種特定專用區)推估土地開發分析價格：

基地 分析 基本 條件	基地面積 (坪)	1,149.4909
	土地使用分區	第三種特定專用區
	面前道路寬度 (公尺)	10
	法定建蔽率 (%)	55.00%
	法定容積率 (%)	288.00%
建築 規劃 分析	興建樓層 (地上/地下)	14/2
	實際建蔽率 (%)	55.00%
	實際容積率 (%)	288.00%
	容積樓地板面積 (坪)	3310.53
	機電空間等免計容積面積 (坪)	496.58
	附屬建物及梯廳面積 (坪)	748.73
	地下樓層數	2
	地下室開挖率 (%)	65.00%
	地下室樓地板面積 (坪)	1,494.34
	地下室平面車位數 (個)	105
	屋頂突出物面積 (坪)	237.08
	建築總面積 (坪)	6,287.27
銷 分 售 析 價 格	地面層銷售單價 (元/坪)	NT\$723,600
	二層以上平均單價 (元/坪)	NT\$603,000
	平面式停車位單價 (元/個)	NT\$2,200,000
	價格日期當時銷售可實現價值(元)	NT\$3,488,857,100
建築 與 其 他 成 本 負 擔	營造施工單價 (元/坪)	NT\$173,000
	營造總費用 (元)	NT\$1,131,093,030
	規劃設計費用 (元)	NT\$22,621,861
	廣告銷售費用 (元)	NT\$139,554,284
	管理費用 (元)	NT\$139,554,284
	稅金及其他負擔 (元)	NT\$34,888,571
	總成本(元)	NT\$1,467,712,030
	興建年期 (年)	1.4
	資本利息綜合利率 (%)	2.53%
投資利潤率		15%
土地 開 發 價 格	土地平均投資價格 (元/坪)	NT\$1,297,284
	整數化土地評估單價 (元/坪)	NT\$1,300,000

6、合併後土地價格決定理由：

※ 茲針對合併後土地(第一種特定專用區)價格評估，所採取各估價方法之結論如下：

■ 本事務所以比較法評估，依據合併後土地(第一種特定專用區)具備之條件及地價因素差異調整核算比較價格880,000元/坪。

■ 本事務所以土地開發分析法評估合併後土地(第一種特定專用區)土地開發分析價格為1,020,000元/坪。

綜合上述分析，在考量估價目的、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法，最後決定

合併後土地(第一種特定專用區)評估價格為：

$$880,000\text{元/坪} \times 50\% + 1,020,000\text{元/坪} \times 50\% = 950,000\text{元/坪}。$$

※ 茲針對合併後土地(第三種特定專用區)價格評估，所採取各估價方法之結論如下：

■ 本事務所以比較法評估，依據合併後土地(第三種特定專用區)具備之條件及地價因素差異調整核算比較價格1,400,000元/坪。

■ 本事務所以土地開發分析法評估合併後土地(第三種特定專用區)土地開發分析價格為1,300,000元/坪。

綜合上述分析，在考量估價目的、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法，最後決定

合併後土地(第三種特定專用區)評估價格為：

$$1,400,000\text{元/坪} \times 50\% + 1,300,000\text{元/坪} \times 50\% = 1,350,000\text{元/坪}。$$

7、合併後第三種特定專用區(捐贈)土地價值推估：

■ 修正原則說明：

本次先評估第三種特定專用區之土地價格，再以第三種特定專用區之土地價格為基準，考量土地個別條件差異，包含面積、面寬、形狀等因素，並給予個別細項之調整率(詳見下列說明)，得出綜合修正率後，再以該修正率乘上第三種特定專用區之土地價格後，即為第三種特定專用區(捐贈)之土地價格。各細項調整率表如下表：

※ 土地調整率：

項目	條件	調整率
面積	150到250坪	-5%
	1000坪以上	0%
面寬	10至25米	-2%
	40米以上	0%
形狀	梯形	1%
	L形	0%

8、合併後第三種特定專用區(捐贈)土地價值計算：

土地使用分區	土地面積(m ²)	土地面積(坪)	容積率(%)	面積	面寬	形狀	面積調整率(%)	面寬調整率(%)	形狀調整率(%)	調整率合計(%)	比準地價格(元/坪)	各宗土地單價(元/坪)	各宗土地總價(元/坪)
第三種特定專用區	3,799.97	1,149.49	288%	1000坪以上	40米以上	L形	0%	0%	0%	100%	1,350,000	1,350,000	1,551,812,749
第三種特定專用區(捐贈)	603.00	182.41	288%	150到250坪	10至25米	梯形	-5%	-2%	1%	94%	1,350,000	1,269,000	231,475,118

9、合併後土地價值：

編號	土地使用分區	土地面積(m ²)	土地面積(坪)	容積率(%)	合併後各分區土地單價(元/坪)	合併後各分區土地總價(元/坪)
1	第一種特定專用區	4,403.00	1,331.91	300%	950,000	1,265,312,125
2	第三種特定專用區	3,799.97	1,149.49	288%	1,350,000	1,551,812,749
3	第三種特定專用區(捐贈)	603.00	182.41	288%	1,269,000	231,475,118
合計		8,805.97	2,663.81			3,048,599,992

■ 步驟三：以合併前各筆土地價值比例分配合併後土地價格

分宗	地號	各筆地號土地面積 (㎡)	各筆地號土地面積 (坪)	各宗土地面積小計 (坪)	合併前各宗土地價格單價 (元/坪)	合併前各宗土地價值總額 (元)	合併前各宗土地價值比例 (%)	合併後土地總額 (元)	合併後各宗土地價值單價 (元/坪)	合併後各宗土地價值總額 (元)	合併後個別土地價值單價(元/坪)	合併後個別土地價值總額 (元)
1	31	115.49	34.94	359.58	632,000	227,251,842	9.1592%	2,817,124,874	717,585	258,026,133	717,585	25,069,352
	31-2	120.96	36.59								717,585	26,256,723
	31-3	271.84	82.23								717,585	59,008,164
	32	176.30	53.33								717,585	38,269,347
	32-1	14.37	4.35								717,585	3,119,288
	37	79.70	24.11								717,585	17,300,436
	38	146.50	44.32								717,585	31,800,677
	38-1	7.12	2.15								717,585	1,545,535
	40	107.71	32.58								717,585	23,380,552
	67	146.07	44.19								717,585	31,707,337
	69	2.62	0.79								717,585	568,722
2	26	4.73	1.43	1.92	618,000	1,188,970	0.0479%		701,689	1,349,980	701,690	1,003,995
	26-5	1.63	0.49								701,688	345,985
3	33	195.22	59.05	118.68	625,000	74,176,781	2.9896%		709,637	84,221,750	709,637	41,906,943
	33-1	197.12	59.63								709,637	42,314,807
4	34	253.97	76.83	154.57	625,000	96,607,156	3.8937%		709,637	109,689,632	709,637	54,518,525
	34-1	257.01	77.75								709,637	55,171,107
5	35	133.23	40.30	64.29	604,000	38,831,356	1.5651%		685,793	44,089,872	685,793	27,638,891
	35-2	49.61	15.01								685,793	10,291,717
	35-4	29.69	8.98								685,793	6,159,264
6	35-1	301.78	91.29	468.86	639,000	299,599,527	12.0751%		725,533	340,171,092	725,533	66,232,779
	35-3	597.17	180.64								725,533	131,063,119
	35-5	103.97	31.45								725,533	22,818,682
	35-6	0.60	0.18								725,532	131,684
	35-7	546.42	165.29								725,533	119,924,828

分宗	地號	各筆地號土地面積 (㎡)	各筆地號土地面積 (坪)	各宗土地面積小計 (坪)	合併前各宗土地價格單價 (元/坪)	合併前各宗土地價值總額 (元)	合併前各宗土地價值比例 (%)	合併後土地總額 (元)	合併後各宗土地價值單價 (元/坪)	合併後各宗土地價值總額 (元)	合併後個別土地價值單價(元/坪)	合併後個別土地價值總額 (元)
7	36	3,332.55	1,008.10	1,286.50	710,000	913,414,450	36.8144%	2,817,124,874	806,148	1,037,108,416	806,148	812,674,594
	36-3	186.06	56.28								806,148	45,372,533
	36-4	208.20	62.98								806,148	50,771,586
	36-5	51.20	15.49								806,148	12,485,616
	36-6	254.14	76.88								806,148	61,974,500
	36-8	108.26	32.75								806,148	26,400,250
	36-9	112.48	34.03								806,148	27,429,337
8	39	1,924.74	582.23	660.80	653,000	431,503,820	17.3914%		741,429	489,937,775	741,429	431,684,955
	39-1	259.73	78.57								741,429	58,252,820
9	41	161.30	48.79	48.79	596,000	29,080,777	1.1721%		676,710	33,018,876	676,710	33,018,876
10	42	937.72	283.66	283.66	675,000	191,470,703	7.7171%		766,408	217,399,536	766,408	217,399,536
11	66	173.75	52.56	52.56	646,000	33,953,356	1.3685%		733,481	38,551,296	733,481	38,551,296
12	68	0.78	0.24	0.24	582,000	137,323	0.0055%		660,814	155,919	660,814	155,919
13	70	8.96	2.71	2.71	611,000	1,656,054	0.0667%		693,741	1,880,316	693,741	1,880,316
14	71	1.94	0.59	0.59	568,000	333,331	0.0134%		644,918	378,470	644,918	378,470
15	72	8.90	2.69	36.32	646,000	23,463,479	0.9457%		733,481	26,640,887	733,481	1,974,714
	73	111.17	33.63								733,481	24,666,173
16	109-1	619.64	187.44	187.44	632,000	118,462,775	4.7745%	717,585	134,504,924	717,585	134,504,924	
合計		12,322.35	3,727.51	3,727.51		2,481,131,700	100.0000%			2,817,124,874		2,817,124,874

備註：1.由於各項面積乃係依計算機試算而得，惟各項面積及單價...等之小數點後尚有數字，故本表以實際試算結果進行呈現。
2.合併後土地總額係第一種特定專用區加第三種特定專用區(1,265,312,125 +1,551,812,749=2,817,124,874)，不包含第三種特定專用區(捐贈)。

(四)權利變換關係人權利價值評估：

■ 耕地三七五租約之承租人權利價值評估：

本次耕地三七五租約之承租人權利價值評估，依估價條件所載，更新單元內72、73地號土地有耕地三七五租約，更新前土地權利價值計算，依耕地三七五減租條例第17條第2項第三款規定，以終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一評估。相關估價條件如下：

■ 相關估價原則如下：

更新單元內72、73地號土地有耕地三七五租約，更新前土地權利價值計算，依耕地三七五減租條例第17條第2項第三款規定，以終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一評估。

1、耕地三七五租約之承租人權利價值評估步驟：

■ 步驟一：先以終止租約當期之公告土地現值乘以土地面積。

■ 步驟二：計算終止租約當期土地增值稅。

■ 步驟三：將步驟一之結果減除步驟二之結果後，乘以三分之一作為耕地三七五租約之承租人權利價值。

2、耕地三七五租約之承租人權利價值評估：

(1)公告土地現值評估：

分宗編號	地號	各筆土地面積(㎡)	公告現值(元/㎡)	公告現值(元)
15	72	8.90	111,000	987,900
	73	111.17	111,000	12,339,870
合計				13,327,770

(2)終止租約當期土地增值稅：

分宗編號	地號	各筆土地面積(㎡)	價格日期	前次移轉日期	持有年限(年)	公告現值(元/㎡)	公告現值(元)	前次移轉現值(元/㎡)	消費者物價指數(%)	前次移轉現值(元)(物調後)	土地漲價總數額(元)	漲價倍數	土地增值稅率(%)	土地增值稅(元)
15	72	8.90	民國111.7.27	民國101.4.1	10	111,000	987,900	57,900	112.2%	578,178	409,722	0.709	20%	81,944
15	73	111.17	民國111.7.27	民國101.4.1	10	111,000	12,339,870	57,900	112.2%	7,222,026	5,117,844	0.709	20%	1,023,569
合計							13,327,770			7,800,204	5,527,566			1,105,513

(3)耕地三七五租約之承租人權利價值評估：

分宗編號	地號	各筆土地面積(㎡)	價格日期	前次移轉日期	持有年限(年)	公告現值(元/㎡)	公告現值(元)	土地增值稅(元)	公告現值(元)扣除土地增值稅(元)之餘額	耕地三七五租約之承租人應分配餘額之比例	三七五租約承租人應分配權利價值(元)
15	72	8.90	民國111.7.27	民國101.4.1	10	111,000	987,900	81,944	905,956	1/3	301,985
15	73	111.17	民國111.7.27	民國101.4.1	10	111,000	12,339,870	1,023,569	11,316,301	1/3	3,772,100
合計							13,327,770	1,105,513	12,222,257		4,074,085

(五)更新前各權利人權利價值及權利價值比例：

說明：依前述更新前權利價值評估結果，將土地所有權人之權利價值做歸戶。

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)	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	中華民國/財政部國有財產署	31	1/1		25,069,352	0.8223%	276,777,817	9.0788%
	中華民國/財政部國有財產署	31-2	1/1		26,256,723	0.8613%		
	中華民國/財政部國有財產署	31-3	1/1		59,008,164	1.9356%		
	中華民國/財政部國有財產署	32	1/1		38,269,347	1.2553%		
	中華民國/財政部國有財產署	32-1	1/1		3,119,288	0.1023%		
	中華民國/財政部國有財產署	37	1/1		17,300,436	0.5675%		
	中華民國/財政部國有財產署	38	1/1		31,800,677	1.0431%		
	中華民國/財政部國有財產署	38-1	1/1		1,545,535	0.0507%		
	中華民國/財政部國有財產署	40	1/1		23,380,552	0.7669%		
	中華民國/財政部國有財產署	67	1/1		31,707,337	1.0401%		
	中華民國/財政部國有財產署	69	1/1		568,722	0.0187%		
	中華民國/財政部國有財產署	34	1/6		9,086,421	0.2981%		
	中華民國/財政部國有財產署	34-1	1/6		9,195,185	0.3016%		
	中華民國/財政部國有財產署	70	1/4		470,078	0.0154%		
2	吳昭瑩	34	50/25549		106,694	0.0035%	214,665	0.0070%
	吳昭瑩	34-1	50/25549		107,971	0.0035%		
3	吳賜陸	26	1/6		167,333	0.0055%	224,997	0.0074%
	吳賜陸	26-5	1/6		57,664	0.0019%		
4	李淑芳	35	1167/10000		3,225,460	0.1058%	5,145,289	0.1688%
	李淑芳	35-2	1167/10000		1,201,043	0.0394%		
	李淑芳	35-4	1167/10000		718,786	0.0236%		
5	李淑珍	35	1813/10000		5,010,932	0.1644%	7,993,494	0.2622%
	李淑珍	35-2	1813/10000		1,865,887	0.0612%		
	李淑珍	35-4	1813/10000		1,116,675	0.0366%		

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)	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
6	李添財	72	1/3		557,576	0.0183%	7,522,267	0.2467%
	李添財	73	1/3		6,964,691	0.2285%		
7	李添萬	72	1/3		557,577	0.0183%	7,522,268	0.2467%
	李添萬	73	1/3		6,964,691	0.2285%		
8	李添億	72	1/3		557,576	0.0183%	7,522,267	0.2467%
	李添億	73	1/3		6,964,691	0.2285%		
9	李蕙芳	35	778/10000		2,150,307	0.0705%	3,430,193	0.1125%
	李蕙芳	35-2	778/10000		800,695	0.0263%		
	李蕙芳	35-4	778/10000		479,191	0.0157%		
10	林示涵	36	1/36		22,574,294	0.7405%	28,808,567	0.9450%
	林示涵	36-3	1/36		1,260,348	0.0413%		
	林示涵	36-4	1/36		1,410,322	0.0463%		
	林示涵	36-5	1/36		346,823	0.0114%		
	林示涵	36-6	1/36		1,721,514	0.0565%		
	林示涵	36-8	1/36		733,340	0.0241%		
	林示涵	36-9	1/36		761,926	0.0250%		
11	林函儀	35	167/10000		461,569	0.0151%	736,301	0.0242%
	林函儀	35-2	167/10000		171,872	0.0056%		
	林函儀	35-4	167/10000		102,860	0.0034%		
12	林明慧	41	2/15		4,402,517	0.1444%	4,402,517	0.1444%
13	林芳儀	41	2/15		4,402,517	0.1444%	4,402,517	0.1444%
14	林炳仁	35	362/10000		1,000,528	0.0328%	1,596,053	0.0524%
	林炳仁	35-2	362/10000		372,560	0.0122%		
	林炳仁	35-4	362/10000		222,965	0.0073%		
15	林美君	41	2/15		4,402,517	0.1444%	4,402,517	0.1444%
16	林修逸	26	1/18		55,778	0.0018%	28,883,566	0.9474%
	林修逸	26-5	1/18		19,221	0.0006%		
	林修逸	36	1/36		22,574,294	0.7405%		
	林修逸	36-3	1/36		1,260,348	0.0413%		
	林修逸	36-4	1/36		1,410,322	0.0463%		
	林修逸	36-5	1/36		346,823	0.0114%		
	林修逸	36-6	1/36		1,721,514	0.0565%		
	林修逸	36-8	1/36		733,340	0.0241%		
17	林添進	26	1/6		167,332	0.0055%	173,076,399	5.6772%
	林添進	26-5	1/6		57,664	0.0019%		
	林添進	36	1/6		135,445,766	4.4429%		
	林添進	36-3	1/6		7,562,089	0.2481%		
	林添進	36-4	1/6		8,461,931	0.2776%		
	林添進	36-5	1/6		2,080,936	0.0683%		
	林添進	36-6	1/6		10,329,083	0.3388%		
	林添進	36-8	1/6		4,400,042	0.1443%		
	林添進	36-9	1/6		4,571,556	0.1500%		
18	林隆盛	26	1/6		167,332	0.0055%	173,076,401	5.6772%
	林隆盛	26-5	1/6		57,665	0.0019%		
	林隆盛	36	1/6		135,445,766	4.4429%		
	林隆盛	36-3	1/6		7,562,089	0.2481%		
	林隆盛	36-4	1/6		8,461,931	0.2776%		
	林隆盛	36-5	1/6		2,080,936	0.0683%		
	林隆盛	36-6	1/6		10,329,083	0.3388%		
	林隆盛	36-8	1/6		4,400,042	0.1443%		
	林隆盛	36-9	1/6		4,571,557	0.1500%		

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)	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
19	林暉淳	35	167/10000		461,569	0.0151%	736,301	0.0242%
	林暉淳	35-2	167/10000		171,872	0.0056%		
	林暉淳	35-4	167/10000		102,860	0.0034%		
20	林瑞華	41	1/5		6,603,775	0.2166%	6,603,775	0.2166%
21	林學佑	26	1/18		55,777	0.0018%	57,692,133	1.8924%
	林學佑	26-5	1/18		19,221	0.0006%		
	林學佑	36	1/18		45,148,589	1.4810%		
	林學佑	36-3	1/18		2,520,696	0.0827%		
	林學佑	36-4	1/18		2,820,644	0.0925%		
	林學佑	36-5	1/18		693,645	0.0228%		
	林學佑	36-6	1/18		3,443,028	0.1129%		
	林學佑	36-8	1/18		1,466,681	0.0481%		
22	林學良	26	1/30		33,467	0.0011%	34,615,280	1.1354%
	林學良	26-5	1/30		11,533	0.0004%		
	林學良	36	1/30		27,089,153	0.8886%		
	林學良	36-3	1/30		1,512,418	0.0496%		
	林學良	36-4	1/30		1,692,386	0.0555%		
	林學良	36-5	1/30		416,187	0.0137%		
	林學良	36-6	1/30		2,065,817	0.0678%		
	林學良	36-8	1/30		880,008	0.0289%		
23	林學賢	26	1/18		55,777	0.0018%	57,404,047	1.8830%
	林學賢	26-5	1/18		19,221	0.0006%		
	林學賢	36	995/18000		44,922,846	1.4736%		
	林學賢	36-3	995/18000		2,508,093	0.0823%		
	林學賢	36-4	995/18000		2,806,540	0.0921%		
	林學賢	36-5	995/18000		690,177	0.0226%		
	林學賢	36-6	995/18000		3,425,813	0.1124%		
	林學賢	36-8	995/18000		1,459,347	0.0479%		
24	林學賢	36-9	995/18000		1,516,233	0.0497%	34,615,280	1.1354%
	林錦玲	26	1/30		33,467	0.0011%		
	林錦玲	26-5	1/30		11,533	0.0004%		
	林錦玲	36	1/30		27,089,153	0.8886%		
	林錦玲	36-3	1/30		1,512,418	0.0496%		
	林錦玲	36-4	1/30		1,692,386	0.0555%		
	林錦玲	36-5	1/30		416,187	0.0137%		
	林錦玲	36-6	1/30		2,065,817	0.0678%		
25	威力國際開發股份有限公司	33	1/1		41,906,943	1.3746%	1,418,401,165	46.5263%
	威力國際開發股份有限公司	33-1	1/1		42,314,807	1.3880%		
	威力國際開發股份有限公司	34	127445/153294		45,325,410	1.4868%		
	威力國際開發股份有限公司	34-1	127445/153294		45,867,951	1.5046%		
	威力國際開發股份有限公司	35-1	1/1		66,232,779	2.1726%		

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)	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
25	威力國際開發股份有限公司	35-3	1/1		131,063,119	4.2991%		
	威力國際開發股份有限公司	35-5	1/1		22,818,682	0.7485%		
	威力國際開發股份有限公司	35-6	1/1		131,684	0.0043%		
	威力國際開發股份有限公司	35-7	1/1		119,924,828	3.9338%		
	威力國際開發股份有限公司	36	11309/60000		153,175,616	5.0245%		
	威力國際開發股份有限公司	36-3	11309/60000		8,551,966	0.2805%		
	威力國際開發股份有限公司	36-4	11309/60000		9,569,598	0.3139%		
	威力國際開發股份有限公司	36-5	11309/60000		2,353,331	0.0772%		
	威力國際開發股份有限公司	36-6	11309/60000		11,681,160	0.3832%		
	威力國際開發股份有限公司	36-8	11309/60000		4,976,007	0.1632%		
	威力國際開發股份有限公司	36-9	11309/60000		5,169,973	0.1696%		
	威力國際開發股份有限公司	39	1/1		431,684,955	14.1601%		
	威力國際開發股份有限公司	39-1	1/1		58,252,820	1.9108%		
	威力國際開發股份有限公司	42	1/1		217,399,536	7.1311%		
26	袁月娥	66	1/4		9,637,824	0.3161%	144,276,346	4.7325%
	袁月娥	68	1/4		38,980	0.0013%		
	袁月娥	71	1/4		94,618	0.0031%		
	袁月娥	109-1	1/1		134,504,924	4.4120%		
27	張子元	66	1/8		4,818,912	0.1581%	5,120,751	0.1680%
	張子元	68	1/8		19,490	0.0006%		
	張子元	70	1/8		235,040	0.0077%		
	張子元	71	1/8		47,309	0.0016%		
28	張子能	66	1/4		9,637,824	0.3161%	10,241,499	0.3359%
	張子能	68	1/4		38,979	0.0013%		
	張子能	70	1/4		470,078	0.0154%		
	張子能	71	1/4		94,618	0.0031%		
29	張宏然	66	1/16		2,409,456	0.0790%	2,560,375	0.0840%
	張宏然	68	1/16		9,745	0.0003%		
	張宏然	70	1/16		117,520	0.0039%		
	張宏然	71	1/16		23,654	0.0008%		
30	張宏翔	66	1/16		2,409,456	0.0790%	2,560,375	0.0840%
	張宏翔	68	1/16		9,745	0.0003%		
	張宏翔	70	1/16		117,520	0.0039%		
	張宏翔	71	1/16		23,654	0.0008%		

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)	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
31	張國忠	35	167/10000		461,570	0.0151%	736,302	0.0242%
	張國忠	35-2	167/10000		171,872	0.0056%		
	張國忠	35-4	167/10000		102,860	0.0034%		
32	張詒安	66	1/16		2,409,456	0.0790%	2,560,375	0.0840%
	張詒安	68	1/16		9,745	0.0003%		
	張詒安	70	1/16		117,520	0.0039%		
	張詒安	71	1/16		23,654	0.0008%		
33	張詒烜	66	1/8		4,818,912	0.1581%	5,120,751	0.1680%
	張詒烜	68	1/8		19,490	0.0006%		
	張詒烜	70	1/8		235,040	0.0077%		
	張詒烜	71	1/8		47,309	0.0016%		
34	張錦	66	1/16		2,409,456	0.0790%	2,560,375	0.0840%
	張錦	68	1/16		9,745	0.0003%		
	張錦	70	1/16		117,520	0.0039%		
	張錦	71	1/16		23,654	0.0008%		
35	莊佳儒	35	160/10000		442,222	0.0145%	705,437	0.0231%
	莊佳儒	35-2	160/10000		164,667	0.0054%		
	莊佳儒	35-4	160/10000		98,548	0.0032%		
36	莊閔智	35	185/10000		511,319	0.0168%	815,662	0.0268%
	莊閔智	35-2	185/10000		190,397	0.0062%		
	莊閔智	35-4	185/10000		113,946	0.0037%		
37	許麗卿	35	185/10000		511,319	0.0168%	815,662	0.0268%
	許麗卿	35-2	185/10000		190,397	0.0062%		
	許麗卿	35-4	185/10000		113,946	0.0037%		
38	陳月霞	35	444/10000		1,227,167	0.0403%	1,957,590	0.0642%
	陳月霞	35-2	444/10000		456,952	0.0150%		
	陳月霞	35-4	444/10000		273,471	0.0090%		
39	陳淑鳳	35	167/10000		461,569	0.0151%	736,301	0.0242%
	陳淑鳳	35-2	167/10000		171,872	0.0056%		
	陳淑鳳	35-4	167/10000		102,860	0.0034%		
40	陳薌而	35	185/10000		511,319	0.0168%	815,662	0.0268%
	陳薌而	35-2	185/10000		190,397	0.0062%		
	陳薌而	35-4	185/10000		113,946	0.0037%		
41	陳德雄	72		三七五 租約承 租人	301,985	0.0099%	4,074,085	0.1336%
	陳德雄	73		三七五 租約承 租人	3,772,100	0.1237%		
42	陳麗而	35	133/10000		367,597	0.0121%	586,395	0.0192%
	陳麗而	35-2	133/10000		136,880	0.0045%		
	陳麗而	35-4	133/10000		81,918	0.0027%		
43	新北市 財政局	第三種 特定專用區 (捐贈)			231,475,118	7.5928%	231,475,118	7.5928%
44	劉志誠	35	411/10000		1,135,958	0.0373%	1,812,094	0.0594%
	劉志誠	35-2	411/10000		422,990	0.0139%		
	劉志誠	35-4	411/10000		253,146	0.0083%		
45	蔡杰廷	35	167/10000		461,569	0.0151%	736,301	0.0242%
	蔡杰廷	35-2	167/10000		171,872	0.0056%		
	蔡杰廷	35-4	167/10000		102,860	0.0034%		

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)	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
46	蔡杰晃	35	167/10000		461,569	0.0151%	736,301	0.0242%
	蔡杰晃	35-2	167/10000		171,872	0.0056%		
	蔡杰晃	35-4	167/10000		102,860	0.0034%		
47	總行營造興業股份有限公司	26	8/30		267,732	0.0088%	281,790,159	9.2433%
	總行營造興業股份有限公司	26-5	8/30		92,263	0.0030%		
	總行營造興業股份有限公司	35	3175/10000		8,775,348	0.2878%		
	總行營造興業股份有限公司	35-2	3175/10000		3,267,620	0.1072%		
	總行營造興業股份有限公司	35-4	3175/10000		1,955,566	0.0641%		
	總行營造興業股份有限公司	36	44123/180000		199,209,117	6.5344%		
	總行營造興業股份有限公司	36-3	44123/180000		11,122,068	0.3648%		
	總行營造興業股份有限公司	36-4	44123/180000		12,445,526	0.4082%		
	總行營造興業股份有限公司	36-5	44123/180000		3,060,571	0.1004%		
	總行營造興業股份有限公司	36-6	44123/180000		15,191,671	0.4983%		
	總行營造興業股份有限公司	36-8	44123/180000		6,471,435	0.2123%		
	總行營造興業股份有限公司	36-9	44123/180000		6,723,692	0.2206%		
	總行營造興業股份有限公司	41	10/25		13,207,550	0.4332%		
合計					3,048,599,992	100.0000%	3,048,599,992	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。

二、更新後權利價值評估：

(一)勘估標的之選定及分析：

- 1、本案更新後規劃設計地上三十一層、地下五層之鋼骨造住宅大樓；地上二十四層、地下五層之鋼筋混凝土造廠辦大樓；住宅大樓4樓以上住家單元共規劃336戶；廠辦大樓3~22樓廠房單元共規劃20戶，10~24樓辦公單元共規劃15戶。住宅大樓地下一至五層設計坡道平面式停車位規劃296個；廠辦大樓地下一至五層設計坡道平面式停車位規劃266個。
- 2、本次依委託人提供更新後估價條件評估更新後各戶價格，依照產品型態分別選定住宅單元「10F-A3」及廠辦單元「9F-作業廠房」為比準單元，茲將比準單元之個別條件表示如下：

單元	樓層	編號/用途	面積(坪)
住宅比準戶	10F	A3	40.34
廠辦比準戶	9F	作業廠房	550.92

- 3、本次更新後考量樓層別效用比及位置差異條件，推估其他單元之價格。

(二)估價方法之選定：

- 1、比較法係指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。
- 2、收益法之直接資本化法係指以勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。

(三)住宅比準戶—價格評估過程：

1、住宅比準戶—比較法評估過程：

- (1)有關於比較法評估價格過程，本事務所採百分率法調整評估之。
- (2)百分率法係經比較標的與勘估標的各項個別因素及區域因素作一比較，比較出各項因素之差異百分比率(超極優>極優>優>稍優>普通>稍劣>劣>極劣>超極劣)，計算出勘估標的比較價值之方法。
- (3)超極優>極優>優>稍優>普通>稍劣>劣>極劣>超極劣等條件之評定係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來，計算出勘估標的比較價值之方法，本案比較項目依九級優劣並細項劃分為強、中、弱、微等級，劃分標準及百分比率如下：

項目	超極優				極優				優				稍優				普通
細項	強	中	弱	微	強	中	弱	微	強	中	弱	微	強	中	弱	微	
百分比率	>15%	15%	14%	13%	12%	11%	10%	9%	8%	7%	6%	5%	4%	3%	2%	1%	0%
項目	稍劣				劣				極劣				超極劣				
細項	普通	微	弱	中	強	微	弱	中	強	微	弱	中	強	微	弱	中	強
百分比率	0%	-1%	-2%	-3%	-4%	-5%	-6%	-7%	-8%	-9%	-10%	-11%	-12%	-13%	-14%	-15%	<-15%

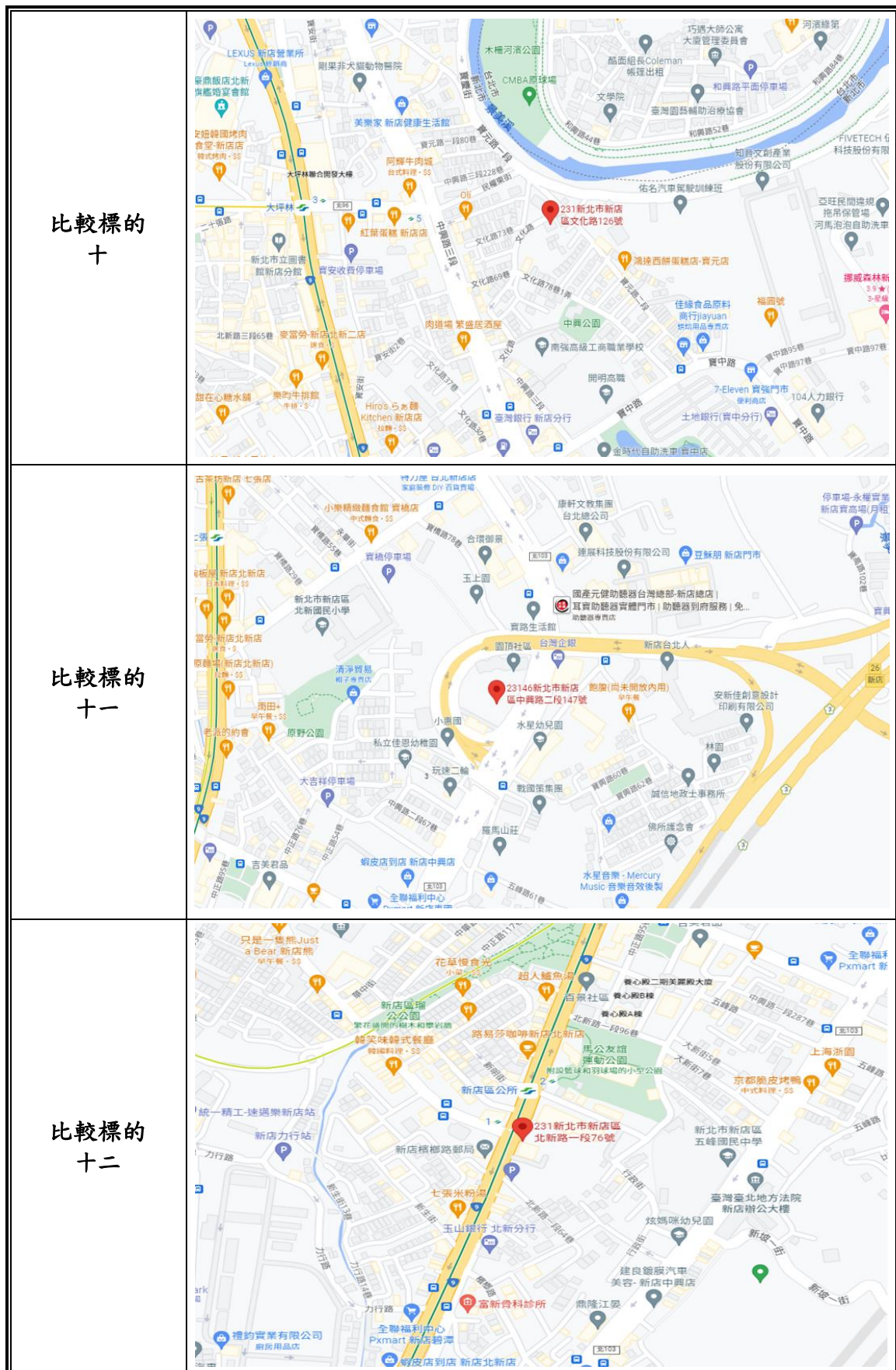
- (4)對於比較標的之相關資料，本事務所已儘可能向資料提供者進行查證，如有不足係屬無法查證或查證有困難。

(5)住宅比準戶—比較標的條件分析：

項 目	勘估標的	比較標的十	比較標的十一	比較標的十二
地 址	10F-A3	新店區文化路 126號五樓	新店區中興路二段 147號九樓	新店區北新路一段 76號三樓之7
價格型態	--	成交價格	成交價格	成交價格
交易價格	--	總價1,850萬元 (含車位價160萬元) 58.64萬元/坪	總價2,960萬元 (含車位價200萬元) 58.15萬元/坪	總價1,947.00萬元 65.80萬元/坪
勘察日期	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5
價格日期	民國111.7.27	民國110.8.21	民國110.10.24	民國110.12.21
使用分區	第三種 特定專用區	第四種住宅區	住宅區	行政園區特定專用區
建築樓層	31層	13層	14層	30層
比較標的 樓 層	第10層	第5層	第9層	第3層
屋 齡	新成屋	2.4年	4.6年	1.4年
面 積	約40.34坪	建物：28.82坪 車位：3.60坪 合計：32.42坪	建物：47.46坪 車位：7.93坪 合計：55.39坪	29.59坪
結 構	鋼骨造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造
臨路情況 (M)	臨10公尺寬道路	臨8公尺寬道路	臨42公尺寬道路	臨30公尺寬道路
交通條件	普通	相當	相當	相當
公共設施	普通	相當	相當	相當
整體條件	普通	相當	相當	相當
備 註	--	B2升降機械式停車位 1個，以160萬/個評估	B4坡道平面式停車位 2個，以200萬/個評估	升降機械式停車位1 個，以200萬/個計

說明：價格日期因素參酌新北市政府不動產價格指數進行修正。

比較標的位置圖



(6)住宅比準戶—與比較標的區域因素比較調整分析：

項目	比較細項	勘估 標的	比較標的 十	調整 百分率	比較標的 十一	調整 百分率	比較標的 十二	調整 百分率
交通 運輸	主要道路寬度(M)	42	42	0%	42	0%	42	0%
	捷運之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	交流道之有無及 接近交流道之程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
自然 條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	未影響	未影響	0%	未影響	0%	未影響	0%
	小計			0%		0%		0%
公共 設施	學校(國小、國中、高中、 大專院校)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場(傳統市場、超級市場、 超大型購物中心)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場、徒步區	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施(郵局、銀行、 醫院、機關等設施)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
發展 潛力	商業聚集效益	普通	普通	0%	普通	0%	稍優-弱	-2%
	目前利用成熟度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	普通	0%	稍優-弱	-2%
	未來發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		-4%
其他(如治安、地方聲望)		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素調整百分率				0%		0%		-4%

(7)住宅比準戶—與比較標的個別因素比較調整分析：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的十	調整百分率	比較標的十一	調整百分率	比較標的十二	調整百分率
建物條件	建物結構	鋼骨	鋼筋混凝土	4%	鋼筋混凝土	4%	鋼骨鋼筋混凝土	1%
	屋齡(年)	新成屋	2.4	2%	4.6	5%	1.4	1%
	總價(面積:坪)與單價關係	40.34坪	28.82坪	-1%	47.46坪	1%	29.59坪	-1%
	面積適宜性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	樓層高度	3.4	3.2	1%	3.4	0%	3.4	0%
	通風採光	普通	稍劣-微	1%	普通	0%	稍劣-微	1%
	視野棟距	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	產品適宜性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	樓層位置(樓層別)	10層	5層	2.5%	9層	0.5%	3層	3.0%
	公設比	33.55%	34.28%	0%	33.60%	0%	30.90%	-1%
	兩遮比	5.17%	14.09%	2%	0.00%	-1%	6.68%	0%
	管理狀況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	使用管制	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	建材	普通	稍劣-弱	2%	稍劣-弱	2%	稍劣-弱	2%
	建築設計	普通	稍劣-微	1%	稍劣-微	1%	稍劣-微	1%
	商業效益	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	建物結構			15%		13%		7%
道路條件	面臨主要道路寬度(M)	10	8	0%	42	-4%	30	-3%
	道路種別(主幹道、次幹道、巷道、人行道)	巷道	次幹道	-1%	主幹道	-2%	主幹道	-2%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			-1%		-6%		-5%
接近條件	接近車站之程度	捷運大坪林站 1000M	捷運大坪林站 200M	-4%	捷運七張站 550M	-2%	捷運新店區公所站 100M	-4%
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)	北新國小 1300M	大豐國小 900M	-1%	北新國小 300M	-2%	五峰國中 250M	-2%
	接近市場之程度(傳統、超級市場、大型購物中心)	家樂福 1000M	大坪林文化市場 450M	-2%	家樂福新店店 350M	-2%	全聯 300M	-3%
	接近公園之程度	公園 50M	中興公園 150M	0%	原野公園 250M	1%	馬公友誼運動公園 150M	0%
	接近停車場之程度	公園地下停車場 50M	寶元停車場 50M	0%	寶橋停車場 250M	0%	times停車場 50M	0%
	接近鄰近商圈之程度	捷運大坪林商圈 850M	大坪林站商圈 200M	-4%	寶橋路商圈 450M	-2%	捷運新店區公所站商圈 100M	-4%
	小計			-11%		-7%		-13%
週邊環境條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	嫌惡設施有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
景觀		優-中	普通	7%	普通	7%	普通	7%
個別因素調整百分率				9.5%		6.5%		-4.0%

(8)住宅比準戶—比較價格之推定：

項 目	比較標的十	比較標的十一	比較標的十二
交易價格 (萬元/坪)	58.64	58.15	65.80
價格種類	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格 (萬元/坪)	58.64	58.15	65.80
價格日期因素調整率	104%	102%	102%
價格日期因素調整後價格 (萬元/坪)	60.99	59.31	67.12
區域因素調整率	100%	100%	96%
區域因素調整後價格 (萬元/坪)	60.99	59.31	64.44
土地個別因素調整率	109.5%	106.5%	96.0%
試算價格 (萬元/坪)	66.78	63.17	61.86
比較標的加權數	35%	35%	30%
加權數計算後價格 (萬元/坪)	23.37	22.11	18.56
最後推定比較價格 (萬元/坪)	64.04\approx64.00		

說明：價格日期因素參酌新北市政府地政局新北市不動產價格指數進行修正。

■ 依資料信賴度而言：

比較標的十、十一之區域及個別因素調整率絕對值較小，替代性較高，因此給予比較標的十、十一較高權重。

本事務所依比較法，經各項影響因素分析調整後，住宅比準戶建坪單價以**640,000元/坪**評估。

2、住宅比準戶—收益法之直接資本化法評估過程：

■ 計算公式及分析：

$$\text{不動產收益價格} = \frac{\text{淨收益}}{\text{收益資本化率}}$$

說明：

- 總收入，指價格日期當時勘估標的按法定用途出租或營運，在正常情況下所獲得之租金或收入之數額。
- 有效總收入＝總收入－閒置或其他原因造成之損失。
- 總費用包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費、維修費、重置提撥費等。
- 淨收益＝有效總收入扣除總費用。
- 收益資本化率之求取，本事務所採用市場萃取法，選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，所得之商數加以比較決定後，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。
- 本事務所已經向委託者要求提供勘估標的最近三年間之租賃契約、交易買賣契約、地價稅單、房屋稅單、保險費收據等推估總收入、總費用與收益資本化率資料，惟委託者表示無法提供相關資料。
- 本次勘估標的總收入係依據同一供需圈內之比較標的推估試算，總費用則依據各費用項目推估試算，收益資本化率則訪查當地類似產品之合理租金水準、空置率、總費用率與價格水準，並考慮流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定。由於勘估標的非屬營運性不動產，因此最近三年總收入、總費用及收益資本化率等資料的欠缺，對於勘估標的評估精準度之影響微小。
- 比較標的最近三年間總收入、總費用與收益資本化率等資料之調查取得困難，本報告僅以比較標的租金價格日期當時之租金，作為推算勘估標的總收入與有效總收入的基礎。其它資料則未運用，因此上述資料的欠缺，對於勘估標的評估精準度之影響微小。

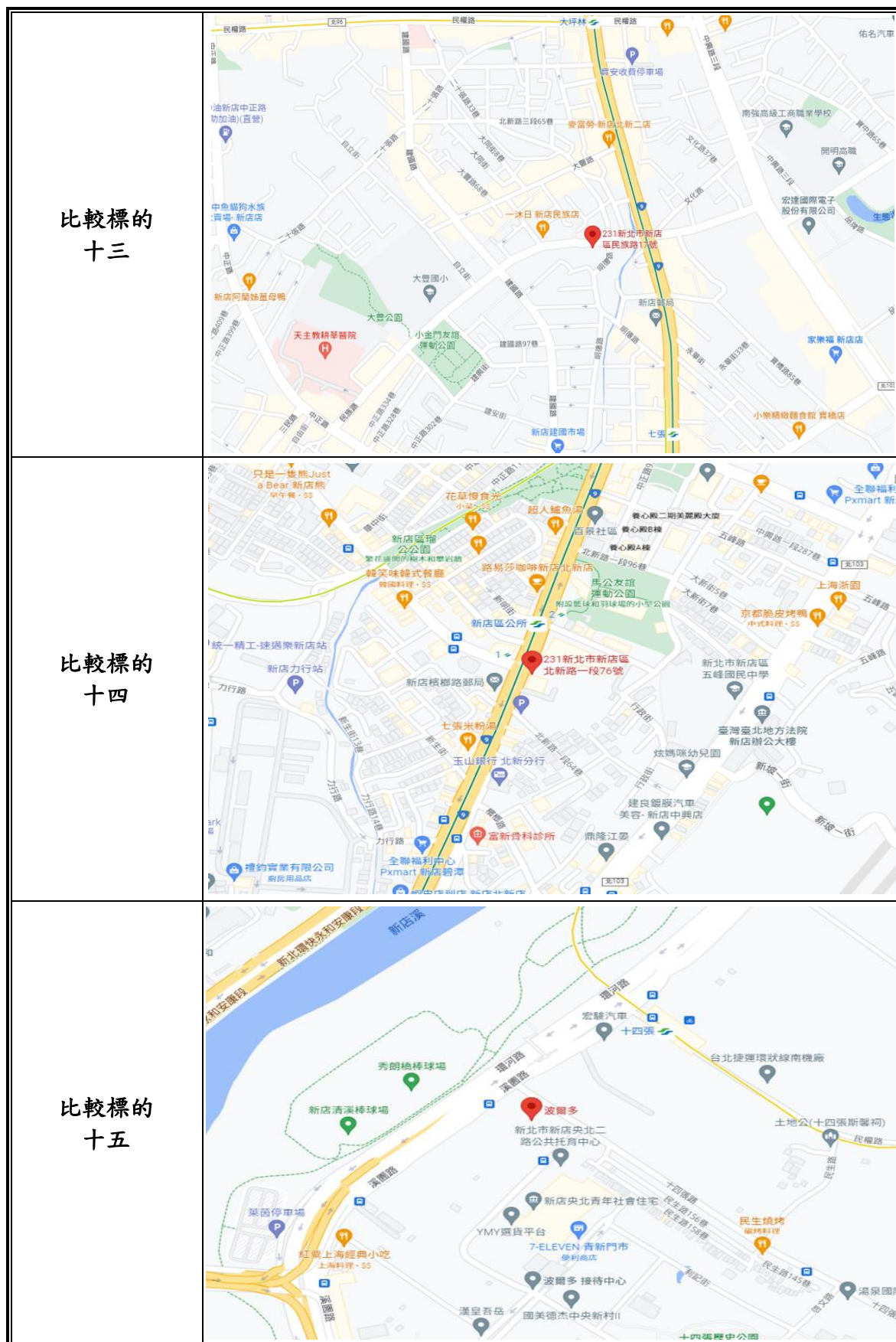
(1)住宅比準戶—租金案例：

項 目	勘估標的	比較標的十三	比較標的十四	比較標的十五
地 址	10F-A3	新店區民族路 17號二樓(友座臻美)	新店區北新路一段 76號七樓	新店區十四張路 383號十樓之8
價格型態	--	成交租金	成交租金	成交租金
租 金	--	總價25,000元/月 930元/坪/月	總價55,000元/月 (含車位價4,500元/月) 1,184元/坪/月	總價33,000元/月 (含車位價4,500元/月) 1,092元/坪/月
調查日期	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5
租金價格日期	民國111.7.27	民國110.6.9	民國110.10.1	民國111.3.1
使用分區	第三種特定專用區	第四種住宅區	行政園區特定專用區	住宅區
建築樓層	31層	14層	30層	15層
比較標的樓層	第10層	第2層	第7層	第10層
屋 齡	新成屋	2.0年	1.3年	0.5年
面 積	約40.34坪	26.87坪	55.50坪 (含車位面積12.84坪)	34.37坪 (含車位面積8.27坪)
結 構	鋼骨造	鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
臨路情況(M)	臨10公尺寬道路	臨22、8公尺寬道路	臨30公尺寬道路	臨15公尺寬道路
整體空置率	--	5~10%	5~10%	5~10%
備 註	--	--	含坡道平面車位1個， 以4500元/個計	含坡道平面車位1個， 以4500元/個計

說明：1.本案區域近年內屋齡5年內新成屋住宅租金案例較稀少，更新後新成屋住宅產品於市場上相同性質案例稀少難尋，因此以擴大交易日期、區域範圍之出租標的作為比較案例。

2.價格日期因素參酌新北市政府地政局新北市不動產價格指數進行修正。

比較標的位置圖



(2)本次勘估標的住宅比準戶—與比較標的區域因素分析調整表：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的十三	調整百分率	比較標的十四	調整百分率	比較標的十五	調整百分率
交通運輸	主要道路寬度(M)	42	42	0%	42	0%	42	0%
	捷運之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	交流道之有無及接近交流道之程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	未影響	未影響	0%	未影響	0%	未影響	0%
	小計			0%		0%		0%
公共設施	學校(國小.國中.高中.大專院校)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場(傳統市場.超級市場.超大型購物中心)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場、徒步區	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施(郵局.銀行.醫院.機關等設施)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
發展潛力	商業聚集效益	普通	普通	0%	稍優-弱	-2%	普通	0%
	目前利用成熟度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	稍優-弱	-2%	稍優-弱	-2%
	未來發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	稍優-弱	-2%
	小計			0%		-4%		-4%
其他(如治安、地方聲望)		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素調整百分率				0%		-4%		-4%

(3)本次勘估標的住宅比準戶—與比較標的個別因素分析調整表：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的十三	調整百分率	比較標的十四	調整百分率	比較標的十五	調整百分率
建物條件	建物結構	鋼骨	鋼筋混凝土	4%	鋼骨鋼筋混凝土	1%	鋼筋混凝土	4%
	屋齡(年)	新成屋	2.0	2%	1.3	1%	0.5	1%
	總價(面積:坪)與單價關係	40.34坪	26.87坪	-1%	42.66坪	0%	26.10坪	-1%
	面積適宜性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	樓層高度	3.4	3.3	0%	3.4	0%	3.1	1%
	通風採光	普通	稍劣-微	1%	普通	0%	稍劣-微	1%
	視野棟距	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	產品適宜性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	樓層位置(樓層別)	10層	2層	3.0%	7層	1.5%	10層	0.0%
	公設比	33.55%	30.53%	-1%	30.89%	-1%	32.99%	0%
	兩遮比	5.17%	8.17%	1%	0.00%	-1%	0.00%	-1%
	管理狀況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	使用管制	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	建材	普通	稍劣-弱	2%	稍劣-弱	2%	稍劣-弱	2%
	建築設計	普通	稍劣-微	1%	稍劣-微	1%	稍劣-微	1%
	商業效益	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			12%		5%		8%
道路條件	面臨主要道路寬度(M)	10	22	-3%	30	-3%	15	-1%
	道路種別(主幹道、次幹道、巷道、人行道)	巷道	次幹道	-1%	主幹道	-2%	次幹道	-1%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			-4%		-5%		-2%
接近條件	接近車站之程度	捷運大坪林站 1000M	捷運七張站 400M	-3%	捷運新店區公所站 100M	-4%	捷運十四張站 200M	-4%
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)	北新國小 1300M	大豐國小 300M	-2%	五峰國中 250M	-2%	大豐國小 1300M	0%
	接近市場之程度(傳統、超級市場、大型購物中心)	家樂福 1000M	全聯北新店 200M	-3%	全聯 300M	-3%	家樂福超市 650M	-1%
	接近公園之程度	公園 50M	交通公園 300M	1%	馬公友誼運動公園 150M	0%	十四張歷史公園 400M	1%
	接近停車場之程度	公園地下停車場 50M	大豐地下停車場 300M	0%	times停車場 50M	0%	央北停車場 300M	0%
	接近鄰近商圈之程度	捷運大坪林商圈 850M	北新路商圈 100M	-4%	捷運新店區公所站 商圈 100M	-4%	小碧潭商圈 1200M	1%
	小計			-11%		-13%		-3%
週邊環境條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	嫌惡設施有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
景觀		優-中	普通	7%	普通	7%	普通	7%
個別因素調整百分率				4.0%		-6.5%		10.0%

(4)本次住宅比準戶一與比較標的整體之調整比率表：

項 目	比較標的十三	比較標的十四	比較標的十五
交易價格 (元/坪/月)	930.00	1,184.00	1,092.00
價格種類	成交租金	成交租金	成交租金
情況因素調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格 (元/坪/月)	930.00	1,184.00	1,092.00
價格日期因素調整率	103%	102%	100%
價格日期因素調整後價格 (元/坪/月)	957.90	1,207.68	1,092.00
區域因素調整率	100%	96%	96%
區域因素調整後價格 (元/坪/月)	957.90	1,159.37	1,048.32
個別因素調整率	104.0%	93.5%	110.0%
試算價格 (元/坪/月)	996.22	1,084.01	1,153.15
比較標的加權數	30%	30%	40%
加權數計算後價格 (元/坪/月)	298.87	325.20	461.26
最後推定比較價格 (元/坪/月)	1,085.33\approx1,100		

說明：價格日期因素參酌新北市政府地政局新北市不動產價格指數進行修正。

■ 依勘估標的與比較標的替代性而言：

比較標的十五之區域及個別因素調整率絕對值較小，替代性較佳，因此給予比較標的十五較高權重。

本事務所依比較法，經各項影響因素分析調整後，住宅比準戶租金單價以**1,100元/坪/月**評估。

(5)住宅比準戶—總收入推估：

係以價格日期當時勘估標的按法定用途出租，在正常情況下所獲得之租金及押金孳息之數額。

月租金收入	$1,100 \text{ 元/坪/月} \times 40.34 \text{ 坪} = 44,374 \text{ 元/月}$
年租金收入	$44,374 \text{ 元/月} \times 12 \text{ 個月} = 532,488 \text{ 元/年}$
押金	以二個月推估
一年期定存年利率	1.192%【五大行庫基本存款利率(一年期)】
押金孳息收入	$44,374 \text{ 元/月} \times 2 \text{ 個月} \times 1.192\% = 1,058 \text{ 元/年}$
年總收入	$532,488 \text{ 元/年} + 1,058 \text{ 元/年} = 533,546 \text{ 元/年}$

(6)住宅比準戶—有效總收入推估：

總收入扣除空置損失及裝修抵減損失後之餘額為勘估標的之有效總收入。

年總收入	533,546 元/年
空置率	以平均租期二年，招租期二個月，50%租戶換租之條件推估 $2 \text{ 個月} / 2 \text{ 年} (24 \text{ 個月}) \times 50\% = 4.17\%$
空置損失	$533,546 \text{ 元/年} \times 4.17\% = 22,249 \text{ 元/年}$
裝修抵減或搬遷免租期	以平均租期二年，裝修期○個月，50%租戶換租之條件推估 $0 \text{ 個月} / 2 \text{ 年} (24 \text{ 個月}) \times 50\% = 0\%$
裝修抵減或搬遷免租期損失	$532,488 \text{ 元/年} \times (1 - 4.17\%) \times 0\% = 0 \text{ 元/年}$
年租金損失	$22,249 \text{ 元/年} + 0 \text{ 元/年} = 22,249 \text{ 元/年}$ 約佔總收入的4.17%
有效總收入	$533,546 \text{ 元/年} - 22,249 \text{ 元/年} = 511,297 \text{ 元/年}$

(7)住宅比準戶—總費用推估：

經計算勘估標的總費用約為116,136元/年(詳下表)，約佔總收入的21.77%。

項目	說明	計算結果 (元/年)
地價稅	以勘估標的土地當年度申報地價總額×稅率 1.0%預估	2,275
房屋稅	以勘估標的房屋現值×街路等級調整率×稅率1.2%預估	39,206
保險費	以勘估標的建物成本價格的0.10%預估	8,570
管理費	以勘估標的總收入的0.5%預估	2,668
維修費	以勘估標的營造施工費的0.1%預估	11,998
重置提撥費	以勘估標的營造施工費的0.6%預估	51,419
合計		116,136

(8)住宅比準戶—淨收益推估：

總收入扣除空置損失及裝修抵減損失後推算有效總收入，有效總收入扣除總費用即為淨收益。

年總收入	533,546 元/年
-空置及裝修抵減損失	22,249元/年
有效總收入	511,297元/年
-總費用	116,136元/年
淨收益	395,161元/年

(9)住宅比準戶—收益資本化率推估：

經本事務所訪查當地類似產品，相關資料如下：

A、合理租金水準為1,050元/坪/月～1,150元/坪/月。

B、空置率及裝修抵減損失約為總收入的3%～5%。

C、總費用率約為總收入的15%～25%。

D、合理房價水準約為610,000元/坪～670,000元/坪。

E、推估類似不動產合理折舊前收益資本化率為1.49%～1.65%。

F、以屋齡0年～5年類似產品，殘餘價格率5%，推估建物折舊提存率為1.9%～2.1%，建物價值比率約為56.44%～58.87%，應扣除折舊提存率為1.12%～1.18%。

G、推估類似不動產扣除折舊提存率後合理收益資本化率為0.31%~0.53%。

H、考慮流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較，決定本次勘估標的扣除折舊提存率後收益資本化率為0.42%。

I、以勘估標的屋齡0年，殘餘價格率5%，推估每年折舊提存率為1.9%，建物價值比率約為58.87%，應加計建物折舊提存率1.12%，決定本次勘估標的收益資本化率為1.54%。

(10)住宅比準戶—收益價格結論：

在決定勘估標的淨收益及收益資本化率後，評估勘估標的收益價格**395,161元/年**÷**1.54%**=**25,659,805元**
(平均單價為：**640,000元/坪**)。

(四)廠辦比準戶—價格評估過程：

1、廠辦比準戶—比較法評估過程：

- (1)有關於比較法評估價格過程，本事務所採百分率法調整評估之。
- (2)百分率法係經比較標的與勘估標的各項個別因素及區域因素作一比較，比較出各項因素之差異百分比率(超極優>極優>優>稍優>普通>稍劣>劣>極劣>超極劣)，計算出勘估標的比較價值之方法。
- (3)超極優>極優>優>稍優>普通>稍劣>劣>極劣>超極劣等條件之評定係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來，計算出勘估標的比較價值之方法，本案比較項目依九級優劣並細項劃分為強、中、弱、微等級，劃分標準及百分比率如下：

項目	超極優				極優				優				稍優				普通
細項	強	中	弱	微	強	中	弱	微	強	中	弱	微	強	中	弱	微	
百分比率	>15%	15%	14%	13%	12%	11%	10%	9%	8%	7%	6%	5%	4%	3%	2%	1%	0%
項目	稍劣				劣				極劣				超極劣				普通
細項	普通	微	弱	中	強	微	弱	中	強	微	弱	中	強	微	弱	中	強
百分比率	0%	-1%	-2%	-3%	-4%	-5%	-6%	-7%	-8%	-9%	-10%	-11%	-12%	-13%	-14%	-15%	<-15%

- (4)對於比較標的之相關資料，本事務所已儘可能向資料提供者進行查證，如有不足係屬無法查證或查證有困難。

(5)廠辦比準戶—比較標的條件分析：

項 目	勘估標的	比較標的四	比較標的五	比較標的六
地 址	9F作業廠房	新店區北新路 三段205-3號九樓 (台北矽谷)	新店區寶橋路 142號六樓 (欣聯鉅星)	新店區民權路 100號八樓之一 (江陵資訊大樓)
價格型態	--	成交價格	成交價格	成交價格
交易價格	--	總價13,328萬元 (含車位價1,260萬元) 43.28萬元/坪	總價4,500萬元 (含車位價440萬元) 52.81萬元/坪	總價5,700萬元 (含車位價200萬元) 55.88萬元/坪
勘察日期	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5
價格日期	民國111.7.27	民國109.11.3	民國111.4.13	民國110.9.8
使用分區	第一種 特定專用區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區
建築樓層	24層	15層	7層	17層
比較標的 樓 層	第9層	第9層	第6層	第8層
屋 齡	新成屋	18.5年	0.4年	25.0年
面 積	約550.92坪	建物：278.81坪 車位：71.49坪 合計：350.30坪	建物：76.88坪 車位：22.79坪 合計：99.67坪	建物：98.43坪 車位：14.38坪 合計：112.81坪
結 構	鋼筋混凝土造	鋼骨造	鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造
臨路情況 (M)	臨15公尺寬道路	臨25公尺寬道路	臨25公尺寬道路	臨22公尺寬道路
交通條件	普通	相當	相當	相當
公共設施	普通	相當	相當	相當
整體條件	普通	相當	相當	相當
備 註	--	B4坡道平面車位 7個，以1260萬評估	B1坡道平面車位 2個，依實價登錄登載 以440萬評估	B4坡道平面車位 1個，以200萬/個評估

說明：1.本案區域近年內屋齡5年內新成屋廠辦交易案例較稀少，更新後新成屋廠辦產品於市場上相同性質案例稀少難尋，因此以擴大交易日期、區域範圍及屋齡之交易標的作為比較案例。

2.價格日期因素參酌內政部於111年7月15日發布都市地區地價指數（第58期）進行修正。

比較標的位置圖



(6)廠辦比準戶—與比較標的區域因素比較調整分析：

項目	比較細項	勘估 標的	比較 標的四	調整 百分率	比較 標的五	調整 百分率	比較 標的六	調整 百分率
交通 運輸	主要道路寬度(M)	42	42	0%	42	0%	42	0%
	捷運之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	交流道之有無及 接近交流道之程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
自然 條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	未影響	未影響	0%	未影響	0%	未影響	0%
	小計			0%		0%		0%
公共 設施	學校(國小.國中. 高中.大專院校)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場(傳統市場.超級市場. 超大型購物中心)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場、徒步區	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施(郵局.銀行. 醫院.機關等設施)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
發展 潛力	商業聚集效益	普通	稍優-中	-3%	稍優-弱	-2%	優-微	-5%
	目前利用成熟度	普通	稍優-微	-1%	稍優-微	-1%	稍優-弱	-2%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	未來發展趨勢	普通	普通	0%	稍優-微	-1%	稍優-微	-1%
	小計			-4%		-4%		-8%
其他(如治安、地方聲望)		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素調整百分率				-4%		-4%		-8%

(7)廠辦比準戶—與比較標的個別因素比較調整分析：

項目	比較細項	勘估 標的	比較 標的四	調整 百分率	比較 標的五	調整 百分率	比較 標的六	調整 百分率
建物 條件	建物結構	鋼筋混凝土	鋼骨	-5%	鋼筋混凝土	0%	鋼骨鋼筋 混凝土	-3%
	屋齡(年)	新成屋	18.5	9%	0.4	0%	25.0	11%
	總價(面積:坪)與單價關係	550.92坪	278.81坪	-2%	76.88坪	-4%	98.43坪	-4%
	面積適宜性	普通	稍劣-弱	2%	稍劣-強	4%	稍劣-強	4%
	樓層高度	5.0	4.2	2%	4.2	2%	3.8	3%
	通風採光	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	視野棟距	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	產品適宜性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	樓層位置(樓層別)	9層	9層	0.0%	6層	1.5%	8層	0.5%
	公設比	41.07%	34.07%	-2%	39.63%	0%	26.13%	-5%
	兩遮比	4.15%	1.19%	0%	0.00%	0%	0.00%	0%
	管理狀況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	使用管制	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	建材	普通	稍優-中	-3%	稍劣-微	1%	稍優-中	-3%
	建築設計	普通	稍劣-微	1%	稍劣-微	1%	稍劣-微	1%
	商業效益	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			2%		6%		5%
道路 條件	面臨主要道路寬度(M)	15	25	-2%	25	-2%	22	-2%
	道路種別(主幹道、 次幹道、巷道、人行道)	巷道	主幹道	-2%	次幹道	-1%	次幹道	-1%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			-4%		-3%		-3%
接近 條件	接近車站之程度	捷運 大坪林站 1000M	捷運 大坪林站 250M	-3%	捷運七張 站500M	-2%	捷運 大坪林站 400M	-3%
	接近學校之程度(國小、 國中、高中、大專院校)	北新國小 1300M	大豐國小 750M	0%	北新國小 400M	0%	大豐國小 550M	0%
	接近市場之程度(傳統、 超級市場、大型購物中心)	家樂福 1000M	J-mart 新店店 300M	0%	家樂福 新店店 150M	0%	J-mart 新店店 150M	0%
	接近公園之程度	公園 50M	感恩亭公 園350M	1%	綠湖公園 100M	0%	慈濟公園 200M	0%
	接近停車場之程度	公園地下 停車場 50M	江陵禮 停車場 250M	0%	中興低碳 立體停車 場100M	0%	cityparkin g停車場 100M	0%
	接近鄰近商圈之程度	捷運大坪 林商圈 850M	大坪林站 商圈 250M	-3%	寶橋路商 圈150M	-4%	民權路商 圈50M	-5%
	小計			-5%		-6%		-8%
週邊 環境 條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	嫌惡設施有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
	景觀	優-中	普通	7%	普通	7%	普通	7%
	個別因素調整百分率			0.0%		3.5%		0.5%

(8)廠辦比準戶—比較價格之推定：

項 目	比較標的四	比較標的五	比較標的六
交易價格 (萬元/坪)	43.28	52.81	55.88
價格種類	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格 (萬元/坪)	43.28	52.81	55.88
價格日期因素調整率	106%	100%	102%
價格日期因素調整後價格 (萬元/坪)	45.88	52.81	57.00
區域因素調整率	96%	96%	92%
區域因素調整後價格 (萬元/坪)	44.04	50.70	52.44
個別因素調整率	100%	104%	101%
試算價格 (萬元/坪)	44.04	52.47	52.70
比較標的加權數	30%	40%	30%
加權數計算後價格 (萬元/坪)	13.21	20.99	15.81
最後推定比較價格 (萬元/坪)	50.01\approx50.00		

說明：價格日期因素參酌新北市政府地政局新北市不動產價格指數進行修正。

■ 依勘估標的與比較標的替代性而言：

比較標的五之區域及個別因素調整率絕對值較小，替代性較佳，因此給予比較標的五較高權重。

本事務所依比較法，經各項影響因素分析調整後，廠辦比準戶建坪單價以**500,000元/坪**評估。

2、廠辦比準戶－收益法之直接資本化法評估過程：

■ 計算公式及分析：

$$\text{不動產收益價格} = \frac{\text{淨收益}}{\text{收益資本化率}}$$

說明：

- 總收入，指價格日期當時勘估標的按法定用途出租或營運，在正常情況下所獲得之租金或收入之數額。
- 有效總收入＝總收入－閒置或其他原因造成之損失。
- 總費用包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費、維修費、重置提撥費等。
- 淨收益＝有效總收入扣除總費用。
- 收益資本化率之求取，本事務所採用市場萃取法，選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，所得之商數加以比較決定後，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。
- 本事務所已經向委託者要求提供勘估標的最近三年間之租賃契約、交易買賣契約、地價稅單、房屋稅單、保險費收據等推估總收入、總費用與收益資本化率資料，惟委託者表示無法提供相關資料。
- 本次勘估標的總收入係依據同一供需圈內之比較標的推估試算，總費用則依據各費用項目推估試算，收益資本化率則訪查當地類似產品之合理租金水準、空置率、總費用率與價格水準，並考慮流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定。由於勘估標的非屬營運性不動產，因此最近三年總收入、總費用及收益資本化率等資料的欠缺，對於勘估標的評估精準度之影響微小。
- 比較標的最近三年間總收入、總費用與收益資本化率等資料之調查取得困難，本報告僅以比較標的租金價格日期當時之租金，作為推算勘估標的總收入與有效總收入的基礎。其它資料則未運用，因此上述資料的欠缺，對於勘估標的評估精準度之影響微小。

(1)廠辦比準戶—租金案例：

項 目	勘估標的	比較標的十六	比較標的十七	比較標的十八
地 址	9F作業廠房	新店區寶橋路 148號五樓	新店區建國路 276號五樓	新店區北新路三段 207-3號七樓
價格型態	--	成交租金	成交租金	成交租金
租 金	--	總價145,000元/月 (含車位價8,000元/月) 1,200元/坪/月	總價262,500元/月 1,233元/坪/月	總價173,000元/月 (含車位價4,000元/月) 1,317元/坪/月
調查日期	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5
租金價格日期	民國111.7.27	民國111.5.27	民國110.3.3	民國110.12.6
使用分區	第一種 特定專用區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區
建築樓層	24層	7層	11層	15層
比較標的樓層	第9層	第5層	第5層	第7層
屋 齡	新成屋	0.5年	12.5年	19.6年
面 積	約550.92坪	建物：114.19坪 車位：22.79坪 合計：136.98坪	建物：212.90坪 車位：48.12坪 合計：261.02坪	建物：128.31坪 車位：11.10坪 合計：139.41坪
結 構	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼骨造
臨路情況 (M)	臨15公尺寬道路	臨25公尺寬道路	臨22公尺寬道路	臨25公尺寬道路
整體空置率	--	5~10%	5~10%	5~10%
備 註	--	B2坡道平面式停車位 2個，以8,000元/月計	無承租車位	僅承租一車位， B4 坡道平面式停車位 以 4,000 元/月計

說明：1.本案區域近年內屋齡5年內新成屋廠辦租金案例較稀少，更新後新成屋廠辦產品於市場上相同性質案例稀少難尋，因此以擴大交易日期、區域範圍及屋齡之交易標的作為比較案例。

2.價格日期因素參酌內政部於111年7月15日發布都市地區地價指數（第58期）進行修正。

比較標的位置圖



(2)本次勘估標的廠辦比準戶—與比較標的區域因素分析調整表：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的十六	調整百分率	比較標的十七	調整百分率	比較標的十八	調整百分率
交通運輸	主要道路寬度(M)	42	42	0%	42	0%	42	0%
	捷運之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	交流道之有無及接近交流道之程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	未影響	未影響	0%	未影響	0%	未影響	0%
	小計			0%		0%		0%
公共設施	學校(國小.國中.高中.大專院校)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場(傳統市場.超級市場.超大型購物中心)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場、徒步區	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施(郵局.銀行.醫院.機關等設施)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
發展潛力	商業聚集效益	普通	稍優-弱	-2%	優-微	-5%	稍優-中	-3%
	目前利用成熟度	普通	稍優-微	-1%	稍優-弱	-2%	稍優-微	-1%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	未來發展趨勢	普通	稍優-微	-1%	稍優-微	-1%	普通	0%
	小計			-4%		-8%		-4%
其他(如治安、地方聲望)		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素調整百分率				-4%		-8%		-4%

(3)本次勘估標的廠辦比準戶—與比較標的個別因素分析調整表：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的十六	調整百分率	比較標的十七	調整百分率	比較標的十八	調整百分率
建物條件	建物結構	鋼筋混凝土	鋼筋混凝土	0%	鋼筋混凝土	0%	鋼骨	-5%
	屋齡(年)	新成屋	0.5	0%	12.5	6%	19.6	10%
	總價(面積:坪)與單價關係	550.92坪	114.19坪	-3%	212.90坪	-2%	128.31坪	-3%
	面積適宜性	普通	稍劣-中	3%	稍劣-弱	2%	稍劣-中	3%
	樓層高度	5.0	4.2	2%	4.2	2%	4.2	2%
	通風採光	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	視野棟距	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	產品適宜性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	樓層位置(樓層別)	9層	5層	2.0%	5層	2.0%	7層	1.0%
	公設比	41.07%	39.67%	0%	37.85%	-1%	32.57%	-3%
	雨遮比	4.15%	0.00%	0%	0.00%	0%	1.67%	0%
	管理狀況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	使用管制	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	建材	普通	稍劣-微	1%	稍劣-微	1%	稍優-中	-3%
	建築設計	普通	稍劣-微	1%	稍劣-微	1%	稍劣-微	1%
	商業效益	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			6%		11%		3%
道路條件	面臨主要道路寬度(M)	15	25	-2%	22	-2%	25	-2%
	道路種別(主幹道、次幹道、巷道、人行道)	巷道	次幹道	-1%	次幹道	-1%	主幹道	-2%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			-3%		-3%		-4%
接近條件	接近車站之程度	捷運大坪林站1000M	捷運七張站500M	-2%	捷運大坪林站400M	-3%	捷運大坪林站250M	-3%
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)	北新國小1300M	北新國小400M	0%	大豐國小600M	0%	大豐國小750M	0%
	接近市場之程度(傳統、超級市場、大型購物中心)	家樂福1000M	家樂福新店店150M	0%	J-mart新店店50M	0%	J-mart新店店300M	0%
	接近公園之程度	公園50M	綠湖公園100M	0%	感恩亭公園250M	1%	感恩亭公園350M	1%
	接近停車場之程度	公園地下停車場50M	中興低碳立體停車場100M	0%	俾亭停車場新店民權場50M	0%	江陵禮停車場250M	0%
	接近鄰近商圈之程度	捷運大坪林商圈850M	寶橋路商圈150M	-4%	民權路商圈50M	-5%	大坪林站商圈250M	-3%
	小計			-6%		-7%		-5%
週邊環境條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	嫌惡設施有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
景觀		優-中	普通	7%	普通	7%	普通	7%
個別因素調整百分率				4.0%		8.0%		1.0%

(4)本次廠辦比準戶一與比較標的整體之調整比率表：

項 目	比較標的十六	比較標的十七	比較標的十八
交易價格 (元/坪/月)	1,200.00	1,233.00	1,317.00
價格種類	成交租金	成交租金	成交租金
情況因素調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格 (元/坪/月)	1,200.00	1,233.00	1,317.00
價格日期因素調整率	100%	105%	102%
價格日期因素調整後價格 (元/坪/月)	1,200.00	1,294.65	1,343.34
區域因素調整率	96%	92%	96%
區域因素調整後價格 (元/坪/月)	1,152.00	1,191.08	1,289.61
個別因素調整率	104%	108%	101%
試算價格 (元/坪/月)	1,198.08	1,286.37	1,302.51
比較標的加權數	40%	30%	30%
加權數計算後價格 (元/坪/月)	479.23	385.91	390.75
最後推定比較價格 (元/坪/月)	1,255.89\approx1,260.00		

說明：價格日期因素參酌新北市政府地政局新北市不動產價格指數進行修正。

■ 依勘估標的與比較標的替代性而言：

比較標的十六之區域及個別因素調整率絕對值較小，替代性較佳，因此給予比較標的十六較高權重。

本事務所依比較法，經各項影響因素分析調整後，廠辦比準戶租金單價以**1,260元/坪/月**評估。

(5)廠辦比準戶—總收入推估：

係以價格日期當時勘估標的按法定用途出租，在正常情況下所獲得之租金及押金孳息之數額。

月租金收入	1,260 元/坪/月×550.92 坪=694,159 元/月
年租金收入	694,159元/月×12個月=8,329,908元/年
押金	以二個月推估
一年期定存年利率	1.192%【五大行庫基本存款利率(一年期)】
押金孳息收入	694,159元/月×2個月×1.192%=16,549元/年
年總收入	8,329,908元/年+16,549元/年=8,346,457元/年

(6)廠辦比準戶—有效總收入推估：

總收入扣除空置損失及裝修抵減損失後之餘額為勘估標的之有效總收入。

年總收入	8,346,457 元/年
空置率	以平均租期三年，招租期三個月，50%租戶換租之條件推估 3個月/3年（36個月）×50%=4.17%
空置損失	8,346,457元/年×4.17%=348,047元/年
裝修抵減或搬遷免租期	以平均租期三年，裝修期二個月，50%租戶換租之條件推估 2個月/3年（36個月）×50%=2.78%
裝修抵減或搬遷免租期損失	8,329,908元/年×（1-4.17%）×2.78%=221,915元/年
年租金損失	348,047元/年+221,915元/年=569,962元/年約佔總收入的 6.83%
有效總收入	8,346,457元/年－569,962元/年=7,776,495元/年

(7)廠辦比準戶—總費用推估：

經計算勘估標的總費用約為1,990,204元/年(詳下表)，約佔總收入的23.84%。

項目	說明	計算結果 (元/年)
地價稅	以勘估標的土地當年度申報地價總額×稅率 1.0%預估	31,728
房屋稅	以勘估標的房屋現值×街路等級調整率×稅率3.0%預估	1,070,879
保險費	以勘估標的建物成本價格的0.10%預估	89,986
管理費	以勘估標的總收入的0.5%預估	41,732
維修費	以勘估標的營造施工費的0.1%預估	125,980
重置提撥費	以勘估標的營造施工費的0.7%預估	629,899
合計		1,990,204

(8)廠辦比準戶—淨收益推估：

總收入扣除空置損失及裝修抵減損失後推算有效總收入，有效總收入扣除總費用即為淨收益。

年總收入	8,346,457 元/年
-空置及裝修抵減損失	569,962元/年
有效總收入	7,776,495元/年
-總費用	1,990,204元/年
淨收益	5,786,291元/年

(9)廠辦比準戶—收益資本化率推估：

經本事務所訪查當地類似產品，相關資料如下：

A、合理租金水準為1,150元/坪/月～1,400元/坪/月。

B、空置率及裝修抵減損失約為總收入的3%～8%。

C、總費用率約為總收入的20%～30%。

D、合理房價水準約為450,000元/坪～550,000元/坪。

E、推估類似不動產合理折舊前收益資本化率為2.06%～2.2%。

F、以屋齡0年～5年類似產品，殘餘價格率5%，推估建物折舊提存率為1.9%～2.1%，建物價值比率約為60.77%～63.13%，應扣除折舊提存率為1.2%～1.28%。

G、推估類似不動產扣除折舊提存率後合理收益資本化率為0.78%~1%。

H、考慮流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較，決定本次勘估標的扣除折舊提存率後收益資本化率為0.89%。

I、以勘估標的屋齡0年，殘餘價格率5%，推估每年折舊提存率為1.9%，建物價值比率約為63.13%，應加計建物折舊提存率1.2%，決定本次勘估標的收益資本化率為2.09%。

(10)廠辦比準戶—收益價格結論：

在決定勘估標的淨收益及收益資本化率後，評估勘估標的
收益價格為**5,786,291元/年 \div 2.09%=276,856,029元**
(平均單價為：**500,000元/坪**)。

(五)車位比準—價格評估過程：

本次以住宅坡道平面停車位選定地下二層編號218號(250cm*550cm)作為比準車位，廠辦停車位選定地下二層編號222號(250cm*550cm)作為比準車位，個別條件表示如下：

棟別	樓層別	編號	車位型態	車位大小
住宅棟	地下二層	218	坡道平面式	大車位(250*550)
廠辦棟	地下二層	222	坡道平面式	大車位(250*550)

■ **住宅車位比準—比較法評估過程：**

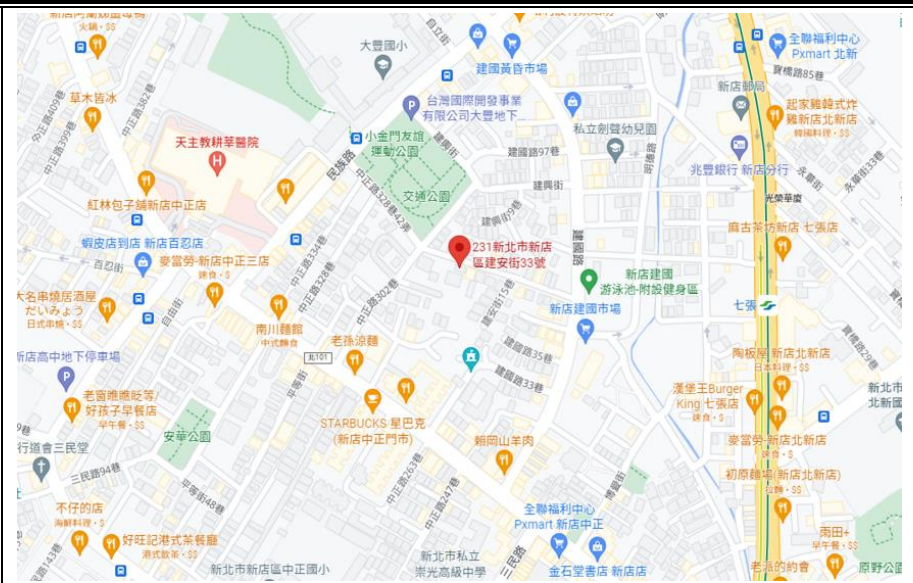
- (1)有關於比較法評估價格過程，本事務所採百分率法調整評估之。
- (2)百分率法係將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差異百分率進行價格調整之方法。
- (3)對於比較標的之相關資料，本事務所已儘可能向資料提供者進行查證，如有不足係屬無法查證或查證有困難。

(4)比較標的分析：

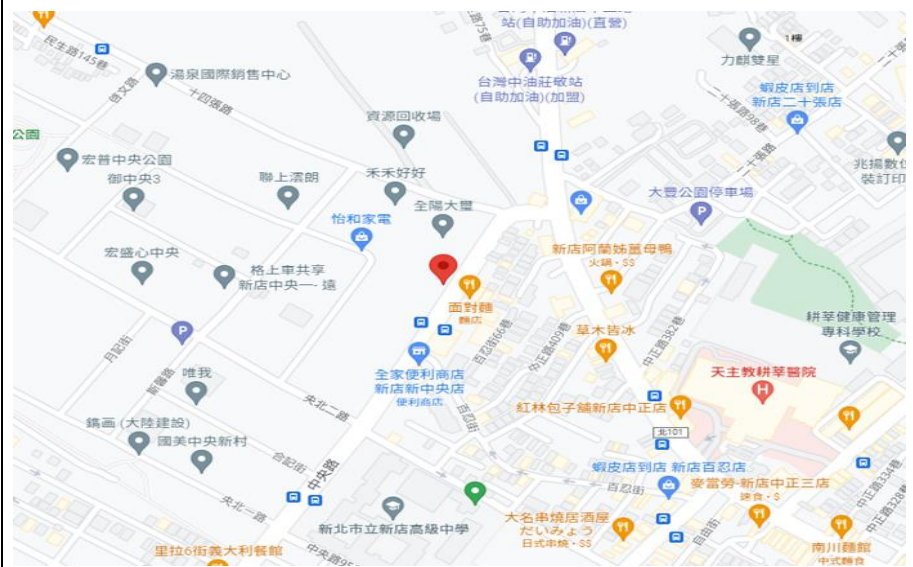
項 目	比較標的十九	比較標的二十	比較標的二十一
地 址	新店區建安街 33號地下層	新店區中央路36號	景平路151號(管理員室不供設 籍)、景平路151、151之1、151 之2、151之3、153、153之1、 153之2及153之3號各附二樓至二 十五樓(均不含本號、不含151號 十四樓、153之1號十九樓、153 之1號二十三樓及153之3號十四 樓)、景平路155號共計190戶之地 下一層、地下二層、地下三層
價格型態	成交價格	成交價格	成交價格
交易價格	總價215萬元	總價205萬元	總價226萬元
勘察日期	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5
價格日期	民國111.7.19	民國111.6.8	民國110.10.21
使用分區	第四種住宅區	住宅區	住宅區
建築樓層	7層	1層	25層
比較標的樓層	B1	第1層	B2
屋 齡	0.6年	0.3年	10.6年
面 積	9.60坪	10.59坪	10.82坪
結 構	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造
臨路情況(M)	臨8、8公尺寬道路	臨28公尺寬道路	臨40、12.74公尺寬道路
車位形式	B1 坡道平面式停車位 1 個，依實價登錄登載 以 215 萬/個計	B2 坡道平面式停車位 1 個，依實價登錄登載 以 205 萬/個計	B2 坡道平面式停車位 1 個， 依實價登錄登載以 226 萬/個計

比較標的位置圖

比較標的
十九



比較標的
二十



比較標的
二十一



(5)區域因素及個別因素分析及調整表：

項目	比較細項	勘估 標的	比較標的 十九	調整 百分率	比較標的 二十	調整 百分率	比較標的 二十一	調整 百分率
區域 因素	商業繁榮程度	普通	普通	0%	普通	0%	稍優-弱	-2%
	供需狀況	普通	普通	0%	普通	0%	稍優-弱	-2%
	小計			0%		0%		-4%
個別 因素	建物結構	鋼骨	鋼筋 混凝土	4%	鋼筋 混凝土	4%	鋼筋 混凝土	4%
	產品形態	坡道平面 車位	坡道平面 車位	0%	坡道平面 車位	0%	坡道平面 車位	0%
	樓層位置	地下二層	地下一層	-4.5%	地下二層	0%	地下二層	0%
	屋齡(年)	新成屋	0.6	0%	0.3	0%	10.6	2%
	小計			-0.5%		4.0%		6.0%

(6)住宅比準車位與比較標的整體之修正比率表：

項 目	比較標的十九	比較標的二十	比較標的二十一
交易價格 (萬元/個)	215.0	205.0	226.0
價格種類	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格 (萬元/個)	215.0	205.0	226.0
價格日期因素調整率	100%	100%	100%
價格日期因素調整後價格 (萬元/個)	215.0	205.0	226.0
區域因素調整率	100%	100%	96%
區域因素調整後價格 (萬元/個)	215.0	205.0	217.0
個別因素調整率	99.5%	104.0%	106.0%
試算價格 (萬元/個)	213.9	213.2	230.0
比較標的加權數	30%	40%	30%
加權數計算後價格 (萬元/個)	64.2	85.3	69.0
最後推定比較價格 (萬元/個)	218.5\approx220.0		

本事務所依比較法，經各項影響因素分析調整後，將試算價格加權分析如下：

■ 依勘估標的與比較標的替代性而言：

比較標的二十之區域及個別因素調整率絕對值較小，替代性較佳，因此給予比較標的二十較高權重。

本事務所依比較法，經各項影響因素分析調整後，住宅車位比準單元比較價格以**2,200,000元/個**評估。

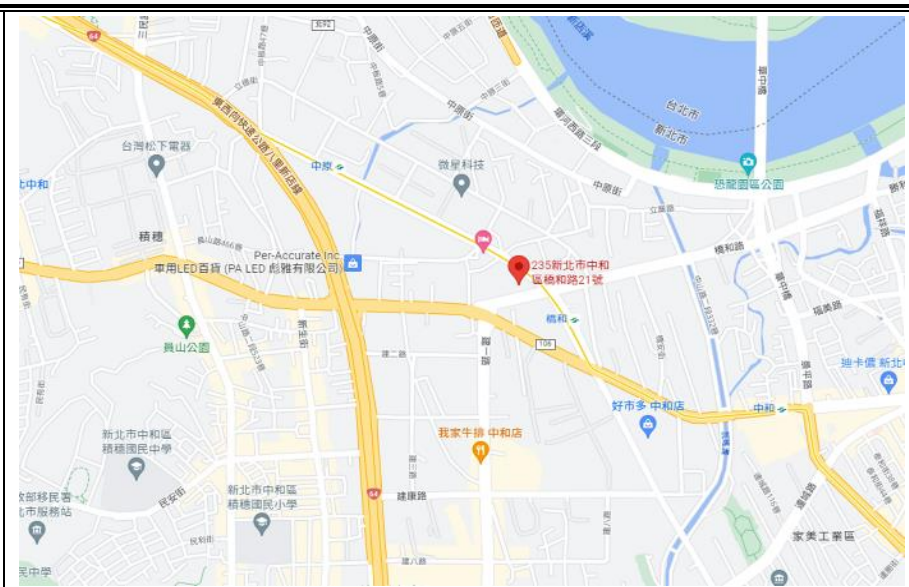
■ 廠辦車位比準—比較法評估過程：

- (1)有關於比較法評估價格過程，本事務所採百分率法調整評估之。
- (2)百分率法係將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差異百分率進行價格調整之方法。
- (3)對於比較標的之相關資料，本事務所已儘可能向資料提供者進行查證，如有不足係屬無法查證或查證有困難。
- (4)比較標的分析：

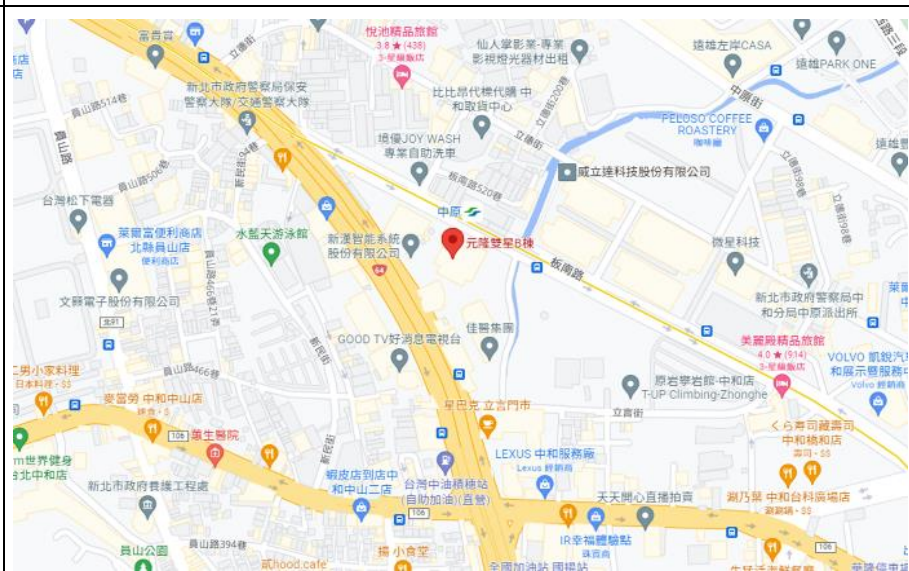
項 目	比較標的二十二	比較標的二十三	比較標的二十四
地 址	中和區橋和路 23號三樓	中和區板南路 661號五樓 (元隆捷運雙星大樓)	中和區中正路 700號等地下室底二層
價格型態	成交價格	成交價格	成交價格
交易價格	總價11,056萬元 (含車位價1,600萬元) 43.50萬元/坪	總價3,588萬元 (含車位價185萬元) 43.81萬元/坪	總價600.00萬元
勘察日期	民國111.9.5	民國111.9.5	民國111.9.5
價格日期	民國110.4.29	民國110.9.17	民國110.5.13
使用分區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區
建築樓層	17層	20層	18層
比較標的樓層	B2	B3	B2
屋 齡	0.6年	11.9年	20.3年
面 積	建物：217.39坪 車位：60.03坪 合計：277.42坪	建物：77.67坪 車位：8.78坪 合計：86.45坪	1.24坪
結 構	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
臨路情況(M)	臨24、20公尺寬道路	臨40、20公尺寬道路	臨40、24公尺寬道路
車位形式	B2 坡道平面式停車位 8 個，依實價登錄登 載以 200 萬/個計	B3 坡道平面式停車位 1 個，依實價登錄登 載以 185 萬/個計	B2 坡道平面式停車位 3 個，依實價登錄登 載以 200 萬/個計

比較標的位置圖

比較標的
二十二



比較標的
二十三



比較標的
二十四



(5)區域因素及個別因素分析及調整表：

項目	比較細項	勘估標的	比較標的二十二	調整百分率	比較標的二十三	調整百分率	比較標的二十四	調整百分率
區域因素	商業繁榮程度	普通	稍優-微	-1%	稍優-微	-1%	稍優-微	-1%
	供需狀況	普通	稍優-微	-1%	稍優-微	-1%	稍優-微	-1%
	小計			-2%		-2%		-2%
個別因素	建物結構	鋼筋混凝土	鋼筋混凝土	0%	鋼筋混凝土	0%	鋼筋混凝土	0%
	產品形態	坡道平面車位	坡道平面車位	0%	坡道平面車位	0%	坡道平面車位	0%
	樓層位置	地下二層	地下二層	0.0%	地下三層	5%	地下二層	0%
	屋齡(年)	新成屋	0.6	0%	11.9	2%	20.3	4%
	小計			0%		7%		4%

(6)廠辦比準車位與比較標的整體之修正比率表：

項 目	比較標的二十二	比較標的二十三	比較標的二十四
交易價格 (萬元/個)	200.0	185.0	200.0
價格種類	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格 (萬元/個)	200.0	185.0	200.0
價格日期因素調整率	100%	100%	100%
價格日期因素調整後價格 (萬元/個)	200.0	185.0	200.0
區域因素調整率	98%	98%	98%
區域因素調整後價格 (萬元/個)	196.0	181.3	196.0
個別因素調整率	100%	107%	104%
試算價格 (萬元/個)	196.0	194.0	203.8
比較標的加權數	30%	40%	30%
加權數計算後價格 (萬元/個)	58.8	77.6	61.1
最後推定比較價格 (萬元/個)	197.5\approx200.0		

本事務所依比較法，經各項影響因素分析調整後，將試算價格加權分析如下：

■ 依勘估標的與比較標的替代性而言：

比較標的二十三之區域及個別因素調整率絕對值較小，替代性較佳，因此給予比較標的二十三較高權重。

本事務所依比較法，經各項影響因素分析調整後，廠辦車位比準單元比較價格以**2,000,000元/個**評估。

(六)比準單元價格決定及理由：

1、茲針對住宅比準戶價格評估，所採取各估價方法之結論如下：

■ 本事務所以比較法評估，依據住宅比準戶具備之條件及地價因素差異調整核算比準單元比較價格為640,000元/坪。

■ 本事務所以收益法之直接資本化法評估住宅比準戶收益價格為640,000元/坪。

綜合上述分析，在考量估價目的、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法，最後決定住宅比準戶評估價格為：

$$640,000\text{元/坪} \times 50\% + 640,000\text{元/坪} \times 50\% = 640,000\text{元/坪}。$$

2、茲針對廠辦比準戶價格評估，所採取各估價方法之結論如下：

■ 本事務所以比較法評估，依據廠辦比準戶具備之條件及地價因素差異調整核算比準單元比較價格為500,000元/坪。

■ 本事務所以收益法之直接資本化法評估廠辦比準戶收益價格為500,000元/坪。

綜合上述分析，在考量估價目的、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法，最後決定廠辦比準戶評估價格為：

$$500,000\text{元/坪} \times 50\% + 500,000\text{元/坪} \times 50\% = 500,000\text{元/坪}。$$

3、茲針對車位比準單元價格評估，所採取各估價方法之結論如下：

■ 本事務所以比較法評估，依據勘估標的具備之條件核算住宅車位比準單元比較價格為2,200,000元/個。

■ 本事務所以比較法評估，依據勘估標的具備之條件核算廠辦車位比準單元比較價格為2,000,000元/個。

本案更新後停車位權利價值評估，因考量蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間總收入、總費用及收益資本化率或折現率、合理利潤率及必要費用等資料有困難，且未來並非以營運收益為主，故僅以比較法蒐集附近買賣實例資料，再與勘估標的就情況補正、期日修正、區域因素及個別因素加以比較而得。最後決定

住宅車位比準單元評估價格為：2,200,000元/個。

廠辦車位比準單元評估價格為：2,000,000元/個。

本案更新後規劃設計地上三十一層、地下五層之鋼骨造住宅大樓；地上二十四層、地下五層之鋼筋混凝土造廠辦大樓；住宅大樓4樓以上住家單元共規劃336戶；廠辦大樓3~22樓廠房單元共規劃20戶，10~24樓辦公單元共規劃15戶。住宅大樓地下一至五層設計坡道平面式停車位規劃296個；廠辦大樓地下一至五層設計坡道平面式停車位規劃266個。本案考量更新單元停車位與樓上戶別配比，及鄰近地區停車位供需情況，考量車位大小及樓層等條件因素，決定住宅坡道平面式停車位價格為1,800,000元/個至2,300,000元/個；廠辦坡道平面式停車位價格為1,600,000元/個至2,100,000元/個(詳表六)。

(七)更新後各單元權利價值及總值：

1、區分建物樓層別效用比及位置差異決定。

(1)本次評估分別選定住宅單元10F-A3及廠辦單元9F作業廠房為比準單元，依據樓層別效用比、位置差異及委託者提供之相關資料，推估更新後各戶單元價格。

(2)樓層別效用比修正：

本次勘估標的更新後為地上三十一層、地下五層之鋼骨造住宅大樓；地上二十四層、地下五層之鋼筋混凝土造廠辦大樓，由於不動產具異質性，故每一樓層所具備之效用亦不相同。

A、樓層別效用比：

低樓層進出較為方便，但也較受噪音及蚊蟲之影響；而高樓層雖出入較不方便，但其景觀視野較佳，且較不受噪音及蚊蟲之干擾，因此，各樓層因其不同效用影響其價格。

◎ 住宅單元

樓層別	效用比	樓層別	效用比
4	96.5%	18	104.0%
5	97.5%	19	104.5%
6	98.0%	20	105.0%
7	98.5%	21	105.5%
8	99.0%	22	106.0%
9	99.5%	23	106.5%
10	100.0%	24	107.0%
11	100.5%	25	107.5%
12	101.0%	26	108.0%
13	101.5%	27	108.5%
14	102.0%	28	109.0%
15	102.5%	29	109.5%
16	103.0%	30	110.0%
17	103.5%	31	111.0%

◎ 廠辦單元

樓層別	效用比	樓層別	效用比
3	97.5%	14	102.5%
4	97.0%	15	103.0%
5	98.0%	16	103.5%
6	98.5%	17	104.0%
7	99.0%	18	104.5%
8	99.5%	19	105.0%
9	100.0%	20	105.5%
10	100.5%	21	106.0%
11	101.0%	22	106.5%
12	101.5%	23	107.0%
13	102.0%	24	108.0%

B、位置差異：

除樓層不同而影響各戶價格外，同一樓層各戶亦將因位置不同而有不同，面積、通風採光、視野、景觀、雨遮比、樓層高度等因素，在價格上亦有差異，故必須加以修正。

◎ 住宅單元

項目	條件	調整率
面積	35 坪↓	1%
	35~45 坪	0%
	45 坪↑	1%
通風採光	三面採光	0%
	單面採光	-2%
視野	未通透	-2%
	單面通透	0%
	雙面通透	1%
景觀	稍佳	0%
	普通	-7%
	較佳	3%
	稍差	-4%
雨遮比	5~8%	0%
	8~11%	-1%
	11%↑	-2%

◎ 廠辦單元

項目	條件	調整率
景觀	較佳	0%
	普通	-7%
樓層高度	5M(室內 4M)	0%
	4M(室內 3.1M)	-2%
雨遮比	5%↓	0%
	8~11%	-2%

2、各樓層價格決定：依決定之樓層別效用比及位置差異評估各樓層價格詳下表。

■ 更新後各單元建築物價值調整率表：

編號	樓層別	戶別	規劃用途	建物面積(坪)	比準戶單價(元/坪)	住宅-面積(%)	住宅-通風採光(%)	住宅-視野(%)	住宅-景觀(%)	住宅-兩遮比(%)	廠辦-景觀(%)	廠辦-樓層高度(%)	廠辦-兩遮比(%)	水平調整率合計	樓層別效用比	綜合調整率	建物單價(元/坪)	總權利價值(元)(不含露台價值)
1	4	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	96.5%	101.3%	648,000	30,449,520
2	5	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	97.5%	102.4%	655,000	30,778,450
3	6	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	98.0%	102.9%	659,000	30,966,410
4	7	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	98.5%	103.4%	662,000	31,107,380
5	8	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	99.0%	104.0%	665,000	31,248,350
6	9	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	99.5%	104.5%	669,000	31,436,310
7	10	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	100.0%	105.0%	672,000	31,577,280
8	11	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	100.5%	105.5%	675,000	31,718,250
9	12	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	101.0%	106.1%	679,000	31,906,210
10	13	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	101.5%	106.6%	682,000	32,047,180
11	14	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	102.0%	107.1%	685,000	32,188,150
12	15	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	102.5%	107.6%	689,000	32,376,110
13	16	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	103.0%	108.2%	692,000	32,517,080
14	17	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	103.5%	108.7%	696,000	32,705,040
15	18	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	104.0%	109.2%	699,000	32,846,010
16	19	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	104.5%	109.7%	702,000	32,986,980
17	20	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	105.0%	110.3%	706,000	33,174,940
18	21	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	105.5%	110.8%	709,000	33,315,910
19	22	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	106.0%	111.3%	712,000	33,456,880
20	23	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	106.5%	111.8%	716,000	33,644,840
21	24	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	107.0%	112.4%	719,000	33,785,810
22	25	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	107.5%	112.9%	722,000	33,926,780
23	26	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	108.0%	113.4%	726,000	34,114,740
24	27	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	108.5%	113.9%	729,000	34,255,710
25	28	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	109.0%	114.5%	732,000	34,396,680
26	29	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	109.5%	115.0%	736,000	34,584,640
27	30	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	110.0%	115.5%	739,000	34,725,610
28	31	A1	住宅	46.99	640,000	1%	0%	1%	3%	0%	-	-	-	105%	111.0%	116.6%	746,000	35,054,540
29	4	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	96.5%	93.6%	599,000	13,279,830
30	5	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	97.5%	94.6%	605,000	13,412,850
31	6	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	98.0%	95.1%	608,000	13,479,360
32	7	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	98.5%	95.5%	611,000	13,545,870
33	8	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	99.0%	96.0%	615,000	13,634,550
34	9	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	99.5%	96.5%	618,000	13,701,060

編號	樓層別	戶別	規劃用途	建物面積(坪)	比準戶單價(元/坪)	住宅-面積(%)	住宅-通風採光(%)	住宅-視野(%)	住宅-景觀(%)	住宅-兩遮比(%)	廠辦-景觀(%)	廠辦-樓層高度(%)	廠辦-兩遮比(%)	水平調整率合計	樓層別效用比	綜合調整率	建物單價(元/坪)	總權利價值(元)(不含露台價值)
35	10	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	100.0%	97.0%	621,000	13,767,570
36	11	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	100.5%	97.5%	624,000	13,834,080
37	12	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	101.0%	98.0%	627,000	13,900,590
38	13	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	101.5%	98.5%	630,000	13,967,100
39	14	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	102.0%	98.9%	633,000	14,033,610
40	15	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	102.5%	99.4%	636,000	14,100,120
41	16	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	103.0%	99.9%	639,000	14,166,630
42	17	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	103.5%	100.4%	643,000	14,255,310
43	18	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	104.0%	100.9%	646,000	14,321,820
44	19	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	104.5%	101.4%	649,000	14,388,330
45	20	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	105.0%	101.9%	652,000	14,454,840
46	21	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	105.5%	102.3%	655,000	14,521,350
47	22	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	106.0%	102.8%	658,000	14,587,860
48	23	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	106.5%	103.3%	661,000	14,654,370
49	24	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	107.0%	103.8%	664,000	14,720,880
50	25	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	107.5%	104.3%	667,000	14,787,390
51	26	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	108.0%	104.8%	670,000	14,853,900
52	27	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	108.5%	105.2%	674,000	14,942,580
53	28	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	109.0%	105.7%	677,000	15,009,090
54	29	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	109.5%	106.2%	680,000	15,075,600
55	30	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	110.0%	106.7%	683,000	15,142,110
56	31	A2	住宅	22.17	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	111.0%	107.7%	689,000	15,275,130
57	4	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	96.5%	96.5%	618,000	24,930,120
58	5	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	97.5%	97.5%	624,000	25,172,160
59	6	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	98.0%	98.0%	627,000	25,293,180
60	7	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	98.5%	98.5%	630,000	25,414,200
61	8	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	99.0%	99.0%	634,000	25,575,560
62	9	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	99.5%	99.5%	637,000	25,696,580
63	10	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	100.0%	100.0%	640,000	25,817,600
64	11	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	100.5%	100.5%	643,000	25,938,620
65	12	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	101.0%	101.0%	646,000	26,059,640
66	13	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	101.5%	101.5%	650,000	26,221,000
67	14	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	102.0%	102.0%	653,000	26,342,020
68	15	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	102.5%	102.5%	656,000	26,463,040
69	16	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	103.0%	103.0%	659,000	26,584,060
70	17	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	103.5%	103.5%	662,000	26,705,080
71	18	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	104.0%	104.0%	666,000	26,866,440
72	19	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	104.5%	104.5%	669,000	26,987,460

編號	樓層別	戶別	規劃用途	建物面積(坪)	比準戶單價(元/坪)	住宅-面積(%)	住宅-通風採光(%)	住宅-視野(%)	住宅-景觀(%)	住宅-兩遮比(%)	廠辦-景觀(%)	廠辦-樓層高度(%)	廠辦-兩遮比(%)	水平調整率合計	樓層別效用比	綜合調整率	建物單價(元/坪)	總權利價值(元)(不含露台價值)
73	20	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	105.0%	105.0%	672,000	27,108,480
74	21	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	105.5%	105.5%	675,000	27,229,500
75	22	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	106.0%	106.0%	678,000	27,350,520
76	23	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	106.5%	106.5%	682,000	27,511,880
77	24	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	107.0%	107.0%	685,000	27,632,900
78	25	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	107.5%	107.5%	688,000	27,753,920
79	26	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	108.0%	108.0%	691,000	27,874,940
80	27	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	108.5%	108.5%	694,000	27,995,960
81	28	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	109.0%	109.0%	698,000	28,157,320
82	29	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	109.5%	109.5%	701,000	28,278,340
83	30	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	110.0%	110.0%	704,000	28,399,360
84	31	A3	住宅	40.34	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	111.0%	111.0%	710,000	28,641,400
85	4	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	-2%	-7%	0%	-	-	-	91%	96.5%	87.8%	562,000	20,850,200
86	5	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	-2%	-7%	0%	-	-	-	91%	97.5%	88.7%	568,000	21,072,800
87	6	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	-2%	-7%	0%	-	-	-	91%	98.0%	89.2%	571,000	21,184,100
88	7	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	-2%	-7%	0%	-	-	-	91%	98.5%	89.6%	574,000	21,295,400
89	8	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	-2%	-7%	0%	-	-	-	91%	99.0%	90.1%	577,000	21,406,700
90	9	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	99.5%	92.5%	592,000	21,963,200
91	10	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	100.0%	93.0%	595,000	22,074,500
92	11	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	100.5%	93.5%	598,000	22,185,800
93	12	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	101.0%	93.9%	601,000	22,297,100
94	13	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	101.5%	94.4%	604,000	22,408,400
95	14	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	102.0%	94.9%	607,000	22,519,700
96	15	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	102.5%	95.3%	610,000	22,631,000
97	16	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	103.0%	95.8%	613,000	22,742,300
98	17	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	103.5%	96.3%	616,000	22,853,600
99	18	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	104.0%	96.7%	619,000	22,964,900
100	19	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	104.5%	97.2%	622,000	23,076,200
101	20	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	105.0%	97.6%	625,000	23,187,500
102	21	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	105.5%	98.1%	628,000	23,298,800
103	22	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	106.0%	98.6%	631,000	23,410,100
104	23	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	106.5%	99.0%	634,000	23,521,400
105	24	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	107.0%	99.5%	637,000	23,632,700
106	25	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	107.5%	100.0%	640,000	23,744,000
107	26	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	108.0%	100.4%	643,000	23,855,300
108	27	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	108.5%	100.9%	646,000	23,966,600
109	28	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	109.0%	101.4%	649,000	24,077,900
110	29	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	109.5%	101.8%	652,000	24,189,200

編號	樓層別	戶別	規劃用途	建物面積(坪)	比準戶單價(元/坪)	住宅-面積(%)	住宅-通風採光(%)	住宅-視野(%)	住宅-景觀(%)	住宅-兩遮比(%)	廠辦-景觀(%)	廠辦-樓層高度(%)	廠辦-兩遮比(%)	水平調整率合計	樓層別效用比	綜合調整率	建物單價(元/坪)	總權利價值(元)(不含露台價值)
111	30	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	110.0%	102.3%	655,000	24,300,500
112	31	A5	住宅	37.10	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	111.0%	103.2%	661,000	24,523,100
113	4	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	-2%	-7%	-2%	-	-	-	88%	96.5%	84.9%	543,000	13,124,310
114	5	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	-2%	-7%	-2%	-	-	-	88%	97.5%	85.8%	549,000	13,269,330
115	6	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	-2%	-7%	-2%	-	-	-	88%	98.0%	86.2%	552,000	13,341,840
116	7	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	-2%	-7%	-2%	-	-	-	88%	98.5%	86.7%	555,000	13,414,350
117	8	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	-2%	-7%	-2%	-	-	-	88%	99.0%	87.1%	558,000	13,486,860
118	9	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	99.5%	89.6%	573,000	13,849,410
119	10	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	100.0%	90.0%	576,000	13,921,920
120	11	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	100.5%	90.5%	579,000	13,994,430
121	12	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	101.0%	90.9%	582,000	14,066,940
122	13	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	101.5%	91.4%	585,000	14,139,450
123	14	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	102.0%	91.8%	588,000	14,211,960
124	15	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	102.5%	92.3%	590,000	14,260,300
125	16	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	103.0%	92.7%	593,000	14,332,810
126	17	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	103.5%	93.1%	596,000	14,405,320
127	18	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	104.0%	93.6%	599,000	14,477,830
128	19	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	104.5%	94.0%	602,000	14,550,340
129	20	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	105.0%	94.5%	605,000	14,622,850
130	21	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	105.5%	94.9%	608,000	14,695,360
131	22	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	106.0%	95.4%	611,000	14,767,870
132	23	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	106.5%	95.8%	613,000	14,816,210
133	24	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	107.0%	96.3%	616,000	14,888,720
134	25	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	107.5%	96.7%	619,000	14,961,230
135	26	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	108.0%	97.2%	622,000	15,033,740
136	27	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	108.5%	97.6%	625,000	15,106,250
137	28	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	109.0%	98.1%	628,000	15,178,760
138	29	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	109.5%	98.5%	631,000	15,251,270
139	30	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	110.0%	99.0%	634,000	15,323,780
140	31	A6	住宅	24.17	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	111.0%	99.9%	639,000	15,444,630
141	4	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	0%	-4%	-2%	-	-	-	95%	96.5%	91.7%	587,000	27,277,890
142	5	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	0%	-4%	-2%	-	-	-	95%	97.5%	92.6%	593,000	27,556,710
143	6	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	0%	-4%	-2%	-	-	-	95%	98.0%	93.1%	596,000	27,696,120
144	7	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	0%	-4%	-2%	-	-	-	95%	98.5%	93.6%	599,000	27,835,530
145	8	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	0%	-4%	-2%	-	-	-	95%	99.0%	94.1%	602,000	27,974,940
146	9	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	99.5%	95.5%	611,000	28,393,170
147	10	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	100.0%	96.0%	614,000	28,532,580
148	11	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	100.5%	96.5%	617,000	28,671,990

編號	樓層別	戶別	規劃用途	建物面積(坪)	比準戶單價(元/坪)	住宅-面積(%)	住宅-通風採光(%)	住宅-視野(%)	住宅-景觀(%)	住宅-兩遮比(%)	廠辦-景觀(%)	廠辦-樓層高度(%)	廠辦-兩遮比(%)	水平調整率合計	樓層別效用比	綜合調整率	建物單價(元/坪)	總權利價值(元)(不含露台價值)
149	12	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	101.0%	97.0%	621,000	28,857,870
150	13	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	101.5%	97.4%	624,000	28,997,280
151	14	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	102.0%	97.9%	627,000	29,136,690
152	15	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	102.5%	98.4%	630,000	29,276,100
153	16	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	103.0%	98.9%	633,000	29,415,510
154	17	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	103.5%	99.4%	636,000	29,554,920
155	18	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	104.0%	99.8%	639,000	29,694,330
156	19	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	104.5%	100.3%	642,000	29,833,740
157	20	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	105.0%	100.8%	645,000	29,973,150
158	21	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	105.5%	101.3%	648,000	30,112,560
159	22	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	106.0%	101.8%	651,000	30,251,970
160	23	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	106.5%	102.2%	654,000	30,391,380
161	24	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	107.0%	102.7%	657,000	30,530,790
162	25	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	107.5%	103.2%	660,000	30,670,200
163	26	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	108.0%	103.7%	664,000	30,856,080
164	27	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	108.5%	104.2%	667,000	30,995,490
165	28	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	109.0%	104.6%	670,000	31,134,900
166	29	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	109.5%	105.1%	673,000	31,274,310
167	30	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	110.0%	105.6%	676,000	31,413,720
168	31	A7	住宅	46.47	640,000	1%	0%	1%	-4%	-2%	-	-	-	96%	111.0%	106.6%	682,000	31,692,540
169	4	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	96.5%	97.5%	624,000	29,421,600
170	5	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	97.5%	98.5%	630,000	29,704,500
171	6	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	98.0%	99.0%	633,000	29,845,950
172	7	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	98.5%	99.5%	637,000	30,034,550
173	8	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	99.0%	100.0%	640,000	30,176,000
174	9	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	99.5%	100.5%	643,000	30,317,450
175	10	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	100.0%	101.0%	646,000	30,458,900
176	11	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	100.5%	101.5%	650,000	30,647,500
177	12	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	101.0%	102.0%	653,000	30,788,950
178	13	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	101.5%	102.5%	656,000	30,930,400
179	14	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	102.0%	103.0%	659,000	31,071,850
180	15	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	102.5%	103.5%	663,000	31,260,450
181	16	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	103.0%	104.0%	666,000	31,401,900
182	17	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	103.5%	104.5%	669,000	31,543,350
183	18	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	104.0%	105.0%	672,000	31,684,800
184	19	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	104.5%	105.5%	675,000	31,826,250
185	20	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	105.0%	106.1%	679,000	32,014,850
186	21	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	105.5%	106.6%	682,000	32,156,300

編號	樓層別	戶別	規劃用途	建物面積(坪)	比準戶單價(元/坪)	住宅-面積(%)	住宅-通風採光(%)	住宅-視野(%)	住宅-景觀(%)	住宅-兩遮比(%)	廠辦-景觀(%)	廠辦-樓層高度(%)	廠辦-兩遮比(%)	水平調整率合計	樓層別效用比	綜合調整率	建物單價(元/坪)	總權利價值(元)(不含露台價值)
187	22	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	106.0%	107.1%	685,000	32,297,750
188	23	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	106.5%	107.6%	688,000	32,439,200
189	24	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	107.0%	108.1%	692,000	32,627,800
190	25	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	107.5%	108.6%	695,000	32,769,250
191	26	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	108.0%	109.1%	698,000	32,910,700
192	27	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	108.5%	109.6%	701,000	33,052,150
193	28	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	109.0%	110.1%	705,000	33,240,750
194	29	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	109.5%	110.6%	708,000	33,382,200
195	30	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	110.0%	111.1%	711,000	33,523,650
196	31	B1	住宅	47.15	640,000	1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	101%	111.0%	112.1%	718,000	33,853,700
197	4	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	96.5%	93.6%	599,000	13,315,770
198	5	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	97.5%	94.6%	605,000	13,449,150
199	6	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	98.0%	95.1%	608,000	13,515,840
200	7	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	98.5%	95.5%	611,000	13,582,530
201	8	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	99.0%	96.0%	615,000	13,671,450
202	9	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	99.5%	96.5%	618,000	13,738,140
203	10	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	100.0%	97.0%	621,000	13,804,830
204	11	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	100.5%	97.5%	624,000	13,871,520
205	12	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	101.0%	98.0%	627,000	13,938,210
206	13	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	101.5%	98.5%	630,000	14,004,900
207	14	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	102.0%	98.9%	633,000	14,071,590
208	15	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	102.5%	99.4%	636,000	14,138,280
209	16	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	103.0%	99.9%	639,000	14,204,970
210	17	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	103.5%	100.4%	643,000	14,293,890
211	18	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	104.0%	100.9%	646,000	14,360,580
212	19	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	104.5%	101.4%	649,000	14,427,270
213	20	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	105.0%	101.9%	652,000	14,493,960
214	21	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	105.5%	102.3%	655,000	14,560,650
215	22	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	106.0%	102.8%	658,000	14,627,340
216	23	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	106.5%	103.3%	661,000	14,694,030
217	24	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	107.0%	103.8%	664,000	14,760,720
218	25	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	107.5%	104.3%	667,000	14,827,410
219	26	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	108.0%	104.8%	670,000	14,894,100
220	27	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	108.5%	105.2%	674,000	14,983,020
221	28	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	109.0%	105.7%	677,000	15,049,710
222	29	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	109.5%	106.2%	680,000	15,116,400
223	30	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	110.0%	106.7%	683,000	15,183,090
224	31	B2	住宅	22.23	640,000	1%	-2%	0%	0%	-2%	-	-	-	97%	111.0%	107.7%	689,000	15,316,470

編號	樓層別	戶別	規劃用途	建物面積(坪)	比準戶單價(元/坪)	住宅-面積(%)	住宅-通風採光(%)	住宅-視野(%)	住宅-景觀(%)	住宅-兩遮比(%)	廠辦-景觀(%)	廠辦-樓層高度(%)	廠辦-兩遮比(%)	水平調整率合計	樓層別效用比	綜合調整率	建物單價(元/坪)	總權利價值(元)(不含露台價值)
225	4	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	96.5%	96.5%	618,000	25,016,640
226	5	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	97.5%	97.5%	624,000	25,259,520
227	6	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	98.0%	98.0%	627,000	25,380,960
228	7	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	98.5%	98.5%	630,000	25,502,400
229	8	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	99.0%	99.0%	634,000	25,664,320
230	9	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	99.5%	99.5%	637,000	25,785,760
231	10	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	100.0%	100.0%	640,000	25,907,200
232	11	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	100.5%	100.5%	643,000	26,028,640
233	12	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	101.0%	101.0%	646,000	26,150,080
234	13	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	101.5%	101.5%	650,000	26,312,000
235	14	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	102.0%	102.0%	653,000	26,433,440
236	15	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	102.5%	102.5%	656,000	26,554,880
237	16	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	103.0%	103.0%	659,000	26,676,320
238	17	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	103.5%	103.5%	662,000	26,797,760
239	18	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	104.0%	104.0%	666,000	26,959,680
240	19	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	104.5%	104.5%	669,000	27,081,120
241	20	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	105.0%	105.0%	672,000	27,202,560
242	21	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	105.5%	105.5%	675,000	27,324,000
243	22	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	106.0%	106.0%	678,000	27,445,440
244	23	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	106.5%	106.5%	682,000	27,607,360
245	24	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	107.0%	107.0%	685,000	27,728,800
246	25	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	107.5%	107.5%	688,000	27,850,240
247	26	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	108.0%	108.0%	691,000	27,971,680
248	27	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	108.5%	108.5%	694,000	28,093,120
249	28	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	109.0%	109.0%	698,000	28,255,040
250	29	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	109.5%	109.5%	701,000	28,376,480
251	30	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	110.0%	110.0%	704,000	28,497,920
252	31	B3	住宅	40.48	640,000	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	100%	111.0%	111.0%	710,000	28,740,800
253	4	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	-2%	-7%	0%	-	-	-	91%	96.5%	87.8%	562,000	20,917,640
254	5	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	-2%	-7%	0%	-	-	-	91%	97.5%	88.7%	568,000	21,140,960
255	6	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	-2%	-7%	0%	-	-	-	91%	98.0%	89.2%	571,000	21,252,620
256	7	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	-2%	-7%	0%	-	-	-	91%	98.5%	89.6%	574,000	21,364,280
257	8	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	-2%	-7%	0%	-	-	-	91%	99.0%	90.1%	577,000	21,475,940
258	9	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	99.5%	92.5%	592,000	22,034,240
259	10	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	100.0%	93.0%	595,000	22,145,900
260	11	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	100.5%	93.5%	598,000	22,257,560
261	12	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	101.0%	93.9%	601,000	22,369,220
262	13	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	101.5%	94.4%	604,000	22,480,880

編號	樓層別	戶別	規劃用途	建物面積(坪)	比準戶單價(元/坪)	住宅-面積(%)	住宅-通風採光(%)	住宅-視野(%)	住宅-景觀(%)	住宅-兩遮比(%)	廠辦-景觀(%)	廠辦-樓層高度(%)	廠辦-兩遮比(%)	水平調整率合計	樓層別效用比	綜合調整率	建物單價(元/坪)	總權利價值(元)(不含露台價值)
263	14	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	102.0%	94.9%	607,000	22,592,540
264	15	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	102.5%	95.3%	610,000	22,704,200
265	16	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	103.0%	95.8%	613,000	22,815,860
266	17	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	103.5%	96.3%	616,000	22,927,520
267	18	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	104.0%	96.7%	619,000	23,039,180
268	19	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	104.5%	97.2%	622,000	23,150,840
269	20	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	105.0%	97.6%	625,000	23,262,500
270	21	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	105.5%	98.1%	628,000	23,374,160
271	22	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	106.0%	98.6%	631,000	23,485,820
272	23	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	106.5%	99.0%	634,000	23,597,480
273	24	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	107.0%	99.5%	637,000	23,709,140
274	25	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	107.5%	100.0%	640,000	23,820,800
275	26	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	108.0%	100.4%	643,000	23,932,460
276	27	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	108.5%	100.9%	646,000	24,044,120
277	28	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	109.0%	101.4%	649,000	24,155,780
278	29	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	109.5%	101.8%	652,000	24,267,440
279	30	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	110.0%	102.3%	655,000	24,379,100
280	31	B5	住宅	37.22	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	111.0%	103.2%	661,000	24,602,420
281	4	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	-2%	-7%	-2%	-	-	-	88%	96.5%	84.9%	543,000	15,964,200
282	5	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	-2%	-7%	-2%	-	-	-	88%	97.5%	85.8%	549,000	16,140,600
283	6	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	-2%	-7%	-2%	-	-	-	88%	98.0%	86.2%	552,000	16,228,800
284	7	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	-2%	-7%	-2%	-	-	-	88%	98.5%	86.7%	555,000	16,317,000
285	8	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	-2%	-7%	-2%	-	-	-	88%	99.0%	87.1%	558,000	16,405,200
286	9	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	99.5%	89.6%	573,000	16,846,200
287	10	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	100.0%	90.0%	576,000	16,934,400
288	11	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	100.5%	90.5%	579,000	17,022,600
289	12	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	101.0%	90.9%	582,000	17,110,800
290	13	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	101.5%	91.4%	585,000	17,199,000
291	14	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	102.0%	91.8%	588,000	17,287,200
292	15	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	102.5%	92.3%	590,000	17,346,000
293	16	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	103.0%	92.7%	593,000	17,434,200
294	17	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	103.5%	93.1%	596,000	17,522,400
295	18	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	104.0%	93.6%	599,000	17,610,600
296	19	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	104.5%	94.0%	602,000	17,698,800
297	20	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	105.0%	94.5%	605,000	17,787,000
298	21	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	105.5%	94.9%	608,000	17,875,200
299	22	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	106.0%	95.4%	611,000	17,963,400
300	23	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	106.5%	95.8%	613,000	18,022,200

編號	樓層別	戶別	規劃用途	建物面積(坪)	比準戶單價(元/坪)	住宅-面積(%)	住宅-通風採光(%)	住宅-視野(%)	住宅-景觀(%)	住宅-兩遮比(%)	廠辦-景觀(%)	廠辦-樓層高度(%)	廠辦-兩遮比(%)	水平調整率合計	樓層別效用比	綜合調整率	建物單價(元/坪)	總權利價值(元)(不含露台價值)
301	24	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	107.0%	96.3%	616,000	18,110,400
302	25	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	107.5%	96.7%	619,000	18,198,600
303	26	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	108.0%	97.2%	622,000	18,286,800
304	27	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	108.5%	97.6%	625,000	18,375,000
305	28	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	109.0%	98.1%	628,000	18,463,200
306	29	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	109.5%	98.5%	631,000	18,551,400
307	30	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	110.0%	99.0%	634,000	18,639,600
308	31	B6	住宅	29.40	640,000	1%	-2%	0%	-7%	-2%	-	-	-	90%	111.0%	99.9%	639,000	18,786,600
309	4	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	-2%	-7%	0%	-	-	-	91%	96.5%	87.8%	562,000	20,827,720
310	5	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	-2%	-7%	0%	-	-	-	91%	97.5%	88.7%	568,000	21,050,080
311	6	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	-2%	-7%	0%	-	-	-	91%	98.0%	89.2%	571,000	21,161,260
312	7	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	-2%	-7%	0%	-	-	-	91%	98.5%	89.6%	574,000	21,272,440
313	8	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	-2%	-7%	0%	-	-	-	91%	99.0%	90.1%	577,000	21,383,620
314	9	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	99.5%	92.5%	592,000	21,939,520
315	10	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	100.0%	93.0%	595,000	22,050,700
316	11	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	100.5%	93.5%	598,000	22,161,880
317	12	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	101.0%	93.9%	601,000	22,273,060
318	13	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	101.5%	94.4%	604,000	22,384,240
319	14	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	102.0%	94.9%	607,000	22,495,420
320	15	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	102.5%	95.3%	610,000	22,606,600
321	16	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	103.0%	95.8%	613,000	22,717,780
322	17	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	103.5%	96.3%	616,000	22,828,960
323	18	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	104.0%	96.7%	619,000	22,940,140
324	19	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	104.5%	97.2%	622,000	23,051,320
325	20	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	105.0%	97.6%	625,000	23,162,500
326	21	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	105.5%	98.1%	628,000	23,273,680
327	22	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	106.0%	98.6%	631,000	23,384,860
328	23	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	106.5%	99.0%	634,000	23,496,040
329	24	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	107.0%	99.5%	637,000	23,607,220
330	25	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	107.5%	100.0%	640,000	23,718,400
331	26	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	108.0%	100.4%	643,000	23,829,580
332	27	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	108.5%	100.9%	646,000	23,940,760
333	28	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	109.0%	101.4%	649,000	24,051,940
334	29	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	109.5%	101.8%	652,000	24,163,120
335	30	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	110.0%	102.3%	655,000	24,274,300
336	31	B7	住宅	37.06	640,000	0%	0%	0%	-7%	0%	-	-	-	93%	111.0%	103.2%	661,000	24,496,660
住宅棟合計				12,061.84														7,746,134,860
1	3	-	廠房	550.92	500,000	-	-	-	-	-	-7%	0%	0%	93%	97.5%	90.7%	453,000	249,566,760

編號	樓層別	戶別	規劃用途	建物面積(坪)	比準戶單價(元/坪)	住宅-面積(%)	住宅-通風採光(%)	住宅-視野(%)	住宅-景觀(%)	住宅-兩遮比(%)	廠辦-景觀(%)	廠辦-樓層高度(%)	廠辦-兩遮比(%)	水平調整率合計	樓層別效用比	綜合調整率	建物單價(元/坪)	總權利價值(元)(不含露台價值)
2	4	-	廠房	550.92	500,000	-	-	-	-	-	-7%	0%	0%	93%	97.0%	90.2%	451,000	248,464,920
3	5	-	廠房	550.92	500,000	-	-	-	-	-	-7%	0%	0%	93%	98.0%	91.1%	456,000	251,219,520
4	6	-	廠房	550.92	500,000	-	-	-	-	-	-7%	0%	0%	93%	98.5%	91.6%	458,000	252,321,360
5	7	-	廠房	550.92	500,000	-	-	-	-	-	-7%	0%	0%	93%	99.0%	92.1%	460,000	253,423,200
6	8	-	廠房	550.92	500,000	-	-	-	-	-	-7%	0%	0%	93%	99.5%	92.5%	463,000	255,075,960
7	9	-	廠房	550.92	500,000	-	-	-	-	-	0%	0%	0%	100%	100.0%	100.0%	500,000	275,460,000
8	10	-	辦公室	465.13	500,000	-	-	-	-	-	0%	-2%	0%	98%	100.5%	98.5%	492,000	228,843,960
9	10	-	廠房	85.79	500,000	-	-	-	-	-	-7%	-2%	0%	91%	100.5%	91.5%	457,000	39,206,030
10	11	-	辦公室	465.13	500,000	-	-	-	-	-	0%	-2%	0%	98%	101.0%	99.0%	495,000	230,239,350
11	11	-	廠房	85.79	500,000	-	-	-	-	-	-7%	-2%	0%	91%	101.0%	91.9%	460,000	39,463,400
12	12	-	辦公室	468.96	500,000	-	-	-	-	-	0%	-2%	0%	98%	101.5%	99.5%	497,000	233,073,120
13	12	-	廠房	85.61	500,000	-	-	-	-	-	-7%	-2%	0%	91%	101.5%	92.4%	462,000	39,551,820
14	13	-	辦公室	460.88	500,000	-	-	-	-	-	0%	-2%	0%	98%	102.0%	100.0%	500,000	230,440,000
15	13	-	廠房	85.62	500,000	-	-	-	-	-	-7%	-2%	0%	91%	102.0%	92.8%	464,000	39,727,680
16	14	-	辦公室	460.88	500,000	-	-	-	-	-	0%	-2%	0%	98%	102.5%	100.5%	502,000	231,361,760
17	14	-	廠房	85.62	500,000	-	-	-	-	-	-7%	-2%	0%	91%	102.5%	93.3%	466,000	39,898,920
18	15	-	辦公室	465.13	500,000	-	-	-	-	-	0%	-2%	0%	98%	103.0%	100.9%	505,000	234,890,650
19	15	-	廠房	85.79	500,000	-	-	-	-	-	-7%	-2%	0%	91%	103.0%	93.7%	469,000	40,235,510
20	16	-	辦公室	468.21	500,000	-	-	-	-	-	0%	-2%	0%	98%	103.5%	101.4%	507,000	237,382,470
21	16	-	廠房	85.79	500,000	-	-	-	-	-	-7%	-2%	0%	91%	103.5%	94.2%	471,000	40,407,090
22	17	-	辦公室	461.48	500,000	-	-	-	-	-	0%	-2%	0%	98%	104.0%	101.9%	510,000	235,354,800
23	17	-	廠房	85.79	500,000	-	-	-	-	-	-7%	-2%	0%	91%	104.0%	94.6%	473,000	40,578,670
24	18	-	辦公室	465.13	500,000	-	-	-	-	-	0%	-2%	0%	98%	104.5%	102.4%	512,000	238,146,560
25	18	-	廠房	85.79	500,000	-	-	-	-	-	-7%	-2%	0%	91%	104.5%	95.1%	475,000	40,750,250
26	19	-	辦公室	465.13	500,000	-	-	-	-	-	0%	-2%	0%	98%	105.0%	102.9%	515,000	239,541,950
27	19	-	廠房	85.79	500,000	-	-	-	-	-	-7%	-2%	0%	91%	105.0%	95.5%	478,000	41,007,620
28	20	-	辦公室	465.13	500,000	-	-	-	-	-	0%	-2%	0%	98%	105.5%	103.4%	517,000	240,472,210
29	20	-	廠房	85.79	500,000	-	-	-	-	-	-7%	-2%	0%	91%	105.5%	96.0%	480,000	41,179,200
30	21	-	辦公室	465.13	500,000	-	-	-	-	-	0%	-2%	0%	98%	106.0%	103.9%	519,000	241,402,470
31	21	-	廠房	85.79	500,000	-	-	-	-	-	-7%	-2%	0%	91%	106.0%	96.5%	482,000	41,350,780
32	22	-	辦公室	467.99	500,000	-	-	-	-	-	0%	-2%	0%	98%	106.5%	104.4%	522,000	244,290,780
33	22	-	廠房	86.33	500,000	-	-	-	-	-	-7%	-2%	0%	91%	106.5%	96.9%	485,000	41,870,050
34	23	-	辦公室	538.51	500,000	-	-	-	-	-	0%	-2%	0%	98%	107.0%	104.9%	524,000	282,179,240
35	24	-	辦公室	340.74	500,000	-	-	-	-	-	0%	-2%	-2%	96%	108.0%	103.7%	518,000	176,503,320
廠辦棟合計				11,895.29														5,834,881,380

※ 車位垂直及水平差異調整說明：

項目	條件	調整率
車位大小	250*600	50,000
	250*550	0
	230*550	-100,000
樓層	B1	100,000
	B2	0
	B3	-100,000
	B4	-200,000
	B5	-300,000

※ 車位價格決定：

樓層	車位型式	車位大小	數量	比準車位單價 (元/個)	樓層調整	大小調整	車位單價 (元/個)	車位總價 (元)
B1	坡道平面	250*550	6	2,200,000	100,000	0	2,300,000	13,800,000
B1	坡道平面	230*550	2	2,200,000	100,000	-100,000	2,200,000	4,400,000
B2	坡道平面	250*550	60	2,200,000	0	0	2,200,000	132,000,000
B2	坡道平面	230*550	13	2,200,000	0	-100,000	2,100,000	27,300,000
B3	坡道平面	250*550	60	2,200,000	-100,000	0	2,100,000	126,000,000
B3	坡道平面	230*550	13	2,200,000	-100,000	-100,000	2,000,000	26,000,000
B4	坡道平面	250*550	60	2,200,000	-200,000	0	2,000,000	120,000,000
B4	坡道平面	230*550	13	2,200,000	-200,000	-100,000	1,900,000	24,700,000
B5	坡道平面	250*600	1	2,200,000	-300,000	50,000	1,950,000	1,950,000
B5	坡道平面	250*550	55	2,200,000	-300,000	0	1,900,000	104,500,000
B5	坡道平面	230*550	13	2,200,000	-300,000	-100,000	1,800,000	23,400,000
住宅棟合計			296				2,040,709	604,050,000
B1	坡道平面	250*550	9	2,000,000	100,000	0	2,100,000	18,900,000
B1	坡道平面	230*550	5	2,000,000	100,000	-100,000	2,000,000	10,000,000
B2	坡道平面	250*600	1	2,000,000	0	50,000	2,050,000	2,050,000
B2	坡道平面	250*550	49	2,000,000	0	0	2,000,000	98,000,000
B2	坡道平面	230*550	12	2,000,000	0	-100,000	1,900,000	22,800,000
B3	坡道平面	250*600	1	2,000,000	-100,000	50,000	1,950,000	1,950,000
B3	坡道平面	250*550	49	2,000,000	-100,000	0	1,900,000	93,100,000
B3	坡道平面	230*550	12	2,000,000	-100,000	-100,000	1,800,000	21,600,000
B4	坡道平面	250*600	1	2,000,000	-200,000	50,000	1,850,000	1,850,000
B4	坡道平面	250*550	49	2,000,000	-200,000	0	1,800,000	88,200,000
B4	坡道平面	230*550	12	2,000,000	-200,000	-100,000	1,700,000	20,400,000
B5	坡道平面	250*600	2	2,000,000	-300,000	50,000	1,750,000	3,500,000
B5	坡道平面	250*550	53	2,000,000	-300,000	0	1,700,000	90,100,000
B5	坡道平面	230*550	11	2,000,000	-300,000	-100,000	1,600,000	17,600,000
廠辦棟合計			266				1,842,293	490,050,000

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	4	A1	16.91	46.99	648,000	30,449,520			30,449,520
2	5	A1	16.91	46.99	655,000	30,778,450			30,778,450
3	6	A1	16.91	46.99	659,000	30,966,410			30,966,410
4	7	A1	16.91	46.99	662,000	31,107,380			31,107,380
5	8	A1	16.91	46.99	665,000	31,248,350			31,248,350
6	9	A1	16.91	46.99	669,000	31,436,310			31,436,310
7	10	A1	16.91	46.99	672,000	31,577,280			31,577,280
8	11	A1	16.91	46.99	675,000	31,718,250			31,718,250
9	12	A1	16.91	46.99	679,000	31,906,210			31,906,210
10	13	A1	16.91	46.99	682,000	32,047,180			32,047,180
11	14	A1	16.91	46.99	685,000	32,188,150			32,188,150
12	15	A1	16.91	46.99	689,000	32,376,110			32,376,110
13	16	A1	16.91	46.99	692,000	32,517,080			32,517,080
14	17	A1	16.91	46.99	696,000	32,705,040			32,705,040
15	18	A1	16.91	46.99	699,000	32,846,010			32,846,010
16	19	A1	16.91	46.99	702,000	32,986,980			32,986,980
17	20	A1	16.91	46.99	706,000	33,174,940			33,174,940
18	21	A1	16.91	46.99	709,000	33,315,910			33,315,910
19	22	A1	16.91	46.99	712,000	33,456,880			33,456,880
20	23	A1	16.91	46.99	716,000	33,644,840			33,644,840
21	24	A1	16.91	46.99	719,000	33,785,810			33,785,810
22	25	A1	16.91	46.99	722,000	33,926,780			33,926,780
23	26	A1	16.91	46.99	726,000	34,114,740			34,114,740
24	27	A1	16.91	46.99	729,000	34,255,710			34,255,710
25	28	A1	16.91	46.99	732,000	34,396,680			34,396,680
26	29	A1	16.91	46.99	736,000	34,584,640			34,584,640
27	30	A1	16.91	46.99	739,000	34,725,610			34,725,610
28	31	A1	16.91	46.99	746,000	35,054,540			35,054,540
29	4	A2	7.75	22.17	599,000	13,279,830			13,279,830
30	5	A2	7.75	22.17	605,000	13,412,850			13,412,850
31	6	A2	7.75	22.17	608,000	13,479,360			13,479,360
32	7	A2	7.75	22.17	611,000	13,545,870			13,545,870
33	8	A2	7.75	22.17	615,000	13,634,550			13,634,550
34	9	A2	7.75	22.17	618,000	13,701,060			13,701,060
35	10	A2	7.75	22.17	621,000	13,767,570			13,767,570
36	11	A2	7.75	22.17	624,000	13,834,080			13,834,080
37	12	A2	7.75	22.17	627,000	13,900,590			13,900,590
38	13	A2	7.75	22.17	630,000	13,967,100			13,967,100
39	14	A2	7.75	22.17	633,000	14,033,610			14,033,610
40	15	A2	7.75	22.17	636,000	14,100,120			14,100,120
41	16	A2	7.75	22.17	639,000	14,166,630			14,166,630
42	17	A2	7.75	22.17	643,000	14,255,310			14,255,310
43	18	A2	7.75	22.17	646,000	14,321,820			14,321,820
44	19	A2	7.75	22.17	649,000	14,388,330			14,388,330
45	20	A2	7.75	22.17	652,000	14,454,840			14,454,840
46	21	A2	7.75	22.17	655,000	14,521,350			14,521,350

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)
47	22	A2	7.75	22.17	658,000	14,587,860			14,587,860
48	23	A2	7.75	22.17	661,000	14,654,370			14,654,370
49	24	A2	7.75	22.17	664,000	14,720,880			14,720,880
50	25	A2	7.75	22.17	667,000	14,787,390			14,787,390
51	26	A2	7.75	22.17	670,000	14,853,900			14,853,900
52	27	A2	7.75	22.17	674,000	14,942,580			14,942,580
53	28	A2	7.75	22.17	677,000	15,009,090			15,009,090
54	29	A2	7.75	22.17	680,000	15,075,600			15,075,600
55	30	A2	7.75	22.17	683,000	15,142,110			15,142,110
56	31	A2	7.75	22.17	689,000	15,275,130			15,275,130
57	4	A3	14.66	40.34	618,000	24,930,120	206,000	994,980	25,925,100
58	5	A3	14.66	40.34	624,000	25,172,160			25,172,160
59	6	A3	14.66	40.34	627,000	25,293,180			25,293,180
60	7	A3	14.66	40.34	630,000	25,414,200			25,414,200
61	8	A3	14.66	40.34	634,000	25,575,560			25,575,560
62	9	A3	14.66	40.34	637,000	25,696,580			25,696,580
63	10	A3	14.66	40.34	640,000	25,817,600			25,817,600
64	11	A3	14.66	40.34	643,000	25,938,620			25,938,620
65	12	A3	14.66	40.34	646,000	26,059,640			26,059,640
66	13	A3	14.66	40.34	650,000	26,221,000			26,221,000
67	14	A3	14.66	40.34	653,000	26,342,020			26,342,020
68	15	A3	14.66	40.34	656,000	26,463,040			26,463,040
69	16	A3	14.66	40.34	659,000	26,584,060			26,584,060
70	17	A3	14.66	40.34	662,000	26,705,080			26,705,080
71	18	A3	14.66	40.34	666,000	26,866,440			26,866,440
72	19	A3	14.66	40.34	669,000	26,987,460			26,987,460
73	20	A3	14.66	40.34	672,000	27,108,480			27,108,480
74	21	A3	14.66	40.34	675,000	27,229,500			27,229,500
75	22	A3	14.66	40.34	678,000	27,350,520			27,350,520
76	23	A3	14.66	40.34	682,000	27,511,880			27,511,880
77	24	A3	14.66	40.34	685,000	27,632,900			27,632,900
78	25	A3	14.66	40.34	688,000	27,753,920			27,753,920
79	26	A3	14.66	40.34	691,000	27,874,940			27,874,940
80	27	A3	14.66	40.34	694,000	27,995,960			27,995,960
81	28	A3	14.66	40.34	698,000	28,157,320			28,157,320
82	29	A3	14.66	40.34	701,000	28,278,340			28,278,340
83	30	A3	14.66	40.34	704,000	28,399,360			28,399,360
84	31	A3	14.66	40.34	710,000	28,641,400			28,641,400
85	4	A5	13.21	37.10	562,000	20,850,200	187,333	865,480	21,715,680
86	5	A5	13.21	37.10	568,000	21,072,800			21,072,800
87	6	A5	13.21	37.10	571,000	21,184,100			21,184,100
88	7	A5	13.21	37.10	574,000	21,295,400			21,295,400
89	8	A5	13.21	37.10	577,000	21,406,700			21,406,700
90	9	A5	13.21	37.10	592,000	21,963,200			21,963,200
91	10	A5	13.21	37.10	595,000	22,074,500			22,074,500
92	11	A5	13.21	37.10	598,000	22,185,800			22,185,800
93	12	A5	13.21	37.10	601,000	22,297,100			22,297,100
94	13	A5	13.21	37.10	604,000	22,408,400			22,408,400

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)
95	14	A5	13.21	37.10	607,000	22,519,700			22,519,700
96	15	A5	13.21	37.10	610,000	22,631,000			22,631,000
97	16	A5	13.21	37.10	613,000	22,742,300			22,742,300
98	17	A5	13.21	37.10	616,000	22,853,600			22,853,600
99	18	A5	13.21	37.10	619,000	22,964,900			22,964,900
100	19	A5	13.21	37.10	622,000	23,076,200			23,076,200
101	20	A5	13.21	37.10	625,000	23,187,500			23,187,500
102	21	A5	13.21	37.10	628,000	23,298,800			23,298,800
103	22	A5	13.21	37.10	631,000	23,410,100			23,410,100
104	23	A5	13.21	37.10	634,000	23,521,400			23,521,400
105	24	A5	13.21	37.10	637,000	23,632,700			23,632,700
106	25	A5	13.21	37.10	640,000	23,744,000			23,744,000
107	26	A5	13.21	37.10	643,000	23,855,300			23,855,300
108	27	A5	13.21	37.10	646,000	23,966,600			23,966,600
109	28	A5	13.21	37.10	649,000	24,077,900			24,077,900
110	29	A5	13.21	37.10	652,000	24,189,200			24,189,200
111	30	A5	13.21	37.10	655,000	24,300,500			24,300,500
112	31	A5	13.21	37.10	661,000	24,523,100			24,523,100
113	4	A6	8.45	24.17	543,000	13,124,310			13,124,310
114	5	A6	8.45	24.17	549,000	13,269,330			13,269,330
115	6	A6	8.45	24.17	552,000	13,341,840			13,341,840
116	7	A6	8.45	24.17	555,000	13,414,350			13,414,350
117	8	A6	8.45	24.17	558,000	13,486,860			13,486,860
118	9	A6	8.45	24.17	573,000	13,849,410			13,849,410
119	10	A6	8.45	24.17	576,000	13,921,920			13,921,920
120	11	A6	8.45	24.17	579,000	13,994,430			13,994,430
121	12	A6	8.45	24.17	582,000	14,066,940			14,066,940
122	13	A6	8.45	24.17	585,000	14,139,450			14,139,450
123	14	A6	8.45	24.17	588,000	14,211,960			14,211,960
124	15	A6	8.45	24.17	590,000	14,260,300			14,260,300
125	16	A6	8.45	24.17	593,000	14,332,810			14,332,810
126	17	A6	8.45	24.17	596,000	14,405,320			14,405,320
127	18	A6	8.45	24.17	599,000	14,477,830			14,477,830
128	19	A6	8.45	24.17	602,000	14,550,340			14,550,340
129	20	A6	8.45	24.17	605,000	14,622,850			14,622,850
130	21	A6	8.45	24.17	608,000	14,695,360			14,695,360
131	22	A6	8.45	24.17	611,000	14,767,870			14,767,870
132	23	A6	8.45	24.17	613,000	14,816,210			14,816,210
133	24	A6	8.45	24.17	616,000	14,888,720			14,888,720
134	25	A6	8.45	24.17	619,000	14,961,230			14,961,230
135	26	A6	8.45	24.17	622,000	15,033,740			15,033,740
136	27	A6	8.45	24.17	625,000	15,106,250			15,106,250
137	28	A6	8.45	24.17	628,000	15,178,760			15,178,760
138	29	A6	8.45	24.17	631,000	15,251,270			15,251,270
139	30	A6	8.45	24.17	634,000	15,323,780			15,323,780
140	31	A6	8.45	24.17	639,000	15,444,630			15,444,630
141	4	A7	15.98	46.47	587,000	27,277,890			27,277,890
142	5	A7	15.98	46.47	593,000	27,556,710			27,556,710

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)
143	6	A7	15.98	46.47	596,000	27,696,120			27,696,120
144	7	A7	15.98	46.47	599,000	27,835,530			27,835,530
145	8	A7	15.98	46.47	602,000	27,974,940			27,974,940
146	9	A7	15.98	46.47	611,000	28,393,170			28,393,170
147	10	A7	15.98	46.47	614,000	28,532,580			28,532,580
148	11	A7	15.98	46.47	617,000	28,671,990			28,671,990
149	12	A7	15.98	46.47	621,000	28,857,870			28,857,870
150	13	A7	15.98	46.47	624,000	28,997,280			28,997,280
151	14	A7	15.98	46.47	627,000	29,136,690			29,136,690
152	15	A7	15.98	46.47	630,000	29,276,100			29,276,100
153	16	A7	15.98	46.47	633,000	29,415,510			29,415,510
154	17	A7	15.98	46.47	636,000	29,554,920			29,554,920
155	18	A7	15.98	46.47	639,000	29,694,330			29,694,330
156	19	A7	15.98	46.47	642,000	29,833,740			29,833,740
157	20	A7	15.98	46.47	645,000	29,973,150			29,973,150
158	21	A7	15.98	46.47	648,000	30,112,560			30,112,560
159	22	A7	15.98	46.47	651,000	30,251,970			30,251,970
160	23	A7	15.98	46.47	654,000	30,391,380			30,391,380
161	24	A7	15.98	46.47	657,000	30,530,790			30,530,790
162	25	A7	15.98	46.47	660,000	30,670,200			30,670,200
163	26	A7	15.98	46.47	664,000	30,856,080			30,856,080
164	27	A7	15.98	46.47	667,000	30,995,490			30,995,490
165	28	A7	15.98	46.47	670,000	31,134,900			31,134,900
166	29	A7	15.98	46.47	673,000	31,274,310			31,274,310
167	30	A7	15.98	46.47	676,000	31,413,720			31,413,720
168	31	A7	15.98	46.47	682,000	31,692,540			31,692,540
169	4	B1	16.91	47.15	624,000	29,421,600			29,421,600
170	5	B1	16.91	47.15	630,000	29,704,500			29,704,500
171	6	B1	16.91	47.15	633,000	29,845,950			29,845,950
172	7	B1	16.91	47.15	637,000	30,034,550			30,034,550
173	8	B1	16.91	47.15	640,000	30,176,000			30,176,000
174	9	B1	16.91	47.15	643,000	30,317,450			30,317,450
175	10	B1	16.91	47.15	646,000	30,458,900			30,458,900
176	11	B1	16.91	47.15	650,000	30,647,500			30,647,500
177	12	B1	16.91	47.15	653,000	30,788,950			30,788,950
178	13	B1	16.91	47.15	656,000	30,930,400			30,930,400
179	14	B1	16.91	47.15	659,000	31,071,850			31,071,850
180	15	B1	16.91	47.15	663,000	31,260,450			31,260,450
181	16	B1	16.91	47.15	666,000	31,401,900			31,401,900
182	17	B1	16.91	47.15	669,000	31,543,350			31,543,350
183	18	B1	16.91	47.15	672,000	31,684,800			31,684,800
184	19	B1	16.91	47.15	675,000	31,826,250			31,826,250
185	20	B1	16.91	47.15	679,000	32,014,850			32,014,850
186	21	B1	16.91	47.15	682,000	32,156,300			32,156,300
187	22	B1	16.91	47.15	685,000	32,297,750			32,297,750
188	23	B1	16.91	47.15	688,000	32,439,200			32,439,200
189	24	B1	16.91	47.15	692,000	32,627,800			32,627,800
190	25	B1	16.91	47.15	695,000	32,769,250			32,769,250

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)
191	26	B1	16.91	47.15	698,000	32,910,700			32,910,700
192	27	B1	16.91	47.15	701,000	33,052,150			33,052,150
193	28	B1	16.91	47.15	705,000	33,240,750			33,240,750
194	29	B1	16.91	47.15	708,000	33,382,200			33,382,200
195	30	B1	16.91	47.15	711,000	33,523,650			33,523,650
196	31	B1	16.91	47.15	718,000	33,853,700			33,853,700
197	4	B2	7.75	22.23	599,000	13,315,770			13,315,770
198	5	B2	7.75	22.23	605,000	13,449,150			13,449,150
199	6	B2	7.75	22.23	608,000	13,515,840			13,515,840
200	7	B2	7.75	22.23	611,000	13,582,530			13,582,530
201	8	B2	7.75	22.23	615,000	13,671,450			13,671,450
202	9	B2	7.75	22.23	618,000	13,738,140			13,738,140
203	10	B2	7.75	22.23	621,000	13,804,830			13,804,830
204	11	B2	7.75	22.23	624,000	13,871,520			13,871,520
205	12	B2	7.75	22.23	627,000	13,938,210			13,938,210
206	13	B2	7.75	22.23	630,000	14,004,900			14,004,900
207	14	B2	7.75	22.23	633,000	14,071,590			14,071,590
208	15	B2	7.75	22.23	636,000	14,138,280			14,138,280
209	16	B2	7.75	22.23	639,000	14,204,970			14,204,970
210	17	B2	7.75	22.23	643,000	14,293,890			14,293,890
211	18	B2	7.75	22.23	646,000	14,360,580			14,360,580
212	19	B2	7.75	22.23	649,000	14,427,270			14,427,270
213	20	B2	7.75	22.23	652,000	14,493,960			14,493,960
214	21	B2	7.75	22.23	655,000	14,560,650			14,560,650
215	22	B2	7.75	22.23	658,000	14,627,340			14,627,340
216	23	B2	7.75	22.23	661,000	14,694,030			14,694,030
217	24	B2	7.75	22.23	664,000	14,760,720			14,760,720
218	25	B2	7.75	22.23	667,000	14,827,410			14,827,410
219	26	B2	7.75	22.23	670,000	14,894,100			14,894,100
220	27	B2	7.75	22.23	674,000	14,983,020			14,983,020
221	28	B2	7.75	22.23	677,000	15,049,710			15,049,710
222	29	B2	7.75	22.23	680,000	15,116,400			15,116,400
223	30	B2	7.75	22.23	683,000	15,183,090			15,183,090
224	31	B2	7.75	22.23	689,000	15,316,470			15,316,470
225	4	B3	14.66	40.48	618,000	25,016,640	206,000	957,900	25,974,540
226	5	B3	14.66	40.48	624,000	25,259,520			25,259,520
227	6	B3	14.66	40.48	627,000	25,380,960			25,380,960
228	7	B3	14.66	40.48	630,000	25,502,400			25,502,400
229	8	B3	14.66	40.48	634,000	25,664,320			25,664,320
230	9	B3	14.66	40.48	637,000	25,785,760			25,785,760
231	10	B3	14.66	40.48	640,000	25,907,200			25,907,200
232	11	B3	14.66	40.48	643,000	26,028,640			26,028,640
233	12	B3	14.66	40.48	646,000	26,150,080			26,150,080
234	13	B3	14.66	40.48	650,000	26,312,000			26,312,000
235	14	B3	14.66	40.48	653,000	26,433,440			26,433,440
236	15	B3	14.66	40.48	656,000	26,554,880			26,554,880
237	16	B3	14.66	40.48	659,000	26,676,320			26,676,320
238	17	B3	14.66	40.48	662,000	26,797,760			26,797,760

編號	樓層別	戶別	土地持分面積(mi)	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)
239	18	B3	14.66	40.48	666,000	26,959,680			26,959,680
240	19	B3	14.66	40.48	669,000	27,081,120			27,081,120
241	20	B3	14.66	40.48	672,000	27,202,560			27,202,560
242	21	B3	14.66	40.48	675,000	27,324,000			27,324,000
243	22	B3	14.66	40.48	678,000	27,445,440			27,445,440
244	23	B3	14.66	40.48	682,000	27,607,360			27,607,360
245	24	B3	14.66	40.48	685,000	27,728,800			27,728,800
246	25	B3	14.66	40.48	688,000	27,850,240			27,850,240
247	26	B3	14.66	40.48	691,000	27,971,680			27,971,680
248	27	B3	14.66	40.48	694,000	28,093,120			28,093,120
249	28	B3	14.66	40.48	698,000	28,255,040			28,255,040
250	29	B3	14.66	40.48	701,000	28,376,480			28,376,480
251	30	B3	14.66	40.48	704,000	28,497,920			28,497,920
252	31	B3	14.66	40.48	710,000	28,740,800			28,740,800
253	4	B5	13.21	37.22	562,000	20,917,640	187,333	874,847	21,792,487
254	5	B5	13.21	37.22	568,000	21,140,960			21,140,960
255	6	B5	13.21	37.22	571,000	21,252,620			21,252,620
256	7	B5	13.21	37.22	574,000	21,364,280			21,364,280
257	8	B5	13.21	37.22	577,000	21,475,940			21,475,940
258	9	B5	13.21	37.22	592,000	22,034,240			22,034,240
259	10	B5	13.21	37.22	595,000	22,145,900			22,145,900
260	11	B5	13.21	37.22	598,000	22,257,560			22,257,560
261	12	B5	13.21	37.22	601,000	22,369,220			22,369,220
262	13	B5	13.21	37.22	604,000	22,480,880			22,480,880
263	14	B5	13.21	37.22	607,000	22,592,540			22,592,540
264	15	B5	13.21	37.22	610,000	22,704,200			22,704,200
265	16	B5	13.21	37.22	613,000	22,815,860			22,815,860
266	17	B5	13.21	37.22	616,000	22,927,520			22,927,520
267	18	B5	13.21	37.22	619,000	23,039,180			23,039,180
268	19	B5	13.21	37.22	622,000	23,150,840			23,150,840
269	20	B5	13.21	37.22	625,000	23,262,500			23,262,500
270	21	B5	13.21	37.22	628,000	23,374,160			23,374,160
271	22	B5	13.21	37.22	631,000	23,485,820			23,485,820
272	23	B5	13.21	37.22	634,000	23,597,480			23,597,480
273	24	B5	13.21	37.22	637,000	23,709,140			23,709,140
274	25	B5	13.21	37.22	640,000	23,820,800			23,820,800
275	26	B5	13.21	37.22	643,000	23,932,460			23,932,460
276	27	B5	13.21	37.22	646,000	24,044,120			24,044,120
277	28	B5	13.21	37.22	649,000	24,155,780			24,155,780
278	29	B5	13.21	37.22	652,000	24,267,440			24,267,440
279	30	B5	13.21	37.22	655,000	24,379,100			24,379,100
280	31	B5	13.21	37.22	661,000	24,602,420			24,602,420
281	4	B6	10.21	29.40	543,000	15,964,200			15,964,200
282	5	B6	10.21	29.40	549,000	16,140,600			16,140,600
283	6	B6	10.21	29.40	552,000	16,228,800			16,228,800
284	7	B6	10.21	29.40	555,000	16,317,000			16,317,000
285	8	B6	10.21	29.40	558,000	16,405,200			16,405,200
286	9	B6	10.21	29.40	573,000	16,846,200			16,846,200

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)
287	10	B6	10.21	29.40	576,000	16,934,400			16,934,400
288	11	B6	10.21	29.40	579,000	17,022,600			17,022,600
289	12	B6	10.21	29.40	582,000	17,110,800			17,110,800
290	13	B6	10.21	29.40	585,000	17,199,000			17,199,000
291	14	B6	10.21	29.40	588,000	17,287,200			17,287,200
292	15	B6	10.21	29.40	590,000	17,346,000			17,346,000
293	16	B6	10.21	29.40	593,000	17,434,200			17,434,200
294	17	B6	10.21	29.40	596,000	17,522,400			17,522,400
295	18	B6	10.21	29.40	599,000	17,610,600			17,610,600
296	19	B6	10.21	29.40	602,000	17,698,800			17,698,800
297	20	B6	10.21	29.40	605,000	17,787,000			17,787,000
298	21	B6	10.21	29.40	608,000	17,875,200			17,875,200
299	22	B6	10.21	29.40	611,000	17,963,400			17,963,400
300	23	B6	10.21	29.40	613,000	18,022,200			18,022,200
301	24	B6	10.21	29.40	616,000	18,110,400			18,110,400
302	25	B6	10.21	29.40	619,000	18,198,600			18,198,600
303	26	B6	10.21	29.40	622,000	18,286,800			18,286,800
304	27	B6	10.21	29.40	625,000	18,375,000			18,375,000
305	28	B6	10.21	29.40	628,000	18,463,200			18,463,200
306	29	B6	10.21	29.40	631,000	18,551,400			18,551,400
307	30	B6	10.21	29.40	634,000	18,639,600			18,639,600
308	31	B6	10.21	29.40	639,000	18,786,600			18,786,600
309	4	B7	13.16	37.06	562,000	20,827,720			20,827,720
310	5	B7	13.16	37.06	568,000	21,050,080			21,050,080
311	6	B7	13.16	37.06	571,000	21,161,260			21,161,260
312	7	B7	13.16	37.06	574,000	21,272,440			21,272,440
313	8	B7	13.16	37.06	577,000	21,383,620			21,383,620
314	9	B7	13.16	37.06	592,000	21,939,520			21,939,520
315	10	B7	13.16	37.06	595,000	22,050,700			22,050,700
316	11	B7	13.16	37.06	598,000	22,161,880			22,161,880
317	12	B7	13.16	37.06	601,000	22,273,060			22,273,060
318	13	B7	13.16	37.06	604,000	22,384,240			22,384,240
319	14	B7	13.16	37.06	607,000	22,495,420			22,495,420
320	15	B7	13.16	37.06	610,000	22,606,600			22,606,600
321	16	B7	13.16	37.06	613,000	22,717,780			22,717,780
322	17	B7	13.16	37.06	616,000	22,828,960			22,828,960
323	18	B7	13.16	37.06	619,000	22,940,140			22,940,140
324	19	B7	13.16	37.06	622,000	23,051,320			23,051,320
325	20	B7	13.16	37.06	625,000	23,162,500			23,162,500
326	21	B7	13.16	37.06	628,000	23,273,680			23,273,680
327	22	B7	13.16	37.06	631,000	23,384,860			23,384,860
328	23	B7	13.16	37.06	634,000	23,496,040			23,496,040
329	24	B7	13.16	37.06	637,000	23,607,220			23,607,220
330	25	B7	13.16	37.06	640,000	23,718,400			23,718,400
331	26	B7	13.16	37.06	643,000	23,829,580			23,829,580
332	27	B7	13.16	37.06	646,000	23,940,760			23,940,760
333	28	B7	13.16	37.06	649,000	24,051,940			24,051,940
334	29	B7	13.16	37.06	652,000	24,163,120			24,163,120

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)
335	30	B7	13.16	37.06	655,000	24,274,300			24,274,300
336	31	B7	13.16	37.06	661,000	24,496,660			24,496,660
住宅棟合計				12,061.84		7,746,134,860		3,693,207	7,749,828,067
1	3	廠房	204.43	550.92	453,000	249,566,760			249,566,760
2	4	廠房	204.43	550.92	451,000	248,464,920			248,464,920
3	5	廠房	204.43	550.92	456,000	251,219,520			251,219,520
4	6	廠房	204.43	550.92	458,000	252,321,360			252,321,360
5	7	廠房	204.43	550.92	460,000	253,423,200			253,423,200
6	8	廠房	204.43	550.92	463,000	255,075,960			255,075,960
7	9	廠房	204.43	550.92	500,000	275,460,000			275,460,000
8	10	辦公室	172.60	465.13	492,000	228,843,960			228,843,960
9	10	廠房	31.83	85.79	457,000	39,206,030			39,206,030
10	11	辦公室	172.60	465.13	495,000	230,239,350			230,239,350
11	11	廠房	31.83	85.79	460,000	39,463,400			39,463,400
12	12	辦公室	172.60	468.96	497,000	233,073,120			233,073,120
13	12	廠房	31.83	85.61	462,000	39,551,820			39,551,820
14	13	辦公室	172.60	460.88	500,000	230,440,000			230,440,000
15	13	廠房	31.83	85.62	464,000	39,727,680			39,727,680
16	14	辦公室	172.60	460.88	502,000	231,361,760			231,361,760
17	14	廠房	31.83	85.62	466,000	39,898,920			39,898,920
18	15	辦公室	172.60	465.13	505,000	234,890,650			234,890,650
19	15	廠房	31.83	85.79	469,000	40,235,510			40,235,510
20	16	辦公室	172.60	468.21	507,000	237,382,470			237,382,470
21	16	廠房	31.83	85.79	471,000	40,407,090			40,407,090
22	17	辦公室	172.60	461.48	510,000	235,354,800			235,354,800
23	17	廠房	31.83	85.79	473,000	40,578,670			40,578,670
24	18	辦公室	172.60	465.13	512,000	238,146,560			238,146,560
25	18	廠房	31.83	85.79	475,000	40,750,250			40,750,250
26	19	辦公室	172.60	465.13	515,000	239,541,950			239,541,950
27	19	廠房	31.83	85.79	478,000	41,007,620			41,007,620
28	20	辦公室	172.60	465.13	517,000	240,472,210			240,472,210
29	20	廠房	31.83	85.79	480,000	41,179,200			41,179,200
30	21	辦公室	172.60	465.13	519,000	241,402,470			241,402,470
31	21	廠房	31.83	85.79	482,000	41,350,780			41,350,780
32	22	辦公室	172.60	467.99	522,000	244,290,780			244,290,780
33	22	廠房	31.83	86.33	485,000	41,870,050			41,870,050
34	23	辦公室	205.27	538.51	524,000	282,179,240			282,179,240
35	24	辦公室	109.11	340.74	518,000	176,503,320			176,503,320
廠辦棟合計				11,895.29		5,834,881,380			5,834,881,380
總計						13,581,016,240		3,693,207	13,584,709,447

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。

表六：更新後車位權利價值表

樓層	車位型式	車位大小	數量	車位單價(元/個)	車位總價(元)
B1	坡道平面	250*550	6	2,300,000	13,800,000
B1	坡道平面	230*550	2	2,200,000	4,400,000
B2	坡道平面	250*550	60	2,200,000	132,000,000
B2	坡道平面	230*550	13	2,100,000	27,300,000
B3	坡道平面	250*550	60	2,100,000	126,000,000
B3	坡道平面	230*550	13	2,000,000	26,000,000
B4	坡道平面	250*550	60	2,000,000	120,000,000
B4	坡道平面	230*550	13	1,900,000	24,700,000
B5	坡道平面	250*600	1	1,950,000	1,950,000
B5	坡道平面	250*550	55	1,900,000	104,500,000
B5	坡道平面	230*550	13	1,800,000	23,400,000
住宅棟合計			296	2,040,709	604,050,000
B1	坡道平面	250*550	9	2,100,000	18,900,000
B1	坡道平面	230*550	5	2,000,000	10,000,000
B2	坡道平面	250*600	1	2,050,000	2,050,000
B2	坡道平面	250*550	49	2,000,000	98,000,000
B2	坡道平面	230*550	12	1,900,000	22,800,000
B3	坡道平面	250*600	1	1,950,000	1,950,000
B3	坡道平面	250*550	49	1,900,000	93,100,000
B3	坡道平面	230*550	12	1,800,000	21,600,000
B4	坡道平面	250*600	1	1,850,000	1,850,000
B4	坡道平面	250*550	49	1,800,000	88,200,000
B4	坡道平面	230*550	12	1,700,000	20,400,000
B5	坡道平面	250*600	2	1,750,000	3,500,000
B5	坡道平面	250*550	53	1,700,000	90,100,000
B5	坡道平面	230*550	11	1,600,000	17,600,000
廠辦棟合計			266	1,842,293	490,050,000
總計					1,094,100,000

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	合併前 比準地 土地單價 (元/坪)	合併前比準地 土地總價 (元)	第一種特定 專用區合併 後土地土地 權利單價 (元/坪)	第一種特定 專用區合併後 土地土地權利 總價(元)	第三種特定 專用區合併 後土地土地 權利單價 (元/坪)	第三種特定 專用區合併後 土地土地權利 總價(元)	第三種特定 專用區(捐 贈)合併後土 地土地權利 單價(元/坪)	第三種特定 專用區(捐贈) 合併後土地 土地權利總價 (元)	合併後土地 權利總價(元)
	710,000	728,344,980	950,000	1,265,312,125	1,350,000	1,551,812,749	1,269,000	231,475,118	3,048,599,992
更新後	4F以上住宅平均建坪單價 (元/坪)		3F以上廠辦平均建坪單價 (元/坪)		住宅車位平均價格 (元/個)		廠辦車位平均價格 (元/個)		更新後總權利價值 (元)
	642,508		490,520		2,040,709		1,842,293		14,678,809,447

伍、其他與估價相關之必要事項及依本規則規定須敘明之情況

■ 依不動產估價技術規則規定須敘明之情況：

1、所蒐集之比較標的之相關資料中，下列事項查證確有困難：

各項費用之負擔方式、交易條件、比較標的狀況、有特殊付款方式者。
因此於估價報告書中特此敘明。

2、收益法估價蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料有困難，因此於估價報告書中特此敘明。

3、本案因屬第一種特定專用區，法定容積率為300%。由於新店區近期市場成交上相同容積率土地案例難尋，因此擴大搜尋交易日期、類似地區及使用分區以新莊區、三重區使用分區乙種工業區，容積率210%之土地案例作為比較案例，容積率項目調整乃經土地開發分析法測試而得，以反應容積率對價格之影響；也由於缺乏相同容積率土地之市場交易資料，導致比較標的調整率超過技術規則第二十五條前項載明15%之規定限制，故採用後依該條但書規定於報告書中敘明。

4、本案因屬第三種特定專用區，法定容積率為288%。由於新店區近期市場成交上相同容積率土地案例難尋，因此擴大搜尋交易日期、類似地區及使用分區以使用分區住宅區，容積率240%、264%之土地案例作為比較案例，容積率項目調整乃經土地開發分析法測試而得，以反應容積率對價格之影響；也由於缺乏相同容積率土地之市場交易資料，導致比較標的調整率超過技術規則第二十五條前項載明15%之規定限制，故採用後依該條但書規定於報告書中敘明。

5、本次勘估標的停車位價格以採用比較法與收益法或成本法推算較為適合、精確，惟採用收益法或成本法評估時，會因下列原因，以致不宜採用收益法或成本法，因此本報告僅以比較法評估停車位價格。

(1)收益法評估勘估標的之相關資料中，下列事項查證確有困難：

地價稅(無法確定停車位是否有土地持分及持分權利範圍)、房屋稅(停車位是否應繳房屋稅無法確定或房屋稅單無法拆算屬於停車位部分)、保險費(保險費無法拆算屬於停車位部分)、維修費(依據不動產估價師公會全國聯合會發布第五號公報規定，維修費以營造施工費之0.1%~0.3%為原則，由於停車位與主建物屬性不同，因此恐會

造成停車位維修費用過高情況)、重置提撥費(依據不動產估價師公會全國聯合會發布第五號公報規定,重置提撥費可按營造施工費的10%~20%依支出之有效使用年限及耗損比率分年攤提,或以營造施工費之0.5%~1.5%計算為原則,由於停車位與主建物屬性不同,因此恐會造成停車位重置提撥費用過高情況),考量停車位收益法各項費用不確定因素及差異性甚大,造成精準度及信賴度不佳,本報告未採用收益法評估,因此於估價報告書中特此敘明。

(2)由於停車位於市場交易習慣上係以數量(個)計價,非以面積(坪)計價,因停車格大小差異不大,使用效益相當,惟停車位面積登記因加計公設而有所差異(例如:平面停車位約8~12坪/個不等;機械停車位約3~6坪/個不等),如採建物成本計算停車位價格,容易因面積過大產生停車位價格差異性甚大情況。

此外,依不動產估價技術規則以成本法評估停車位價格(該區分所有建物房地價格=該區分所有建物基地權利價格+該區分所有建物之建物成本價格)時,由於地下停車位樓層別效用比或地價分配率易因公設規劃等因素產生較大差異,以致停車位基地權利價格估算精準度不佳,故不宜採用成本法評估。

勘估標的北側臨寶橋路235巷情形



勘估標的北側臨寶橋路235巷情形



勘估標的東側臨寶橋路235巷情形



勘估標的東側臨寶橋路235巷情形



勘估標的南側臨寶橋路235巷情形



勘估標的南側臨寶橋路235巷情形



勘估標的土地利用現況



勘估標的土地利用現況



勘估標的土地利用現況



勘估標的土地利用現況



勘估標的土地利用現況



勘估標的土地利用現況



攝影日期：民國111年9月5日