

「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」估價報告書

委 託 人：總行營造興業股份有限公司

估 價 單 位：麗業不動產估價師聯合事務所

出 件 日 期：中華民國 112 年 07 月

版 本：聽證會版



---

**麗業不動產估價師聯合事務所**  
*Elite Real Estate Appraisers Joint Firm*

## 都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書事務所案號：VR72003C001

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

(3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值

2.產權分析

(1)土地所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分 分子	持分分 母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	備註
1	26	4.73	林隆盛	1	6	0.79	0.2385	
			林添進	1	6	0.79	0.2385	
			林學賢	1	18	0.26	0.0795	
			林學佑	1	18	0.26	0.0795	
			林學良	1	30	0.16	0.0477	
			林錦玲	1	30	0.16	0.0477	
			吳賜陸	1	6	0.79	0.2385	
			總行營造興業股 份有限公司	8	30	1.26	0.3816	
			林修逸	1	18	0.26	0.0795	
2	26-5	1.63	林隆盛	1	6	0.27	0.0822	
			林添進	1	6	0.27	0.0822	
			林學賢	1	18	0.09	0.0274	
			林學佑	1	18	0.09	0.0274	
			林學良	1	30	0.05	0.0164	
			林錦玲	1	30	0.05	0.0164	

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分 分子	持分 分母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	備註
2	26-5	1.63	吳賜陸	1	6	0.27	0.0822	
			總行營造興業股份有限公司	8	30	0.43	0.1315	
			林修逸	1	18	0.09	0.0274	
3	31	115.49	中華民國/財政部國有財產署	1	1	115.49	34.9357	
4	31-2	120.96	中華民國/財政部國有財產署	1	1	120.96	36.5904	
5	31-3	271.84	中華民國/財政部國有財產署	1	1	271.84	82.2316	
6	32	176.30	中華民國/財政部國有財產署	1	1	176.30	53.3308	
7	32-1	14.37	中華民國/財政部國有財產署	1	1	14.37	4.3469	
8	33	195.22	威力國際開發股份有限公司	1	1	195.22	59.0541	
9	33-1	197.12	威力國際開發股份有限公司	1	1	197.12	59.6288	
10	34	253.97	中華民國/財政部國有財產署	1	6	42.33	12.8043	
			吳昭瑩	50	25549	0.50	0.1504	
			威力國際開發股份有限公司	127445	153294	211.14	63.8713	
11	34-1	257.01	中華民國/財政部國有財產署	1	6	42.84	12.9576	
			吳昭瑩	50	25549	0.50	0.1521	
			威力國際開發股份有限公司	127445	153294	213.67	64.6358	
12	35	133.23	李淑珍	1813	10000	24.15	7.3068	
			李蕙芳	778	10000	10.37	3.1355	
			李淑芳	1167	10000	15.55	4.7033	
			張國忠	167	10000	2.22	0.6730	
			陳淑鳳	167	10000	2.22	0.6730	
			蔡杰廷	167	10000	2.22	0.6730	
			蔡杰晃	167	10000	2.22	0.6730	
			陳麗而	133	10000	1.77	0.5360	
			劉志誠	411	10000	5.48	1.6564	
			林炳仁	362	10000	4.82	1.4589	
			林曄淳	167	10000	2.22	0.6730	

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分 分子	持分 分母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	備註
12	35	133.23	林函儀	167	10000	2.22	0.6730	
			陳月霞	444	10000	5.92	1.7894	
			許麗卿	185	10000	2.46	0.7456	
			陳薌而	185	10000	2.46	0.7456	
			莊佳儒	160	10000	2.13	0.6448	
			莊閔智	185	10000	2.46	0.7456	
			總行營造興業股份有限公司	3175	10000	42.30	12.7959	
13	35-1	301.78	威力國際開發股份有限公司	1	1	301.78	91.2885	
14	35-2	49.61	李淑珍	1813	10000	8.99	2.7208	
			李蕙芳	778	10000	3.86	1.1675	
			李淑芳	1167	10000	5.79	1.7513	
			張國忠	167	10000	0.83	0.2506	
			陳淑鳳	167	10000	0.83	0.2506	
			蔡杰廷	167	10000	0.83	0.2506	
			蔡杰晃	167	10000	0.83	0.2506	
			陳麗而	133	10000	0.66	0.1996	
			劉志誠	411	10000	2.04	0.6168	
			林炳仁	362	10000	1.80	0.5433	
			林暉淳	167	10000	0.83	0.2506	
			林函儀	167	10000	0.83	0.2506	
			陳月霞	444	10000	2.20	0.6663	
			許麗卿	185	10000	0.92	0.2776	
			陳薌而	185	10000	0.92	0.2776	
			莊佳儒	160	10000	0.79	0.2401	
			莊閔智	185	10000	0.92	0.2776	
			總行營造興業股份有限公司	3175	10000	15.75	4.7647	
15	35-3	597.17	威力國際開發股份有限公司	1	1	597.17	180.6439	
16	35-4	29.69	李淑珍	1813	10000	5.38	1.6283	
			李蕙芳	778	10000	2.31	0.6987	
			李淑芳	1167	10000	3.46	1.0481	
			張國忠	167	10000	0.50	0.1500	
			陳淑鳳	167	10000	0.50	0.1500	
			蔡杰廷	167	10000	0.50	0.1500	
			蔡杰晃	167	10000	0.50	0.1500	
			陳麗而	133	10000	0.39	0.1195	



編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分 分子	持分分 母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	備註
16	35-4	29.69	劉志誠	411	10000	1.22	0.3691	
			林炳仁	362	10000	1.07	0.3251	
			林暉淳	167	10000	0.50	0.1500	
			林函儀	167	10000	0.50	0.1500	
			陳月霞	444	10000	1.32	0.3988	
			許麗卿	185	10000	0.55	0.1662	
			陳薌而	185	10000	0.55	0.1662	
			莊佳儒	160	10000	0.48	0.1437	
			莊閔智	185	10000	0.55	0.1662	
			總行營造興業股份有限公司	3175	10000	9.43	2.8515	
17	35-5	103.97	威力國際開發股份有限公司	1	1	103.97	31.4509	
18	35-6	0.60	威力國際開發股份有限公司	1	1	0.60	0.1815	
19	35-7	546.42	威力國際開發股份有限公司	1	1	546.42	165.2921	
20	36	3,332.55	林隆盛	1	6	555.43	168.0161	
			林添進	1	6	555.43	168.0161	
			林學賢	995	18000	184.22	55.7253	
			林學佑	1	18	185.14	56.0054	
			林學良	1	30	111.09	33.6032	
			林錦玲	1	30	111.09	33.6032	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	816.90	247.1124	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	628.13	190.0094	
			林修逸	1	36	92.57	28.0027	
			林示涵	1	36	92.57	28.0027	
21	36-3	186.06	林隆盛	1	6	31.01	9.3805	
			林添進	1	6	31.01	9.3805	
			林學賢	995	18000	10.28	3.1112	
			林學佑	1	18	10.34	3.1268	
			林學良	1	30	6.20	1.8761	
			林錦玲	1	30	6.20	1.8761	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	45.61	13.7966	
21	36-3	186.06	威力國際開發股份有限公司	11309	60000	35.07	10.6084	

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分 分子	持分 分母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	備註
21	36-3	186.06	林修逸	1	36	5.17	1.5634	
			林示涵	1	36	5.17	1.5634	
22	36-4	208.20	林隆盛	1	6	34.70	10.4968	
			林添進	1	6	34.70	10.4968	
			林學賢	995	18000	11.51	3.4814	
			林學佑	1	18	11.57	3.4989	
			林學良	1	30	6.94	2.0994	
			林錦玲	1	30	6.94	2.0994	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	51.04	15.4383	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	39.24	11.8708	
			林修逸	1	36	5.78	1.7495	
			林示涵	1	36	5.78	1.7495	
23	36-5	51.20	林隆盛	1	6	8.53	2.5813	
			林添進	1	6	8.53	2.5813	
			林學賢	995	18000	2.83	0.8561	
			林學佑	1	18	2.84	0.8604	
			林學良	1	30	1.71	0.5163	
			林錦玲	1	30	1.71	0.5163	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	12.55	3.7965	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	9.65	2.9192	
			林修逸	1	36	1.42	0.4302	
			林示涵	1	36	1.42	0.4302	
24	36-6	254.14	林隆盛	1	6	42.36	12.8129	
			林添進	1	6	42.36	12.8129	
			林學賢	995	18000	14.05	4.2496	
			林學佑	1	18	14.12	4.2710	
			林學良	1	30	8.47	2.5626	
			林錦玲	1	30	8.47	2.5626	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	62.30	18.8448	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	47.90	14.4901	
24	36-6	254.14	林修逸	1	36	7.06	2.1355	
			林示涵	1	36	7.06	2.1355	

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分 分子	持分分 母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	備註
25	36-8	108.26	林隆盛	1	6	18.04	5.4581	
			林添進	1	6	18.04	5.4581	
			林學賢	995	18000	5.98	1.8103	
			林學佑	1	18	6.01	1.8194	
			林學良	1	30	3.61	1.0916	
			林錦玲	1	30	3.61	1.0916	
			總行營造興業股 份有限公司	44123	180000	26.54	8.0276	
			威力國際開發股 份有限公司	11309	60000	20.41	6.1726	
			林修逸	1	36	3.01	0.9097	
			林示涵	1	36	3.01	0.9097	
26	36-9	112.48	林隆盛	1	6	18.75	5.6709	
			林添進	1	6	18.75	5.6709	
			林學賢	995	18000	6.22	1.8808	
			林學佑	1	18	6.25	1.8903	
			林學良	1	30	3.75	1.1342	
			林錦玲	1	30	3.75	1.1342	
			總行營造興業股 份有限公司	44123	180000	27.57	8.3405	
			威力國際開發股 份有限公司	11309	60000	21.20	6.4132	
			林修逸	1	36	3.12	0.9451	
			林示涵	1	36	3.12	0.9451	
27	37	79.70	中華民國/財政 部國有財產署	1	1	79.70	24.1093	
28	38	146.50	中華民國/財政 部國有財產署	1	1	146.50	44.3163	
29	38-1	7.12	中華民國/財政 部國有財產署	1	1	7.12	2.1538	
30	39	1,924.74	威力國際開發股 份有限公司	1	1	1,924.74	582.2339	
31	39-1	259.73	威力國際開發股 份有限公司	1	1	259.73	78.5683	
32	40	107.71	中華民國/財政 部國有財產署	1	1	107.71	32.5823	
33	41	161.30	林芳儀	2	15	21.51	6.5058	
			林明慧	2	15	21.51	6.5058	

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分 分子	持分分 母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	備註
33	41	161.30	林美君	2	15	21.51	6.5058	
			林瑞華	1	5	32.26	9.7587	
			總行營造興業股份有限公司	10	25	64.52	19.5173	
34	42	937.72	威力國際開發股份有限公司	1	1	937.72	283.6603	
35	66	173.75	張子能	1	4	43.44	13.1398	
			袁月娥	1	4	43.44	13.1398	
			張子元	1	8	21.72	6.5699	
			張錦	1	16	10.86	3.2850	
			張宏然	1	16	10.86	3.2850	
			張宏翔	1	16	10.86	3.2850	
			張詒安	1	16	10.86	3.2850	
			張詒烜	1	8	21.72	6.5699	
36	67	146.07	中華民國/財政部國有財產署	1	1	146.07	44.1862	
37	68	0.78	張子能	1	4	0.20	0.0590	
			袁月娥	1	4	0.20	0.0590	
			張子元	1	8	0.10	0.0295	
			張錦	1	16	0.05	0.0147	
			張宏然	1	16	0.05	0.0147	
			張宏翔	1	16	0.05	0.0147	
			張詒安	1	16	0.05	0.0147	
			張詒烜	1	8	0.10	0.0295	
38	69	2.62	中華民國/財政部國有財產署	1	1	2.62	0.7926	
39	70	8.96	張子能	1	4	2.24	0.6776	
			中華民國/財政部國有財產署	1	4	2.24	0.6776	
			張子元	1	8	1.12	0.3388	
			張錦	1	16	0.56	0.1694	
			張宏然	1	16	0.56	0.1694	
			張宏翔	1	16	0.56	0.1694	
			張詒安	1	16	0.56	0.1694	
			張詒烜	1	8	1.12	0.3388	
40	71	1.94	張子能	1	4	0.49	0.1467	
			袁月娥	1	4	0.49	0.1467	
			張子元	1	8	0.24	0.0734	
			張錦	1	16	0.12	0.0367	

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分 分子	持分 分母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	備註
40	71	1.94	張宏然	1	16	0.12	0.0367	
			張宏翔	1	16	0.12	0.0367	
			張詒安	1	16	0.12	0.0367	
			張詒烜	1	8	0.24	0.0734	
41	72	8.90	李添萬	1	3	2.97	0.8974	
			李添億	1	3	2.97	0.8974	
			李添財	1	3	2.97	0.8974	
42	73	111.17	李添萬	1	3	37.06	11.2096	
			李添億	1	3	37.06	11.2096	
			李添財	1	3	37.06	11.2096	
43	109-1	619.64	袁月娥	1	1	619.64	187.4411	
合計						12,322.35	3,727.5109	

(2) 建物所有權人及權利範圍：

表二：建物產權分析表

編號	建號	座落地 號	建物門牌	登記面 積(m <sup>2</sup> )	所有權人	分子/分母		持分面 積(m <sup>2</sup> )	持分面 積(坪)
1	1	35	寶元路二段1巷2 號	212.53	吳賜陸	1	15	14.17	4.29
					李淑珍	2	15	28.34	8.57
					李蕙芳	7	90	16.53	5.00
					李淑芳	1419	12150	24.82	7.51
					林炳仁	293	8100	7.69	2.33
					林曄淳	1	60	3.54	1.07
					林函儀	1	60	3.54	1.07
					陳月霞	1	10	21.25	6.43
					張國忠	1	60	3.54	1.07
					陳淑鳳	1	60	3.54	1.07
					蔡杰廷	1	60	3.54	1.07
					蔡杰晃	1	60	3.54	1.07
					陳麗而	1	75	2.83	0.86
					劉志誠	87	900	20.54	6.21
					莊閔智	1	54	3.94	1.19
					莊佳儒	1	54	3.94	1.19
					莊閔然	1	54	3.94	1.19
					陳薌而	1	54	3.94	1.19
					許麗卿	1	54	3.94	1.19

編號	建號	座落地號	建物門牌	登記面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	分子/分母		持分面積(m <sup>2</sup> )	持分面積(坪)
1	1	35	寶元路二段1巷2號	212.53	吳昭毅	14	90	33.06	10.00
					黃瑞章	1	90	2.36	0.71
合計								212.53	64.29

(3) 他項權利：設有抵押權 2 筆，金額合計 1,386,000,000 元。詳見他項權利分析表。

表三：他項權利分析表

編號	權利種類	順位	設定標的		擔保債權 確定期日	債權金額(元)	權利人
			地號	建號			
1	最高限額抵押權	一	26、26-5、34、34-1、35、35-2、35-4、36、36-3 36-4 36-5 36-6、36-8、36-9、41	1	137.04.29	144,000,000	臺灣銀行股份有限公司
2	最高限額抵押權	一	33、33-1、34、34-1、35-1 35-3 35-5 35-6、35-7、36、36-3、36-4、36-5 36-6 36-8 36-9、39、39-1、42		138.06.11	1,242,000,000	臺灣銀行股份有限公司
3	地上權	一	35-1 35-3 35-5 35-6、35-7		--	--	陳月霞
合計						1,386,000,000	

(4) 依土地登記謄本上登載勘估標的有預告登記及禁止處分等限制登記情事，應請使用報告書者注意，如下表所示：

表四：限制登記分析表

編號	字號	限制登記事項	請求權人	設定標的地號	申請日期	內容	義務人
1	新登字第102790號	禁止處分	財政部臺北國稅局中正分局	35、35-2、35-4	105.08.24	依財政部臺北國稅局中正分局105.8.23財北國稅中正服字第1050257599A號函辦理囑託禁止處分。	陳月霞
2	新登字第25330號	預告登記	新北市/新北市政府城鄉發展局	26、26-5、35、35-2、35-4、36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9、41	110.03.09	茲為保全該標的物權利移轉登記之請求權。	總行營造興業股份有限公司
3	新登字第25340號	預告登記	新北市/新北市政府城鄉發展局	33、33-1、34、34-1、39、39-1	110.03.09	茲為保全該標的物權利移轉登記之請求權。	威力國際開發股份有限公司



3. 建築型式：勘估標的建築形式為 1 層透天厝。

(二) 更新後基本資料

1. 建築型式：地上 31 層、地下 5 層住宅大樓及地上 24 層、地下 5 層廠辦大樓。
2. 建物面積：住宅大樓為 39,875.01 平方公尺，核算為 12,061.84 坪（不含車位產權面積）、廠辦大樓為 39,323.15 平方公尺，核算為 11,895.29 坪。詳見表五更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表。
3. 建物構造：住宅大樓為鋼骨造、廠辦大樓為鋼筋混凝土造。

(三) 評估內容：

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

四、估價基本事項

(一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考

(二) 價格種類：正常價格

(三) 價格日期：民國 111 年 07 月 27 日

(四) 勘察日期：民國 111 年 05 月 16 日

(五) 估價條件：

依委託者提供民國 112 年 3 月 27 日總實字第 1120329001 號函所載之估價條件如下：

1. 價格日期：111 年 7 月 27 日。

2. 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。

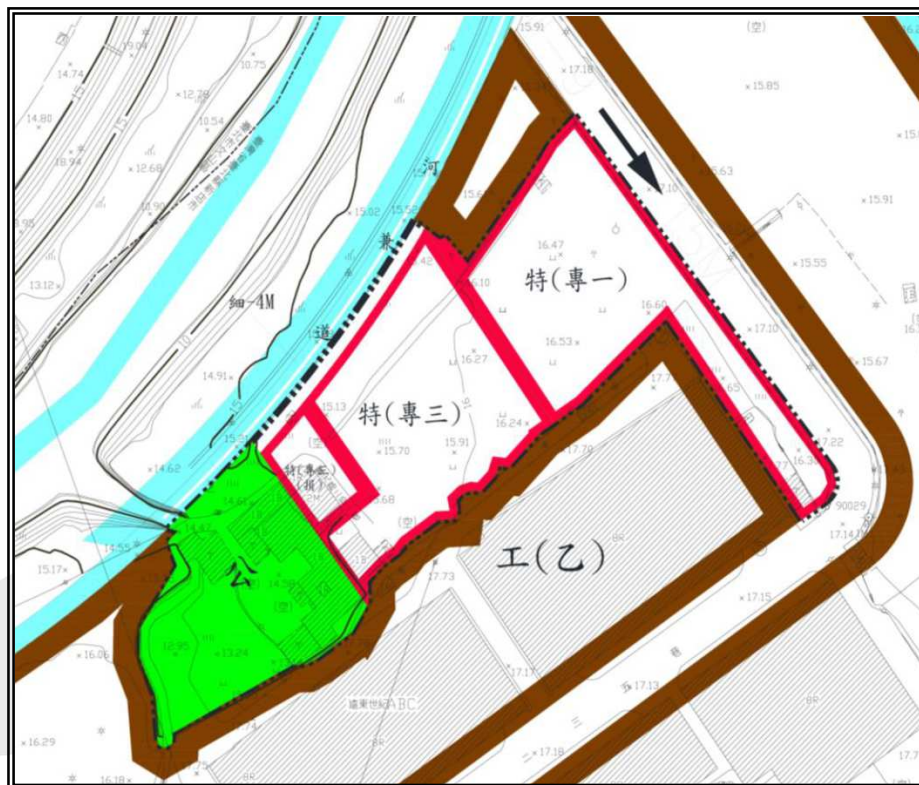
- (3) 更新前合併前各宗土地之權利價值，係以法定容積率之土地素地價格為基礎，在合併利用且不考慮其他獎勵容積之條件下，評估各宗土地更新前合併前土地權利價值。
- (4) 更新前合併前各宗土地劃分方式，係以價格日期(民國111年07月27日)當時數筆土地為「同一所有權人」或是「同一張使用執照」之毗鄰土地視為同一宗土地之原則作為劃分之依據，本案可劃分為同一宗土地如下表：

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 (m <sup>2</sup> )	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)	603.00	182.41	55%	288%
合計		8,805.97	2,663.81		



(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：

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 <sub>1</sub>	$Y\% * P_1\%$
3	土地相關權利人 <sub>2</sub>	$Y\% * P_2\%$
4	、 、 、	、 、 、
5	土地相關權利人 <sub>x</sub>	$Y\% * P_x\%$
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。

### 3. 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。

(六) 估價方法：比較法、收益法、土地開發分析法、成本法。

## 五、評估價值結論

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

(一) 更新前土地權利價值總額：新臺幣 3,238,897,327 元（更新前各權利人土地權利價值及權利價值比例，詳如表四更新前土地權利價值表所示）。

(二) 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣 15,241,623,890 元（含車位總價）（詳如表五更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表、表七更新前後權利價值分析表所示）。

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

## 麗業不動產估價師聯合事務所

不動產估價師：

羅一暉



不動產估價師證書字號：(104)台內估字第000475號

台北市不動產估價師開業證書字號：(105)北市估字第000226號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：(112)北市估證字第205號



表四：更新前土地權利價值表

編號	權利人	權利價值來源	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號			
1	中華民國/財政部 國有財產署	31	26,580,829	294,144,952	9.081639%
		31-2	27,839,787		
		31-3	62,565,871		
		32	40,576,674		
		32-1	3,307,356		
		37	18,343,511		
		38	33,717,996		
		38-1	1,638,718		
		40	24,790,207		
		67	33,619,029		
		69	603,011		
		70	515,552		
		34	9,963,574		
		34-1	10,082,837		
2	吳昭瑩	34	116,994	235,388	0.007269%
		34-1	118,394		
3	吳賜陸	26	175,255	235,649	0.007276%
		26-5	60,394		
4	李淑芳	35	3,497,138	5,578,674	0.172240%
		35-2	1,302,207		
		35-4	779,329		
5	李淑珍	35	5,433,001	8,666,784	0.267584%
		35-2	2,023,052		
		35-4	1,210,732		
6	李添財	72	628,692	8,481,688	0.261870%
		73	7,852,996		
7	李添萬	72	628,692	8,481,688	0.261870%
		73	7,852,996		
8	李添億	72	628,692	8,481,688	0.261870%
		73	7,852,996		
9	李蕙芳	35	2,331,425	3,719,116	0.114827%
		35-2	868,138		
		35-4	519,553		
10	林示涵	36	23,484,827	29,970,559	0.925332%
		36-3	1,311,184		
		36-4	1,467,207		
		36-5	360,812		
		36-6	1,790,951		
		36-8	762,920		
		36-9	792,658		

編號	權利人	權利價值來源	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號			
11	林芳儀	41	4,893,660	4,893,660	0.151090%
12	林函儀	35	500,447	798,319	0.024648%
		35-2	186,348		
		35-4	111,524		
13	林明慧	41	4,893,660	4,893,660	0.151090%
14	林修逸	26	58,418	30,049,109	0.927757%
		26-5	20,131		
		36	23,484,827		
		36-3	1,311,184		
		36-4	1,467,207		
		36-5	360,812		
		36-6	1,790,951		
		36-8	762,920		
		36-9	792,658		
15	林炳仁	35	1,084,802	1,730,489	0.053428%
		35-2	403,941		
		35-4	241,746		
16	林美君	41	4,893,660	4,893,660	0.151090%
17	林添進	26	175,255	180,059,005	5.559269%
		26-5	60,394		
		36	140,908,964		
		36-3	7,867,105		
		36-4	8,803,243		
		36-5	2,164,870		
		36-6	10,745,706		
		36-8	4,577,517		
		36-9	4,755,950		
18	林隆盛	26	175,255	180,059,005	5.559269%
		26-5	60,394		
		36	140,908,964		
		36-3	7,867,105		
		36-4	8,803,243		
		36-5	2,164,870		
		36-6	10,745,706		
		36-8	4,577,517		
		36-9	4,755,950		
19	林曄淳	35	500,447	798,319	0.024648%
		35-2	186,348		
		35-4	111,524		
20	林瑞華	41	7,340,490	7,340,490	0.226635%
21	林學佑	26	58,418	60,019,668	1.853090%



編號	權利人	權利價值來源	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號			
21	林學佑	26-5	20,131		
		36	46,969,655		
		36-3	2,622,368		
		36-4	2,934,414		
		36-5	721,623		
		36-6	3,581,902		
		36-8	1,525,839		
		36-9	1,585,317		
22	林學良	26	35,051	36,011,801	1.111854%
		26-5	12,079		
		36	28,181,793		
		36-3	1,573,421		
		36-4	1,760,649		
		36-5	432,974		
		36-6	2,149,141		
		36-8	915,503		
23	林學賢	36-9	951,190	59,719,963	1.843836%
		26	58,418		
		26-5	20,131		
		36	46,734,806		
		36-3	2,609,257		
		36-4	2,919,742		
		36-5	718,015		
		36-6	3,563,993		
24	林錦玲	36-8	1,518,210	36,011,801	1.111854%
		36-9	1,577,390		
		26	35,051		
		26-5	12,079		
		36	28,181,793		
		36-3	1,573,421		
		36-4	1,760,649		
		36-5	432,974		
25	威力國際開發股份有限公司	36-6	2,149,141	1,519,221,037	46.905502%
		36-8	915,503		
		36-9	951,190		
		33	45,952,409		
		33-1	46,399,646		
		34	49,700,875		
		34-1	50,295,791		
		35-1	69,456,771		
		35-3	137,442,839		
		35-5	23,929,420		

編號	權利人	權利價值來源	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號			
25	威力國際開發股份有限公司	35-6	138,094		
		35-7	125,762,373		
		36	159,353,947		
		36-3	8,896,909		
		36-4	9,955,587		
		36-5	2,448,252		
		36-6	12,152,319		
		36-8	5,176,714		
		36-9	5,378,504		
		39	468,162,350		
		39-1	63,175,186		
		42	235,443,050		
26	莊佳儒	35	479,471	764,857	0.023615%
		35-2	178,537		
		35-4	106,849		
27	莊閔智	35	554,388	884,366	0.027305%
		35-2	206,434		
		35-4	123,544		
28	袁月娥	66	10,565,480	159,811,318	4.934127%
		68	44,881		
		71	104,015		
		109-1	149,096,942		
29	陳月霞	35	1,330,531	2,122,478	0.065531%
		35-2	495,441		
		35-4	296,506		
30	陳淑鳳	35	500,447	798,319	0.024648%
		35-2	186,348		
		35-4	111,524		
31	陳薌而	35	554,388	884,366	0.027305%
		35-2	206,434		
		35-4	123,544		
32	陳德雄	72	301,985	4,074,085	0.125786%
		73	3,772,100		
33	陳麗而	35	398,560	635,787	0.019630%
		35-2	148,409		
		35-4	88,818		
34	張子元	66	5,282,740	5,614,964	0.173360%
		68	22,440		
		70	257,776		
		71	52,008		
35	張子能	66	10,565,480	11,229,928	0.346721%

編號	權利人	權利價值來源	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號			
35	張子能	68	44,881		
		70	515,552		
		71	104,015		
36	張宏然	66	2,641,370	2,807,482	0.086680%
		68	11,220		
		70	128,888		
		71	26,004		
37	張宏翔	66	2,641,370	2,807,482	0.086680%
		68	11,220		
		70	128,888		
		71	26,004		
38	張國忠	35	500,447	798,319	0.024648%
		35-2	186,348		
		35-4	111,524		
39	張詒安	66	2,641,370	2,807,482	0.086680%
		70	128,888		
		71	26,004		
		68	11,220		
40	張詒烜	66	5,282,740	5,614,964	0.173360%
		70	257,776		
		71	52,008		
		68	22,440		
41	張錦	66	2,641,370	2,807,482	0.086680%
		70	128,888		
		71	26,004		
		68	11,220		
42	許麗卿	35	554,388	884,366	0.027305%
		35-2	206,434		
		35-4	123,544		
43	蔡杰廷	35	500,447	798,319	0.024648%
		35-2	186,348		
		35-4	111,524		
44	蔡杰晃	35	500,447	798,319	0.024648%
		35-2	186,348		
		35-4	111,524		
45	劉志誠	35	1,231,640	1,964,726	0.060660%
		35-2	458,618		
		35-4	274,468		
46	總行營造興業股份有限公司	26	280,408	294,713,845	9.099203%
		26-5	96,631		
		35	9,514,493		

編號	權利人	權利價值來源	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號			
46	總行營造興業股份有限公司	35-2	3,542,851		
		35-4	2,120,283		
		41	14,680,981		
		36	207,244,207		
		36-3	11,570,676		
		36-4	12,947,516		
		36-5	3,184,019		
		36-6	15,804,427		
		36-8	6,732,459		
		36-9	6,994,892		
47	新北市財政局	第三種特定專用區(捐贈)	240,777,900	240,777,900	7.433947%
合計			3,238,897,327	3,238,897,327	100.000000%

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
4F	A1	住宅	5.12	46.99		633,000		29,744,670
4F	A2	住宅	2.34	22.17		621,000		13,767,570
4F	A3	住宅	4.43	40.34	4.83	621,000	207,000	26,050,950
4F	A5	住宅	4.00	37.10	4.62	559,000	186,000	21,598,220
4F	A6	住宅	2.56	24.17		559,000		13,511,030
4F	A7	住宅	4.83	46.47		621,000		28,857,870
4F	B1	住宅	5.12	47.15		621,000		29,280,150
4F	B2	住宅	2.34	22.23		621,000		13,804,830
4F	B3	住宅	4.43	40.48	4.65	621,000	207,000	26,100,630
4F	B5	住宅	4.00	37.22	4.67	553,000	184,000	21,441,940
4F	B6	住宅	3.09	29.40		546,000		16,052,400
4F	B7	住宅	3.98	37.06		559,000		20,716,540
5F	A1	住宅	5.12	46.99		640,000		30,073,600
5F	A2	住宅	2.34	22.17		627,000		13,900,590
5F	A3	住宅	4.43	40.34		627,000		25,293,180
5F	A5	住宅	4.00	37.10		564,000		20,924,400
5F	A6	住宅	2.56	24.17		564,000		13,631,880
5F	A7	住宅	4.83	46.47		627,000		29,136,690
5F	B1	住宅	5.12	47.15		633,000		29,845,950
5F	B2	住宅	2.34	22.23		627,000		13,938,210
5F	B3	住宅	4.43	40.48		627,000		25,380,960
5F	B5	住宅	4.00	37.22		564,000		20,992,080
5F	B6	住宅	3.09	29.40		558,000		16,405,200
5F	B7	住宅	3.98	37.06		571,000		21,161,260
6F	A1	住宅	5.12	46.99		640,000		30,073,600
6F	A2	住宅	2.34	22.17		627,000		13,900,590
6F	A3	住宅	4.43	40.34		627,000		25,293,180
6F	A5	住宅	4.00	37.10		564,000		20,924,400
6F	A6	住宅	2.56	24.17		564,000		13,631,880
6F	A7	住宅	4.83	46.47		627,000		29,136,690
6F	B1	住宅	5.12	47.15		633,000		29,845,950
6F	B2	住宅	2.34	22.23		627,000		13,938,210
6F	B3	住宅	4.43	40.48		627,000		25,380,960
6F	B5	住宅	4.00	37.22		564,000		20,992,080
6F	B6	住宅	3.09	29.40		558,000		16,405,200
6F	B7	住宅	3.98	37.06		571,000		21,161,260
7F	A1	住宅	5.12	46.99		646,000		30,355,540

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
7F	A2	住宅	2.34	22.17		634,000		14,055,780
7F	A3	住宅	4.43	40.34		634,000		25,575,560
7F	A5	住宅	4.00	37.10		570,000		21,147,000
7F	A6	住宅	2.56	24.17		570,000		13,776,900
7F	A7	住宅	4.83	46.47		634,000		29,461,980
7F	B1	住宅	5.12	47.15		640,000		30,176,000
7F	B2	住宅	2.34	22.23		634,000		14,093,820
7F	B3	住宅	4.43	40.48		634,000		25,664,320
7F	B5	住宅	4.00	37.22		570,000		21,215,400
7F	B6	住宅	3.09	29.40		564,000		16,581,600
7F	B7	住宅	3.98	37.06		577,000		21,383,620
8F	A1	住宅	5.12	46.99		646,000		30,355,540
8F	A2	住宅	2.34	22.17		634,000		14,055,780
8F	A3	住宅	4.43	40.34		634,000		25,575,560
8F	A5	住宅	4.00	37.10		570,000		21,147,000
8F	A6	住宅	2.56	24.17		570,000		13,776,900
8F	A7	住宅	4.83	46.47		634,000		29,461,980
8F	B1	住宅	5.12	47.15		640,000		30,176,000
8F	B2	住宅	2.34	22.23		634,000		14,093,820
8F	B3	住宅	4.43	40.48		634,000		25,664,320
8F	B5	住宅	4.00	37.22		570,000		21,215,400
8F	B6	住宅	3.09	29.40		564,000		16,581,600
8F	B7	住宅	3.98	37.06		577,000		21,383,620
9F	A1	住宅	5.12	46.99		653,000		30,684,470
9F	A2	住宅	2.34	22.17		640,000		14,188,800
9F	A3	住宅	4.43	40.34		640,000		25,817,600
9F	A5	住宅	4.00	37.10		576,000		21,369,600
9F	A6	住宅	2.56	24.17		576,000		13,921,920
9F	A7	住宅	4.83	46.47		640,000		29,740,800
9F	B1	住宅	5.12	47.15		646,000		30,458,900
9F	B2	住宅	2.34	22.23		640,000		14,227,200
9F	B3	住宅	4.43	40.48		640,000		25,907,200
9F	B5	住宅	4.00	37.22		576,000		21,438,720
9F	B6	住宅	3.09	29.40		570,000		16,758,000
9F	B7	住宅	3.98	37.06		582,000		21,568,920
10F	A1	住宅	5.12	46.99		653,000		30,684,470
10F	A2	住宅	2.34	22.17		640,000		14,188,800
10F	A3	住宅	4.43	40.34		640,000		25,817,600

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
10F	A5	住宅	4.00	37.10		576,000		21,369,600
10F	A6	住宅	2.56	24.17		576,000		13,921,920
10F	A7	住宅	4.83	46.47		640,000		29,740,800
10F	B1	住宅	5.12	47.15		646,000		30,458,900
10F	B2	住宅	2.34	22.23		640,000		14,227,200
10F	B3	住宅	4.43	40.48		640,000		25,907,200
10F	B5	住宅	4.00	37.22		576,000		21,438,720
10F	B6	住宅	3.09	29.40		570,000		16,758,000
10F	B7	住宅	3.98	37.06		582,000		21,568,920
11F	A1	住宅	5.12	46.99		666,000		31,295,340
11F	A2	住宅	2.34	22.17		653,000		14,477,010
11F	A3	住宅	4.43	40.34		653,000		26,342,020
11F	A5	住宅	4.00	37.10		627,000		23,261,700
11F	A6	住宅	2.56	24.17		627,000		15,154,590
11F	A7	住宅	4.83	46.47		653,000		30,344,910
11F	B1	住宅	5.12	47.15		659,000		31,071,850
11F	B2	住宅	2.34	22.23		653,000		14,516,190
11F	B3	住宅	4.43	40.48		653,000		26,433,440
11F	B5	住宅	4.00	37.22		627,000		23,336,940
11F	B6	住宅	3.09	29.40		621,000		18,257,400
11F	B7	住宅	3.98	37.06		633,000		23,458,980
12F	A1	住宅	5.12	46.99		666,000		31,295,340
12F	A2	住宅	2.34	22.17		653,000		14,477,010
12F	A3	住宅	4.43	40.34		653,000		26,342,020
12F	A5	住宅	4.00	37.10		627,000		23,261,700
12F	A6	住宅	2.56	24.17		627,000		15,154,590
12F	A7	住宅	4.83	46.47		653,000		30,344,910
12F	B1	住宅	5.12	47.15		659,000		31,071,850
12F	B2	住宅	2.34	22.23		653,000		14,516,190
12F	B3	住宅	4.43	40.48		653,000		26,433,440
12F	B5	住宅	4.00	37.22		627,000		23,336,940
12F	B6	住宅	3.09	29.40		621,000		18,257,400
12F	B7	住宅	3.98	37.06		633,000		23,458,980
13F	A1	住宅	5.12	46.99		672,000		31,577,280
13F	A2	住宅	2.34	22.17		659,000		14,610,030
13F	A3	住宅	4.43	40.34		659,000		26,584,060
13F	A5	住宅	4.00	37.10		633,000		23,484,300
13F	A6	住宅	2.56	24.17		633,000		15,299,610



樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
13F	A7	住宅	4.83	46.47		659,000		30,623,730
13F	B1	住宅	5.12	47.15		666,000		31,401,900
13F	B2	住宅	2.34	22.23		659,000		14,649,570
13F	B3	住宅	4.43	40.48		659,000		26,676,320
13F	B5	住宅	4.00	37.22		633,000		23,560,260
13F	B6	住宅	3.09	29.40		627,000		18,433,800
13F	B7	住宅	3.98	37.06		640,000		23,718,400
14F	A1	住宅	5.12	46.99		672,000		31,577,280
14F	A2	住宅	2.34	22.17		659,000		14,610,030
14F	A3	住宅	4.43	40.34		659,000		26,584,060
14F	A5	住宅	4.00	37.10		633,000		23,484,300
14F	A6	住宅	2.56	24.17		633,000		15,299,610
14F	A7	住宅	4.83	46.47		659,000		30,623,730
14F	B1	住宅	5.12	47.15		666,000		31,401,900
14F	B2	住宅	2.34	22.23		659,000		14,649,570
14F	B3	住宅	4.43	40.48		659,000		26,676,320
14F	B5	住宅	4.00	37.22		633,000		23,560,260
14F	B6	住宅	3.09	29.40		627,000		18,433,800
14F	B7	住宅	3.98	37.06		640,000		23,718,400
15F	A1	住宅	5.12	46.99		679,000		31,906,210
15F	A2	住宅	2.34	22.17		666,000		14,765,220
15F	A3	住宅	4.43	40.34		666,000		26,866,440
15F	A5	住宅	4.00	37.10		639,000		23,706,900
15F	A6	住宅	2.56	24.17		639,000		15,444,630
15F	A7	住宅	4.83	46.47		666,000		30,949,020
15F	B1	住宅	5.12	47.15		672,000		31,684,800
15F	B2	住宅	2.34	22.23		666,000		14,805,180
15F	B3	住宅	4.43	40.48		666,000		26,959,680
15F	B5	住宅	4.00	37.22		639,000		23,783,580
15F	B6	住宅	3.09	29.40		633,000		18,610,200
15F	B7	住宅	3.98	37.06		646,000		23,940,760
16F	A1	住宅	5.12	46.99		679,000		31,906,210
16F	A2	住宅	2.34	22.17		666,000		14,765,220
16F	A3	住宅	4.43	40.34		666,000		26,866,440
16F	A5	住宅	4.00	37.10		639,000		23,706,900
16F	A6	住宅	2.56	24.17		639,000		15,444,630
16F	A7	住宅	4.83	46.47		666,000		30,949,020
16F	B1	住宅	5.12	47.15		672,000		31,684,800

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
16F	B2	住宅	2.34	22.23		666,000		14,805,180
16F	B3	住宅	4.43	40.48		666,000		26,959,680
16F	B5	住宅	4.00	37.22		639,000		23,783,580
16F	B6	住宅	3.09	29.40		633,000		18,610,200
16F	B7	住宅	3.98	37.06		646,000		23,940,760
17F	A1	住宅	5.12	46.99		686,000		32,235,140
17F	A2	住宅	2.34	22.17		672,000		14,898,240
17F	A3	住宅	4.43	40.34		672,000		27,108,480
17F	A5	住宅	4.00	37.10		646,000		23,966,600
17F	A6	住宅	2.56	24.17		646,000		15,613,820
17F	A7	住宅	4.83	46.47		672,000		31,227,840
17F	B1	住宅	5.12	47.15		679,000		32,014,850
17F	B2	住宅	2.34	22.23		672,000		14,938,560
17F	B3	住宅	4.43	40.48		672,000		27,202,560
17F	B5	住宅	4.00	37.22		646,000		24,044,120
17F	B6	住宅	3.09	29.40		639,000		18,786,600
17F	B7	住宅	3.98	37.06		652,000		24,163,120
18F	A1	住宅	5.12	46.99		686,000		32,235,140
18F	A2	住宅	2.34	22.17		672,000		14,898,240
18F	A3	住宅	4.43	40.34		672,000		27,108,480
18F	A5	住宅	4.00	37.10		646,000		23,966,600
18F	A6	住宅	2.56	24.17		646,000		15,613,820
18F	A7	住宅	4.83	46.47		672,000		31,227,840
18F	B1	住宅	5.12	47.15		679,000		32,014,850
18F	B2	住宅	2.34	22.23		672,000		14,938,560
18F	B3	住宅	4.43	40.48		672,000		27,202,560
18F	B5	住宅	4.00	37.22		646,000		24,044,120
18F	B6	住宅	3.09	29.40		639,000		18,786,600
18F	B7	住宅	3.98	37.06		652,000		24,163,120
19F	A1	住宅	5.12	46.99		692,000		32,517,080
19F	A2	住宅	2.34	22.17		679,000		15,053,430
19F	A3	住宅	4.43	40.34		679,000		27,390,860
19F	A5	住宅	4.00	37.10		652,000		24,189,200
19F	A6	住宅	2.56	24.17		652,000		15,758,840
19F	A7	住宅	4.83	46.47		679,000		31,553,130
19F	B1	住宅	5.12	47.15		685,000		32,297,750
19F	B2	住宅	2.34	22.23		679,000		15,094,170
19F	B3	住宅	4.43	40.48		679,000		27,485,920

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
19F	B5	住宅	4.00	37.22		652,000		24,267,440
19F	B6	住宅	3.09	29.40		645,000		18,963,000
19F	B7	住宅	3.98	37.06		659,000		24,422,540
20F	A1	住宅	5.12	46.99		692,000		32,517,080
20F	A2	住宅	2.34	22.17		679,000		15,053,430
20F	A3	住宅	4.43	40.34		679,000		27,390,860
20F	A5	住宅	4.00	37.10		652,000		24,189,200
20F	A6	住宅	2.56	24.17		652,000		15,758,840
20F	A7	住宅	4.83	46.47		679,000		31,553,130
20F	B1	住宅	5.12	47.15		685,000		32,297,750
20F	B2	住宅	2.34	22.23		679,000		15,094,170
20F	B3	住宅	4.43	40.48		679,000		27,485,920
20F	B5	住宅	4.00	37.22		652,000		24,267,440
20F	B6	住宅	3.09	29.40		645,000		18,963,000
20F	B7	住宅	3.98	37.06		659,000		24,422,540
21F	A1	住宅	5.12	46.99		706,000		33,174,940
21F	A2	住宅	2.34	22.17		692,000		15,341,640
21F	A3	住宅	4.43	40.34		692,000		27,915,280
21F	A5	住宅	4.00	37.10		658,000		24,411,800
21F	A6	住宅	2.56	24.17		658,000		15,903,860
21F	A7	住宅	4.83	46.47		692,000		32,157,240
21F	B1	住宅	5.12	47.15		699,000		32,957,850
21F	B2	住宅	2.34	22.23		692,000		15,383,160
21F	B3	住宅	4.43	40.48		692,000		28,012,160
21F	B5	住宅	4.00	37.22		658,000		24,490,760
21F	B6	住宅	3.09	29.40		651,000		19,139,400
21F	B7	住宅	3.98	37.06		665,000		24,644,900
22F	A1	住宅	5.12	46.99		706,000		33,174,940
22F	A2	住宅	2.34	22.17		692,000		15,341,640
22F	A3	住宅	4.43	40.34		692,000		27,915,280
22F	A5	住宅	4.00	37.10		658,000		24,411,800
22F	A6	住宅	2.56	24.17		658,000		15,903,860
22F	A7	住宅	4.83	46.47		692,000		32,157,240
22F	B1	住宅	5.12	47.15		699,000		32,957,850
22F	B2	住宅	2.34	22.23		692,000		15,383,160
22F	B3	住宅	4.43	40.48		692,000		28,012,160
22F	B5	住宅	4.00	37.22		658,000		24,490,760
22F	B6	住宅	3.09	29.40		651,000		19,139,400

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
22F	B7	住宅	3.98	37.06		665,000		24,644,900
23F	A1	住宅	5.12	46.99		712,000		33,456,880
23F	A2	住宅	2.34	22.17		698,000		15,474,660
23F	A3	住宅	4.43	40.34		698,000		28,157,320
23F	A5	住宅	4.00	37.10		664,000		24,634,400
23F	A6	住宅	2.56	24.17		664,000		16,048,880
23F	A7	住宅	4.83	46.47		698,000		32,436,060
23F	B1	住宅	5.12	47.15		705,000		33,240,750
23F	B2	住宅	2.34	22.23		698,000		15,516,540
23F	B3	住宅	4.43	40.48		698,000		28,255,040
23F	B5	住宅	4.00	37.22		664,000		24,714,080
23F	B6	住宅	3.09	29.40		657,000		19,315,800
23F	B7	住宅	3.98	37.06		671,000		24,867,260
24F	A1	住宅	5.12	46.99		712,000		33,456,880
24F	A2	住宅	2.34	22.17		698,000		15,474,660
24F	A3	住宅	4.43	40.34		698,000		28,157,320
24F	A5	住宅	4.00	37.10		664,000		24,634,400
24F	A6	住宅	2.56	24.17		664,000		16,048,880
24F	A7	住宅	4.83	46.47		698,000		32,436,060
24F	B1	住宅	5.12	47.15		705,000		33,240,750
24F	B2	住宅	2.34	22.23		698,000		15,516,540
24F	B3	住宅	4.43	40.48		698,000		28,255,040
24F	B5	住宅	4.00	37.22		664,000		24,714,080
24F	B6	住宅	3.09	29.40		657,000		19,315,800
24F	B7	住宅	3.98	37.06		671,000		24,867,260
25F	A1	住宅	5.12	46.99		719,000		33,785,810
25F	A2	住宅	2.34	22.17		705,000		15,629,850
25F	A3	住宅	4.43	40.34		705,000		28,439,700
25F	A5	住宅	4.00	37.10		670,000		24,857,000
25F	A6	住宅	2.56	24.17		670,000		16,193,900
25F	A7	住宅	4.83	46.47		705,000		32,761,350
25F	B1	住宅	5.12	47.15		712,000		33,570,800
25F	B2	住宅	2.34	22.23		705,000		15,672,150
25F	B3	住宅	4.43	40.48		705,000		28,538,400
25F	B5	住宅	4.00	37.22		670,000		24,937,400
25F	B6	住宅	3.09	29.40		664,000		19,521,600
25F	B7	住宅	3.98	37.06		677,000		25,089,620
26F	A1	住宅	5.12	46.99		726,000		34,114,740

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
26F	A2	住宅	2.34	22.17		712,000		15,785,040
26F	A3	住宅	4.43	40.34		712,000		28,722,080
26F	A5	住宅	4.00	37.10		677,000		25,116,700
26F	A6	住宅	2.56	24.17		677,000		16,363,090
26F	A7	住宅	4.83	46.47		712,000		33,086,640
26F	B1	住宅	5.12	47.15		719,000		33,900,850
26F	B2	住宅	2.34	22.23		712,000		15,827,760
26F	B3	住宅	4.43	40.48		712,000		28,821,760
26F	B5	住宅	4.00	37.22		677,000		25,197,940
26F	B6	住宅	3.09	29.40		670,000		19,698,000
26F	B7	住宅	3.98	37.06		684,000		25,349,040
27F	A1	住宅	5.12	46.99		732,000		34,396,680
27F	A2	住宅	2.34	22.17		718,000		15,918,060
27F	A3	住宅	4.43	40.34		718,000		28,964,120
27F	A5	住宅	4.00	37.10		683,000		25,339,300
27F	A6	住宅	2.56	24.17		683,000		16,508,110
27F	A7	住宅	4.83	46.47		718,000		33,365,460
27F	B1	住宅	5.12	47.15		725,000		34,183,750
27F	B2	住宅	2.34	22.23		718,000		15,961,140
27F	B3	住宅	4.43	40.48		718,000		29,064,640
27F	B5	住宅	4.00	37.22		683,000		25,421,260
27F	B6	住宅	3.09	29.40		676,000		19,874,400
27F	B7	住宅	3.98	37.06		690,000		25,571,400
28F	A1	住宅	5.12	46.99		739,000		34,725,610
28F	A2	住宅	2.34	22.17		725,000		16,073,250
28F	A3	住宅	4.43	40.34		725,000		29,246,500
28F	A5	住宅	4.00	37.10		689,000		25,561,900
28F	A6	住宅	2.56	24.17		689,000		16,653,130
28F	A7	住宅	4.83	46.47		725,000		33,690,750
28F	B1	住宅	5.12	47.15		732,000		34,513,800
28F	B2	住宅	2.34	22.23		725,000		16,116,750
28F	B3	住宅	4.43	40.48		725,000		29,348,000
28F	B5	住宅	4.00	37.22		689,000		25,644,580
28F	B6	住宅	3.09	29.40		682,000		20,050,800
28F	B7	住宅	3.98	37.06		696,000		25,793,760
29F	A1	住宅	5.12	46.99		745,000		35,007,550
29F	A2	住宅	2.34	22.17		731,000		16,206,270
29F	A3	住宅	4.43	40.34		731,000		29,488,540

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
29F	A5	住宅	4.00	37.10		695,000		25,784,500
29F	A6	住宅	2.56	24.17		695,000		16,798,150
29F	A7	住宅	4.83	46.47		731,000		33,969,570
29F	B1	住宅	5.12	47.15		738,000		34,796,700
29F	B2	住宅	2.34	22.23		731,000		16,250,130
29F	B3	住宅	4.43	40.48		731,000		29,590,880
29F	B5	住宅	4.00	37.22		695,000		25,867,900
29F	B6	住宅	3.09	29.40		688,000		20,227,200
29F	B7	住宅	3.98	37.06		702,000		26,016,120
30F	A1	住宅	5.12	46.99		752,000		35,336,480
30F	A2	住宅	2.34	22.17		738,000		16,361,460
30F	A3	住宅	4.43	40.34		738,000		29,770,920
30F	A5	住宅	4.00	37.10		702,000		26,044,200
30F	A6	住宅	2.56	24.17		702,000		16,967,340
30F	A7	住宅	4.83	46.47		738,000		34,294,860
30F	B1	住宅	5.12	47.15		745,000		35,126,750
30F	B2	住宅	2.34	22.23		738,000		16,405,740
30F	B3	住宅	4.43	40.48		738,000		29,874,240
30F	B5	住宅	4.00	37.22		702,000		26,128,440
30F	B6	住宅	3.09	29.40		694,000		20,403,600
30F	B7	住宅	3.98	37.06		709,000		26,275,540
31F	A1	住宅	5.12	46.99		759,000		35,665,410
31F	A2	住宅	2.34	22.17		744,000		16,494,480
31F	A3	住宅	4.43	40.34		744,000		30,012,960
31F	A5	住宅	4.00	37.10		708,000		26,266,800
31F	A6	住宅	2.56	24.17		708,000		17,112,360
31F	A7	住宅	4.83	46.47		744,000		34,573,680
31F	B1	住宅	5.12	47.15		751,000		35,409,650
31F	B2	住宅	2.34	22.23		744,000		16,539,120
31F	B3	住宅	4.43	40.48		744,000		30,117,120
31F	B5	住宅	4.00	37.22		708,000		26,351,760
31F	B6	住宅	3.09	29.40		700,000		20,580,000
31F	B7	住宅	3.98	37.06		715,000		26,497,900
住宅合計			1,294.72	12,061.84	18.77			8,006,689,190
3F	作業廠房		61.84	550.92		485,000		267,196,200
4F	作業廠房		61.84	550.92		480,000		264,441,600
5F	作業廠房		61.84	550.92		485,000		267,196,200
6F	作業廠房		61.84	550.92		485,000		267,196,200



樓層	戶別	用途	土地持分 面積(坪)	建物面積 (坪)	露台面積 (坪)	建物單價 (元/坪)(不 含露台)	露台單價 (元/坪)	總價(元)
7F	作業廠房		61.84	550.92		490,000		269,950,800
8F	作業廠房		61.84	550.92		490,000		269,950,800
9F	作業廠房		61.84	550.92		495,000		272,705,400
10F	服務辦公室		52.21	465.13		505,000		234,890,650
10F	作業廠房		9.63	85.79		490,000		42,037,100
11F	服務辦公室		52.21	465.13		510,000		237,216,300
11F	作業廠房		9.63	85.79		495,000		42,466,050
12F	服務辦公室		52.21	468.96		510,000		239,169,600
12F	作業廠房		9.63	85.61		495,000		42,376,950
13F	服務辦公室		52.21	460.88		515,000		237,353,200
13F	作業廠房		9.63	85.62		500,000		42,810,000
14F	服務辦公室		52.21	460.88		515,000		237,353,200
14F	作業廠房		9.63	85.62		500,000		42,810,000
15F	服務辦公室		52.21	465.13		520,000		241,867,600
15F	作業廠房		9.63	85.79		505,000		43,323,950
16F	服務辦公室		52.21	468.21		525,000		245,810,250
16F	作業廠房		9.63	85.79		505,000		43,323,950
17F	服務辦公室		52.21	461.48		530,000		244,584,400
17F	作業廠房		9.63	85.79		510,000		43,752,900
18F	服務辦公室		52.21	465.13		530,000		246,518,900
18F	作業廠房		9.63	85.79		510,000		43,752,900
19F	服務辦公室		52.21	465.13		535,000		248,844,550
19F	作業廠房		9.63	85.79		515,000		44,181,850
20F	服務辦公室		52.21	465.13		535,000		248,844,550
20F	作業廠房		9.63	85.79		515,000		44,181,850
21F	服務辦公室		52.21	465.13		546,000		253,960,980
21F	作業廠房		9.63	85.79		519,000		44,525,010
22F	服務辦公室		52.21	467.99		546,000		255,522,540
22F	作業廠房		9.63	86.33		519,000		44,805,270
23F	服務辦公室		62.09	538.51		556,000		299,411,560
24F	服務辦公室		33.00	340.74		556,000		189,451,440
廠辦合計			1,331.91	11,895.29	0.00			6,103,784,700
全案合計			2,626.63	23,957.13	18.77			14,110,473,890



表六：更新後車位權利價值表

住宅停車位	類型	車位大小	數量	單價（元/個）	總價（元）
B1	坡道平面	250*550	6	2,450,000	14,700,000
	坡道平面	230*550	2	2,350,000	4,700,000
B2	坡道平面	250*550	60	2,300,000	138,000,000
	坡道平面	230*550	13	2,200,000	28,600,000
B3	坡道平面	250*550	60	2,150,000	129,000,000
	坡道平面	230*550	13	2,050,000	26,650,000
B4	坡道平面	250*550	60	2,050,000	123,000,000
	坡道平面	230*550	13	1,950,000	25,350,000
B5	坡道平面	250*600	1	2,000,000	2,000,000
	坡道平面	250*550	55	1,950,000	107,250,000
	坡道平面	230*550	13	1,850,000	24,050,000
住宅停車位合計			296	2,105,743	623,300,000
廠辦停車位	類型	車位大小	數量	單價（元/個）	總價（元）
B1	坡道平面	250*550	9	2,250,000	20,250,000
	坡道平面	230*550	5	2,150,000	10,750,000
B2	坡道平面	250*600	1	2,150,000	2,150,000
	坡道平面	250*550	49	2,100,000	102,900,000
	坡道平面	230*550	12	2,000,000	24,000,000
B3	坡道平面	250*600	1	2,000,000	2,000,000
	坡道平面	250*550	49	1,950,000	95,550,000
	坡道平面	230*550	12	1,850,000	22,200,000
B4	坡道平面	250*600	1	1,900,000	1,900,000
	坡道平面	250*550	49	1,850,000	90,650,000
	坡道平面	230*550	12	1,750,000	21,000,000
B5	坡道平面	250*600	2	1,800,000	3,600,000
	坡道平面	250*550	53	1,750,000	92,750,000
	坡道平面	230*550	11	1,650,000	18,150,000
廠辦停車位合計			266	1,909,211	507,850,000
全案停車位合計			562	2,012,722	1,131,150,000

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地單價 （元/坪）	比準地土地總 價（元）	整體更新單元土地 單價（元/坪）	更新前土地權利價 值總額（元）
	780,000	800,153,640	1,215,891	3,238,897,327
更新後	住宅平均建坪單 價（元/坪）	廠辦平均建坪 單價（元/坪）	汽車停車位平均單 價（元/個）	更新後建築物及其 土地應有部分權利 價值總額（元）
	663,803	513,126	2,012,722	15,241,623,890

## 目錄

壹、序言 .....	1
一、估價立場聲明 .....	1
二、估價基本條件 .....	1
三、估價報告書使用之限制條件 .....	2
貳、估價基本事項說明 .....	3
一、委託人 .....	3
二、基本資料 .....	3
三、估價目的 .....	12
四、價格種類 .....	12
五、勘察日期 .....	12
六、估價條件 .....	12
七、估價資料來源說明 .....	16
參、區域不動產市場概況 .....	17
一、一般因素分析 .....	17
二、不動產市場概況分析 .....	25
三、區域因素分析 .....	25
四、個別因素分析 .....	27
五、勘估標的最有效使用分析 .....	41
肆、價格評估方法及估算過程 .....	42
一、價格種類 .....	42
二、估價方法說明 .....	42
三、勘估作業資料來源 .....	45
四、更新前價格評估過程 .....	46
五、更新後價格評估過程 .....	120
六、更新前後價格評估表 .....	185
伍、建物成本價格評估 .....	186
一、評估方法 .....	186
二、合法建築物殘餘價值 .....	186
三、違章建物殘餘價值評估 .....	186
陸、合法建築物拆遷安置費 .....	188
柒、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 .....	189
捌、本報告相關附件 .....	189

## 壹、序言

### 一、估價立場聲明

- (一)我方以公正第三人立場進行客觀評估。
- (二)我方與委託單位及受勘估單位僅為單純業務往來關係。
- (三)本事務所及本所估價師與委託單位、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無企業會計準則公報第十四號所定之關係人之情事。
- (四)本報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事。
- (五)本報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。
- (六)我方對於本標的無現有或可預期的利益；對於與本標的相關的權利關係人，我方亦無個人私利或偏見。
- (七)我方收取之報酬，係基於專業勞務之正當報酬、不為不正當之競價；亦絕不刻意扭曲合理估價之結果。

### 二、估價基本條件

本估價報告書，係在下列基本假設條件下製作完成：

- (一)除非報告書中有特別聲明，勘估標的之所有權視為是正常狀態、且具市場性。
- (二)除非報告書中有特別聲明，評估結論是在未考慮不動產抵押權或其他權利設定的情況下進行的。
- (三)報告書中引用他人提供之資訊經估價師盡力查證後認為是確實可靠的。
- (四)勘估標的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。
- (五)除非估價報告書中有特別聲明，所評估的不動產均被認為符合環境保護相關法規之規定，而未受到任何限制事項。
- (六)除非在估價報告書中有特別聲明，勘估標的可能存在或不存在的危險因子，不列入估價師的勘察範圍之內。不動產估價師並不具備了解不動產內部成分或潛在危險的知識能力，也沒有資格檢測這種物質；石棉、尿素、胺／甲醛泡沫絕緣體等類材料及其他潛在的危險材料的存在，可能會影響不動產的價值。估價報告書中的假設前提，是勘估標的中沒有這些會導致價值降低的材料。估價報告書對於這些情況、及用於發現此等狀況的專業

或工程知識不負責任。如有需要，估價報告書使用者須另聘這一類領域的專家進行分析。

### 三、估價報告書使用之限制條件

本估價報告書使用之一般限制條件如下：

- (一)本估價報告書評估結果僅適用都市更新權利變換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之下參考使用。
- (二)本估價報告書評估結果係在實施者提供之估價條件下形成，委託人或使用報告書者應了解估價報告書中所載之估價條件，以避免誤用本估價報告書所載之估價金額。
- (三)本估價報告書評估結果為價格日期當時權利變換價值之參考，價格日期變動時，評估結果可能產生變動。
- (四)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。
- (五)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。
- (六)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。
- (七)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。
- (八)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。
- (九)本估價報告書根據不動產估價師法或其相關法規所負擔損害賠償責任，僅限於以委託單位支付估價服務費用為計算基礎之一定金額範圍。
- (十)本報告書各項資料提供委託人作為權利變換價值依據，報告書使用者使用本報告書致違反個人資料保護法，應自負損害賠償責任及法律責任。

## 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、基本資料

(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

(3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值

2.產權分析

(1)土地所有權人及權利範圍：

土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分 分子	持分分 母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	備註
1	26	4.73	林隆盛	1	6	0.79	0.2385	
			林添進	1	6	0.79	0.2385	
			林學賢	1	18	0.26	0.0795	
			林學佑	1	18	0.26	0.0795	
			林學良	1	30	0.16	0.0477	
			林錦玲	1	30	0.16	0.0477	
			吳賜陸	1	6	0.79	0.2385	
			總行營造興業股份有限公司	8	30	1.26	0.3816	
			林修逸	1	18	0.26	0.0795	
2	26-5	1.63	林隆盛	1	6	0.27	0.0822	
			林添進	1	6	0.27	0.0822	
			林學賢	1	18	0.09	0.0274	
			林學佑	1	18	0.09	0.0274	
			林學良	1	30	0.05	0.0164	
			林錦玲	1	30	0.05	0.0164	
			吳賜陸	1	6	0.27	0.0822	
			總行營造興業股份有限公司	8	30	0.43	0.1315	
			林修逸	1	18	0.09	0.0274	



編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分 分子	持分分 母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	備註
3	31	115.49	中華民國/財政 部國有財產署	1	1	115.49	34.9357	
4	31-2	120.96	中華民國/財政 部國有財產署	1	1	120.96	36.5904	
5	31-3	271.84	中華民國/財政 部國有財產署	1	1	271.84	82.2316	
6	32	176.30	中華民國/財政 部國有財產署	1	1	176.30	53.3308	
7	32-1	14.37	中華民國/財政 部國有財產署	1	1	14.37	4.3469	
8	33	195.22	威力國際開發股 份有限公司	1	1	195.22	59.0541	
9	33-1	197.12	威力國際開發股 份有限公司	1	1	197.12	59.6288	
10	34	253.97	中華民國/財政 部國有財產署	1	6	42.33	12.8043	
			吳昭瑩	50	25549	0.50	0.1504	
			威力國際開發股 份有限公司	127445	153294	211.14	63.8713	
11	34-1	257.01	中華民國/財政 部國有財產署	1	6	42.84	12.9576	
			吳昭瑩	50	25549	0.50	0.1521	
			威力國際開發股 份有限公司	127445	153294	213.67	64.6358	
12	35	133.23	李淑珍	1813	10000	24.15	7.3068	
			李蕙芳	778	10000	10.37	3.1355	
			李淑芳	1167	10000	15.55	4.7033	
			張國忠	167	10000	2.22	0.6730	
			陳淑鳳	167	10000	2.22	0.6730	
			蔡杰廷	167	10000	2.22	0.6730	
			蔡杰晃	167	10000	2.22	0.6730	
			陳麗而	133	10000	1.77	0.5360	
			劉志誠	411	10000	5.48	1.6564	
			林炳仁	362	10000	4.82	1.4589	
			林曄淳	167	10000	2.22	0.6730	
			林函儀	167	10000	2.22	0.6730	
			陳月霞	444	10000	5.92	1.7894	
			許麗卿	185	10000	2.46	0.7456	
			陳薌而	185	10000	2.46	0.7456	
			莊佳儒	160	10000	2.13	0.6448	



編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分 分子	持分分 母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	備註
			莊閔智	185	10000	2.46	0.7456	
			總行營造興業股份有限公司	3175	10000	42.30	12.7959	
13	35-1	301.78	威力國際開發股份有限公司	1	1	301.78	91.2885	
14	35-2	49.61	李淑珍	1813	10000	8.99	2.7208	
			李蕙芳	778	10000	3.86	1.1675	
			李淑芳	1167	10000	5.79	1.7513	
			張國忠	167	10000	0.83	0.2506	
			陳淑鳳	167	10000	0.83	0.2506	
			蔡杰廷	167	10000	0.83	0.2506	
			蔡杰晃	167	10000	0.83	0.2506	
			陳麗而	133	10000	0.66	0.1996	
			劉志誠	411	10000	2.04	0.6168	
			林炳仁	362	10000	1.80	0.5433	
			林暉淳	167	10000	0.83	0.2506	
			林函儀	167	10000	0.83	0.2506	
			陳月霞	444	10000	2.20	0.6663	
			許麗卿	185	10000	0.92	0.2776	
			陳薌而	185	10000	0.92	0.2776	
			莊佳儒	160	10000	0.79	0.2401	
			莊閔智	185	10000	0.92	0.2776	
			總行營造興業股份有限公司	3175	10000	15.75	4.7647	
15	35-3	597.17	威力國際開發股份有限公司	1	1	597.17	180.6439	
16	35-4	29.69	李淑珍	1813	10000	5.38	1.6283	
			李蕙芳	778	10000	2.31	0.6987	
			李淑芳	1167	10000	3.46	1.0481	
			張國忠	167	10000	0.50	0.1500	
			陳淑鳳	167	10000	0.50	0.1500	
			蔡杰廷	167	10000	0.50	0.1500	
			蔡杰晃	167	10000	0.50	0.1500	
			陳麗而	133	10000	0.39	0.1195	
			劉志誠	411	10000	1.22	0.3691	
			林炳仁	362	10000	1.07	0.3251	
			林暉淳	167	10000	0.50	0.1500	
			林函儀	167	10000	0.50	0.1500	
			陳月霞	444	10000	1.32	0.3988	
			許麗卿	185	10000	0.55	0.1662	

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分 分子	持分分 母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	備註
			陳薌而	185	10000	0.55	0.1662	
			莊佳儒	160	10000	0.48	0.1437	
			莊閔智	185	10000	0.55	0.1662	
			總行營造興業股份有限公司	3175	10000	9.43	2.8515	
17	35-5	103.97	威力國際開發股份有限公司	1	1	103.97	31.4509	
18	35-6	0.60	威力國際開發股份有限公司	1	1	0.60	0.1815	
19	35-7	546.42	威力國際開發股份有限公司	1	1	546.42	165.2921	
20	36	3,332.55	林隆盛	1	6	555.43	168.0161	
			林添進	1	6	555.43	168.0161	
			林學賢	995	18000	184.22	55.7253	
			林學佑	1	18	185.14	56.0054	
			林學良	1	30	111.09	33.6032	
			林錦玲	1	30	111.09	33.6032	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	816.90	247.1124	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	628.13	190.0094	
			林修逸	1	36	92.57	28.0027	
			林示涵	1	36	92.57	28.0027	
21	36-3	186.06	林隆盛	1	6	31.01	9.3805	
			林添進	1	6	31.01	9.3805	
			林學賢	995	18000	10.28	3.1112	
			林學佑	1	18	10.34	3.1268	
			林學良	1	30	6.20	1.8761	
			林錦玲	1	30	6.20	1.8761	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	45.61	13.7966	
21	36-3	186.06	威力國際開發股份有限公司	11309	60000	35.07	10.6084	
21	36-3	186.06	林修逸	1	36	5.17	1.5634	
			林示涵	1	36	5.17	1.5634	
22	36-4	208.20	林隆盛	1	6	34.70	10.4968	
			林添進	1	6	34.70	10.4968	
			林學賢	995	18000	11.51	3.4814	
			林學佑	1	18	11.57	3.4989	

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分 分子	持分分 母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	備註
			林學良	1	30	6.94	2.0994	
			林錦玲	1	30	6.94	2.0994	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	51.04	15.4383	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	39.24	11.8708	
			林修逸	1	36	5.78	1.7495	
			林示涵	1	36	5.78	1.7495	
23	36-5	51.20	林隆盛	1	6	8.53	2.5813	
			林添進	1	6	8.53	2.5813	
			林學賢	995	18000	2.83	0.8561	
			林學佑	1	18	2.84	0.8604	
			林學良	1	30	1.71	0.5163	
			林錦玲	1	30	1.71	0.5163	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	12.55	3.7965	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	9.65	2.9192	
			林修逸	1	36	1.42	0.4302	
			林示涵	1	36	1.42	0.4302	
24	36-6	254.14	林隆盛	1	6	42.36	12.8129	
			林添進	1	6	42.36	12.8129	
			林學賢	995	18000	14.05	4.2496	
			林學佑	1	18	14.12	4.2710	
			林學良	1	30	8.47	2.5626	
			林錦玲	1	30	8.47	2.5626	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	62.30	18.8448	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	47.90	14.4901	
24	36-6	254.14	林修逸	1	36	7.06	2.1355	
			林示涵	1	36	7.06	2.1355	
25	36-8	108.26	林隆盛	1	6	18.04	5.4581	
			林添進	1	6	18.04	5.4581	
			林學賢	995	18000	5.98	1.8103	
			林學佑	1	18	6.01	1.8194	
			林學良	1	30	3.61	1.0916	
			林錦玲	1	30	3.61	1.0916	

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分 分子	持分分 母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	備註
26	36-9	112.48	總行營造興業股份有限公司	44123	180000	26.54	8.0276	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	20.41	6.1726	
			林修逸	1	36	3.01	0.9097	
			林示涵	1	36	3.01	0.9097	
			林隆盛	1	6	18.75	5.6709	
			林添進	1	6	18.75	5.6709	
			林學賢	995	18000	6.22	1.8808	
			林學佑	1	18	6.25	1.8903	
			林學良	1	30	3.75	1.1342	
			林錦玲	1	30	3.75	1.1342	
			總行營造興業股份有限公司	44123	180000	27.57	8.3405	
			威力國際開發股份有限公司	11309	60000	21.20	6.4132	
27	37	79.70	中華民國/財政部國有財產署	1	1	79.70	24.1093	
			中華民國/財政部國有財產署	1	1	146.50	44.3163	
28	38	146.50	中華民國/財政部國有財產署	1	1	146.50	44.3163	
29	38-1	7.12	中華民國/財政部國有財產署	1	1	7.12	2.1538	
30	39	1,924.74	威力國際開發股份有限公司	1	1	1,924.74	582.2339	
31	39-1	259.73	威力國際開發股份有限公司	1	1	259.73	78.5683	
32	40	107.71	中華民國/財政部國有財產署	1	1	107.71	32.5823	
33	41	161.30	林芳儀	2	15	21.51	6.5058	
			林明慧	2	15	21.51	6.5058	
33	41	161.30	林美君	2	15	21.51	6.5058	
			林瑞華	1	5	32.26	9.7587	
			總行營造興業股份有限公司	10	25	64.52	19.5173	
34	42	937.72	威力國際開發股份有限公司	1	1	937.72	283.6603	

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分 分子	持分分 母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	備註
35	66	173.75	張子能	1	4	43.44	13.1398	
			袁月娥	1	4	43.44	13.1398	
			張子元	1	8	21.72	6.5699	
			張錦	1	16	10.86	3.2850	
			張宏然	1	16	10.86	3.2850	
			張宏翔	1	16	10.86	3.2850	
			張詒安	1	16	10.86	3.2850	
			張詒烜	1	8	21.72	6.5699	
36	67	146.07	中華民國/財政 部國有財產署	1	1	146.07	44.1862	
37	68	0.78	張子能	1	4	0.20	0.0590	
			袁月娥	1	4	0.20	0.0590	
			張子元	1	8	0.10	0.0295	
			張錦	1	16	0.05	0.0147	
			張宏然	1	16	0.05	0.0147	
			張宏翔	1	16	0.05	0.0147	
			張詒安	1	16	0.05	0.0147	
			張詒烜	1	8	0.10	0.0295	
38	69	2.62	中華民國/財政 部國有財產署	1	1	2.62	0.7926	
39	70	8.96	張子能	1	4	2.24	0.6776	
			中華民國/財政 部國有財產署	1	4	2.24	0.6776	
			張子元	1	8	1.12	0.3388	
			張錦	1	16	0.56	0.1694	
			張宏然	1	16	0.56	0.1694	
			張宏翔	1	16	0.56	0.1694	
			張詒安	1	16	0.56	0.1694	
			張詒烜	1	8	1.12	0.3388	
40	71	1.94	張子能	1	4	0.49	0.1467	
			袁月娥	1	4	0.49	0.1467	
			張子元	1	8	0.24	0.0734	
			張錦	1	16	0.12	0.0367	
40	71	1.94	張宏然	1	16	0.12	0.0367	
			張宏翔	1	16	0.12	0.0367	
			張詒安	1	16	0.12	0.0367	
			張詒烜	1	8	0.24	0.0734	
41	72	8.90	李添萬	1	3	2.97	0.8974	
			李添億	1	3	2.97	0.8974	
			李添財	1	3	2.97	0.8974	

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分 分子	持分分 母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	備註
42	73	111.17	李添萬	1	3	37.06	11.2096	
			李添億	1	3	37.06	11.2096	
			李添財	1	3	37.06	11.2096	
43	109-1	619.64	袁月娥	1	1	619.64	187.4411	
合計						12,322.35	3,727.5109	

(2)建物所有權人及權利範圍：

建物產權分析表

編號	建號	座落地號	建物門牌	登記面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	分子/分母		持分面積(m <sup>2</sup> )	持分面積(坪)
1	1	35	寶元路二段1巷2號	212.53	吳賜陸	1	15	14.17	4.29
					李淑珍	2	15	28.34	8.57
					李蕙芳	7	90	16.53	5.00
					李淑芳	1419	12150	24.82	7.51
					林炳仁	293	8100	7.69	2.33
					林暉淳	1	60	3.54	1.07
					林函儀	1	60	3.54	1.07
					陳月霞	1	10	21.25	6.43
					張國忠	1	60	3.54	1.07
					陳淑鳳	1	60	3.54	1.07
					蔡杰廷	1	60	3.54	1.07
					蔡杰晃	1	60	3.54	1.07
					陳麗而	1	75	2.83	0.86
					劉志誠	87	900	20.54	6.21
					莊閔智	1	54	3.94	1.19
					莊佳儒	1	54	3.94	1.19
					莊閔然	1	54	3.94	1.19
					陳薌而	1	54	3.94	1.19
					許麗卿	1	54	3.94	1.19
					吳昭毅	14	90	33.06	10.00
黃瑞章	1	90	2.36	0.71					
合計								212.53	64.29



(3)他項權利：設有抵押權 2 筆，金額合計 1,386,000,000 元。

他項權利分析表

編號	權利種類	順位	設定標的		擔保債權 確定期日	債權金額(元)	權利人
			地號	建號			
1	最高限額 抵押權	一	26、26-5、34、34-1、 35、35-2、35-4、36、 36-3 36-4 36-5 36-6、 36-8、36-9、41	1	137.04.29	144,000,000	臺灣銀行股 份有限公司
2	最高限額 抵押權	一	33、33-1、34、34-1、 35-1 35-3 35-5 35-6、 35-7、36、36-3、36-4、 36-5 36-6 36-8 36-9、 39、39-1、42		138.06.11	1,242,000,000	臺灣銀行股 份有限公司
3	地上權	一	35-1 35-3 35-5 35-6、 35-7		--	--	陳月霞
合計						1,386,000,000	

(4)依土地登記謄本上登載勘估標的有預告登記及禁止處分等限制登記情  
事，應請使用報告書者注意，如下表所示：

限制登記表

編號	字號	限制登記 事項	請求權人	設定標的地號	申請日期	內容	義務人
1	新登字第 102790號	禁止處分	財政部臺北 國稅局中正 分局	35、35-2、35-4	105.08.24	依財政部臺北國稅局 中正分局105.8.23財北 國稅中正服字第 1050257599A號函辦 理囑託禁止處分。	陳月霞
2	新登字第 25330號	預告登記	新北市/新北 市政府城鄉 發展局	26、26-5、35、 35-2、35-4、36、 36-3、36-4、 36-5、36-6、 36-8、36-9、41	110.03.09	茲為保全該標的物權 利移轉登記之請求 權。	總行營造 興業股份 有限公司
3	新登字第 25340號	預告登記	新北市/新北 市政府城鄉 發展局	33、33-1、34、 34-1、39、39-1	110.03.09	茲為保全該標的物權 利移轉登記之請求 權。	威力國際 開發股份 有限公司

3. 建築型式：勘估標的建築型式為 1 層樓透天。

## (二)更新後基本資料

1. 建築型式：地上 31 層、地下 5 層之住宅大樓及地上 24 層、地下 5 層廠  
辦大樓。

2. 建物面積：住宅大樓為 39,875.01 平方公尺，核算為 12,061.84 坪（不含車位產權面積）、廠辦大樓為 39,323.15 平方公尺，核算為 11,895.29 坪（不含車位產權面積）。

3. 建物構造：住宅大樓為鋼骨造、廠辦大樓為鋼筋混凝土造。

### (三)評估內容

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

### 三、估價目的

本估價結果係做為勘估標的都市更新權利變換權利價值認定之參考。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、勘察日期：民國 111 年 05 月 16 日

價格日期：民國 111 年 07 月 27 日

### 六、估價條件

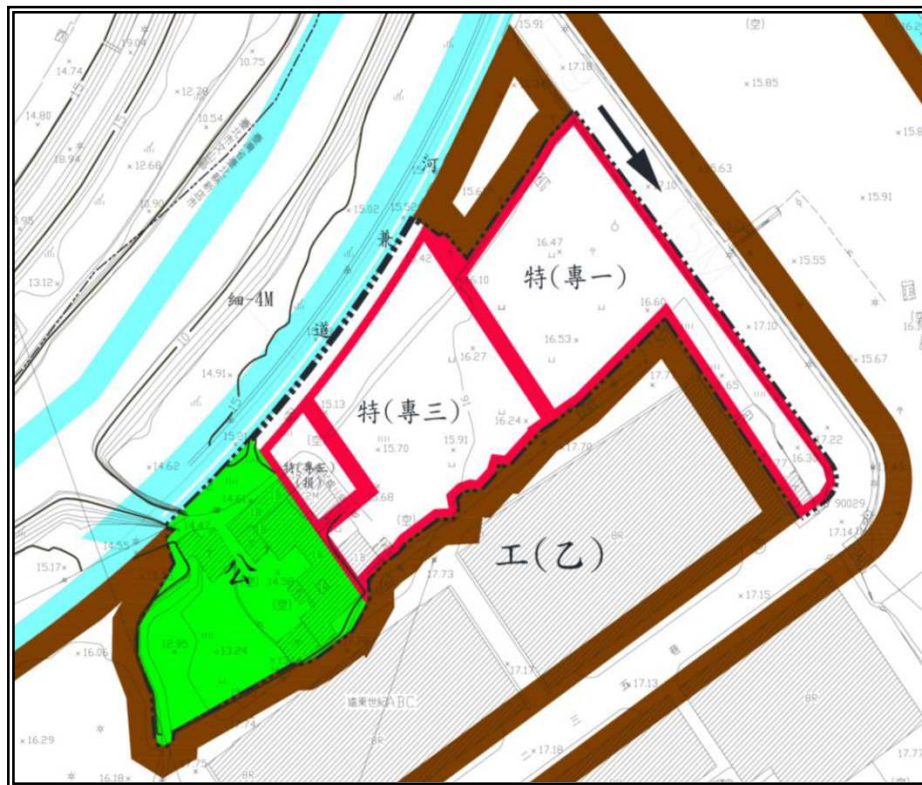
#### (一)更新前估價條件：

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 (m <sup>2</sup> )	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)	603.00	182.41	55%	288%
合計		8,805.97	2,663.81		

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 <sub>1</sub>	$Y\% * P_1\%$
3	土地相關權利人 <sub>2</sub>	$Y\% * P_2\%$
4	、 、 、	、 、 、
5	土地相關權利人 <sub>X</sub>	$Y\% * P_X\%$
合計		100%

- 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。
- 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。

### (二) 更新後估價條件：

- 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。
- 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。
- 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。

## 七、估價資料來源說明

- (一)不動產權利狀態係以委託者提供民國 111 年 7 月 27 日新北市新店地政事務所核發之土地登記謄本、建物登記謄本及地籍圖為準。
- (二)不動產個別條件及區域環境內容，係親自赴標的現場勘察，並依都市計畫及地籍等相關資料查證記錄之。
- (三)不動產價格評估依據，係於標的現場實際訪查交易、收益及成本資訊，並依估價師檔案資料共同整理而得。



## 參、區域不動產市場概況

### 一、一般因素分析

#### (一)政策面(國內不動產政策及相關法令影響分析)

##### 1. 實價登錄制度

實價登錄制度自 101 年 8 月 1 日起正式施行以來，提升價格資訊透明度，買賣雙方擁有資訊量相近，進而縮短議價時間。另一方面使地方政府在調整公告土地現值等課稅基礎時，可有明確的參考依據。

為將申報責任明確化、提升資訊揭露完整性、即時性以及對預售屋的納管，相關法規於民國 108 年 7 月 1 日及 109 年 12 月 10 日歷經兩次修法，歷次修法重點如下：

政策主軸	修法內容重點
提升揭露完整性	將門牌、地號資訊完整揭露，並溯及已揭露案件，讓交易資訊更為透明。
預售屋即時申報	1.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。 2.申報時間提前至簽訂預售屋買賣契約書後 30 日內申報。
查核權	增訂地方主管機關得向交易當事人等查閱相關文件，並明定對於疑有不實申報登錄價格者，得由中央主管機關向相關機關或金融機構查閱價格資訊有關文件。
紅單交易納管	預售屋銷售者收受定金時，應以書面契據確立標的物及價金等事項，並不得約定銷售者保留出售、保留簽約的權利或其他不利於買方事項，且買受人不得將預售屋紅單轉售予第三人；違法者將按戶（棟）處 15 萬元至 100 萬元罰鍰。
預售屋定型化契約備查	銷售預售屋者於銷售前，應一併將預售屋買賣定型化契約報請地方政府備查。

##### 2. 房地合一稅制

鑒於現行房屋及土地交易，土地交易利得按公告現值課徵土地增值稅、房屋交易利得課徵所得稅的雙軌制，致使土地實際交易價格超過土地公告現值部分之獲益，無土地增值稅及所得稅之負擔，且納稅義務人容易運用操控房地價格之方式規避所得稅等缺失。故財政部自 105 年 1 月 1 日開始施行課徵房地合一稅，境內居住者持有房地不動產滿不同年期，出售時若產生資本利得，即房地出售所得扣除相關成本費用及土地漲價總數額後之餘額，將以不同稅率課徵房地合一稅。

配合行政院健全房地產市場方案及因應市場不當炒作問題，財政部遂提出所得稅法修正案，修正房地合一稅制，經立法院三讀通過，於 110 年 7 月 1 日施行，針對持有期間及稅率修正重點對照制度如下列各表。

持有期間	境內居住者		非境內居住者	
	舊制稅率	新制稅率	舊制稅率	新制稅率
持有未滿 1 年	45%	45%	45%	45%
持有 1 年以上未滿 2 年	35%	45%	35%	45%
持有滿 2 年未滿 5 年	20%	35%	35%	35%
持有 5 年以上未滿 10 年	20%	20%	35%	35%
持有滿 10 年以上	15%	15%	35%	35%

持有期間	總機構在境內營利事業		總機構在境外營利事業	
	舊制稅率	新制稅率	舊制稅率	新制稅率
持有未滿 1 年	20%	45%	45%	45%
持有 1 年以上未滿 2 年	20%	45%	35%	45%
持有滿 2 年未滿 5 年	20%	35%	35%	35%
持有 5 年以上未滿 10 年	20%	20%	35%	35%
持有滿 10 年以上	20%	20%	35%	35%

### 3. 雨遮及屋簷不得列入登記面積

內政部 106 年 1 月 9 日修正發布之「地籍測量實施規則」部分條文，針對 107 年 1 月 1 日後申請建造執照的建物，僅有「陽臺」得以附屬建物辦理測繪及登記，「屋簷」及「雨遮」無法以附屬建物辦理測繪及登記。內政部表示，新制不溯及既往，於 107 年 1 月 1 日前已申請建造執照，或已將都市更新事業計畫申請送件者，得適用舊法規定，讓市場有充足時間適應制度的調整。新制主要目的在健全測量登記制度，未來新制規範下，屋簷、雨遮不再辦理登記及計價，能有效杜絕不動產市場上常見的誤導欺瞞民眾及買賣糾紛問題。

申請/取得建照時間點	100 年 5 月前 取得建造執照	100 年 5 月至 106 年 12 月 取得建造執照		107 年 1 月後 申請建造執照
	預售屋、成屋	預售屋	成屋	預售屋、成屋
可否登記	可登記	可登記	可登記	不可登記
可否計價	可計價	不可計價	可計價	不可計價

#### 4. 都市危險及老舊建築物加速重建條例

為加速都市計畫範圍內老舊危險建物重建腳步，內政部遂推動「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，於106年5月10日公布施行，針對都市計畫範圍內的危險及老舊建物提供容積獎勵、放寬建蔽率及高度限制、減免稅賦等獎勵，加速重建腳步，並且訂定提供重建相關法令、融資管道及工程技術等諮詢與協助、提供社會住宅或租金補貼給重建範圍內經濟或社會弱勢者、信用保證及資金補助等配套措施協助重建。

名稱	都市危險及老舊建築物加速重建條例	都市更新條例
適用範圍	都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值之危險及老舊建物	都市計畫範圍內依法劃定之更新地區或更新單元
作法	重建	重建、整建、維護
申請門檻	100%同意	多數決，須達法定同意比例(約66%~80%)
容積獎勵上限	建築基地1.3倍之基準容積或1.15倍之原建築容積。3年內提出申請，再給予基準容積10%獎勵	法定容積1.5倍或原容積加0.3倍法定容積
稅賦減免	地價稅、房屋稅	地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅
程序	擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。	事業計畫或權利變換計畫申請後，須經過公聽會、聽證會，並通過主管機關審議核定，程序較為冗長。

考量民眾整合危險及老舊建築物重建意願耗時、提升重建彈性及考量區域市場差異，故於民國109年3月19日修正部分法條，修正重點如下

政策主軸	修法內容重點
提升合併重建彈性	提高合併鄰地辦理重建之彈性，刪除有關合併鄰接建築物基地或土地面積限制之規定。
時程獎勵緩衝	本條例施行後第四年申請重建者，基準容積獎勵為8%，並逐年減少至1%。
規模獎勵考量區域市場差異	考量中南部透天厝重建基地面積較小，故將建築基地基準容積獎勵(2%)，其申請門檻由基地面積四百平方公尺，調整為兩百平方公尺。

## 5. 都市條例

都市更新條例自 87 年公布施行以來已歷經 8 次修法，但在實務執行上，仍然面臨許多困境，如公私部門都更量能不足、審議程序冗長、公權力未彰顯等議題，致都更無法順利推展。在文林苑爭議及大法官第 709 號解釋宣告都更條例部分條文違憲失效後，啟動第 9 次修正作業，並於 107 年 12 月 28 日經立法院三讀通過，108 年 1 月 30 日公布施行。透過本次修法，強化憲法所要求之正當行政程序(提高事業計畫門檻、精進代拆機制...等)、強化政府主導都市更新能量，維護公產權益(增列政府主導都更專章、擴大獎助措施...等)及解決實務執行困境(獎勵明確化、擴大稅賦減免範圍、實施者與土地所有權人共同指定專業估價者、弱勢權益保障...等)，提昇民眾參與都市更新意願，加速都市更新的落實推動。

針對高氣離子、耐震強度不足及原容積建築，內政部於 110 年 05 月 14 日三讀通過都市更新條例修正案，修正重點如下：

政策主軸	修正案內容重點
簡化危害公共安全建築之拆除程序	高氣離子或耐震能力不足而有危害公共安全之建物，得準用建築法第 81 條規定，免踐行代為拆除或遷移前之協調程序。
放寬容積獎勵上限	1.實施容積管制前已興建完成之合法建築物，予以放寬容積獎勵上限，最高達原容積 1.3 倍。 2.增訂高氣離子及耐震能力不足而有危害公共安全之建物之容積獎勵上限及額度，最高達原容積 1.3 倍。



## (二)經濟面 (國內總體經濟及金融局勢影響分析)

### 1. 國際經濟概況

國際經濟情勢方面，111年初以來新冠肺炎(COVID-19)變種病毒Omicron不斷擴散，全球正面臨新一波的疫情挑戰，受疫情影響，全球勞動力短缺、供應鏈不穩，加上2月下旬俄羅斯對烏克蘭發動攻擊，俄烏緊張局勢升溫，各國陸續對俄羅斯展開多項金融制裁，使得全球金融市場短期波動加劇，而俄羅斯及烏克蘭為原油、農作物、金屬等多項原物料出口國，戰事爆發使該等原物料供應及出口受阻，原油、金屬及穀物價格飆漲，增添全球通膨壓力與經濟復甦不確定性。根據IHS Markit 5月最新預測資料，全球經濟成長力道趨緩，預測111年全球經濟成長2.9%。

美國雖在110年底通過基礎建設投資及就業法案，有助提升投資動能，但缺工及供應鏈瓶頸干擾，加上聯準會為平抑通貨膨脹壓力已啟動升息，經濟成長步調將趨緩；歐洲央行決議降低購債規模，對政策利率的調整，將於結束淨購入資產之後，將會採取溫和漸進的步調，預測111年美國經濟成長2.6%、歐盟經濟成長2.7%。中國大陸受到多地疫情復發防疫管制轉嚴因素影響，致生產經濟活動下滑，經濟成長放緩，預測111年成長4.5%。未來在俄烏戰爭情勢變化、通貨膨脹壓力及國際金融市場之波動皆為影響景氣走向的重要因素。

### 2. 國內經濟金融概況

國內經濟方面，年初以來受惠於全球經濟活絡、新興科技應用及數位轉型商機延續，出口動能及資本設備進口持續擴增；零售業及餐飲業雖受變種病毒疫情干擾，但對民眾消費意願影響有限，營業額持續增加。惟因央行考量近期俄烏衝突導致全球能源等大宗商品價格大幅上揚，國內輸入性通膨壓力大，CPI年增率連續數月高於2%，國內物價漲幅持續居高，決議隨美國聯準會升息1碼以維持物價穩定，將導致民眾房貸壓力變大、薪水未增加，家庭各項支出勢必受到房貸排擠，在內需消費尚未完全復甦至110年本土疫情爆發前的榮景，好不容易復甦的消費信心再次受到衝擊。行政院主計總處初步統計111年第1季經濟成長率為3.14%，預測111年經濟成長3.91%。

俄烏戰事導致國際能源和大宗商品價格飆升，加上中國疫情清零政策增添全球供應鏈混亂程度，國際機構普遍上調今年全球CPI年增率預測，反映能源與大宗商品價格攀升、供應鏈瓶頸問題未解等影響。在國內方面，

由於台灣對俄、烏貿易規模及金融曝險不大，實質影響有限，然國際原物料價格走高，亦導致國內近期物價攀升，111 年 4 月 CPI 上漲 3.38%。

國內重大經濟統計指標

年度 項目		108	109	110	111	
經濟成長率	(%)	3.06	3.36	6.45	Q2	3.05
					全年 預測值	3.76
消費者物價指數(CPI)年增率	(%)	0.56	-0.23	0.96	Q2	3.59
					全年 預測值	2.95
台股指數		11,997	14,732	18,218	6 月	14,826
失業率	(%)	3.67	3.68	3.61	6 月	3.74

資料來源：行政院主計總處、臺灣證券交易所

中央銀行為避免美國量化寬鬆政策(QE)過多資金湧入炒作房市，於 110 年 3 月實施選擇性信用管制，包括針對公司法人、自然人、購地貸款、建商餘屋貸款及工業區閒置土地之貸款成數限制。另外金管會亦同步加強金檢、採行新的資本計提方式，提高銀行資金成本、控管銀行授信風險，預期將提升建商推案成本。

中央銀行統計資料顯示，111 年 6 月購置住宅貸款餘額增至 9 兆 1,406 億元，建築貸款餘額則增至 2 兆 9,580 億元。依五大銀行新承做購屋貸款利率統計顯示，從金融海嘯爆發、全球央行推動量化寬鬆政策，國內五大銀行新承做購屋貸款利率從 98 年 2 月跌破 2% 後，一直維持在 2% 以下，109 年初又受到 COVID-19 疫情，央行降息紓困，直到 111 年 3 月央行決議隨美國聯準會升息 1 碼以維持物價穩定，111 年 6 月升息半碼，111 年 6 月利率升至 1.614%。

重要金融指標

指標	時間	統計值	相較上期	相較去年同期
購置住宅貸款餘額(百萬元)	111/06	9,140,607	0.55%	8.73%
建築貸款餘額(百萬元)	111/06	2,958,045	1.11%	12.86%
五大銀行新承做購屋貸款利率(%)	111/06	1.614	1.30%	26.10%
M1B 餘額(億元)	111/06	252,622	0.22%	7.03%
M2 餘額(億元)	111/06	554,632	0.06%	7.35%

資料來源：中央銀行



### (三)不動產市場面

#### 1. 需求面分析

依內政部最新統計資料顯示，111 年第 1 季全國建物買賣移轉筆數為 84,776 筆，較上季變動-14.64%，與去年同期統計相比變動 4.88%，顯示整體市場交易量下降。

建物買賣移轉 (筆)	全國	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
111 年第 1 季	84,776	7,835	16,594	11,338	12,740	6,091	10,323
110 年第 4 季	99,315	8,027	20,472	13,882	14,842	6,664	13,595
相較上季變動 (%)	-14.64%	-2.39%	-18.94%	-18.33%	-14.16%	-8.60%	-24.07%
110 年第 1 季	80,831	7,825	15,233	11,318	12,630	5,525	9,626
相較去年同季 變動(%)	4.88%	0.13%	8.93%	0.18%	0.87%	10.24%	7.24%

資料來源：內政部不動產資訊平台

#### 2. 供給面分析

依內政部最新統計資料顯示，111 年第 1 季全國住宅存量總計為 8,995,425 宅，較上季增加 0.34%，較去年同季增加 1.15%，111 年第 1 季全國新增住宅建造執照核發數 39,220 宅，較上季變動-12.35%，較去年同季變動-13.89%。新增使用執照核發 26,862 宅，較上季變動-13.45%，較去年同季增加 13.83%。

住宅供給數量統計表

指標	時間	統計值	相較上期	相較去年同期
住宅存量(宅)	111Q1	8,995,425	0.34%	1.15%
核發住宅建造執照宅數 (宅)	111Q1	39,220	-12.35%	-13.89%
核發住宅使用執照宅數 (宅)	111Q1	26,862	-13.45%	13.83%
建物開工宅數(宅)	111Q1	33,443	-15.86%	23.07%

資料來源：內政部不動產資訊平台

#### 3. 價格面分析

依國泰房地產指數季報調查分析，111 年第 2 季全國房地產指數與上一季相比，價漲量縮，整體房市量能有趨緩之情形。

### 國泰房地產指數

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	128.33	45.86 萬元/坪	6.01%	34.72%
議價空間率	80.61	8.93%	1.21	-4.52
開價	125.30	50.35 萬元/坪	7.43%	28.03%
推案量	89.49	2,908 億元	-23.86%	18.41%
30 天銷售率	98.44	14.04%	-1.17	2.59
30 天成交量	80.46	--	-26.03%	13.80%

資料來源：國泰房地產指數季報(111年第2季)

信義房價指數顯示國內房價相較上季微幅增加 2.19%，相較去年同季上漲 14.77%。主要都會區相較上季微幅上漲，整體而言，受原物料上漲及政府打炒房政策影響，市場推案漸趨於保守，房市景氣已達高峰、朝向價漲量平；未來需要關注升息幅度，雖短期房市信心小幅降溫，但產業投資仍然熱絡且自住需求穩健，房市走勢可望正面樂觀。

### 信義房價指數

指數	全國	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
111 年第 2 季	139.94	124.71	134.06	150.61	194.92	161.26	151.19
111 年第 1 季	136.94	122.02	130.82	142.99	189.76	156.80	146.05
相較上季變動 (%)	2.19%	2.20%	2.48%	5.33%	2.72%	2.84%	3.52%
110 年第 2 季	121.93	115.12	116.94	127.54	143.28	134.92	121.45
相較去年同季變動 (%)	14.77%	8.33%	14.64%	18.09%	36.04%	19.52%	24.49%

資料來源：信義不動產評論(111年第2季)

## 二、不動產市場概況分析

### (一)不動產市場供給

1. 更新單元基地座落於寶橋路 235 巷，鄰近寶橋路，屬新店區早期發展工業地區，多為中低度利用狀態，區內可供開發土地數量不多，建物多為 30 年以上屋齡，以廠辦大樓、廠辦華廈、工廠為主。
2. 本區近一年來有 1~2 處預售屋及新成屋公開銷售，產品類型以住宅大樓為主，新建供給量平穩。

### (二)不動產市場需求

1. 觀察新店區 106 年至 110 年，5 年間人口數及戶數變動情形得知，本區域內居住人口數呈現微幅下滑、戶數呈現微幅減長的趨勢，顯示不動產市場需求仍具一定潛力。
2. 更新單元基地附近區域具有鄰近興建中捷運環狀線寶斗厝站之優勢，未來對於本區域之都市發展具有正面效益，將直接影響到不動產之需求。

### (三)不動產市場價位行情（依勘估標的屬性條件為依據）

1. 本區域環境內預售屋及新成屋住宅大樓產品，2 樓以上住宅之建坪單價約 550,000 元/坪~700,000 元/坪。
2. 本區域環境內預售屋及新成屋廠辦大樓產品，2 樓以上廠辦之建坪單價約 400,000 元/坪~550,000 元/坪。

## 三、區域因素分析

### (一)區域描述

本更新單元係座落於新北市新店區寶橋路 235 巷，鄰近寶橋路、中興路。區域內以中興路、北新路及路為主要交通要道，中興路、北新路兩側為多線聯營公車服務路線，捷運新店線大坪林站及七張站亦鄰近本區域，大眾交通運輸系統尚佳。

本區為新店區早期發展之工業區域，區域發展成熟度尚佳，生活機能普通，以沿街型商業活動為主。區域內商業活動主要集中於中興路、寶橋路、北新路一帶區域。

### (二)近鄰地區土地利用情形

區域內土地，多數已開發利用，土地呈中低度利用狀態。近鄰地區以工業景觀持重。

### (三)近鄰地區建物利用情形

區域內建物呈高密度分佈，多為廠辦大樓、廠辦華廈及工廠。建物以廠房及廠辦使用為主。

### (四)近鄰地區之公共設施概況

勘估標的半徑 1000 公尺範圍內，具備賣場、金融機構、公園、學校、行政機關等公共設施。

### (五)近鄰地區之交通運輸概況

地域環境內以北新路、中興路及寶橋路為主要道路，區域內以大臺北聯營公車為主要公共交通工具，並鄰近捷運新店線。整體而言，交通運輸條件尚佳。

### (六)近鄰地區之經濟商業設施概況

勘估標的位於發展時程較早的工業區內，區域內商業活動主要集中於北新路、中興路及寶橋路兩側，沿主要道路地面層以店面使用為主。

### (七)區域環境內之重大公共建設

計有捷運新店線及興建中環狀線、北二高新店交流道等。

### (八)鄰近地區未來發展趨勢

新店區為早期發展地區，區域內公共建設包括捷運新店線及興建中環狀線、北二高新店交流道等，使新店區近幾年成為購屋熱門區域。整體而言，近鄰地區內交通建設、生活機能及公共設施等條件尚佳，未來不動產市場之發展，潛力可期。

#### 四、個別因素分析

##### (一)土地個別因素

##### 1. 更新前合併前土地個別條件

##### (1) 整體更新單元



A. 土地面積：12,322.35 平方公尺(3,727.5109 坪)

B. 臨路條件：三面臨路，分別為東北側寶橋路 235 巷（15m）、東南側寶橋路 235 巷（15m）、寶元路二段 1 巷（6m）。

C. 土地形狀：不規則形

D. 臨主要道路面寬約 130 公尺，深度約 200 公尺



## (2)更新前合併前各宗土地

編號	地號	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	使用分區	法定容積率(%)	法定容積率(%)	備註
1	31、31-2、31-3、32、32-1、37、38、38-1、40、67、69	1,188.68	359.5757	乙種工業區	60%	210%	
2	26、26-5	6.36	1.9239	乙種工業區	60%	210%	
3	33、33-1	392.34	118.6829	乙種工業區	60%	210%	
4	34、34-1	510.98	154.5715	乙種工業區	60%	210%	
5	35、35-2、35-4	212.53	64.2903	乙種工業區	60%	210%	
6	35-1、35-3、35-5、35-6、35-7	1,549.94	468.8569	乙種工業區	60%	210%	
7	36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9	4,252.89	1,286.4992	乙種工業區	60%	210%	
8	39、39-1	2,184.47	660.8022	乙種工業區	60%	210%	
9	41	161.30	48.7933	乙種工業區	60%	210%	
10	42	937.72	283.6603	乙種工業區	60%	210%	
11	66	173.75	52.5594	乙種工業區	60%	210%	
12	68	0.78	0.2360	乙種工業區	60%	210%	
13	70	8.96	2.7104	乙種工業區	60%	210%	
14	71	1.94	0.5869	乙種工業區	60%	210%	
15	72、73	120.07	36.3212	乙種工業區	60%	210%	
16	109-1	619.64	187.4411	乙種工業區	60%	210%	
合計		12,322.35	3,727.5109				

## (3)更新前合併後土地個別條件

本案涉及乙種工業區變更為特定專用區部分，依「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案規定，變更為第一種特定專用區無需回饋捐贈可建築土地、變更為第三種特定專用區應回饋捐贈可建築土地。以上變更部分，扣除自願捐贈土地後，剩餘部分再提供區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護，產權應捐贈予新北市政府。

經檢討需捐贈第三種特定專用區土地603.00m<sup>2</sup>，公園用地及道路用地等公共設施用地3,516.38m<sup>2</sup>，土地個別條件如下所述：

### A.土地面積

- (A)第一種特定專用區：4,403.00m<sup>2</sup>，1,331.9075 坪。
- (B)第三種特定專用區：3,799.97m<sup>2</sup>，1,149.4909 坪。
- (C)第三種特定專用區(捐贈)：603.00m<sup>2</sup>，182.4075 坪。
- (D)公園用地(捐贈)：3,189.34m<sup>2</sup>，964.7754 坪。
- (E)道路用地(捐贈)：327.04m<sup>2</sup>，98.9296 坪。



## B.土地形狀

(A)第一種特定專用區：近梯形(不規則)。

(B)第三種特定專用區：不規則形。

(C)第三種特定專用區(捐贈)：梯形。

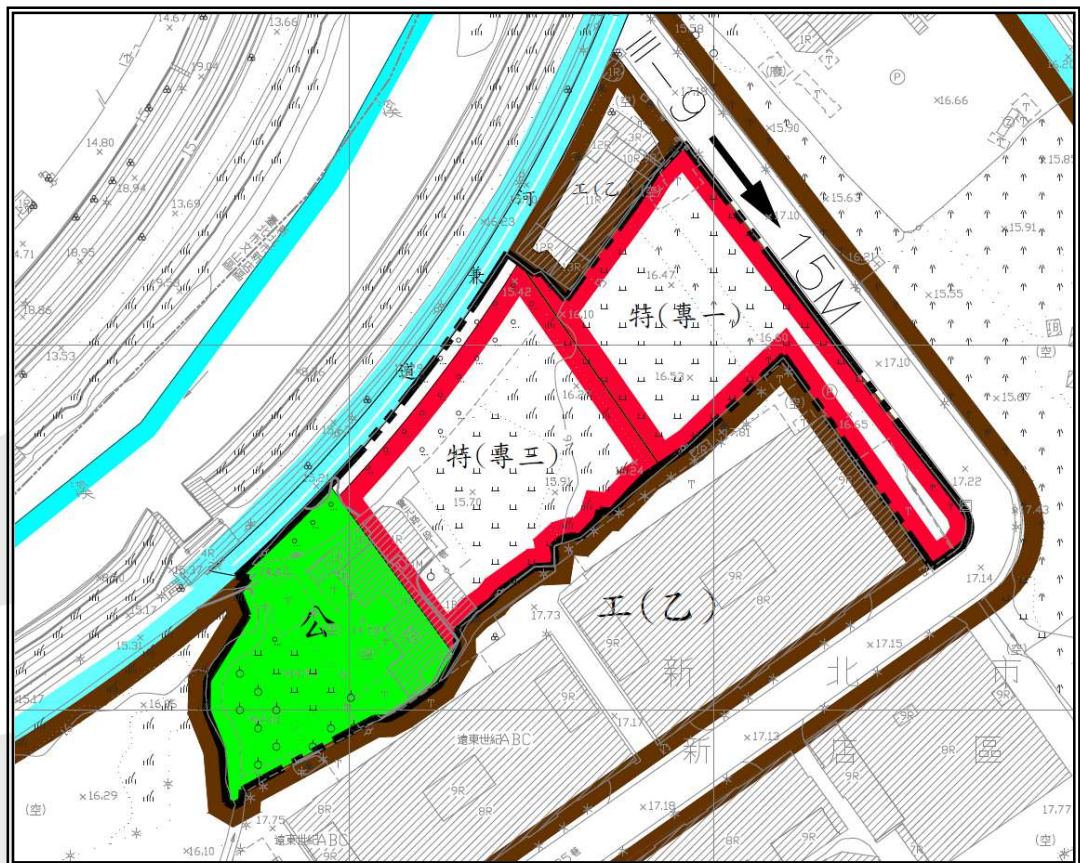
## C.臨路條件

(A)第一種特定專用區：寶橋路 235 巷 (15m)。

(B)第三種特定專用區：寶元路二段 1 巷 (10m)。

(C)第三種特定專用區(捐贈)：寶元路二段 1 巷 (10m)。

## E.細部計畫示意圖



## 2. 土地法定使用管制與其他管制事項

經查證勘估標的位於新北市都市計畫範圍內，都市計畫變更前土地使用分區為乙種工業區(法定建蔽率為 60%、法定容積率為 210%)。都市計畫變更後土地使用分區為第一種特定專用區(法定建蔽率為 55%、法定容積率為 300%)及第三種特定專用區(法定建蔽率為 55%、法定容積率為 288%)。

### (4)第一種特定專用區容許使用

A.以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相

關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業為主。

B.無污染性之廠房或其相關設施

- (A)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。
- (B)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。
- (C)員工單身宿舍及員工餐廳。
- (D)其他經市政府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。

C.產業發展有關設施

- (A)有線、無線及衛星廣播電視事業。
- (B)環境檢驗測定業。
- (C)營造業之施工機具及材料儲放設施。
- (D)倉儲業相關設施。(賣場除外)。
- (E)冷凍空調工程業。
- (F)機械設備租賃業。
- (G)工業產品展示服務業。
- (H)剪接錄音工作室。
- (I)電影、電視設置及發行業。
- (J)機車、汽車及機械修理業。
- (K)提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。
- (L)經核定之企業營運總部及其相關設施。
- (M)經市政府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。

(5)第三種特定專用區容許使用

A.專供集合住宅使用。

B.經市府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理之公益性。

3.土地利用現況

- (1)依登記謄本所記載，勘估標的土地上建有 1 層樓合法建築物。
- (2)勘估標的土地皆未將法定容積率完全利用，目前土地呈現低度利用狀態，未達到最有效使用。

## (二)建物個別因素

### 1. 更新前合法建物個別條件：

編號	建號	座落地號	建物門牌	登記面積 (m <sup>2</sup> )	面積(坪)	樓層/總 樓層數	構造別	屋齡 (年)
1	1	35	寶元路二段1巷2號	212.53	64.29	1/1	磚造	73
合計				212.53	64.29			

### 2. 建物利用現況

(1)本批建物門牌為新北市新店區寶元路二段1巷2號。

(2)經現場勘察，本批建物外觀普通，面臨道路為寶元路二段1巷（6m），作為住宅使用。

### 3. 更新後建物規劃

(1)建物規劃：地上31層、地下5層住宅大樓及地上24層、地下5層廠辦大樓。

(2)建築物結構：住宅大樓為鋼骨造、廠辦大樓為鋼筋混凝土造。

(3)建材設備：更新後建物外觀牆面、地坪、電梯設備、空調設備、電器設備、門禁管理及保全監控系統等使用建材及設備等級，詳如委託人提供之建材設備說明表所示。

(4)更新後供分配之建築物面積：

更新後建物面積表

項次	樓層	戶別	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	公設面積 (m <sup>2</sup> )	總面積		公設比	露台 (坪)
						(m <sup>2</sup> )	(坪)		
1	4F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
2	5F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
3	6F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
4	7F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
5	8F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
6	9F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
7	10F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
8	11F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
9	12F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
10	13F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
11	14F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
12	15F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
13	16F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
14	17F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
15	18F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	

項次	樓層	戶別	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	公設面積 (m <sup>2</sup> )	總面積		公設比	露台 (坪)
						(m <sup>2</sup> )	(坪)		
16	19F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
17	20F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
18	21F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
19	22F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
20	23F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
21	24F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
22	25F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
23	26F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
24	27F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
25	28F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
26	29F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
27	30F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
28	31F	A1	91.81	11.86	51.67	155.34	46.99	33.26%	
29	4F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
30	5F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
31	6F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
32	7F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
33	8F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
34	9F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
35	10F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
36	11F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
37	12F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
38	13F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
39	14F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
40	15F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
41	16F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
42	17F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
43	18F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
44	19F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
45	20F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
46	21F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
47	22F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
48	23F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
49	24F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
50	25F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
51	26F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
52	27F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
53	28F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
54	29F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
55	30F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	
56	31F	A2	41.00	8.62	23.65	73.27	22.17	32.28%	



項次	樓層	戶別	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	公設面積 (m <sup>2</sup> )	總面積		公設比	露台 (坪)
						(m <sup>2</sup> )	(坪)		
57	4F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	4.83
58	5F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
59	6F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
60	7F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
61	8F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
62	9F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
63	10F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
64	11F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
65	12F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
66	13F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
67	14F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
68	15F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
69	16F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
70	17F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
71	18F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
72	19F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
73	20F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
74	21F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
75	22F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
76	23F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
77	24F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
78	25F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
79	26F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
80	27F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
81	28F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
82	29F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
83	30F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
84	31F	A3	77.60	11.02	44.75	133.37	40.34	33.55%	
85	4F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	4.62
86	5F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
87	6F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
88	7F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
89	8F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
90	9F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
91	10F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
92	11F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
93	12F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
94	13F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
95	14F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
96	15F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
97	16F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	

項次	樓層	戶別	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	公設面積 (m <sup>2</sup> )	總面積		公設比	露台 (坪)
						(m <sup>2</sup> )	(坪)		
98	17F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
99	18F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
100	19F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
101	20F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
102	21F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
103	22F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
104	23F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
105	24F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
106	25F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
107	26F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
108	27F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
109	28F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
110	29F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
111	30F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
112	31F	A5	72.03	10.24	40.38	122.65	37.10	32.92%	
113	4F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
114	5F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
115	6F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
116	7F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
117	8F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
118	9F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
119	10F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
120	11F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
121	12F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
122	13F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
123	14F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
124	15F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
125	16F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
126	17F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
127	18F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
128	19F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
129	20F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
130	21F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
131	22F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
132	23F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
133	24F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
134	25F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
135	26F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
136	27F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
137	28F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
138	29F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	



項次	樓層	戶別	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	公設面積 (m <sup>2</sup> )	總面積		公設比	露台 (坪)
						(m <sup>2</sup> )	(坪)		
139	30F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
140	31F	A6	44.97	9.11	25.82	79.90	24.17	32.31%	
141	4F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
142	5F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
143	6F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
144	7F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
145	8F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
146	9F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
147	10F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
148	11F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
149	12F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
150	13F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
151	14F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
152	15F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
153	16F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
154	17F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
155	18F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
156	19F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
157	20F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
158	21F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
159	22F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
160	23F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
161	24F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
162	25F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
163	26F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
164	27F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
165	28F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
166	29F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
167	30F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
168	31F	A7	88.09	16.65	48.88	153.62	46.47	31.82%	
169	4F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
170	5F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
171	6F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
172	7F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
173	8F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
174	9F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
175	10F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
176	11F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
177	12F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
178	13F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
179	14F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	

項次	樓層	戶別	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	公設面積 (m <sup>2</sup> )	總面積		公設比	露台 (坪)
						(m <sup>2</sup> )	(坪)		
180	15F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
181	16F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
182	17F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
183	18F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
184	19F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
185	20F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
186	21F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
187	22F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
188	23F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
189	24F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
190	25F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
191	26F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
192	27F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
193	28F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
194	29F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
195	30F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
196	31F	B1	91.81	11.89	52.18	155.88	47.15	33.47%	
197	4F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
198	5F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
199	6F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
200	7F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
201	8F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
202	9F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
203	10F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
204	11F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
205	12F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
206	13F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
207	14F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
208	15F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
209	16F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
210	17F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
211	18F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
212	19F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
213	20F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
214	21F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
215	22F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
216	23F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
217	24F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
218	25F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
219	26F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
220	27F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	

項次	樓層	戶別	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	公設面積 (m <sup>2</sup> )	總面積		公設比	露台 (坪)
						(m <sup>2</sup> )	(坪)		
221	28F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
222	29F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
223	30F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
224	31F	B2	41.00	8.62	23.88	73.50	22.23	32.49%	
225	4F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	4.65
226	5F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
227	6F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
228	7F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
229	8F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
230	9F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
231	10F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
232	11F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
233	12F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
234	13F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
235	14F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
236	15F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
237	16F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
238	17F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
239	18F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
240	19F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
241	20F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
242	21F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
243	22F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
244	23F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
245	24F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
246	25F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
247	26F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
248	27F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
249	28F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
250	29F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
251	30F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
252	31F	B3	77.60	11.02	45.18	133.80	40.48	33.77%	
253	4F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	4.67
254	5F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
255	6F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
256	7F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
257	8F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
258	9F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
259	10F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
260	11F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
261	12F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	

項次	樓層	戶別	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	公設面積 (m <sup>2</sup> )	總面積		公設比	露台 (坪)
						(m <sup>2</sup> )	(坪)		
262	13F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
263	14F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
264	15F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
265	16F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
266	17F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
267	18F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
268	19F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
269	20F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
270	21F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
271	22F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
272	23F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
273	24F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
274	25F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
275	26F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
276	27F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
277	28F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
278	29F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
279	30F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
280	31F	B5	72.03	10.24	40.77	123.04	37.22	33.14%	
281	4F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
282	5F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
283	6F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
284	7F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
285	8F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
286	9F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
287	10F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
288	11F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
289	12F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
290	13F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
291	14F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
292	15F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
293	16F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
294	17F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
295	18F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
296	19F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
297	20F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
298	21F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
299	22F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
300	23F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
301	24F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
302	25F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	

項次	樓層	戶別	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	公設面積 (m <sup>2</sup> )	總面積		公設比	露台 (坪)
						(m <sup>2</sup> )	(坪)		
303	26F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
304	27F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
305	28F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
306	29F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
307	30F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
308	31F	B6	54.69	10.99	31.52	97.20	29.40	32.43%	
309	4F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
310	5F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
311	6F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
312	7F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
313	8F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
314	9F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
315	10F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
316	11F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
317	12F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
318	13F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
319	14F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
320	15F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
321	16F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
322	17F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
323	18F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
324	19F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
325	20F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
326	21F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
327	22F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
328	23F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
329	24F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
330	25F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
331	26F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
332	27F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
333	28F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
334	29F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
335	30F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
336	31F	B7	71.68	10.25	40.59	122.52	37.06	33.13%	
住宅大樓合計			23,080.68	3,654.28	13,140.05	39,875.01	12,061.84		
1	3F	作業廠房	1,030.51	42.80	747.90	1,821.21	550.92	41.07%	
2	4F	作業廠房	1,030.51	42.80	747.90	1,821.21	550.92	41.07%	
3	5F	作業廠房	1,030.51	42.80	747.90	1,821.21	550.92	41.07%	
4	6F	作業廠房	1,030.51	42.80	747.90	1,821.21	550.92	41.07%	
5	7F	作業廠房	1,030.51	42.80	747.90	1,821.21	550.92	41.07%	



項次	樓層	戶別	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	公設面積 (m <sup>2</sup> )	總面積		公設比	露台 (坪)
						(m <sup>2</sup> )	(坪)		
6	8F	作業廠房	1,030.51	42.80	747.90	1,821.21	550.92	41.07%	
7	9F	作業廠房	1,030.51	42.80	747.90	1,821.21	550.92	41.07%	
8	10F	服務辦公室	870.13	35.97	631.51	1,537.61	465.13	41.07%	
9	10F	作業廠房	160.38	6.83	116.39	283.60	85.79	41.04%	
10	11F	服務辦公室	870.13	35.97	631.51	1,537.61	465.13	41.07%	
11	11F	作業廠房	160.38	6.83	116.39	283.60	85.79	41.04%	
12	12F	服務辦公室	870.13	48.63	631.51	1,550.27	468.96	40.74%	
13	12F	作業廠房	160.38	6.24	116.39	283.01	85.61	41.13%	
14	13F	服務辦公室	870.13	21.92	631.51	1,523.56	460.88	41.45%	
15	13F	作業廠房	160.38	6.28	116.39	283.05	85.62	41.12%	
16	14F	服務辦公室	870.13	21.92	631.51	1,523.56	460.88	41.45%	
17	14F	作業廠房	160.38	6.28	116.39	283.05	85.62	41.12%	
18	15F	服務辦公室	870.13	35.97	631.51	1,537.61	465.13	41.07%	
19	15F	作業廠房	160.38	6.83	116.39	283.60	85.79	41.04%	
20	16F	服務辦公室	870.13	46.16	631.51	1,547.80	468.21	40.80%	
21	16F	作業廠房	160.38	6.83	116.39	283.60	85.79	41.04%	
22	17F	服務辦公室	870.13	23.90	631.51	1,525.54	461.48	41.40%	
23	17F	作業廠房	160.38	6.83	116.39	283.60	85.79	41.04%	
24	18F	服務辦公室	870.13	35.97	631.51	1,537.61	465.13	41.07%	
25	18F	作業廠房	160.38	6.83	116.39	283.60	85.79	41.04%	
26	19F	服務辦公室	870.13	35.97	631.51	1,537.61	465.13	41.07%	
27	19F	作業廠房	160.38	6.83	116.39	283.60	85.79	41.04%	
28	20F	服務辦公室	870.13	35.97	631.51	1,537.61	465.13	41.07%	
29	20F	作業廠房	160.38	6.83	116.39	283.60	85.79	41.04%	
30	21F	服務辦公室	870.13	35.97	631.51	1,537.61	465.13	41.07%	
31	21F	作業廠房	160.38	6.83	116.39	283.60	85.79	41.04%	
32	22F	服務辦公室	870.13	45.44	631.51	1,547.08	467.99	40.82%	
33	22F	作業廠房	160.38	8.62	116.39	285.39	86.33	40.78%	
34	23F	服務辦公室	1,035.53	0.00	744.67	1,780.20	538.51	41.83%	
35	24F	服務辦公室	550.67	55.70	520.03	1,126.40	340.74	46.17%	
廠辦大樓合計			22,196.40	903.95	16,222.80	39,323.15	11,895.29		
全案合計			45,277.08	4,558.23	29,362.85	79,198.16	23,957.13		18.77



更新後建物汽車停車位數量表

住宅停車位	類型	車位大小	數量
B1	坡道平面	250*550	6
	坡道平面	230*550	2
B2	坡道平面	250*550	60
	坡道平面	230*550	13
B3	坡道平面	250*550	60
	坡道平面	230*550	13
B4	坡道平面	250*550	60
	坡道平面	230*550	13
B5	坡道平面	250*600	1
	坡道平面	250*550	55
	坡道平面	230*550	13
住宅停車位合計			296
廠辦停車位	類型	車位大小	數量
B1	坡道平面	250*550	9
	坡道平面	230*550	5
B2	坡道平面	250*600	1
	坡道平面	250*550	49
	坡道平面	230*550	12
B3	坡道平面	250*600	1
	坡道平面	250*550	49
	坡道平面	230*550	12
B4	坡道平面	250*600	1
	坡道平面	250*550	49
	坡道平面	230*550	12
B5	坡道平面	250*600	2
	坡道平面	250*550	53
	坡道平面	230*550	11
住宅停車位合計			266
全案停車位合計			562

## 五、勘估標的最有效使用分析

依「不動產估價技術規則」之規定，最有效使用係指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所得以獲致最高利益之使用。勘估標的更新後規劃地上31層、地下5層之住宅大樓及地上24層、地下5層廠辦大樓，已達法定容許之使用強度並符合法令容許使用用途，且符合區域不動產市場主要產品。

## 肆、價格評估方法及估算過程

### 一、價格種類

更新前土地權利價值及更新後房地權利價值係以正常價格評估之。依不動產估價技術規則第二條，正常價格定義為：指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。

### 二、估價方法說明

本評估作業以比較法、土地開發分析法作為評估更新前土地價格之估價方法，考慮市場供需及交易慣例評估其合理市場價格；以比較法及收益法評估更新前區分所有建物價格；更新前合法建物殘值之評估，係以成本法予以評估，基於重新建築時所需之合理成本，再扣除物理上、功能上或經濟上之折舊，所得之價格；以比較法及收益法評估更新後建物價格。

不動產估價技術規則對於以上估價方法之定義與估算過程規範如下：

(一)比較法（市場比較法）：係指比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。依前項方法所求得之價格為比較價格。

#### 1. 比較調整原則

(1)不動產估價技術規則第二十四條規定：比較、分析勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異並就其中差異進行價格調整時，其調整以百分率法為原則，亦得以差額法調整，惟應於估價報告書中敘明。

(2)本案採百分率法為勘估標的價格調整之方法，差異百分率調整說明：  
「略差」調 1%~4%、「稍差」調 4%~8%、「差」調 8%~12%、「極差」調 12%~15%、「超極差」調 15%以上、「相當」調 0%、「略佳」調 -1%~-4%、「稍佳」調 -4%~-8%、「佳」調 -8%~-12%、「極佳」調 -12%~-15%、「超極佳」調 -15%以上。

#### 2. 比較法估價程序

依據不動產估價技術規則第二十一條，比較法估價之程序如下：

- (1)蒐集並查證比較標的相關資料。
- (2)選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。
- (3)對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。
- (4)比較、分析勘估標的與比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率。

(5)計算勘估標的之試算價格。

(6)決定勘估標的之比較價格。

(二)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所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。依此方法所求得之價格為土地開發分析價格。

#### 1. 作業前提

本評估作業係以土地最有效利用前提下，依土地可利用興建最大樓地板面積，並評估其可銷售金額，減去營建成本、管理費用、銷售費用、雜項費用及合理利潤後之剩餘，再加以折現計算開發建築前土地價格，以為最適投資地價之參考。

#### 2. 土地開發分析估價程序

依據不動產估價技術規則第七十一條，土地開發分析估價之程序如下：

- (1)確定土地開發內容及預期可開發時間
- (2)調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料
- (3)現況勘察並進行環境發展程度之調查與分析
- (4)估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積
- (5)估算開發或建築後總銷售金額
- (6)估算各項成本及相關費用
- (7)選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率
- (8)計算土地開發分析價格

土地開發分析法價格之計算公式如下：

$$V = \left[ S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M) \right] ; \text{其中}$$

V：土地開發分析價格

S：開發或建築後預期總銷售金額

R：適當之利潤率

C：開發或建築所需之直接成本

M：開發或建築所需之間接成本

i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率

### 3. 土地開發分析價格試算表

本勘估標的於該產品規劃定位下，按前述銷售單價、銷售期數、營造單價、廣告銷售費用、利息費用...等參數設定，推估開發建築完成後總銷售金額，直接成本與間接成本，再考量開發期間、資本利息綜合利率及一般投資興建者能接受之利潤率等因素。

(三)收益法(收益還原法):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。依前項方法所求得之價格為收益價格。收益法估算過程：

#### 1. 收益法估價程序

依據不動產估價技術規則第三十四條，收益法估價之程序如下：

- (1)蒐集總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料
- (2)推算有效總收入
- (3)推算總費用
- (4)計算淨收益
- (5)決定收益資本化率或折現率
- (6)計算收益價格

直接資本化法之計算公式如下：

收益價格=勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益÷收益資本化率

#### 2. 有效總收入推算：

依據不動產估價技術規則第三十六條規定，勘估標的之有效總收入計算方式如下：

- (1)分析並推算勘估標的之總收入。
- (2)推算閒置及其他原因所造成之收入損失。
- (3)總收入扣除收入損失後之餘額即為勘估標的之有效總收入。

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。

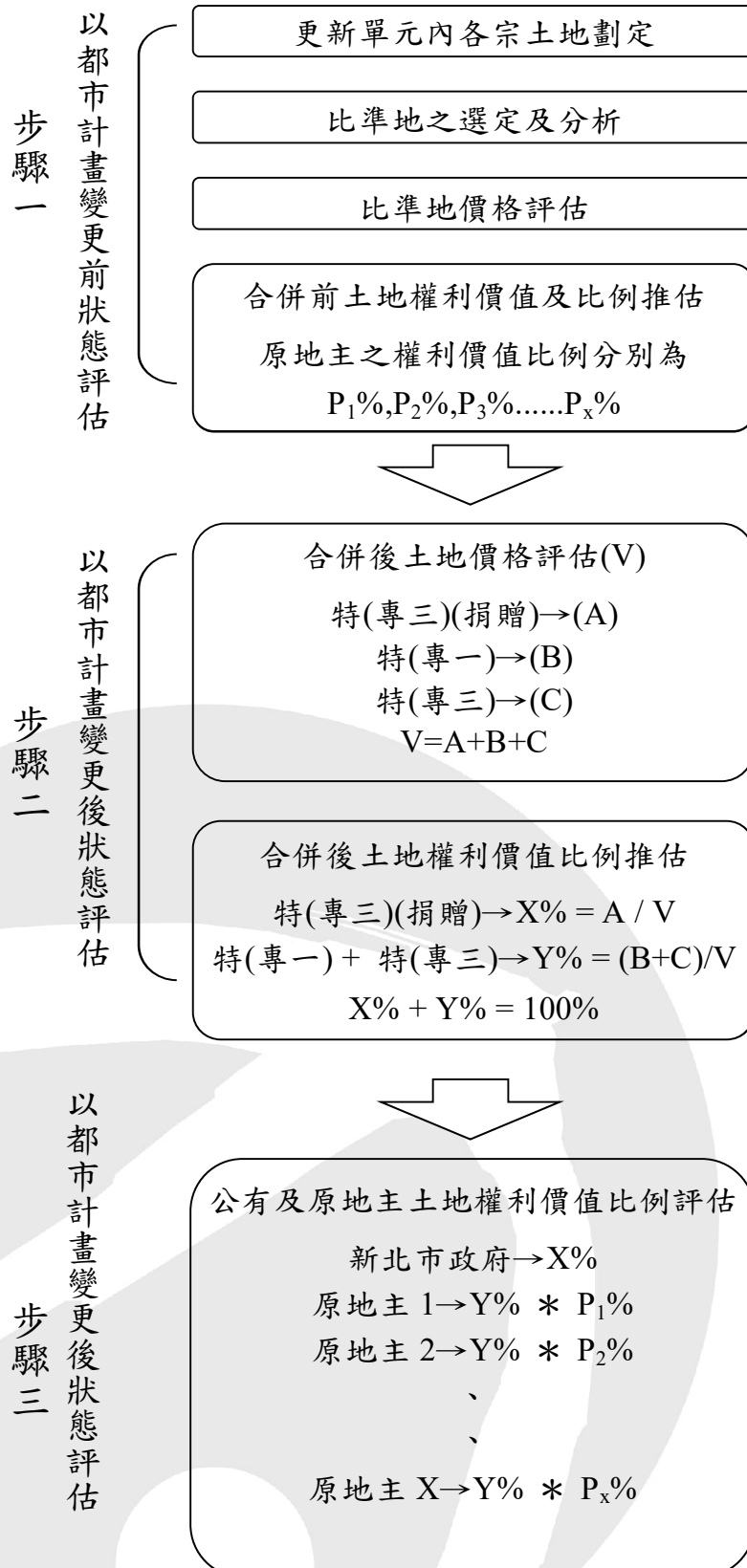
### 三、勘估作業資料來源

本案於接受委託確定勘估標的後，即派員：

- (一)赴地政事務所申請地籍資料，查證資料正確性。
- (二)赴都市計畫機關查證都市計畫。
- (三)向仲介公司、租售屋屋主、售屋接待中心、成交公報等單位，取得同一供需圈內市場交易資訊等資料，以作為瞭解不動產市場及比較實例之參考。

#### 四、更新前價格評估過程

##### (一)更新前權利價值評估步驟

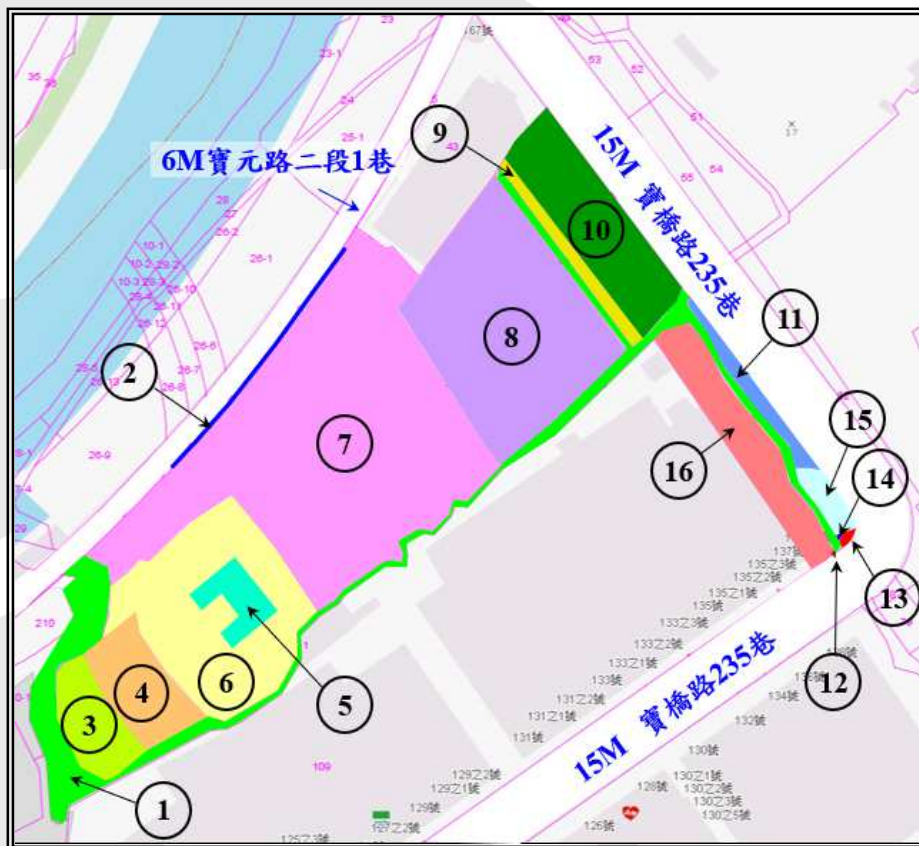




(二)更新單元內各宗土地劃定

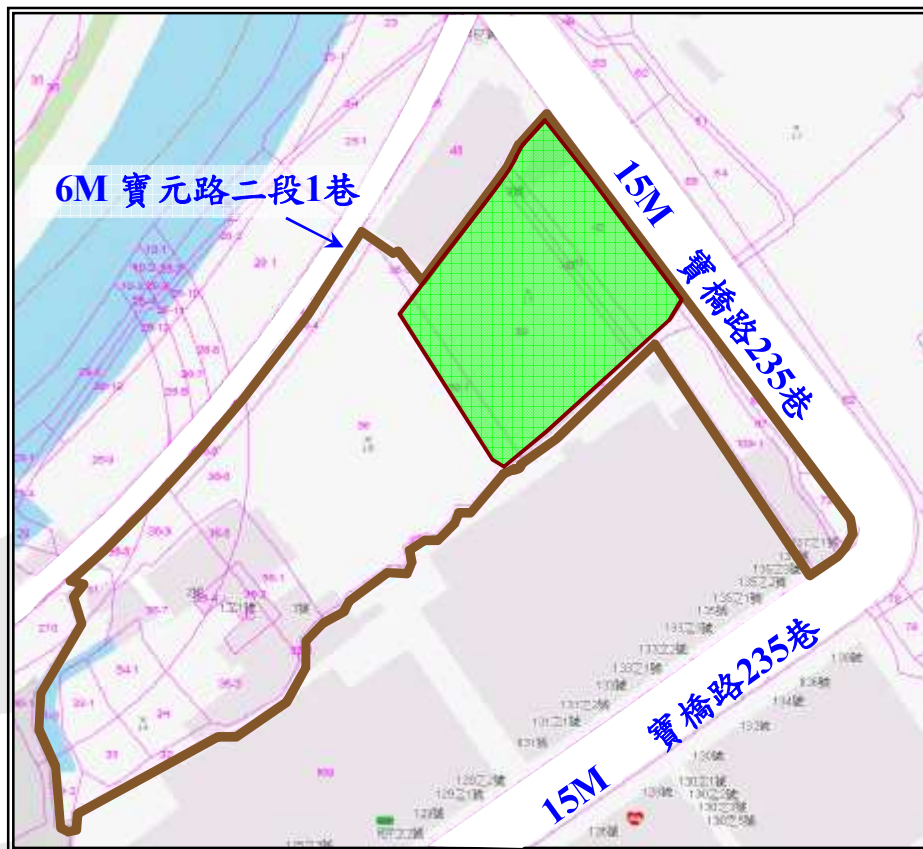
更新前共劃分為 16 宗土地。

編號	地號	面積(㎡)	面積(坪)	使用分區	法定容積率(%)	法定容積率(%)	備註
1	31、31-2、31-3、32、32-1、37、38、38-1、40、67、69	1,188.68	359.5757	乙種工業區	60%	210%	
2	26、26-5	6.36	1.9239	乙種工業區	60%	210%	
3	33、33-1	392.34	118.6829	乙種工業區	60%	210%	
4	34、34-1	510.98	154.5715	乙種工業區	60%	210%	
5	35、35-2、35-4	212.53	64.2903	乙種工業區	60%	210%	
6	35-1、35-3、35-5、35-6、35-7	1,549.94	468.8569	乙種工業區	60%	210%	
7	36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9	4,252.89	1,286.4992	乙種工業區	60%	210%	
8	39、39-1	2,184.47	660.8022	乙種工業區	60%	210%	
9	41	161.30	48.7933	乙種工業區	60%	210%	
10	42	937.72	283.6603	乙種工業區	60%	210%	
11	66	173.75	52.5594	乙種工業區	60%	210%	
12	68	0.78	0.2360	乙種工業區	60%	210%	
13	70	8.96	2.7104	乙種工業區	60%	210%	
14	71	1.94	0.5869	乙種工業區	60%	210%	
15	72、73	120.07	36.3212	乙種工業區	60%	210%	
16	109-1	619.64	187.4411	乙種工業區	60%	210%	
合計		12,322.35	3,727.5109				



(三)評估更新前土地單價：比準地

1. 比準地選定：39、39-1、40、41、42 地號
2. 比準地分析：
  - (1)土地面積：1,025.8380 坪
  - (2)臨路：寶橋路 235 巷（15m）
  - (3)地形：近梯形
  - (4)土地使用分區：乙種工業區，法定建蔽率 60%，法定容積率 210%。



3. 估價方法選定：比較法及土地開發分析法
4. 比準地價格評估過程：比較法
  - (1)比較案例分析，詳如土地比較案例調查表(比準地)、土地比較標的因素調整暨價格試算表(比準地)及土地比較法總調整表(比準地)所示。




土地比較案例價格調查表(比準地)

項 目		勘估標的	土地 比較標的1	土地 比較標的2	土地 比較標的3
地 址		新店區寶元段39、 39-1、40、41、42 地號	中和區新民段 371、372地號 等2 筆土地	中和區中原段 506~509地號等4 筆土地	新店區寶橋段 526、615地號等2 筆土地
價格型態			成交價格	成交價格	成交價格
不動產總價(元)			NT\$1,171,907,700	NT\$1,152,000,000	NT\$1,911,045,000
核算後單價(元/坪)			NT\$790,000	NT\$676,141	NT\$633,705
議價空間(%)			0%	0%	0%
預估可能成交價格(元/坪)			NT\$790,000	NT\$676,000	NT\$634,000
調查日期			111.08	111.08	111.08
價格日期		111.07.27	109.04.15	108.12.12	107.02.08
面積(坪)		1,025.84	1,483.43	1,703.79	3,015.67
土地使用分區		乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區
建 蔽 率		60%	60%	60%	60%
容 積 率		210%	210%	210%	210%
地 形		近梯形	近梯形	不規則形	不規則形
地 勢		平坦	平坦	平坦	平坦
臨路面數		1	2	1	2
臨路寬度(m)		15	10、3.5	24	5、5
道路種別(主要道路)		一般道路	一般道路	一般道路	巷道
臨路寬度(m)		57	78	102	45
臨路深度(m)		64	80	70	95
備 註	1.臨路位置	寶橋路235巷	新民街	中原街	寶橋路232巷
	2.其他				案例含屋齡48年R B造3層樓建物(4,5 79.93坪)及屋齡20 年鋼造1層樓建物( 1,433.27坪)，考量 建物使用現況，建 物成本價格RB造 以6,680萬、鋼造以 5,110萬扣除。

註：由於區域內與勘估標的條件相近之土地成交案例稀，因此擴大價格日期及區域搜尋範圍。



比較標的地籍圖

<p>土地 比較標的一</p>	
<p>土地 比較標的二</p>	
<p>土地 比較標的三</p>	

土地比較標的因素調整暨價格試算表（區域因素調整表）（比準地）

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
		條件	條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
座落位置		新店區寶元段39、39-1、40、41、42地號	中和區新民段371、372地號等2筆土地		中和區中原段506~509地號等4筆土地		新店區寶橋段526、615地號等2筆土地	
標的面積(坪)		1,025.84	1,483.43		1,703.79		3,015.67	
核算後單價(元/坪)			NT\$790,000		NT\$676,000		NT\$634,000	
交通運輸	道路寬度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	道路服務水準	普通	普通	0%	普通	0%	普通	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%
	高速公路(快速道路)交流道可及性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
自然環境	環境景觀	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%
	環境敏感地區(地質、生態...)	無	無	0%	無	0%	無	0%
	地勢傾斜度或潛在天然災害	無	無	0%	無	0%	無	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
公共設施配置	學校(國小、國中、高中)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場(傳統市場、超級市場)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場、綠地	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩休閒據點	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施(郵局、銀行、醫院等)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
發展趨勢	區域發展成熟度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場供需情況	普通	略差	3%	略差	3%	普通	0%
	重大建設計畫	環狀線南環段	無	3%	無	3%	無	3%
	調整率小計		6%		6%		3%	
其他	生活機能	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素總調整率(C)				106%		106%		103%



土地比較標的因素調整暨價格試算表（個別因素調整表）（比準地）

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
		條件	條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
座落位置		新店區寶元段39、39-1、40、41、42地號	中和區新民段371、372地號等2筆土地		中和區中原段506~509地號等4筆土地		新店區寶橋段526、615地號等2筆土地	
標的面積(坪)		1,025.84	1,483.43		1,703.79		3,015.67	
核算後單價(元/坪)			NT\$790,000		NT\$676,000		NT\$634,000	
道路條件	面對主要之道路寬度(m)	15	10	0%	24	-1%	5	3%
	道路鋪裝	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	道路種別	一般道路	一般道路	0%	一般道路	0%	巷道	1%
	連絡主要道路便利性	普通	普通	0%	普通	0%	稍差	6%
	調整率小計		0%		-1%		10%	
公共設施接近條件	接近捷運站之程度	大坪林站 約1200m	中原站 約600m	-2%	中原站 約600m	-2%	七張站 約1100m	0%
	接近金融機構之程度	合作金庫銀行 約850m	華南銀行 約200m	-2%	彰化銀行 約450m	-1%	合作金庫銀行 約190m	-2%
	接近商業設施之程度	萊爾富全球店 約200m	全家新中穗店 約250m	0%	7-11鑫左岸店 約50m	-1%	7-11新寶橋店 約140m	0%
	接近公園綠地程度	中興公園 約1000m	員山公園 約600m	-1%	風之公園 約180m	-3%	綠湖公園 約800m	-1%
	接近停車場程度	俾亭正大場 約350m	宏達新民場 約90m	-1%	EZPARK 約280m	0%	大位寶橋站 約500m	1%
	調整率小計		-6%		-7%		-2%	
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%
	嫌惡設施接近程度	無	無	0%	無	0%	無	0%
	商圈接近程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	其他：	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
法令條件	使用分區	乙種工業區	乙種工業區	0%	乙種工業區	0%	乙種工業區	0%
	建蔽率(%)	60%	60%	0%	60%	0%	60%	0%
	容積率(%)	210%	210%	0%	210%	0%	210%	0%
	禁限建之有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
宗地實質條件	土地開發潛力	普通	略佳	-1%	略佳	-1%	略佳	-3%
	總價與單價關係	總價普通	總價相當	0%	總價相當	0%	總價略高	1%
	寬深度比	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	土地形狀	近梯形	近梯形	0%	不規則形	3%	不規則形	3%
	坡度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	臨路面數	1	2	-1%	1	0%	2	-1%
	視野景觀	普通	略差	3%	略差	3%	略差	3%
	調整率小計		1%		5%		3%	
個別因素總調整率(D)				95%		97%		111%

## (2)比較價格之決定

A.不動產估價技術規則第十五條第一項之規定：不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。

B.本案評估共選取 3 個比較標的進行價格試算，最終比較價格決定即依各比較標的與勘估標的間之條件差異進行價格修正，並就其條件差異程度予以各比較標的試算價格不同之加權比例，透過加權平均方式求取勘估標的比較價格；而上述加權比例係考量各比較標的資料可信度、價格形成因素與勘估標的差異程度決定之，各比較標的加權數決定如下表所示。

加權數推定表

比較價格權重決定		比較標的1	權重 評分	比較標的2	權重 評分	比較標的3	權重 評分
價格型態	成交价格6分 擬售價格3分	成交价格	6	成交价格	6	成交价格	6
價格日期接近程度(月)	依價格日期接近程度給分，最高6分	27	6	31	5	53	1
區域因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	6%	2	6%	2	3%	5
個別因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	11%	5	15%	4	25%	2
調整因子個數總和	調整項目愈多權重愈低，最高5分	11	5	12	4	14	2
各案例調整加權指數	61	39%	24	34%	21	27%	16

C.由上述比較標的與勘估標的間之條件差異調整後，視比較標的之資料可信度、總調整率及總差異百分率絕對值等指標項目，對不同比較案例試算價格賦予 39%、34%、27% 權重；經權重比例核算土地比較價格為 NT\$800,000 元/坪。

土地比較法總調整表(比準地)

項 目	比較標的1	比較標的2	比較標的3
核算後單價 (元/坪)	NT\$790,000	NT\$676,000	NT\$634,000
情況因素 調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後 價格(元/坪)	NT\$790,000	NT\$676,000	NT\$634,000
價格日期調整 百分率	107%	108%	109%
價格日期調整後 價格(元/坪)	NT\$845,300	NT\$730,080	NT\$691,060
區域因素 調整率	106%	106%	103%
區域因素調整後 價格(元/坪)	NT\$896,018	NT\$773,885	NT\$711,792
個別因素 調整率	95%	97%	111%
試算價格 (元/坪)	NT\$851,217	NT\$750,668	NT\$790,089
比較標的 加權數	39%	34%	27%
加權數計算後價 格(元/坪)	NT\$331,975	NT\$255,227	NT\$213,324
最後推定比較價 格(元/坪)	NT\$800,526	≒	NT\$800,000

註：價格指數調整係參考都市地價指數進行調整。

## 5. 比準地價格評估過程：土地開發分析法

### (1) 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：

a. 土地面積：3,391.20 平方公尺(1,025.8380 坪)

b. 臨路狀況：

基地單面臨路，臨寶橋路 235 巷(15m)。

c. 土地地形：基地形狀近梯形、地形尚屬方整，規劃條件尚佳。

d. 地勢條件：地勢平坦。

#### B. 建築及土地使用管制等相關法規限制：

勘估標的屬新北市都市計畫內之乙種工業區，法定建蔽率 60.0%，法定容積率 210.0%。

#### 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開發樓地板面積如下：

a. 興建樓層數：地上 8 層、地下 3 層

b. 容積樓地板面積：2,154.26 坪

項目	試算參數	試算值(坪)
基地面積		1,025.84
法定建蔽率	60.0%	615.50
法定容積率	210.0%	2,154.26
容積移轉	0.0%	0.00
都市更新獎勵	0.0%	0.00
開放空間獎勵	0.0%	0.00
其它獎勵	0.0%	0.00
允建總容積面積	210.0%	2,154.26
地下室開挖率及單層面積	45.5%	466.76

c. 機電空間等免計容積面積：323.14 坪

d. 梯廳面積：275.27 坪

e. 陽台等附屬建物面積：0.00 坪

f. 屋頂突出物：86.02 坪

g. 地下室面積：1,400.27 坪

最大開發樓地板面積表

樓層	專有部份樓地板面積(坪)			停車空間 面積(坪)	公共設施面積(坪)				小計(坪)
	主建物面積	附屬建物面積			機電等免 計容積	梯廳	屋突	地下室 公設	
		陽台	雨遮						
B1F~B3F	--	--	--	826.16	--	--	--	574.11	1,400.27
1F	269.28	0.00	0.00	--	40.39	34.41	10.75	--	354.84
2F~8F	1,884.98	0.00	0.00	--	282.75	240.86	75.27	--	2,483.85
合計	2,154.26	0.00	0.00	826.16	323.14	275.27	86.02	574.11	4,238.95

## (2)總銷售樓地板面積推估

由於建管機關審查建築面積時，係依申請建築執照相關圖說，計算至建物牆面中心線，地政機關登記時樓上層計算至建物牆壁外緣，地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界，銷售面積與建築面積之間會產生 1~1.05 倍的差異。經考量本案建築開發規劃狀況，地下層銷售面積不會與建築面積產生差異，樓上層則以最大樓地板面積×103%推估總銷售面積，可求得總銷售樓地板面積為 3,497.96 坪。

本次評估開發產品規劃為廠辦大樓，依法規規定需設置法定汽車停車位 45 個，加上自設汽車停車位 40 個，合計為 85 個停車位。

## (3)總銷售金額推估

總銷售金額評估係以比較法為估價方法，並考量假設開發量體規模，以平均單價進行評估。評估前提如下所述：

- 開發產品定位：假設本案開發為地上 8 層、地下 3 層之廠房，建物全棟規劃為廠房產品，地下 1 至 2 層規劃為防空避難室、汽車停車空間。
- 以新成屋產品銷售，比較法評估之銷售單價為新成屋產品之價格。
- 考量本案假設開發為地上 8 層之鋼筋混凝土造大樓，以 4 樓為比準樓層推估廠辦總銷價格。
- 停車位平均單價，則依近鄰地區新成屋或預售屋價格行情進行評估。

比較分析過程詳如土開樓上層(比準地)比較標的查證表、土開樓上層(比準地)比較標的因素調整暨價格試算表、土開樓上層(比準地)比較法總調整表所示。



土開樓上層(比準地)比較標的查證表

項目		勘估標的	土開樓上層 比較標的1	土開樓上層 比較標的2	土開樓上層 比較標的3
地 址		新店區寶元段39、 39-1、40、41、42 地號	新店區寶橋路142 號6樓	新店區寶強路6之 2號4樓	新店區寶橋路235 巷131號6樓
大樓或建案名稱			欣聯鉅星科技總部	技嘉科技	遠東ABC
土地使用分區		乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區
價格型態			成交價格	成交價格	成交價格
交易 價格	不動產總價(元)		NT\$45,000,000	NT\$75,400,000	NT\$42,809,573
	車位總價(元)		NT\$4,400,000	NT\$7,850,000	NT\$1,590,000
	核算後建坪單價 (元/坪)		NT\$528,096	NT\$409,941	NT\$413,976
議價空間(%)			0%	0%	0%
成交價或預估可能成交價格(元/坪)			NT\$528,000	NT\$410,000	NT\$414,000
調查日期			111.08	111.08	112.03
價格日期		111.07.27	111.04.13	110.01.12	110.03.26
建築樓層		8	7	10	8
比較標的樓層		4	6	4	6
屋齡(年)		新成屋	0.4	20.7	21.4
面積	總面積(坪)	109.81	99.67	209.49	109.81
	建物面積(坪)	109.81	76.88	164.78	99.57
	車位面積(坪)		22.79	44.71	10.24
建物結構		鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
基地臨路面數		1	2	2	1
臨路寬度(m)		15	25、5	22、8	15
建物通風採光		2面	3面	3面	2面
道路種別		一般道路	主要道路	次要道路	一般道路
公設比(%)		36.85%	39.63%	21.06%	28.58%
備註			坡道平面車位2個 (220萬/個)	坡道平面車位B2-3 個(175萬/個)、 B3-3個(130萬/個)	坡道平面車位159 萬/個

註：由於區域內與勘估標的條件相近之成交案例稀少，因此比較標的2、3屋齡超過5年且價格日期超過1年，但應仍為適用之比較案例。

土開樓上層(比準地)比較標的因素調整暨價格試算表(區域因素調整表)

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
			條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
座落位置		新店區寶元段39、39-1、40、41、42地號	新店區寶橋路142號6樓		新店區寶強路6之2號4樓		新店區寶橋路235巷131號6樓	
面積		109.81	76.88		164.78		99.57	
成交價或預估可能成交價格(元/坪)			NT\$528,000		NT\$410,000		NT\$414,000	
交通運輸	主要道路寬度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	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%
	調整率小計		0%		0%		0%	
自然環境	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	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
公共設施	學校(國小、國中、高中、大專)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場(傳統、超級市場、購物中心)	普通	略佳	-3%	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、醫院等)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計		-3%		0%		0%	
發展潛力	未來發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	環狀線南環段	無	3%	無	3%	環狀線南環段	0%
	商業聚集效益	普通	略佳	-3%	略佳	-3%	普通	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
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(C)				97%		100%		100%

土開樓上層(比準地)比較標的因素調整暨價格試算表(個別因素調整表)

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
			條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
座落位置		新店區寶元段39、39-1、40、41、42地號	新店區寶橋路142號6樓		新店區寶強路6之2號4樓		新店區寶橋路235巷131號6樓	
面積		109.81	76.88		164.78		99.57	
成交價或預估可能成交價格(元/坪)			NT\$528,000		NT\$410,000		NT\$414,000	
建物實質條件	總價與單價關係	總價普通	總價相當	0%	總價相當	0%	總價相當	0%
	面積適宜性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	通風採光	2面	3面	-1%	3面	-1%	2面	0%
	高度	4.2m	4.2m	0%	3.90m	0%	3.52m	1%
	屋齡(年)	新成屋	0.4	0%	20.7	10%	21.4	11%
	樓層別	4F	6F	-1%	4F	0%	6F	-1%
	公設比	36.85%	39.63%	1%	21.06%	-5%	28.58%	-3%
	視野景觀	普通	略佳	-2%	略差	2%	普通	0%
	結構	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	0%	鋼筋混凝土造	0%	鋼筋混凝土造	0%
	使用用途	廠房	一般工廠	0%	廠房	0%	工業用	0%
	建物可視性	8F	7F	0%	10F	-1%	8F	0%
	調整率小計		-3%		5%		8%	
道路條件	面臨之主要道路寬度(m)	15	25、5	-1%	22、8	-1%	15	0%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	道路種別	一般道路	主要道路	-2%	次要道路	-1%	一般道路	0%
	其他	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		-3%		-2%		0%	
公共設施接近條件	接近捷運站之程度	大坪林站約1200m	七張站約1100m	0%	大坪林站約550m	-2%	大坪林站約1400m	1%
	接近金融機構之程度	合作金庫銀行約850m	國泰世華銀行約160m	-2%	台新銀行約30m	-3%	合作金庫銀行約600m	-1%
	接近商業設施之程度	萊爾富全球店約200m	7-11寶元店約80m	-1%	全家新文強店約90m	-1%	萊爾富全球店約30m	-1%
	接近公園之程度	中興公園約1000m	綠湖公園約400m	-2%	中興公園約400m	-2%	中興公園約1000m	0%
	接近停車場之程度	俾亭正大場約350m	城市車旅約220m	-1%	城市車旅約500m	-1%	俾亭正大場約160m	-1%
	其他	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		-6%		-9%		-2%	
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%
	生活便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
個別因素調整百分率(D)				88%		94%		106%

#### E.比較價格之決定

- a.不動產估價技術規則第十五條第一項之規定：不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。
- b.本案評估共選取 3 個比較標的進行價格試算，最終比較價格決定即依各比較標的與勘估標的間之條件差異進行價格修正，並就其條件差異程度予以各比較標的試算價格不同之加權比例，透過加權平均方式求取勘估標的比較價格；而上述加權比例係考量各比較標的資料可信度、價格形成因素與勘估標的差異程度決定之，各比較標的加權數決定如下表所示。

加權數推定表

比較價格權重決定		比較標的1	權重 評分	比較標的2	權重 評分	比較標的3	權重 評分
價格型態	成交價格6分 擬售價格3分	成交價格	6	成交價格	6	成交價格	6
價格日期接近程度(月)	依價格日期接近程度給分，最高6分	3	6	18	1	16	2
區域因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	9%	2	6%	3	0%	5
個別因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	14%	5	30%	3	20%	4
調整因子個數總和	調整項目愈多權重愈低，最高5分	14	2	15	1	9	5
各案例調整加權指數	57	37%	21	25%	14	38%	22

- c.經前述比較標的與勘估標的間之條件差異調整，並依比較標的之資料可信度、差異百分率絕對值等指標項目推算各比較案例加權指數，決定各試算價格賦予 37%、25%、38% 權重；經權重比例核算廠房比較價格為 NT\$450,000 元/坪，如下表所示。

土開樓上層(比準地)比較法總調整表

項 目	比較標的1	比較標的2	比較標的3
成交價或預估可能成交價格(元/坪)	NT\$528,000	NT\$410,000	NT\$414,000
情況因素調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格(元/坪)	NT\$528,000	NT\$410,000	NT\$414,000
價格日期調整百分率	101%	107%	106%
價格日期調整後價格(元/坪)	NT\$533,280	NT\$438,700	NT\$438,840
區域因素調整率	97%	100%	100%
區域因素調整後價格(元/坪)	NT\$517,282	NT\$438,700	NT\$438,840
個別因素調整率	88%	94%	106%
試算價格(元/坪)	NT\$455,208	NT\$412,378	NT\$465,170
比較標的加權數	37%	25%	38%
加權數計算後價格(元/坪)	NT\$168,427	NT\$103,095	NT\$176,765
最後推定比較價格(元/坪)	NT\$448,286	≡	NT\$450,000

註：價格日期調整係參考新北市住宅價格指數及信義房價指數進行調整。

#### F.銷售單價及停車位單價評估：

由上述比較標的與勘估標的件之條件差異調整後，視比較標的之資料可信度、總調整率及總差異百分率絕對值等指標項目，對不同比較案例試算價格賦予權重；經權重比例核算土地開發4樓比較價格為448,000元/坪，再依樓層別效用比計算可求得1樓建坪單價為515,000元/坪、2樓以上均價為454,143元/坪，如總銷售金額推估表所示。區域內與標的相似之坡道平面式停車位交易行情約為1,600,000元/個~2,300,000元/個，本次評估考量基地停車便利性等因素，決定B1以2,250,000元/個、B2以2,150,000元/個評估。



(4)總銷售金額推估：

依前述評估總銷售樓地板面積及銷售價格結果，即可求得總銷售金額金額為 1,735,088,345 元。

總銷售金額推估表

樓層	用途	面積(坪)	樓層別效用比(%)	個別效用比(%)	綜合效用比(%)	建坪單價(元/坪)	評估總價(元)
1F	廠房	423.39	115%	100%	115%	515,000	218,044,955
2F	廠房	439.22	102%	100%	102%	457,000	200,725,410
3F	廠房	439.22	101%	100%	101%	452,000	198,529,290
4F	廠房	439.22	100%	100%	100%	448,000	196,772,393
5F	廠房	439.22	101%	100%	101%	452,000	198,529,290
6F	廠房	439.22	101%	100%	101%	452,000	198,529,290
7F	廠房	439.22	102%	100%	102%	457,000	200,725,410
8F	廠房	439.22	103%	100%	103%	461,000	202,482,307
建物小計		3,497.96					1,614,338,345
樓層	類型	數量(個)		平均單價(元/個)		評估總價(元)	
B1	坡道平面停車位	25		2,250,000		56,250,000	
B2	坡道平面停車位	30		2,150,000		64,500,000	
B3	坡道平面停車位	30		2,050,000		61,500,000	
車位小計		55		2,195,455		120,750,000	
總銷金額合計						1,735,088,345	

(5)各項成本費用推估：

依不動產估價技術規則及中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第四號公報評估。

土地建築開發成本可分為直接成本與間接成本，營造或施工費屬於直接成本，間接成本則包括規劃設計費、廣告銷售費、管理費、稅捐及其他負擔。詳述如下：

- A.營造施工費：參照第四號公報營造或施工費標準表，新北市鋼筋混凝土造地上 8 層建物，平均房價水準 300,000~500,000 元/坪，造價約為 90,000 元/坪~110,000 元/坪(以銷售面積計算)。考量本案規劃、面積等因素並經營造工程物價指數調整後，決定本案營造施工費以 120,000 元/坪評估。
- B.規劃設計費：依不動產估價技術規則規定，規劃設計費佔營造施工費 2.0%~3.0%，本案以 2.0%推估。
- C.廣告銷售費：依第四號公報規定，廣告銷售費按總銷售金額 3.0%~7.0%推估，本案以 4.0%推估。

D.管理費：依第四號公報規定，管理費按總銷售金額 3.0%~4.0%推估，若依公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，得提高為 4.0%~5.0%，本案以 4.0%推估。

E.稅捐：依第四號公報規定，稅捐按總銷售金額 0.5%~1.2%推估，本案以 1.0%推估。

(6)資本利息告利率：

自有資金以一年期定存利率約 1.192%計息；融資借貸資金則參考價格日期當時銀行融資借貸利率，以 2.598%計息。土地投資資金來源比例考量土地開發現況及銀行放款成數，以自有資金 50.0%、融資借貸 50.0%進行試算，即可求得土地投資資本利息年利率為 1.90%；建築投資資金來源比例則考量建築開發業現況及銀行對於預售興建工程放款成數，以自有資金 50.0%、融資借貸 50.0%、預售收入 0.0%進行計算，即可求得資本利息年利率為 1.90%。

由於建築資金係依照工程進度分期投入，因此將建築資金以平均觀念計算，並推估土地與建物資金比率分別為 50.0%、50.0%。依本案規劃開發建物類型及量體，經參考一般建築興建開發工期，預估開發年數為 2.4 年、建築年數為 1.9 年。即可求得資本利息綜合利率約為 3.17%。詳如下表所示：

資本利息綜合利率計算表

項目	資金比例		利率	數值
土地投資資本利息 年利率	自有資金	50.0%	1.19%	1.90%
	融資借貸	50.0%	2.60%	
	=50.0%×1.19%+50.0%×2.60%			
建物投資資本利息 年利率	自有資金	50.0%	1.19%	1.90%
	融資借貸	50.0%	2.60%	
	預售收入	0.0%	0.00%	
	=50.0%×1.19%+50.0%×2.60%+0.0%×0.00%			
資本利息綜合利率	價值比率	土地	50.0%	3.17%
		建物	50.0%	
	開發年數	2.4年		
	建築年數	1.9年		
	=1.90%×50.0%×2.4年+1.90%×50.0%×1.9年×1/2			

(7)開發利潤率：

目前建築開發業進行土地開發之合理利潤率，依四號公報規定，開發年期超過 2 年~3 年(含)以下，利潤率介於 14%~24%，經考量本案區位、

開發規模、開發年數與不動產景氣等因素，決定合理開發利潤率為 15 %。

(8)推估土地開發分析價格：

依前述總銷售金額及各項成本費用評估結果，以土地開發分析法計算公式試算，即可求得土地開發分析價格為 776,925,790 元，單價為 760,000 元/坪。詳見土地開發分析價格試算表(比準地)所示：

土地開發分析價格試算表(比準地)

主要項目	編號	次要項目	公式說明			試算值			
壹、基地資料：									
基地資料	1	基地座落	新店區寶元段39、39-1、40、41、42地號						
	2	基地總面積	A	3,391.20M <sup>2</sup>	建築基地面積合計約		1,025.84坪		
	3	土地使用分區		乙種工業區			平均使用強度(%)		
	4	土地面積		3,391.20M <sup>2</sup>					
	5	建蔽率		60.00%			60.00%		
	6	容積率	F	210.00%			210.00%		
貳、建築規劃及開發分析：									
建築規劃及開發分析	1	允建建築面積	實設建蔽率： 33.54%			1,137.47 M <sup>2</sup>	344.08 坪		
	2	基準容積	a				7,121.52 M <sup>2</sup>	2,154.26 坪	
	3	容積移轉	b	(b')容積移轉率： 0.0%			0.00 M <sup>2</sup>	0.00 坪	
	4	都市更新獎勵	c	(c')都更獎勵率： 0.0%			0.00 M <sup>2</sup>	0.00 坪	
	5	開放空間獎勵	d	(d')開放空間率： 0.0%			0.00 M <sup>2</sup>	0.00 坪	
	6	其它獎勵	e	(e')其它獎勵率： 0.0%			0.00 M <sup>2</sup>	0.00 坪	
	7	允建總容積	f	實設容積率： 210.0%			7,121.52 M <sup>2</sup>	2,154.26 坪	
	8	地上層樓梯及機電設備等空間	g	(g')梯間率： 15.0%			1,068.23 M <sup>2</sup>	323.14 坪	
	9	梯廳面積	h	(h')梯廳率： 10.0%			909.97 M <sup>2</sup>	275.27 坪	
	10	陽台面積	i	(i')陽台率： 0.0%			0.00 M <sup>2</sup>	0.00 坪	
	11	屋突面積	j	2 層	(j')屋突率： 12.5%		284.37 M <sup>2</sup>	86.02 坪	
	12	雨遮面積	k	(k')雨遮率： 0.0%			0.00 M <sup>2</sup>	0.00 坪	
	13	地上層總面積	l	8 層			9,384.09 M <sup>2</sup>	2,838.69 坪	
	14	地下層面積	m	3 層 (m')開挖率： 45.5%			4,628.99 M <sup>2</sup>	1,400.27 坪	
	15	地下室公設面積	n	(n')機房公設率： 41.0%			1,897.89 M <sup>2</sup>	574.11 坪	
	16	停車空間面積	o	(o')車位面積比率： 59.0%			2,731.10 M <sup>2</sup>	826.16 坪	
	17	法定汽車停車位	p	(p')免設標準： 380 M <sup>2</sup>			45 個	平面	機械
				(p'')平均附設標準： 190 M <sup>2</sup>					
		裝卸車位					0 個	85 個	0 個
	18	自設汽車停車位	q				40 個	9.72坪	0.00 坪
19	法定機車停車位	r	(r')免設標準： 0 M <sup>2</sup>			90 個			
			(r'')附設標準： 100 M <sup>2</sup>						
總開發面積			l+m			14,013.07 M <sup>2</sup>	4,238.95 坪		
參、銷售分析：									
銷售分析	(一) 建築銷售面積：		公設比：		36.85%	產權登記加成比例：		103%	
	1	地面層面積(含公設)	1 樓			1,445.44 M <sup>2</sup>	437.24 坪		
	2	2樓以上面積(含公設)				10,118.06 M <sup>2</sup>	3,060.71 坪		
	3	總銷售面積				11,563.49 M <sup>2</sup>	3,497.96 坪		
	(二) 停車空間								
	1	平面停車位	85 個						
	2	機械停車位	0 個						
	3	總停車位	85 個						
	(三) 開發指數		銷售面積/基地面積：		3.31	銷坪比：		1.62	
	(四) 銷售分析		面積(個數)		銷售單價		小計		
	1	地面層銷售金額	423.39 坪			515,000 元/坪	218,044,955 元		
	2	2樓以上銷售金額	3,074.57 坪			454,143 元/坪	1,396,293,390 元		
	3	平面停車位銷售金額	85 個			1,420,588 元/個	120,750,000 元		
	4	機械停車位銷售金額	0 個			0 元/個	0 元		
總銷售金額合計			S				1,735,088,345 元		

主要項目	編號	次要項目	公式說明	試算值
肆、成本分析：				
成本分析	1	營造施工費	t	4,366.12 坪 營造單價 120,000 元/坪 518,893,865 元
	2	規劃設計費	u	(u')規劃設計費費率： 2.0% 10,377,877 元
	3	廣告銷售費	v	(v')廣告銷售費費率： 4.0% 69,403,534 元
	4	管理費	w	(w')管理費費率： 4.0% 69,403,534 元
	5	稅捐	x	(x')稅捐稅率： 1.0% 17,350,883 元
	6	容積移轉費用	y	(y')容積移轉費用率： 0.0% 0 元
	7	其他費用	z	0 元
	成本合計		C+M	t+u+v+w+x+y+z 685,429,694 元
伍、資本利息分析：				
資本利息分析	1	土地投資資本利息年利率	I'	(AA)自有資金比例： 50.0% (AA')自有資金利率： 1.19% 1.90%
				(AB)融資借貸比例： 50.0% (AB')融資借貸利率： 2.60%
	2	建物投資資本利息年利率	I''	(AC)自有資金比例： 50.0% (AC')自有資金利率： 1.19% 1.90%
				(AD)融資借貸比例： 50.0% (AD')融資借貸利率： 2.60%
				(AE)預售收入比例： 0.0% (AE')預售成數利率： 0.00%
	3	資本利息綜合利率	I	(AF)土地價值比率： 50.0% (AF')建物價值比率： 50.00% 3.17%
			(AG)開發年數： 2.4年 (AG')建築年數： 1.9年	
陸、土地開發分析：				
土地開發分析結果	1	總銷收入 (S)	S	1,735,088,345 元
	2	資本利息綜合利率 (I)	I	3.17%
	3	開發利潤率 (R)	R	15%
	4	開發直接成本 (C)	C	t 518,893,865 元
	5	開發間接成本 (M)	M	u+v+w+x+y+z 166,535,828 元
	6	土地價格 (V)	V	[S÷(1+R)÷(1+I)-(C+M)] 776,925,790 元
	7	土地單價		V / A 760,000 元/坪

6. 本次作業考量估價目的、勘估標的屬性、使用現況及估價方法特性，採用比較法、土地開發分析法分別評估勘估標的試算價格。以比較法評估勘估標的土地比較價格約為 800,000 元/坪；以土地開發分析法評估勘估標的土地開發分析價格約為 760,000 元/坪。

7. 兩種估價方法所評估價格略有差異，考量各試算價格求取過程中應蒐集資料可信度、完整度，以及勘估標的性質、估價目的、估價種類條件差異等因素，賦予比較法權重 50%，土地開發分析法權重 50%，最後評定比準地土地價格 780,000 元/坪。

勘估標的試算價格權重表(比準地)

估價方法	試算價格(元/坪)	權重	權重後價格(元/坪)	決定單價(元/坪)
比較法	800,000	50%	400,000	780,000
土地開發分析法	760,000	50%	380,000	



#### (四)合併前各筆土地價值推估

##### 1. 修正原則：

本案選取面積、地形、臨路路寬、臨路面寬、寬深比調整，作為各筆土地個別因素差異修正原則。各項修正原則如下表：

各筆土地修正原則表

項目	條件	調整率
面積	1000坪以上	0%
	700~1000坪	-1%
	400~700坪	-2%
	100~400坪	-3%
	10~100坪	-4%
	10坪以下	-5%
地形	其它	0%
	梯形(狹長)、近梯形(狹長)	-1%
	凹字形	-2%
	三角形、不規則形(近扇形)	-3%
	狹長形	-4%
	不規則形(狹長)、近回字形	-5%
臨路路寬	寶橋路235巷(15m)、寶橋路235巷(15m)、寶元路二段1巷(6m)	2%
	寶橋路235巷(15m)	0%
	寶元路二段1巷(6m)	-2%
	既成道路(2m~4m)	-4%
	無臨路	-6%
臨路面寬	50m以上	0%
	30m~50m	-1%
	10m~30m	-2%
	5m~10m	-3%
	5m以下	-4%
寬深比	略佳	1%
	普通	0%
	略差	-1%
	稍差	-2%
	差	-4%

合併前各筆土地價格修正表

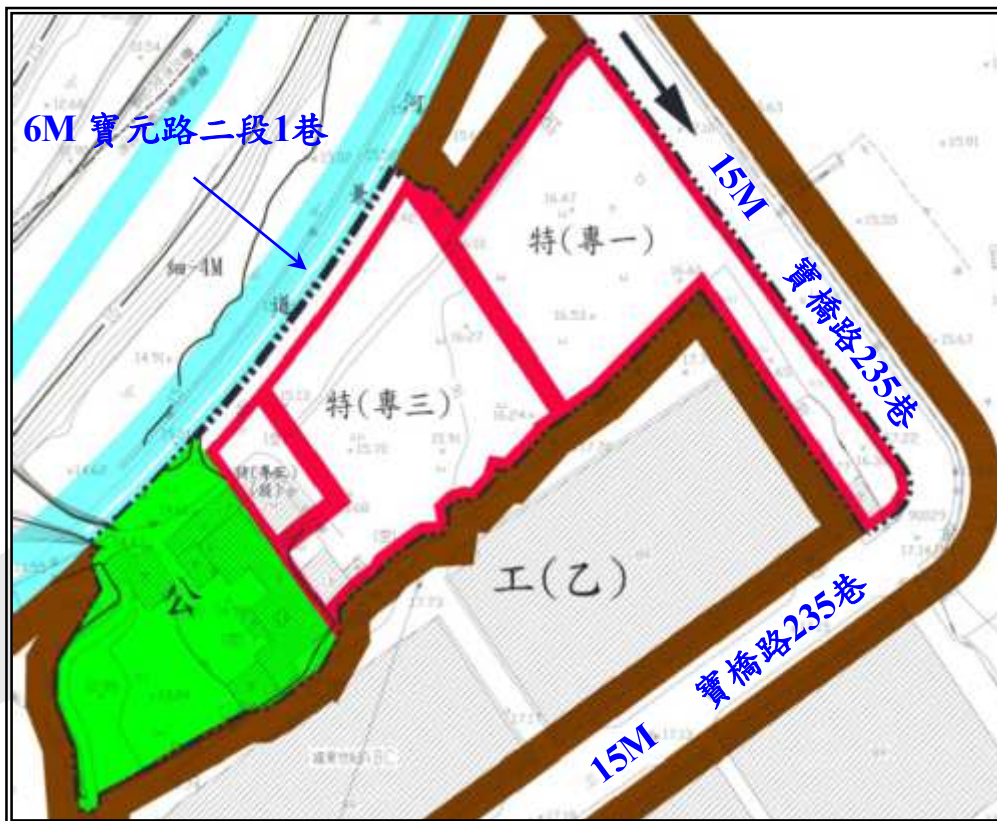
地號	土地使用區	面積(坪)	面積	修正率	地形	修正率	臨路路寬(m)	修正率	臨路面寬(m)	修正率	寬比	修正率	綜合修正率	合併前土地單價(元/坪)	合併前土地權利總值(元)	合併前土地權利價值比例(%)
39、39-1、40、41、42(比準地)	乙種工業區	1025.8380	1000坪以上	0%	近梯形	0%	寶橋路235巷(15m)	0%	50m以上	0%	普通	0%	0%	780,000		
31、31-2、31-3、32、32-1、37、38、38-1、40、67、69	乙種工業區	359.5757	100~400坪	-3%	不規則形(狹長)	-4%	寶橋路235巷(15m)、寶橋路235巷(15m)、寶元路二段1巷(6m)	-4%	10m以下	2%	差	-3%	-12%	686,400	246,812,760	9.13%
26、26-5	乙種工業區	1.9239	10坪以下	-5%	狹長形	-4%	寶元路二段1巷(6m)	-4%	50m以上	-2%	差	0%	-15%	663,000	1,275,546	0.05%
33、33-1	乙種工業區	118.6829	100~400坪	-3%	近梯形	0%	無臨路	0%	30m~50m	-6%	普通	0%	-10%	702,000	83,315,361	3.08%
34、34-1	乙種工業區	154.5715	100~400坪	-3%	近長方形	0%	無臨路	0%	30m~50m	-6%	普通	0%	-10%	702,000	108,509,158	4.01%
35、35-2、35-4	乙種工業區	64.2903	10~100坪	-4%	凹字形	-2%	無臨路	-2%	10m~30m	-6%	普通	0%	-14%	670,800	43,125,950	1.59%
35-1、35-3、35-5、35-6、35-7	乙種工業區	468.8569	400~700坪	-2%	近回字形	-5%	既成道路(2m~4m)	-5%	30m~50m	-4%	普通	0%	-12%	686,400	321,823,342	11.90%
36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9	乙種工業區	1286.4992	1000坪以上	0%	近T字形	0%	寶元路二段1巷(6m)	0%	30m~50m	-2%	普通	0%	-3%	756,600	973,365,314	35.99%
39、39-1	乙種工業區	660.8022	400~700坪	-2%	近梯形	0%	無臨路	0%	50m以上	-6%	略佳	1%	-7%	725,400	479,345,898	17.72%
41	乙種工業區	48.7933	10~100坪	-4%	梯形(狹長)	-1%	無臨路	-1%	50m以上	-6%	稍差	0%	-13%	678,600	33,111,099	1.22%
42	乙種工業區	283.6603	100~400坪	-3%	近平行四邊形	0%	寶橋路235巷(15m)	0%	50m以上	0%	略差	-1%	-4%	748,800	212,404,833	7.85%
66	乙種工業區	52.5594	10~100坪	-4%	近梯形(狹長)	-1%	寶橋路235巷(15m)	-1%	50m以上	0%	稍差	0%	-7%	725,400	38,126,571	1.41%
68	乙種工業區	0.2360	10坪以下	-5%	三角形	-3%	寶橋路235巷(15m)	-3%	10m以下	0%	略差	-1%	-12%	686,400	161,956	0.01%
70	乙種工業區	2.7104	10坪以下	-5%	不規則形(近扇形)	-3%	寶橋路235巷(15m)	-3%	10m以下	0%	略差	-1%	-12%	686,400	1,860,419	0.07%

地號	土地使用分區	面積(坪)	面積	修正率	地形	修正率	臨路路寬(m)	修正率	臨路面寬(m)	修正率	寬深比	修正率	綜合修正率	合併前土地單價(元/坪)	合併前土地權利總值(元)	合併前土地權利價值比例(%)
71	乙種工業區	0.5869	10坪以下	-5%	三角形	-3%	無臨路	-6%	10m以下	-3%	略差	-1%	-18.0%	639,600	375,349	0.01%
72、73	乙種工業區	36.3212	10~100坪	-4%	近梯形	0%	寶橋路235巷(15m)	0%	10m~30m	-2%	普通	0%	-6.0%	733,200	26,630,686	0.98%
109-1	乙種工業區	187.4411	100~400坪	-3%	近梯形(狹長)	-1%	寶橋路235巷(15m)	0%	10m以下	-3%	略差	-1%	-8.0%	717,600	134,507,733	4.97%
合計		3,727.5109													2,704,751,973	100.00%

(五)評估更新前土地單價：合併後土地

評估更新前土地價格係以數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，依不動產估價技術規則第八十四條中規定，其應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格。援用此規範作為估算更新前土地價值之原則。本案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。

1. 合併後土地分析：



(1)合併後土地總面積：

- A.第一種特定專用區：1,331.9075 坪。
- B.第三種特定專用區：1,149.4909 坪。
- C.第三種特定專用區(捐贈)：182.4075 坪。

(2)臨路：

- A.第一種特定專用區：寶橋路 235 巷（15m）。
- B.第三種特定專用區：寶元路二段 1 巷（10m）。
- C.第三種特定專用區(捐贈)：寶元路二段 1 巷（10m）。

(3)地形

- A.第一種特定專用區：近梯形(不規則)。
- B.第三種特定專用區：不規則形。
- C.第三種特定專用區(捐贈)：梯形。

(6)土地使用分區：

- A.第一種特定專用區：建蔽率 55%、容積率 300%。
- B.第三種特定專用區：建蔽率 55%、容積率 288%。
- C.第三種特定專用區(捐贈)：建蔽率 55%、容積率 288%。

2. 合併後土地估價方法選定：比較法及土地開發分析法。

3. 合併後第一種特定專用區土地價格評估過程：比較法

- (1)比較案例分析，詳如土地比較案例查證表(第一種特定專用區土地)、土地比較標的因素調整暨價格試算表(第一種特定專用區土地)、土地比較法總調整表(第一種特定專用區土地)所示。






土地比較案例價格調查表(第一種特定專用區土地)

項 目		勘估標的	土地 比較標的1	土地 比較標的2	土地 比較標的3
地 址		第一種特定專用區	中和區新民段 371、372地號等2 筆土地	中和區中原段 506~509地號等4 筆土地	新店區寶橋段 526、615地號等2 筆土地
價格型態			成交價格	成交價格	成交價格
不動產總價(元)			NT\$1,171,907,700	NT\$1,152,000,000	NT\$1,911,045,000
核算後單價(元/坪)			NT\$790,000	NT\$676,141	NT\$633,705
議價空間(%)			0%	0%	0%
預估可能成交價格(元/坪)			NT\$790,000	NT\$676,000	NT\$634,000
調查日期			111.08	111.08	111.08
價格日期		111.07.27	109.04.15	108.12.12	107.02.08
面積(坪)		1,331.91	1,483.43	1,703.79	3,015.67
土地使用分區		第一種特定專用區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區
建 蔽 率		55%	60%	60%	60%
容 積 率		300%	210%	210%	210%
地 形		近梯形(不規則)	近梯形	不規則形	不規則形
地 勢		平坦	平坦	平坦	平坦
臨路面數		2	2	1	2
臨路寬度(m)		15、15	10、3.5	24	5、5
道路種別(主要道路)		一般道路	一般道路	一般道路	巷道
臨路寬度(m)		130	78	102	45
臨路深度(m)		58	80	70	95
備 註	1.臨路位置	寶橋路235巷	新民街	中原街	寶橋路232巷
	2.其他				案例含屋齡48年RB造3層樓建物(4,579.93坪)及屋齡20年鋼造1層樓建物(1,433.27坪)，考量建物使用現況，建物成本價格RB造以6,680萬、鋼造以5,110萬扣除。

註：由於區域內與勘估標的條件相近之土地成交案例稀，因此擴大價格日期及區域搜尋範圍。

比較標的地籍圖

<p>土地 比較標的一</p>	
<p>土地 比較標的二</p>	
<p>土地 比較標的三</p>	

土地比較標的因素調整暨價格試算表（區域因素調整表）（第一種特定專用區土地）

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
		條件	條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
座落位置		第一種特定專用區	中和區新民段371、372地號等2筆土地		中和區中原段506~509地號等4筆土地		新店區寶橋段526、615地號等2筆土地	
標的面積(坪)		1,331.91	1,483.43		1,703.79		3,015.67	
核算後單價(元/坪)			NT\$790,000		NT\$676,000		NT\$634,000	
交通運輸	道路寬度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	道路服務水準	普通	普通	0%	普通	0%	普通	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%
	高速公路(快速道路)交流道可及性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
自然環境	環境景觀	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%
	環境敏感地區(地質、生態...)	無	無	0%	無	0%	無	0%
	地勢傾斜度或潛在天然災害	無	無	0%	無	0%	無	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
公共設施配置	學校(國小、國中、高中)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場(傳統市場、超級市場)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場、綠地	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩休閒據點	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)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
發展趨勢	區域發展成熟度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場供需情況	普通	略差	3%	略差	3%	普通	0%
	重大建設計畫	環狀線南環段	無	3%	無	3%	無	3%
	調整率小計		6%		6%		3%	
其他	生活機能	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素總調整率(C)				106%		106%		103%

土地比較標的因素調整暨價格試算表（個別因素調整表）（第一種特定專用區土地）

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
		條件	條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
座落位置		第一種特定專用區	中和區新民段371、372地號等2筆土地		中和區中原段506~509地號等4筆土地		新店區寶橋段526、615地號等2筆土地	
標的面積(坪)		1,331.91	1,483.43		1,703.79		3,015.67	
核算後單價(元/坪)			NT\$790,000		NT\$676,000		NT\$634,000	
道路條件	面對主要之道路寬度(m)	15	10	0%	24	-1%	5	2%
	道路鋪裝	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	道路種別	一般道路	一般道路	0%	一般道路	0%	巷道	1%
	連絡主要道路便利性	普通	普通	0%	普通	0%	稍差	6%
	調整率小計		0%		-1%		9%	
公共設施接近條件	接近捷運站之程度	大坪林站約1200m	中原站約600m	-2%	中原站約600m	-2%	七張站約1100m	0%
	接近金融機構之程度	合作金庫銀行約850m	華南銀行約200m	-2%	彰化銀行約450m	-1%	合作金庫銀行約190m	-2%
	接近商業設施之程度	萊爾富全球店約200m	全家新中穗店約250m	0%	7-11鑫左岸店約50m	-1%	7-11新寶橋店約140m	0%
	接近公園綠地程度	中興公園約1000m	員山公園約600m	-1%	風之公園約180m	-3%	綠湖公園約800m	-1%
	接近停車場程度	俾亭正大場約350m	宏達新民場約90m	-1%	EZPARK約280m	0%	大位寶橋站約500m	1%
	調整率小計		-6%		-7%		-2%	
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%
	嫌惡設施接近程度	無	無	0%	無	0%	無	0%
	商圈接近程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	其他：	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
行政及法令條件	使用分區	第一種特定專用區	乙種工業區	3%	乙種工業區	3%	乙種工業區	3%
	建蔽率(%)	55%	60%	0%	60%	0%	60%	0%
	容積率(%)	300%	210%	30.2%	210%	30.2%	210%	30.2%
	禁限建之有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		33%		33%		33%	
宗地實質條件	土地開發潛力	普通	普通	0%	普通	0%	略佳	-3%
	總價與單價關係	總價普通	總價相當	0%	總價相當	0%	總價略高	1%
	寬深度比	普通	普通	0%	略差	2%	普通	0%
	土地形狀	近梯形(不規則)	近梯形	0%	不規則形	3%	不規則形	3%
	坡度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	臨路面數	2	2	0%	1	1%	2	0%
	視野景觀	普通	略差	3%	略差	3%	略差	3%
	調整率小計		3%		9%		4%	
個別因素總調整率(D)				130%		134%		144%

註：1.由於與勘估標的個別條件相似之成交案例稀少，因此造成比較標的1、2、3個別因素總調整率超過15%，但應仍為適用之比較標的，特此說明。

2.個別因素之容積率單價修正，係以土地開發分析法試算調整，容積率之修正率補充如下：



容積率模擬試算表

項目		勘估標的	容積率模擬 試算分析
建築 開發 分析	容積率	300.00%	210.00%
	興建樓層	12F/B3	8F/B3
	地面層面積(坪)	510.30	555.52
	2樓以上面積(坪)	5,960.89	3,999.68
	總銷售面積(坪)	6,471.19	4,555.20
	法定停車位數量(個)	86	45
	自設停車位數量(個)	44	40
	總停車位數量(個)	130	85
	平面停車位數量(個)	130	85
	機械停車位數量(個)	0	0
	開發年數(年)	2.8	2.3
	建築年數(年)	2.3	1.8
	總銷售金額(萬)(S)	337,510.79	230,808.07
土地 價格 試算	直接成本(萬)(C)	104,838.39 (13.5萬/坪)	67,371.13 (12萬/坪)
	間接成本(萬)(M)	35,847.85	22,120.15
	資本利息綜合利率(I)	3.74%	3.03%
	利潤率(R)	17%	15%
	土地價格(萬)	137,377.63	105,305.16
	土地單價(萬/坪)	103.00	79.10
	價格調整(%)		30.2%
	容積率	300.00%	210.00%



## (2)比較價格之決定

A.不動產估價技術規則第十五條第一項之規定：不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。

B.本案評估共選取 3 個比較標的進行價格試算，最終比較價格決定即依各比較標的與勘估標的間之條件差異進行價格修正，並就其條件差異程度予以各比較標的試算價格不同之加權比例，透過加權平均方式求取勘估標的比較價格；而上述加權比例係考量各比較標的資料可信度、價格形成因素與勘估標的差異程度決定之，各比較標的加權數決定如下表所示。

加權數推定表

比較價格權重決定		比較標的1	權重 評分	比較標的2	權重 評分	比較標的3	權重 評分
價格型態	成交價格6分 擬售價格3分	成交價格	6	成交價格	6	成交價格	6
價格日期接近程度(月)	依價格日期接近程度給分，最高6分	27	6	31	5	53	1
區域因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	6%	2	6%	2	3%	5
個別因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	42%	5	50%	4	56%	3
調整因子個數總和	調整項目愈多權重愈低，最高5分	11	5	15	1	15	1
各案例調整加權指數	58	41%	24	31%	18	28%	16

C.由上述比較標的與勘估標的間之條件差異調整後，視比較標的之資料可信度、總調整率及總差異百分率絕對值等指標項目，對不同比較案例試算價格賦予 41%、31%、28%之權重；經權重比例核算第一種特定專用區土地比較價格為 1,090,000 元/坪。

土地比較法總調整表(第一種特定專用區土地)

項 目	比較標的1	比較標的2	比較標的3
核算後單價 (元/坪)	NT\$790,000	NT\$676,000	NT\$634,000
情況因素 調整率	100%	100%	100%
情況因素調整 後價格(元/坪)	NT\$790,000	NT\$676,000	NT\$634,000
價格日期調整 百分率	107%	108%	109%
價格日期調整 後價格(元/坪)	NT\$845,300	NT\$730,080	NT\$691,060
區域因素 調整率	106%	106%	103%
區域因素調整 後價格(元/坪)	NT\$896,018	NT\$773,885	NT\$711,792
個別因素 調整率	130%	134%	144%
試算價格 (元/坪)	NT\$1,166,749	NT\$1,038,669	NT\$1,026,510
比較標的 加權數	41%	31%	28%
加權數計算後 價格(元/坪)	NT\$478,367	NT\$321,987	NT\$287,423
最後推定比較 價格(元/坪)	NT\$1,087,777	≡	NT\$1,090,000

註：價格日期調整係參考都市地價指數進行調整。

#### 4. 第一種特定專用區土地開發分析法評估過程

##### (1) 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：

a. 土地面積：4,403.00 平方公尺(1,331.9075 坪)

b. 臨路狀況：

基地 2 面臨路，寶橋路 235 巷（15m）、寶橋路 235 巷（15m）。

c. 地形為近梯形(不規則)

d. 地勢平坦

###### B. 建築及土地使用管制等相關法規限制：

勘估標的屬「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫」案之第一種特定專用區，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開發樓地板面積如下：

a. 興建樓層數：地上 12 層、地下 3 層。

b. 容積樓地板面積：3,995.72 坪

項目	試算參數	試算值(坪)
基地面積		1,331.91
法定建蔽率	55.0%	732.55
法定容積率	300.0%	3,995.72
容積移轉	0.0%	0.00
都市更新獎勵	0.0%	0.00
開放空間獎勵	0.0%	0.00
原容積及既有容積保障	0.00%	0.00
允建總容積面積	300.00%	3,995.72
地下室開挖率及單層面積	60.0%	799.14

c. 機電空間等免計容積面積：599.36 坪

d. 梯廳面積：510.56 坪

e. 陽台等附屬建物面積：0.00 坪

f. 屋頂突出物：106.37 坪

g. 地下室面積：2,397.43 坪

最大開發樓地板面積表

樓層	專有部份樓地板面積(坪)			停車空間 面積(坪)	公共設施面積(坪)				小計(坪)
	主建物面積	附屬建物面積			機電等免 計容積	梯廳	屋突	地下室 公設	
		陽台	雨遮						
B1F~B3F	--	--	--	1,294.61	--	--	--	1,102.82	2,397.43
1F	332.98	0.00	0.00	--	49.95	42.55	8.86	--	434.33
2F~12F	3,662.75	0.00	0.00	--	549.41	468.02	97.50	--	4,777.68
合計	3,995.72	0.00	0.00	1,294.61	599.36	510.56	106.37	1,102.82	7,609.45

## (2)總銷售樓地板面積推估

由於建管機關審查建築面積時，係依申請建築執照相關圖說，計算至建物牆面中心線，地政機關登記時樓上層計算至建物牆壁外緣，地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界，銷售面積與建築面積之間會產生 1~1.05 倍的差異。經考量本案建築開發規劃狀況，地下層銷售面積不會與建築面積產生差異，樓上層則以最大樓地板面積×103%推估總銷售面積，可求得總銷售樓地板面積為 6,471.19 坪。

本次評估開發產品規劃為廠辦大樓，依法規規定需設置法定汽車停車位 86 個，加上自設汽車停車位 44 個，合計為 130 個平面停車位。

## (3)總銷售金額推估

銷售金額評估係以比較法為估價方法，並考量假設開發量體規模，以平均單價進行評估。評估前提如下所述：

- 開發產品定位：假設本案開發為地上 12 層、地下 3 層之廠辦大樓，建物全棟規劃為廠辦產品，地下 1 至 3 層規劃為防空避難室、汽車停車空間。
- 以新成屋產品銷售，比較法評估之銷售單價為新成屋產品之價格。
- 考量本案假設開發為地上 12 層之鋼筋混凝土造大樓，廠辦以 4 樓為比準樓層，推估廠辦總銷價格。
- 地面層及停車位平均單價，則依近鄰地區新成屋或預售屋價格行情進行評估。

比較分析過程詳如土開樓上層(第一種特定專用區土地)比較標的查證表、土開樓上層(第一種特定專用區土地)比較標的區域因素及個別因素調整表、土開樓上層(第一種特定專用區土地)比較法總調整表所示。

土開樓上層(第一種特定專用區土地)比較標的查證表

項目		勘估標的	土開樓上層 比較標的1	土開樓上層 比較標的2	土開樓上層 比較標的3
地 址		第一種特定專用區	新店區北新路三段207號5樓	新店區民權路100號3樓之1	新店區寶橋路142號6樓
大樓或建案名稱			台北矽谷	江陵資訊大樓	欣聯鉅星科技總部
土地使用分區			乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區
價格型態			成交价格	成交价格	成交价格
交易價格	不動產總價(元)		NT\$66,560,000	NT\$59,232,500	NT\$45,000,000
	車位總價(元)		NT\$3,000,000	NT\$1,500,000	NT\$4,400,000
	核算後建坪單價(元/坪)		NT\$473,516	NT\$557,264	NT\$528,096
議價空間(%)			0%	0%	0%
成交價或預估可能成交价格(元/坪)			NT\$474,000	NT\$557,000	NT\$528,000
調查日期			111.08	112.03	111.08
價格日期		111.07.27	111.04.06	111.01.05	111.04.13
建築樓層		12	15	17	7
比較標的樓層		4	5	3	6
屋齡(年)		新成屋	19.9	25.3	0.4
面積	總面積(坪)	135.47	155.51	116.94	99.67
	建物面積(坪)	135.47	134.23	103.60	76.88
	車位面積(坪)		21.28	13.34	22.79
建物結構		鋼筋混凝土造	鋼骨造	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
基地臨路面數		2	3	2	2
臨路寬度(m)		15、15	25、8、5	22、8	25、5
建物通風採光		2面	1面	2面	3面
道路種別		一般道路	主要道路	次要道路	主要道路
公設比(%)		36.71%	32.80%	28.90%	39.63%
備註			坡道平面車位2個(150萬/個)	坡道平面車位150萬/個	坡道平面車位2個(220萬/個)

註：由於區域內與勘估標的條件相近之成交案例稀少，因此比較標的1、2屋齡超過5年，但應仍為適用之比較案例。



土開樓上層(第一種特定專用區土地)比較標的區域因素調整表

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
			條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
座落位置		第一種特定專用區	新店區北新路三段207號5樓		新店區民權路100號3樓之1		新店區寶橋路142號6樓	
面積		135.47	134.23		103.60		76.88	
成交價或預估可能成交價格(元/坪)			NT\$474,000		NT\$557,000		NT\$528,000	
交通運輸	主要道路寬度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	捷運之便利性	普通	略佳	-2%	略佳	-2%	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%
	調整率小計		-2%		-2%		0%	
自然環境	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	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
公共設施	學校(國小、國中、高中、大專)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場(傳統、超級市場、購物中心)	普通	普通	0%	普通	0%	略佳	-3%
	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、醫院等)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計		0%		0%		-3%	
	發展潛力	未來發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通
	重大建設計畫	環狀線南環段	環狀線南環段	0%	環狀線南環段	0%	無	3%
	商業聚集效益	普通	略佳	-3%	略佳	-3%	略佳	-3%
	調整率小計		-3%		-3%		0%	
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(C)				95%		95%		97%

土開樓上層(第一種特定專用區土地)比較標的個別因素調整表

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
			條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
座落位置		第一種特定專用區	新店區北新路三段207號5樓		新店區民權路100號3樓之1		新店區寶橋路142號6樓	
面積		135.47	134.23		103.60		76.88	
成交價或預估可能成交價格(元/坪)			NT\$474,000		NT\$557,000		NT\$528,000	
建物實質條件	總價與單價關係	總價普通	總價相當	0%	總價相當	0%	總價略低	-1%
	面積適宜性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	通風採光	2面	1面	1%	2面	0%	3面	-1%
	高度	4.2m	4.2m	0%	3.80m	0%	4.2m	0%
	屋齡(年)	新成屋	19.9	10%	25.3	13%	0.4	0%
	樓層別	4F	5F	-1%	3F	-1%	6F	-1%
	公設比	36.71%	32.80%	-1%	28.90%	-3%	39.63%	1%
	視野景觀	普通	略差	4%	普通	0%	普通	0%
	結構	鋼筋混凝土造	鋼骨造	-7%	鋼骨鋼筋混凝土造	-4%	鋼筋混凝土造	0%
	使用用途	廠房	一般事務所	-3%	工業用	0%	一般工廠	0%
	建物可視性	12F	15F	-1%	17F	-2%	7F	2%
	調整率小計		2%		3%		0%	
道路條件	面臨之主要道路寬度(m)	15、15	25、8、5	-1%	22、8	-1%	25、5	-1%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	道路種別	一般道路	主要道路	-2%	次要道路	-1%	主要道路	-2%
	其他	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		-3%		-2%		-3%	
公共設施接近條件	接近捷運站之程度	大坪林站約1200m	大坪林站約260m	-3%	大坪林站約500m	-2%	七張站約1100m	0%
	接近金融機構之程度	合作金庫銀行約850m	中國信託銀行約270m	-2%	彰化銀行約30m	-3%	國泰世華銀行約160m	-2%
	接近商業設施之程度	萊爾富全球店約200m	全家慶民店約240m	0%	全家民權店約30m	-1%	7-11寶元店約80m	-1%
	接近公園之程度	中興公園約1000m	中興公園約750m	-1%	慈濟公園約280m	-3%	綠湖公園約400m	-2%
	接近停車場之程度	偉亭正大場約350m	矽谷二期停車約100m	-1%	Times停車場約210m	-1%	城市車旅約220m	-1%
	其他	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		-7%		-10%		-6%	
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%
	調整率小計		0%		0%		0%	
個別因素調整百分率(D)				92%		91%		91%

#### E.比較價格之決定

- a.不動產估價技術規則第十五條第一項之規定：不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。
- b.本案評估共選取 3 個比較標的進行價格試算，最終比較價格決定即依各比較標的與勘估標的間之條件差異進行價格修正，並就其條件差異程度予以各比較標的試算價格不同之加權比例，透過加權平均方式求取勘估標的比較價格；而上述加權比例係考量各比較標的資料可信度、價格形成因素與勘估標的差異程度決定之，各比較標的加權數決定如下表所示。

加權數推定表

比較價格權重決定		比較標的一	權重 評分	比較標的二	權重 評分	比較標的三	權重 評分
價格型態	成交價格6分 擬售價格3分	成交價格	6	成交價格	6	成交價格	6
價格日期接近程度(月)	依價格日期接近程度給分，最高6分	3	6	6	3	3	6
區域因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	5%	5	5%	5	9%	1
個別因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	38%	1	35%	2	15%	5
調整因子個數總和	調整項目愈多權重愈低，最高5分	17	3	15	5	15	5
各案例調整加權指數	65	32%	21	32%	21	36%	23

- c.經前述比較標的與勘估標的間之條件差異調整，並依比較標的之資料可信度、差異百分率絕對值等指標項目推算各比較案例加權指數，決定各試算價格賦予 32%、32%、36%權重；經權重比例核算土開樓上層比較價格為 NT\$460,000 元/坪，如下表所示。

土開樓上層(第一種特定專用區土地)比較法總調整表

項 目	比較標的1	比較標的2	比較標的3
成交價或預估 可能成交價格 (元/坪)	NT\$474,000	NT\$557,000	NT\$528,000
情況因素 調整率	100%	100%	100%
情況因素調整 後價格(元/坪)	NT\$474,000	NT\$557,000	NT\$528,000
價格日期 調整百分率	101%	101%	101%
價格日期調整 後價格(元/坪)	NT\$478,740	NT\$562,570	NT\$533,280
區域因素 調整率	95%	95%	97%
區域因素調整 後價格(元/坪)	NT\$454,803	NT\$534,442	NT\$517,282
個別因素 調整率	92%	91%	91%
試算價格 (元/坪)	NT\$418,419	NT\$486,342	NT\$470,726
比較標的加權 數	32%	32%	36%
加權數計算後 價格(元/坪)	NT\$133,894	NT\$155,629	NT\$169,461
最後推定比較 價格(元/坪)	NT\$458,985 $\approx$ NT\$460,000		

註：價格日期調整係參考新北市全市大樓住宅價格指數及信義房價指數進行調整。

#### F.銷售單價及停車位單價評估：

由上述比較標的與勘估標的件之條件差異調整後，視比較標的之資料可信度、總調整率及總差異百分率絕對值等指標項目，對不同比較案例試算價格賦予權重；經權重比例核算土地開發4樓廠辦比較價格為460,000元/坪，再依樓層別效用比計算可求得1樓廠辦價格為529,000元/坪、2樓以上廠辦均價為475,727元/坪；1樓規劃為廠辦及門廳，門廳面積併入各層並依各層建坪單價評估，如總銷售金額推估表所示。區域內與標的相似之地下坡道平面停車位交易行情約為1,600,000元/個~

2,300,000 元/個，本次評估依更新後停車位價格，B1 以 2,250,000 元/個評估、B2 以 2,100,000 元/個評估、B3 以 1,950,000 元/個評估，停車位均價為 2,072,308 元/個。

#### (4)總銷售金額推估：

依前述評估總銷售樓地板面積及銷售價格結果，即可求得總銷售金額金額為 3,375,107,921 元。

總銷售金額推估表

樓層	用途	面積(坪)	樓層別效用比(%)	個別效用比(%)	綜合效用比(%)	建坪單價(元/坪)	評估總價(元)
1F	廠房	510.30	115%	100%	115%	529,000	269,948,019
2F	廠房	541.90	102%	100%	102%	469,000	254,150,849
3F	廠房	541.90	101%	100%	101%	465,000	251,983,251
4F	廠房	541.90	100%	100%	100%	460,000	249,273,754
5F	廠房	541.90	101%	100%	101%	465,000	251,983,251
6F	辦公	541.90	101%	101%	102%	469,000	254,150,849
7F	辦公	541.90	102%	101%	103%	474,000	256,860,347
8F	辦公	541.90	102%	101%	103%	474,000	256,860,347
9F	辦公	541.90	103%	101%	104%	479,000	259,569,844
10F	辦公	541.90	103%	103%	106%	488,000	264,446,939
11F	辦公	541.90	104%	103%	107%	493,000	267,156,436
12F	辦公	541.90	105%	103%	108%	497,000	269,324,034
建物小計		6,471.19					3,105,707,921
樓層	類型	數量(個)		平均單價(元/個)		評估總價(元)	
B1	坡道平面停車位	28		2,250,000		63,000,000	
B2	坡道平面停車位	50		2,100,000		105,000,000	
B3	坡道平面停車位	52		1,950,000		101,400,000	
車位小計		130		2,072,308		269,400,000	
總銷金額合計						3,375,107,921	

註：1.廠房樓高規劃為 4.2m，辦公樓高規劃為 3.6m，

2.個別效用比調整：使用用途差異調整 3%、樓高調整-2%、10F~12F 調整 2%。

#### (5)各項成本費用推估：

依不動產估價技術規則及中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第四號公報評估。

土地建築開發成本可分為直接成本與間接成本，營造或施工費屬於直接成本，間接成本則包括規劃設計費、廣告銷售費、管理費、稅捐及其他負擔。詳述如下：



- A.營造施工費：參照第四號公報營造或施工費標準表，新北市鋼筋混凝土造地上12層建物，平均房價水準300,000~500,000元/坪，造價約為104,000元/坪~124,000元/坪(以銷售面積計算)。考量本案規劃、面積等因素並經營造工程物價指數調整後，決定本案營造施工費以135,000元/坪評估。
- B.規劃設計費：依不動產估價技術規則規定，規劃設計費佔營造施工費2.0%~3.0%，本案以2.0%推估。
- C.廣告銷售費：依第四號公報規定，廣告銷售費按總銷售金額3.0%~7.0%推估，本案以5.0%推估。
- D.管理費：依第四號公報規定，管理費按總銷售金額3.0%~4.0%推估，若依公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，得提高為4.0%~5.0%，本案以4.0%推估。
- E.稅捐：依第四號公報規定，稅捐按總銷售金額0.5%~1.2%推估，本案以1.0%推估。

(6)資本利息綜合利率：

自有資金以一年期定存利率約1.192%計息；融資借貸資金則參考價格日期當時銀行融資借貸利率，以2.598%計息。土地投資資金來源比例考量土地開發現況及銀行放款成數，以自有資金50.0%、融資借貸50.0%進行試算，即可求得土地投資資本利息年利率為1.90%；建築投資資金來源比例則考量建築開發業現況及銀行對於預售興建工程放款成數，以自有資金50.0%、融資借貸50.0%、預售收入0.0%進行計算，即可求得建物投資資本利息年利率為1.90%。

由於建築資金係依照工程進度分期投入，因此將建築資金以平均觀念計算，並推估土地與建物資金比率分別為50.0%、50.0%。依本案規劃開發建物類型及量體，經參考一般建築興建開發工期，預估開發年數為2.8年、建築年數為2.3年。即可求得資本利息綜合利率為3.74%。詳如下表所示：

資本利息綜合利率計算表

項目	資金比例		利率	數值
土地投資資本利息 年利率	自有資金	50.0%	1.19%	1.90%
	融資借貸	50.0%	2.60%	
	=50.0%×1.19%+50.0%×2.60%			
建物投資資本利息 年利率	自有資金	50.0%	1.19%	1.90%
	融資借貸	50.0%	2.60%	
	預售收入	0.0%	0.00%	
	=50.0%×1.19%+50.0%×2.60%+0.0%×0.00%			
資本利息綜合利率	價值比率	土地	50.0%	3.74%
		建物	50.0%	
	開發年數	2.8年		
	建築年數	2.3年		
	=1.90%×50.0%×2.8年+1.90%×50.0%×2.3年×1/2			

(7)開發利潤率：

目前建築開發業進行土地開發之合理利潤率，依四號公報規定，開發年期超過2年~3年(含)以下，利潤率介於14%~24%，經考量本案區位、開發規模、開發年數與不動產景氣等因素，決定合理開發利潤率為17%。

(8)推估土地開發分析價格：

依前述總銷售金額及各項成本費用評估結果，以土地開發分析法計算公式試算，即可求得土地開發分析價格為1,373,776,339元，單價為1,030,000元/坪。詳見土地開發分析價格試算表(第一種特用專用區土地)所示：

土地開發分析價格試算表(第一種特定專用區土地)

主要項目	編號	次要項目	公式說明			試算值				
壹、基地資料：										
基地資料	1	基地座落	0							
	2	基地總面積	A	4,403.00M <sup>2</sup>	建築基地面積合計約		1,331.91坪			
	3	土地使用分區		第一種特定專用區			平均使用強度（%）			
	4	土地面積		4,403.00M <sup>2</sup>						
	5	建蔽率		55.00%			55.00%			
	6	容積率	F	300.00%			300.00%			
貳、建築規劃及開發分析：										
建築規劃及開發分析	1	允建建築面積	實設建蔽率： 31.94%			1,406.51 M <sup>2</sup>		425.47 坪		
	2	基準容積	a				13,209.00 M <sup>2</sup>		3,995.72 坪	
	3	容積移轉	b	(b')容積移轉率： 0.0%			0.00 M <sup>2</sup>		0.00 坪	
	4	都市更新獎勵	c	(c')都更獎勵率： 0.0%			0.00 M <sup>2</sup>		0.00 坪	
	5	開放空間獎勵	d	(d')開放空間率： 0.0%			0.00 M <sup>2</sup>		0.00 坪	
	6	原容積及既有容積保障	e	(e')其它獎勵率： 0.0%			0.00 M <sup>2</sup>		0.00 坪	
	7	允建總容積	f				13,209.00 M <sup>2</sup>		3,995.72 坪	
	8	地上層樓梯及機電設備等空間	g	(g')梯間率： 15.0%			1,981.35 M <sup>2</sup>		599.36 坪	
	9	梯廳面積	h	(h')梯廳率： 10.0%			1,687.82 M <sup>2</sup>		510.56 坪	
	10	陽台面積	i	(i')陽台率： 0.0%			0.00 M <sup>2</sup>		0.00 坪	
	11	屋突面積	j	2 層	(j')屋突率： 12.5%		351.63 M <sup>2</sup>		106.37 坪	
	12	雨遮面積	k	(k')雨遮率： 0.0%			0.00 M <sup>2</sup>		0.00 坪	
	13	地上層總面積	l	12 層			17,229.80 M <sup>2</sup>		5,212.01 坪	
	14	地下層面積	m	3 層 (m')開挖率： 60.0%			7,925.40 M <sup>2</sup>		2,397.43 坪	
	15	地下室公設面積	n	(n')機房公設率： 46.0%			3,645.68 M <sup>2</sup>		1,102.82 坪	
	16	停車空間面積	o	(o')車位面積比率： 54.0%			4,279.72 M <sup>2</sup>		1,294.61 坪	
	17	法定汽車停車位	p	(p')免設標準： 380 M <sup>2</sup>			86 個		平面	機械
		裝卸車位		(p'')平均附設標準： 190 M <sup>2</sup>			0 個		130 個	0 個
	18	自設汽車停車位	q				44 個		9.96坪	0.00 坪
	19	法定機車停車位	r	(r')免設標準： 0 M <sup>2</sup>			168 個			
			(r'')附設標準： 100 M <sup>2</sup>							
總開發面積				l+m			25,155.20 M <sup>2</sup>		7,609.45 坪	
參、銷售分析：										
銷售分析	(一) 建築銷售面積：			公設比： 36.71%		產權登記加成比例：		103%		
	1	地面層面積(含公設)	1 樓			1,782.70 M <sup>2</sup>		539.27 坪		
	2	2樓以上面積(含公設)				19,609.68 M <sup>2</sup>		5,931.93 坪		
	3	總銷售面積				21,392.37 M <sup>2</sup>		6,471.19 坪		
	(二) 停車空間									
	1	平面停車位				130 個				
	2	機械停車位				0 個				
	3	總停車位				130 個				
	(三) 開發指數			銷售面積/基地面積： 4.72		銷坪比：		1.62		
	(四) 銷售分析			面積(個數)		銷售單價		小計		
	1	地面層銷售金額	510.30 坪			529,000 元/坪		269,948,019 元		
	2	住宅銷售金額	5,960.89 坪			475,727 元/坪		2,835,759,901 元		
	3	平面停車位銷售金額	130 個			2,072,308 元/個		269,400,000 元		
	4	機械停車位銷售金額	0 個			0 元/個		0 元		
總銷售金額合計			S					3,375,107,921 元		

主要項目	編號	次要項目	公式說明	試算值
肆、成本分析：				
成本分析	1	營造施工費	t	7,837.73 坪 營造單價 135,000 元/坪 1,048,383,934 元
	2	規劃設計費	u	(u')規劃設計費費率： 2.0% 20,967,679 元
	3	廣告銷售費	v	(v')廣告銷售費費率： 5.0% 168,755,396 元
	4	管理費	w	(w')管理費費率： 4.0% 135,004,317 元
	5	稅捐	x	(x')稅捐稅率： 1.0% 33,751,079 元
	6	容積移轉費用	y	(y')容積移轉費用率： 0.0% 0 元
	7	其他費用	z	0 元
	成本合計		C+M	1,406,862,405 元
伍、資本利息分析：				
資本利息分析	1	土地投資資本利息年利率	I'	(AA)自有資金比例： 50.0% (AA')自有資金利率： 1.19% 1.90%
				(AB)融資借貸比例： 50.0% (AB')融資借貸利率： 2.60%
	2	建物投資資本利息年利率	I''	(AC)自有資金比例： 50.0% (AC')自有資金利率： 1.19% 1.90%
				(AD)融資借貸比例： 50.0% (AD')融資借貸利率： 2.60%
				(AE)預售收入比例： 0.0% (AE')預售成數利率： 0.00%
	3	資本利息綜合利率	I	(AF)土地價值比率： 50.0% (AF')建物價值比率： 50.00% 3.74%
				(AG)開發年數： 2.8年 (AG')建築年數： 2.3年
陸、土地開發分析：				
土地開發分析結果	1	總銷收入 (S)	S	3,375,107,921 元
	2	資本利息綜合利率 (I)	I	3.74%
	3	開發利潤率 (R)	R	17%
	4	開發直接成本 (C)	C	t 1,048,383,934 元
	5	開發間接成本 (M)	M	u+v+w+x+y+z 358,478,471 元
	6	土地價格 (V)	V	[S÷(1+R)÷(1+I)-(C+M)] 1,373,776,339 元
	7	土地單價		V / A 1,030,000 元/坪

5. 本作業考量估價目的、勘估標的屬性、使用現況及估價方法特性，採用比較法、土地開發分析法分別評估勘估標的試算價格。以比較法評估勘估標的土地比較價格約為 1,090,000 元/坪；以土地開發分析法評估勘估標的土地開發分析價格約為 1,030,000 元/坪。

6. 兩種估價方法所評估價格略有差異，考量各試算價格求取過程中應蒐集資料可信度、完整度，以及勘估標的性質、估價目的、估價種類條件差異等因素，賦予比較價格權重 50%、土地開發分析價格權重 50%，最後評定勘估第一種特定專用區土地價格為 1,060,000 元/坪。

勘估標的試算價格權重表(第一種特定專用區土地)

估價方法	試算價格(元/坪)	權重	權重後價格	決定單價(元/坪)
比較法	1,090,000	50%	545,000	1,060,000
土地開發分析法	1,030,000	50%	515,000	

7. 第三種特定專用區土地價格評估過程：比較法

- (1)比較案例分析，詳如土地比較案例查證表(第三種特定專用區土地)、土地比較標的因素調整暨價格試算表(第三種特定專用區土地)、土地比較法總調整表(第三種特定專用區土地)所示。



土地比較案例價格調查表(第三種特定專用區土地)

項 目		勘估標的	土地 比較標的1	土地 比較標的2	土地 比較標的3
地 址		第三種特定專用區	新店區斯馨段 12、12-1、12-2地 號等3筆土地	新店區斯馨段 28、29地號等2筆 土地	新店區斯馨段106 地號
價格型態			成交价格	成交价格	成交价格
不動產總價(元)			NT\$1,511,676,572	NT\$3,068,853,447	NT\$1,763,914,682
核算後單價(元/坪)			NT\$1,400,327	NT\$1,583,813	NT\$1,480,555
議價空間(%)			0%	0%	0%
預估可能成交价格(元/坪)			NT\$1,400,000	NT\$1,584,000	NT\$1,481,000
調查日期			111.08	111.08	112.03
價格日期		111.07.27	109.02.27	108.10.02	107.05.17
面積(坪)		1,149.49	1,079.52	1,937.64	1,191.39
土地使用分區		第三種特定專用區	住宅區	住宅區	住宅區
建 蔽 率		55%	50%	50%	50%
容 積 率		288%	264%	276%	264%
地 形		不規則形	長方形	長方形	長方形
地 勢		平坦	平坦	平坦	平坦
臨路面數		1	1	2	2
臨路寬度(m)		10	25	32、10	15、10
道路種別(主要道路)		巷道	主要道路	主要道路	一般道路
臨路寬度(m)		60	141	146	98
臨路深度(m)		54	25	43	32
備 註	1.臨路位置	寶元路二段1巷	央北二路	中山路	斯馨路
	2.其他		土地面積超過3,000m <sup>2</sup> ，依土管規定可增加興建樓地板面積10%(基準容積)	土地面積超過5,000m <sup>2</sup> ，依土管規定可增加興建樓地板面積15%(基準容積)	土地面積超過3,000m <sup>2</sup> ，依土管規定可增加興建樓地板面積10%(基準容積)

註：由於區域內與勘估標的條件相近之土地成交案例稀，因此擴大價格日期及區域搜尋範圍。

比較標的地籍圖

<p>土地 比較標的一</p>	
<p>土地 比較標的二</p>	
<p>土地 比較標的三</p>	

土地比較標的因素調整暨價格試算表（區域因素調整表）（第三種特定專用區土地）

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
		條件	條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
座落位置		第三種特定專用區	新店區斯馨段12、12-1、12-2地號等3筆土地		新店區斯馨段28、29地號等2筆土地		新店區斯馨段106地號	
標的面積(坪)		1149.49	1,079.52		1,937.64		1,191.39	
核算後單價(元/坪)			NT\$1,400,000		NT\$1,584,000		NT\$1,481,000	
交通運輸	道路寬度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	道路服務水準	普通	普通	0%	普通	0%	普通	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%
	高速公路(快速道路)交流道可及性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
自然環境	環境景觀	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%
	環境敏感地區(地質、生態...)	無	無	0%	無	0%	無	0%
	地勢傾斜度或潛在天然災害	無	無	0%	無	0%	無	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
公共設施配置	學校(國小、國中、高中)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場(傳統市場、超級市場)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場、綠地	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩休閒據點	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)	普通	普通	0%	普通	0%	略佳	-3%
	調整率小計		0%		0%		-3%	
發展趨勢	區域發展成熟度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場供需情況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	環狀線南環段	央北重劃區	0%	央北重劃區	0%	央北重劃區	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
其他	生活機能…	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素總調整率(C)				100%		100%		97%

土地比較標的因素調整暨價格試算表（個別因素調整表）（第三種特定專用區土地）

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
		條件	條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
座落位置		第三種特定專用區	新店區斯馨段12、12-1、12-2地號等3筆土地		新店區斯馨段28、29地號等2筆土地		新店區斯馨段106地號	
標的面積(坪)		1,149.49	1,079.52		1,937.64		1,191.39	
核算後單價(元/坪)			NT\$1,400,000		NT\$1,584,000		NT\$1,481,000	
道路條件	面對主要之道路寬度(m)	10	25	-1%	32	-2%	15	0%
	道路鋪裝	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	道路種別	巷道	主要道路	-3%	主要道路	-3%	一般道路	-1%
	連絡主要道路便利性	普通	略佳	-1%	略佳	-1%	略佳	-1%
	調整率小計		-5%		-6%		-2%	
公共設施接近條件	接近捷運站之程度	大坪林站約1000m	十四張站約500m	-2%	十四張站約600m	-1%	十四張站約1000m	0%
	接近學校之程度	北新國小約1900m	大豐國小約1700m	-1%	大豐國小約1450m	-2%	大豐國小約1100m	-3%
	接近市場之程度	文化市場約1100m	家樂福溪園店約600m	-2%	家樂福溪園店約550m	-2%	全聯中央店約800m	-1%
	接近公園綠地程度	中興公園約800m	奇蹟公園約500m	-1%	十四張公園約270m	-2%	十四張公園約350m	-2%
	接近停車場程度	俾亭正大場約550m	央北停車場約220m	-1%	央北停車場約210m	-1%	City Parking約120m	-2%
	調整率小計		-7%		-8%		-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%
	嫌惡設施接近程度	無	無	0%	無	0%	無	0%
	商圈接近程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	其他：寧適性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
行政及法令條件	使用分區	第三種特定專用區	住宅區	0%	住宅區	0%	住宅區	0%
	建蔽率(%)	55%	50%	0%	50%	0%	50%	0%
	容積率(%)	288.00%	264.00%	6.9%	276.00%	3.2%	264.00%	6.9%
	禁限建之有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		7%		3%		7%	
宗地實質條件	土地開發潛力	普通	普通	0%	略佳	-3%	普通	0%
	總價與單價關係	總價普通	總價相當	0%	總價略高	1%	總價相當	0%
	寬深度比	普通	略差	2%	略差	1%	略佳	-1%
	土地形狀	不規則形	長方形	-1%	長方形	-1%	長方形	-1%
	坡度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	臨路面數	1	1	0%	2	-1%	2	-1%
	視野景觀	普通	略差	2%	略差	2%	略差	2%
	調整率小計		3%		-1%		-1%	
個別因素總調整率(D)				98%		88%		96%

註：1.個別因素之容積率單價修正，係以土地開發分析法試算調整，容積率之修正率補充如下：

容積率模擬試算表

項目		勘估標的	容積率模擬試算分析	
建築開發分析	容積率	288.00%	264.00%	276.00%
	興建樓層	12F/B3	10F/B3	11F/B3
	地面層面積(坪)	416.68	464.79	439.12
	2樓以上面積(坪)	4,930.52	4469.06	4,708.15
	總銷售面積(坪)	5,347.20	4,933.85	5,147.26
	法定停車位數量(個)	86	79	83
	自設停車位數量(個)	54	46	49
	總停車位數量(個)	140	125	132
	平面停車位數量(個)	140	125	132
	機械停車位數量(個)	0	0	0
	開發年數(年)	2.8	2.6	2.7
	建築年數(年)	2.3	2.1	2.2
	建築年數(年)	2.3	2.1	2.2
銷售分析	地面層銷售單價(萬/坪)	61.60	60.70	61.10
	2樓以上銷售單價(萬/坪)	55.75	54.44	54.88
	平面停車位單價(萬/個)	227.32	227.84	227.50
	總銷售金額(萬)( S )	332,346.59	300,008.47	315,243.09
土地價格試算	直接成本(萬)( C )	91,525.90	78,328.57	84,376.41
		(13.5萬/坪)	(12.7萬/坪)	(13萬/坪)
	間接成本(萬)( M )	31,741.71	28,567.33	29,828.07
	資本利息綜合利率(I)	3.74%	3.46%	3.60%
	利潤率( R )	17%	17%	17%
	土地價格(萬)	150,541.66	140,950.15	145,870.07
	土地單價(萬/坪)	131.00	122.60	126.90
	價格調整(%)		6.9%	3.2%



## (2)比較價格之決定

A.不動產估價技術規則第十五條第一項之規定：不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。

B.本案評估共選取 3 個比較標的進行價格試算，最終比較價格決定即依各比較標的與勘估標的間之條件差異進行價格修正，並就其條件差異程度予以各比較標的試算價格不同之加權比例，透過加權平均方式求取勘估標的比較價格；而上述加權比例係考量各比較標的資料可信度、價格形成因素與勘估標的差異程度決定之，各比較標的加權數決定如下表所示。

加權數推定表

比較價格權重決定		比較標的1	權重 評分	比較標的2	權重 評分	比較標的3	權重 評分
價格型態	成交價格6分 擬售價格3分	成交價格	6	成交價格	6	成交價格	6
價格日期接近程度(月)	依價格日期接近程度給分，最高6分	29	6	33	5	50	1
區域因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	0%	5	0%	5	3%	2
個別因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	24%	4	26%	3	22%	5
調整因子個數總和	調整項目愈多權重愈低，最高5分	14	5	17	2	14	5
各案例調整加權指數	66	39%	26	32%	21	29%	19

C.由上述比較標的與勘估標的間之條件差異調整後，視比較標的之資料可信度、總調整率及總差異百分率絕對值等指標項目，對不同比較案例試算價格賦予 39%、32%、29%之權重；經權重比例核算第三種特定專用區土地比較價格為 1,450,000 元/坪。

土地比較法總調整表(第三種特定專用區土地)

項 目	比較標的1	比較標的2	比較標的3
核算後單價 (元/坪)	NT\$1,400,000	NT\$1,584,000	NT\$1,481,000
情況因素 調整率	100%	100%	100%
情況因素調整 後價格(元/坪)	NT\$1,400,000	NT\$1,584,000	NT\$1,481,000
價格日期調整 百分率	105%	105%	106%
價格日期調整 後價格(元/坪)	NT\$1,470,000	NT\$1,663,200	NT\$1,569,860
區域因素 調整率	100%	100%	97%
區域因素調整 後價格(元/坪)	NT\$1,470,000	NT\$1,663,200	NT\$1,522,764
個別因素 調整率	98%	88%	96%
試算價格 (元/坪)	NT\$1,439,130	NT\$1,466,942	NT\$1,460,331
比較標的 加權數	39%	32%	29%
加權數計算後 價格(元/坪)	NT\$561,261	NT\$469,422	NT\$423,496
最後推定比較 價格(元/坪)	NT\$1,454,178	≡	NT\$1,450,000

註：價格日期調整係參考都市地價指數進行調整。

## 8. 第三種特定專用區土地開發分析法評估過程

### (1) 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：

a. 土地面積：3,799.97 平方公尺(1,149.4909 坪)

b. 臨路狀況：

基地單面臨路，寶橋路 235 巷（10m）。

c. 地形為不規則形

d. 地勢平坦

#### B. 建築及土地使用管制等相關法規限制：

勘估標的屬「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫」案之第三種特定專用區，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開發樓地板面積如下：

a. 興建樓層數：地上 12 層、地下 3 層。

b. 容積樓地板面積：3,310.53 坪

項目	試算參數	試算值(坪)
基地面積		1,149.49
法定建蔽率	55.0%	632.22
法定容積率	288.0%	3,310.53
容積移轉	0.0%	0.00
都市更新獎勵	0.0%	0.00
開放空間獎勵	0.0%	0.00
原容積及既有容積保障	0.0%	0.00
允建總容積面積	288.0%	3,310.53
地下室開挖率及單層面積	62.0%	712.68

c. 機電空間等免計容積面積：496.58 坪

d. 梯廳面積：286.56 坪

e. 陽台等附屬建物面積：327.49 坪

f. 屋頂突出物：85.28 坪

g. 地下室面積：2,138.05 坪

最大開發樓地板面積表

樓層	專有部份樓地板面積(坪)			停車空間 面積(坪)	公共設施面積(坪)				小計(坪)
	主建物面積	附屬建物面積 陽台	雨遮		機電等免 計容積	梯廳	屋突	地下室 公設	
B1F~B3F	--	--	--	1,432.50	--	--	--	705.56	2,138.05
1F	275.88	27.29	0.00	--	41.38	23.88	7.11	--	375.54
2F~12F	3,034.66	300.20	0.00	--	455.20	262.68	78.18	--	4,130.91
合計	3,310.53	327.49	0.00	1,432.50	496.58	286.56	85.28	705.56	6,644.50

## (2)總銷售樓地板面積推估

由於建管機關審查建築面積時，係依申請建築執照相關圖說，計算至建物牆面中心線，地政機關登記時樓上層計算至建物牆壁外緣，地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界，銷售面積與建築面積之間會產生 1~1.05 倍的差異。經考量本案建築開發規劃狀況，地下層銷售面積不會與建築面積產生差異，樓上層則以最大樓地板面積×103%推估總銷售面積，可求得總銷售樓地板面積為 5,347.20 坪。

本次評估開發產品規劃為店面住宅大樓，依法規規定需設置法定汽車停車位 86 個，加上自設汽車停車位 54 個，合計為 140 個平面停車位。

## (3)總銷售金額推估

銷售金額評估係以比較法為估價方法，並考量假設開發量體規模，以平均單價進行評估。評估前提如下所述：

- A.開發產品定位：假設本案開發為地上 12 層、地下 3 層之住宅大樓，建物全棟規劃為住宅產品，地下 1 至 3 層規劃為防空避難室、汽車停車空間。
- B.以新成屋產品銷售，比較法評估之銷售單價為新成屋產品之價格。
- C.考量本案假設開發為地上 12 層之鋼筋混凝土造大樓，住宅以 10 樓為比準樓層，推估住宅總銷價格。
- D.地面層及停車位平均單價，則依近鄰地區新成屋或預售屋價格行情進行評估。

比較分析過程詳如土開樓上層(第三種特定專用區土地)比較標的查證表、土開樓上層(第三種特定專用區土地)比較標的區域因素及個別因素調整表、土開樓上層(第三種特定專用區土地)比較法總調整表所示。

土開樓上層(第三種特定專用區土地)比較標的查證表

項目		勘估標的	土開樓上層 比較標的1	土開樓上層 比較標的2	土開樓上層 比較標的3
地 址		第三種特定專用區	新店區文化路126號5樓	新店區民族路25號14樓	新店區十四張路381號10樓之9
大樓或建案名稱			雙捷WIN	友座臻美	波爾多
土地使用分區			第四種住宅區	第四種住宅區	住宅區
價格型態			成交價格	成交價格	成交價格
交易價格	不動產總價(元)		NT\$18,500,000	NT\$39,700,000	NT\$18,100,000
	車位總價(元)		NT\$1,600,000	NT\$2,000,000	NT\$2,500,000
	核算後建坪單價(元/坪)		NT\$586,398	NT\$676,597	NT\$520,173
議價空間(%)			0%	0%	0%
成交價或預估可能成交價格(元/坪)			NT\$586,000	NT\$677,000	NT\$520,000
調查日期			111.08	112.03	112.03
價格日期		111.07.27	110.08.21	110.12.13	111.01.03
建築樓層		12	13	17	15
比較標的樓層		10	5	14	10
屋齡(年)		新成屋	2.4	2.5	0.3
面積	總面積(坪)	44.82	32.42	66.38	38.26
	建物面積(坪)	44.82	28.82	55.72	29.99
	車位面積(坪)		3.60	10.66	8.27
建物結構		鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
基地臨路面數		1	1	2	3
臨路寬度(m)		10	8	22、8	25、16、15
建物通風採光		2面	2面	2面	2面
道路種別		巷道	一般道路	次要道路	次要道路
公設比(%)		36.61%	34.28%	30.53%	32.97%
備註。			升降機械車位160萬/個	坡道平面車位200萬/個	坡道平面車位250萬/個



土開樓上層(第三種特定專用區土地)比較標的區域因素調整表

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
			條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
座落位置		第三種特定專用區	新店區文化路126號5樓		新店區民族路25號14樓		新店區十四張路381號10樓之9	
面積		44.82	28.82		55.72		29.99	
成交價或預估可能成交價格(元/坪)			NT\$586,000		NT\$677,000		NT\$520,000	
交通運輸	主要道路寬度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	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%
	調整率小計		0%		0%		0%	
自然環境	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	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
公共設施	學校(國小、國中、高中、大專)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場(傳統、超級市場、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、醫院等)	普通	普通	0%	普通	0%	略差	2%
	調整率小計		0%		0%		2%	
發展潛力	未來發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	環狀線南環段	無	3%	無	3%	央北重劃區	0%
	商業聚集效益	普通	稍佳	-5%	略佳	-3%	略差	2%
	調整率小計		-2%		0%		2%	
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(C)				98%		100%		104%

土開樓上層(第三種特定專用區土地)比較標的個別因素調整表

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
			條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
座落位置		第三種特定專用區	新店區文化路126號5樓		新店區民族路25號14樓		新店區十四張路381號10樓之9	
面積		44.82	28.82		55.72		29.99	
成交價或預估可能成交價格(元/坪)			NT\$586,000		NT\$677,000		NT\$520,000	
建物實質條件	總價與單價關係	總價普通	總價略低	-1%	總價略高	1%	總價略低	-1%
	面積適宜性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	通風採光	2面	2面	0%	2面	0%	2面	0%
	高度	3.3m	3.2m	0%	3.3m	0%	3.1m	0%
	屋齡(年)	新成屋	2.4	2%	2.5	2%	0.3	0%
	樓層別	10F	5F	2%	14F	-2%	10F	0%
	公設比	36.61%	34.28%	0%	30.53%	-2%	32.97%	-1%
	視野景觀	普通	略差	3%	略差	3%	略差	3%
	結構	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	0%	鋼筋混凝土造	0%	鋼筋混凝土造	0%
	建築規劃設計	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	建物可視性	12F	13F	0%	17F	-2%	15F	-1%
	調整率小計		6%		0%		0%	
道路條件	面臨之主要道路寬度(m)	10	8	0%	22、8	-1%	25、16、15	-1%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	道路種別	巷道	一般道路	-1%	次要道路	-2%	次要道路	-2%
	其他	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		-1%		-3%		-3%	
公共設施接近條件	接近捷運站之程度	大坪林站約1000m	大坪林站約500m	-2%	大坪林站約600m	-2%	十四張站約350m	-2%
	接近學校之程度(國小、國中)	北新國小約1900m	大豐國小約1100m	-2%	大豐國小約300m	-5%	大豐國小約1600m	-1%
	接近市場之程度(傳統、超級市場)	文化市場約1100m	文化市場約550m	-2%	全聯北新店約290m	-3%	家樂福溪園店約800m	-1%
	接近公園之程度	中興公園約800m	中興公園約230m	-2%	友誼運動公園約350m	-2%	十四張公園約500m	-2%
	接近停車場之程度	偉亭正大場約550m	Times新店店約850m	1%	大豐悠活約350m	-1%	央北停車場約450m	0%
	其他	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		-7%		-13%		-6%	
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%
	住宅寧適性	普通	普通	0%	略差	2%	略差	2%
	調整率小計		0%		2%		2%	
個別因素調整百分率(D)				98%		86%		93%

#### E.比較價格之決定

- a.不動產估價技術規則第十五條第一項之規定：不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。
- b.本案評估共選取 3 個比較標的進行價格試算，最終比較價格決定即依各比較標的與勘估標的間之條件差異進行價格修正，並就其條件差異程度予以各比較標的試算價格不同之加權比例，透過加權平均方式求取勘估標的比較價格；而上述加權比例係考量各比較標的資料可信度、價格形成因素與勘估標的差異程度決定之，各比較標的加權數決定如下表所示。

加權數推定表

比較價格權重決定		比較標的一	權重 評分	比較標的二	權重 評分	比較標的三	權重 評分
價格型態	成交價格6分 擬售價格3分	成交價格	6	成交價格	6	成交價格	6
價格日期接近程度(月)	依價格日期接近程度給分，最高6分	11	1	7	5	6	6
區域因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	8%	3	6%	4	4%	5
個別因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	18%	4	30%	1	17%	5
調整因子個數總和	調整項目愈多權重愈低，最高5分	13	5	17	1	14	4
各案例調整加權指數	62	31%	19	27%	17	42%	26

- c.經前述比較標的與勘估標的間之條件差異調整，並依比較標的之資料可信度、差異百分率絕對值等指標項目推算各比較案例加權指數，決定各試算價格賦予 31%、27%、42%權重；經權重比例核算土地比較價格為 NT\$560,000 元/坪，如下表所示。

土開樓上層(第三種特定專用區土地)比較法總調整表

項 目	比較標的1	比較標的2	比較標的3
成交價或預估 可能成交價格 (元/坪)	NT\$586,000	NT\$677,000	NT\$520,000
情況因素 調整率	100%	100%	100%
情況因素調整 後價格(元/坪)	NT\$586,000	NT\$677,000	NT\$520,000
價格日期 調整百分率	105%	103%	103%
價格日期調整 後價格(元/坪)	NT\$615,300	NT\$697,310	NT\$535,600
區域因素 調整率	98%	100%	104%
區域因素調整 後價格(元/坪)	NT\$602,994	NT\$697,310	NT\$557,024
個別因素 調整率	98%	86%	93%
試算價格 (元/坪)	NT\$590,934	NT\$599,687	NT\$518,032
比較標的加權 數	31%	27%	42%
加權數計算後 價格(元/坪)	NT\$183,190	NT\$161,915	NT\$217,574
最後推定比較 價格(元/坪)	NT\$562,679                      ≍                      NT\$560,000		

註：價格日期調整係參考新北市全市大樓住宅價格指數及信義房價指數進行調整。

#### F.銷售單價及停車位單價評估：

由上述比較標的與勘估標的件之條件差異調整後，視比較標的之資料可信度、總調整率及總差異百分率絕對值等指標項目，對不同比較案例試算價格賦予權重；經權重比例核算土地開發 10 樓住宅比較價格為 560,000 元/坪，再依樓層別效用比計算可求得 1 樓住宅價格為 616,000 元/坪、2 樓以上住宅均價為 557,455 元/坪；1 樓規劃為住宅及門廳，門廳面積併入各層並依各層建坪單價評估，如總銷售金額推估表所示。區域內與標的相似之地下坡道平面停車位交易行情約為 1,800,000 元/個~

2,500,000 元/個，本次評估依更新後停車位價格，B1 以 2,450,000 元/個評估、B2 以 2,300,000 元/個評估、B3 以 2,150,000 元/個評估，停車位均價為 2,273,214 元/個。

(4)總銷售金額推估：

依前述評估總銷售樓地板面積及銷售價格結果，即可求得總銷售金額金額為 3,323,465,934 元。

總銷售金額推估表

樓層	用途	面積(坪)	樓層別效用比(%)	個別效用比(%)	綜合效用比(%)	建坪單價(元/坪)	評估總價(元)
1F	住宅	416.68	110%	100%	110%	616,000	256,675,346
2F	住宅	448.23	99%	100%	99%	554,000	248,318,898
3F	住宅	448.23	98%	100%	98%	549,000	246,077,753
4F	住宅	448.23	97%	100%	97%	543,000	243,388,379
5F	住宅	448.23	98%	100%	98%	549,000	246,077,753
6F	住宅	448.23	98%	100%	98%	549,000	246,077,753
7F	住宅	448.23	99%	100%	99%	554,000	248,318,898
8F	住宅	448.23	99%	100%	99%	554,000	248,318,898
9F	住宅	448.23	100%	100%	100%	560,000	251,008,273
10F	住宅	448.23	100%	100%	100%	560,000	251,008,273
11F	住宅	448.23	101%	102%	103%	577,000	258,628,167
12F	住宅	448.23	102%	102%	104%	583,000	261,317,541
建物小計		5,347.20					3,005,215,934
樓層	類型	數量(個)		平均單價(元/個)		評估總價(元)	
B1	坡道平面停車位	30		2,450,000		73,500,000	
B2	坡道平面停車位	55		2,300,000		126,500,000	
B3	坡道平面停車位	55		2,150,000		118,250,000	
車位小計		140		2,273,214		318,250,000	
總銷售金額合計						3,323,465,934	

註：1.個別效用比：11F~12F 調整視野景觀 2%。

(7)各項成本費用推估：

依不動產估價技術規則及中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第四號公報評估。

土地建築開發成本可分為直接成本與間接成本，營造或施工費屬於直接成本，間接成本則包括規劃設計費、廣告銷售費、管理費、稅捐及其他負擔。詳述如下：

A.營造施工費：參照第四號公報營造或施工費標準表，新北市鋼筋混凝土造地上 12 層建物，平均房價水準 500,000~700,000 元/坪，造價約為



119,000 元/坪~134,000 元/坪(以銷售面積計算)。考量本案規劃、面積等因素並經營造工程物價指數調整後，決定本案營造施工費以 135,000 元/坪評估。

B.規劃設計費：依不動產估價技術規則規定，規劃設計費佔營造施工費 2.0%~3.0%，本案以 2.0%推估。

C.廣告銷售費：依第四號公報規定，廣告銷售費按總銷售金額 3.0%~7.0%推估，本案以 4.0%推估。

D.管理費：依第四號公報規定，管理費按總銷售金額 3.0%~4.0%推估，若依公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，得提高為 4.0%~5.0%，本案以 4.0%推估。

E.稅捐：依第四號公報規定，稅捐按總銷售金額 0.5%~1.2%推估，本案以 1.0%推估。

#### (8)資本利息綜合利率：

自有資金以一年期定存利率約 1.192%計息；融資借貸資金則參考價格日期當時銀行融資借貸利率，以 2.598%計息。土地投資資金來源比例考量土地開發現況及銀行放款成數，以自有資金 50.0%、融資借貸 50.0%進行試算，即可求得土地投資資本利息年利率為 1.90%；建築投資資金來源比例則考量建築開發業現況及銀行對於預售興建工程放款成數，以自有資金 50.0%、融資借貸 50.0%、預售收入 0.0%進行計算，即可求得建物投資資本利息年利率為 1.90%。

由於建築資金係依照工程進度分期投入，因此將建築資金以平均觀念計算，並推估土地與建物資金比率分別為 50.0%、50.0%。依本案規劃開發建物類型及量體，經參考一般建築興建開發工期，預估開發年數為 2.8 年、建築年數為 2.3 年。即可求得資本利息綜合利率為 3.74%。詳如下表所示：

資本利息綜合利率計算表

項目	資金比例		利率	數值
土地投資資本利息 年利率	自有資金	50.0%	1.19%	1.90%
	融資借貸	50.0%	2.60%	
	=50.0%×1.19%+50.0%×2.60%			
建物投資資本利息 年利率	自有資金	50.0%	1.19%	1.90%
	融資借貸	50.0%	2.60%	
	預售收入	0.0%	0.00%	
	=50.0%×1.19%+50.0%×2.60%+0.0%×0.00%			
資本利息綜合利率	價值比率	土地	50.0%	3.74%
		建物	50.0%	
	開發年數	2.8年		
	建築年數	2.3年		
	=1.90%×50.0%×2.8年+1.90%×50.0%×2.3年×1/2			

(9)開發利潤率：

目前建築開發業進行土地開發之合理利潤率，依四號公報規定，開發年期超過2年~3年(含)以下，利潤率介於14%~24%，經考量本案區位、開發規模、開發年數與不動產景氣等因素，決定合理開發利潤率為17%。

(10) 推估土地開發分析價格：

依前述總銷售金額及各項成本費用評估結果，以土地開發分析法計算公式試算，即可求得土地開發分析價格為1,505,416,562元，單價為1,310,000元/坪。詳見土地開發分析價格試算表(第三種特定專用區土地)所示：

土地開發分析價格試算表(第三種特定專用區土地)

主要項目	編號	次要項目	公式說明			試算值				
壹、基地資料：										
基地資料	1	基地座落	0							
	2	基地總面積	A	3,799.97M <sup>2</sup>	建築基地面積合計約		1,149.49坪			
	3	土地使用分區		第三種特定專用區			平均使用強度（%）			
	4	土地面積		3,799.97M <sup>2</sup>						
	5	建蔽率		55.00%			55.00%			
	6	容積率	F	288.00%			288.00%			
貳、建築規劃及開發分析：										
建築規劃及開發分析	1	允建建築面積	實設建蔽率： 29.68%		1,127.73 M <sup>2</sup>	341.14 坪				
	2	基準容積	a			10,943.91 M <sup>2</sup>	3,310.53 坪			
	3	容積移轉	b	(b')容積移轉率： 0.0%		0.00 M <sup>2</sup>	0.00 坪			
	4	都市更新獎勵	c	(c')都更獎勵率： 0.0%		0.00 M <sup>2</sup>	0.00 坪			
	5	開放空間獎勵	d	(d')開放空間率： 0.0%		0.00 M <sup>2</sup>	0.00 坪			
	6	原容積及既有容積保障	e	(e')其它獎勵率： 0.0%		0.00 M <sup>2</sup>	0.00 坪			
	7	允建總容積	f			10,943.91 M <sup>2</sup>	3,310.53 坪			
	8	地上層樓梯及機電設備等空間	g	(g')梯間率： 15.0%		1,641.59 M <sup>2</sup>	496.58 坪			
	9	梯廳面積	h	(h')梯廳率： 7.0%		947.30 M <sup>2</sup>	286.56 坪			
	10	陽台面積	i	(i')陽台率： 8.0%		1,082.62 M <sup>2</sup>	327.49 坪			
	11	屋突面積	j	2 層	(j')屋突率： 12.5%	281.93 M <sup>2</sup>	85.28 坪			
	12	雨遮面積	k	(k')雨遮率： 0.0%		0.00 M <sup>2</sup>	0.00 坪			
	13	地上層總面積	l	12 層			14,897.35 M <sup>2</sup>	4,506.45 坪		
	14	地下層面積	m	3 層	(m')開挖率： 62.0%	7,067.94 M <sup>2</sup>	2,138.05 坪			
	15	地下室公設面積	n	(n')機房公設率： 33.0%		2,332.42 M <sup>2</sup>	705.56 坪			
	16	停車空間面積	o	(o')車位面積比率： 67.0%		4,735.52 M <sup>2</sup>	1,432.50 坪			
	17	法定汽車停車位	p	(p')免設標準： 500 M <sup>2</sup>		86 個	平面	機械		
		裝卸車位		(p'')附設標準： 150 M <sup>2</sup>		0 個	140 個	0 個		
	18	自設汽車停車位	q			54 個	10.23坪	0.00 坪		
	19	法定機車停車位	r	(r')免設標準： 0 M <sup>2</sup>		135 個				
			(r'')附設標準： 100 M <sup>2</sup>							
總開發面積			l+m		21,965.30 M <sup>2</sup>	6,644.50 坪				
參、銷售分析：										
銷售分析	(一) 建築銷售面積：		公設比： 36.61%		產權登記加成比例：		103%			
	1	地面層面積(含公設)	0 樓 1 樓		1,473.06 M <sup>2</sup>	445.60 坪				
	2	2樓以上面積(含公設)			16,203.64 M <sup>2</sup>	4,901.60 坪				
	3	總銷售面積			17,676.70 M <sup>2</sup>	5,347.20 坪				
	(二) 停車空間									
	1	平面停車位	140 個							
	2	機械停車位	0 個							
	3	總停車位	140 個							
	(三) 開發指數		銷售面積/基地面積： 4.52		銷坪比：		1.62			
	(四) 銷售分析		面積(個數)		銷售單價		小計			
	1	地面層銷售金額	416.68 坪		616,000 元/坪		256,675,346 元			
	2	住宅銷售金額	4,930.52 坪		557,455 元/坪		2,748,540,588 元			
	3	平面停車位銷售金額	140 個		2,273,214 元/個		318,250,000 元			
	4	機械停車位銷售金額	0 個		0 元/個		0 元			
總銷售金額合計			S				3,323,465,934 元			

主要項目	編號	次要項目	公式說明	試算值	
肆、成本分析：					
成本分析	1	營造施工費	t	6,843.84 坪 營造單價 135,000 元/坪 915,258,959 元	
	2	規劃設計費	u	(u')規劃設計費費率： 2.0% 18,305,179 元	
	3	廣告銷售費	v	(v')廣告銷售費費率： 4.0% 132,938,637 元	
	4	管理費	w	(w')管理費費率： 4.0% 132,938,637 元	
	5	稅捐	x	(x')稅捐稅率： 1.0% 33,234,659 元	
	6	容積移轉費用	y	(y')容積移轉費用率： 0.0% 0 元	
	7	其他費用	z	0 元	
	成本合計		C+M	1,232,676,072 元	
伍、資本利息分析：					
資本利息分析	1	土地投資資本利息年利率	I'	(AA)自有資金比例： 50.0% (AA')自有資金利率： 1.19% 1.90% (AB)融資借貸比例： 50.0% (AB')融資借貸利率： 2.60%	
	2	建物投資資本利息年利率	I''	(AC)自有資金比例： 50.0% (AC')自有資金利率： 1.19% 1.90% (AD)融資借貸比例： 50.0% (AD')融資借貸利率： 2.60% (AE)預售收入比例： 0.0% (AE')預售成數利率： 0.00%	
	3	資本利息綜合利率	I	(AF)土地價值比率： 50.0% (AF')建物價值比率： 50.00% 3.74% (AG)開發年數： 2.8年 (AG')建築年數： 2.3年	
	陸、土地開發分析：				
	土地開發分析結果	1	總銷收入 (S)	S	3,323,465,934 元
		2	資本利息綜合利率 (I)	I	3.74%
3		開發利潤率 (R)	R	17%	
4		開發直接成本 (C)	C	t 915,258,959 元	
5		開發間接成本 (M)	M	u+v+w+x+y+z 317,417,113 元	
6		土地價格 (V)	V	[S÷(1+R)÷(1+I)-(C+M)] 1,505,416,562 元	
7		土地單價		V / A 1,310,000 元/坪	

9. 本作業考量估價目的、勘估標的屬性、使用現況及估價方法特性，採用比較法、土地開發分析法分別評估勘估標的試算價格。以比較法評估勘估標的土地比較價格約為 1,450,000 元/坪；以土地開發分析法評估勘估標的土地開發分析價格約為 1,310,000 元/坪。

10. 兩種估價方法所評估價格略有差異，考量各試算價格求取過程中應蒐集資料可信度、完整度，以及勘估標的性質、估價目的、估價種類條件差異等因素，賦予比較價格權重 50%、土地開發分析價格權重 50%，最後評定勘估第三種特定專用區土地價格為 1,380,000 元/坪。

勘估標的試算價格權重表(第三種特定專用區土地)

估價方法	試算價格(元/坪)	權重	權重後價格	決定單價(元/坪)
比較法	1,450,000	50%	725,000	1,380,000
土地開發分析法	1,310,000	50%	655,000	

### 11. 第三種特定專用區(捐贈)土地價格評估

第三種特定專用區(捐贈)土地價格，以第三種特定專用區土地為比準地，考量面積、地形、臨路路寬、臨路面寬、寬深比調整，作為土地個別因素差異修正原則。各項修正原則如下表：

項目	條件	調整率
面積	1000坪以上	0%
	100~400坪	-3%
地形	不規則形	0%
	梯形	1%
臨路路寬	寶元路二段1巷(10m)	0%
	寶元路二段1巷(10m)	0%
臨路面寬	50m以上	0%
	10m~30m	-2%
寬深比	普通	0%
	略差	0%

依上述修正原則，經比較調整後即可求得第三種特定專用區(捐贈)土地價格為 1,320,000 元/坪，如下表所示：

第三種特定專用區(捐贈)土地價格調整表

項次	土地使用分區	面積(坪)	開發適宜性	修正率	地形	修正率	臨路路寬(m)	修正率	臨路面寬(m)	修正率	寬深比	修正率	綜合修正率	土地單價(元/坪)
比準地	特(專三)	1,149.4909	1000坪以上	0%	不規則形	0%	寶元路二段1巷(10m)	0%	50m以上	0%	普通	0%	0%	1,380,000
1	特(專三)(捐)	182.4075	100~400坪	-3%	梯形	1%	寶元路二段1巷(10m)	0%	10m~30m	-2%	略差	0%	-4%	1,320,000

### (六)以合併前各筆土地價值比例分配土地價格

第一種特定專用區及第三種特定專用區土地由原地主分配，第三種特定專用區(捐贈)由新北市政府財政局分配，可求得原地主分配土地權利價值為 2,998,119,427 元，新北市政府財政局分配土地權利價值為 240,777,900 元，如下表所示：

各使用分區土地價格計算表

編號	使用分區	土地權利人	容積率 (%)	面積(坪)	土地單價 (元/坪)	土地總價(元)
1	第一種特定專用區	原地主	300%	1,331.91	1,060,000	1,411,821,950
2	第三種特定專用區		288%	1,149.49	1,380,000	1,586,297,477
原地主分配小計				2,481.40		2,998,119,427
3	第三種特定專用區(捐贈)	新北市財政局	288%	182.41	1,320,000	240,777,900
合計				2,663.81	1,215,891	3,238,897,327



合併前後各筆土地價格計算表(原地主)

項次	地號	面積(坪)	合併前土地權 利總值(元)	土地權利 價值比例 (%)	合併後土 地單價 (元/坪)	合併後土地價 值(元)	各筆土地分配 合併後土地權 利總值(元)	各筆土地分配 合併後土地價 值單價(元/坪)
1	31、31-2、 31-3、32、 32-1、37、 38、38-1、 40、67、69	359.5757	246,812,760	9.13%			273,582,990	760,849
2	26、26-5	1.9239	1,275,546	0.05%			1,413,896	734,911
3	33、33-1	118.6829	83,315,361	3.08%			92,352,054	778,142
4	34、34-1	154.5715	108,509,158	4.01%			120,278,465	778,142
5	35、35-2、 35-4	64.2903	43,125,950	1.59%			47,803,551	743,557
6	35-1、35-3、 35-5、35-6、 35-7	468.8569	321,823,342	11.90%			356,729,498	760,849
7	36、36-3、 36-4、36-5、 36-6、36-8、 36-9	1,286.4992	973,365,314	35.99%	804,322	2,998,119,427	1,078,940,134	838,664
8	39、39-1	660.8022	479,345,898	17.72%			531,337,536	804,080
9	41	48.7933	33,111,099	1.22%			36,702,452	752,203
10	42	283.6603	212,404,833	7.85%			235,443,050	830,018
11	66	52.5594	38,126,571	1.41%			42,261,920	804,080
12	68	0.2360	161,956	0.01%			179,522	760,849
13	70	2.7104	1,860,419	0.07%			2,062,206	760,849
14	71	0.5869	375,349	0.01%			416,061	708,973
15	72、73	36.3212	26,630,686	0.98%			29,519,149	812,726
16	109-1	187.4411	134,507,733	4.97%			149,096,942	795,434
合計		3,727.5109	2,704,751,973	100.00%			2,998,119,427	

### (七)評估權利變換關係人之權利價值

權利變換關係人指依都更條例第 39 條規定辦理權利變換之合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人及耕地三七五租約承租人，權利變換範圍內有合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，應先由土地所有權人自行協議處理。協議不成或土地所有權人不能或不願參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約價值。

由於更新單元內 72、73 地號有耕地三七五租約(北店寶字第 16 號)，承租人：陳德雄，因此本案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。

依 111 年度公告土地現值計算，可求得 72、73 地號公告土地現值總額為 13,327,770 元，如下表。

公告現值計算表

地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	111年公告土地 現值(元/m <sup>2</sup> )	公告土地現 值總值(元)
72	8.90	111,000	987,900
73	111.17	111,000	12,339,870
合計	120.07		13,327,770

經計算可分別求得 72 及 73 地號土地增值稅分別為 81,944 元及 1,023,569 元，將公告土地現值扣除土地增值稅後餘額除以三，即可求得承租人應分配金額合計為 4,074,085 元，如下表。

承租人應分配金額計算表

地號	公告土地現值 總值(元)(A)	土地增值 稅(元)(B)	承租人應分配 金額(元)(A-B)/3
72	987,900	81,944	301,985
73	12,339,870	1,023,569	3,772,100
合計	13,327,770	1,105,513	4,074,085

(八)更新前各權利人土地權利價值

更新前各權利人土地權利價值表

編號	權利人	權利價值來源	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號			
1	中華民國/財政部 國有財產署	31	26,580,829	294,144,952	9.081639%
		31-2	27,839,787		
		31-3	62,565,871		
		32	40,576,674		
		32-1	3,307,356		
		37	18,343,511		
		38	33,717,996		
		38-1	1,638,718		
		40	24,790,207		
		67	33,619,029		
		69	603,011		
		70	515,552		
		34	9,963,574		
		34-1	10,082,837		
2	吳昭瑩	34	116,994	235,388	0.007269%
		34-1	118,394		
3	吳賜陸	26	175,255	235,649	0.007276%
		26-5	60,394		
4	李淑芳	35	3,497,138	5,578,674	0.172240%
		35-2	1,302,207		
		35-4	779,329		
5	李淑珍	35	5,433,001	8,666,784	0.267584%
		35-2	2,023,052		
		35-4	1,210,732		
6	李添財	72	628,692	8,481,688	0.261870%
		73	7,852,996		
7	李添萬	72	628,692	8,481,688	0.261870%
		73	7,852,996		
8	李添億	72	628,692	8,481,688	0.261870%
		73	7,852,996		
9	李蕙芳	35	2,331,425	3,719,116	0.114827%
		35-2	868,138		
		35-4	519,553		
10	林示涵	36	23,484,827	29,970,559	0.925332%
		36-3	1,311,184		
		36-4	1,467,207		
		36-5	360,812		
		36-6	1,790,951		
		36-8	762,920		
		36-9	792,658		

編號	權利人	權利價值來源	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號			
11	林芳儀	41	4,893,660	4,893,660	0.151090%
12	林函儀	35	500,447	798,319	0.024648%
		35-2	186,348		
		35-4	111,524		
13	林明慧	41	4,893,660	4,893,660	0.151090%
14	林修逸	26	58,418	30,049,109	0.927757%
		26-5	20,131		
		36	23,484,827		
		36-3	1,311,184		
		36-4	1,467,207		
		36-5	360,812		
		36-6	1,790,951		
		36-8	762,920		
		36-9	792,658		
15	林炳仁	35	1,084,802	1,730,489	0.053428%
		35-2	403,941		
		35-4	241,746		
16	林美君	41	4,893,660	4,893,660	0.151090%
17	林添進	26	175,255	180,059,005	5.559269%
		26-5	60,394		
		36	140,908,964		
		36-3	7,867,105		
		36-4	8,803,243		
		36-5	2,164,870		
		36-6	10,745,706		
		36-8	4,577,517		
		36-9	4,755,950		
18	林隆盛	26	175,255	180,059,005	5.559269%
		26-5	60,394		
		36	140,908,964		
		36-3	7,867,105		
		36-4	8,803,243		
		36-5	2,164,870		
		36-6	10,745,706		
		36-8	4,577,517		
		36-9	4,755,950		
19	林暉淳	35	500,447	798,319	0.024648%
		35-2	186,348		
		35-4	111,524		
20	林瑞華	41	7,340,490	7,340,490	0.226635%
21	林學佑	26	58,418	60,019,668	1.853090%
21	林學佑	26-5	20,131		

編號	權利人	權利價值來源	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號			
		36	46,969,655		
		36-3	2,622,368		
		36-4	2,934,414		
		36-5	721,623		
		36-6	3,581,902		
		36-8	1,525,839		
		36-9	1,585,317		
22	林學良	26	35,051	36,011,801	1.111854%
		26-5	12,079		
		36	28,181,793		
		36-3	1,573,421		
		36-4	1,760,649		
		36-5	432,974		
		36-6	2,149,141		
		36-8	915,503		
		36-9	951,190		
23	林學賢	26	58,418	59,719,963	1.843836%
		26-5	20,131		
		36	46,734,806		
		36-3	2,609,257		
		36-4	2,919,742		
		36-5	718,015		
		36-6	3,563,993		
		36-8	1,518,210		
		36-9	1,577,390		
24	林錦玲	26	35,051	36,011,801	1.111854%
		26-5	12,079		
		36	28,181,793		
		36-3	1,573,421		
		36-4	1,760,649		
		36-5	432,974		
		36-6	2,149,141		
		36-8	915,503		
		36-9	951,190		
25	威力國際開發股份有限公司	33	45,952,409	1,519,221,037	46.905502%
		33-1	46,399,646		
		34	49,700,875		
		34-1	50,295,791		
		35-1	69,456,771		
		35-3	137,442,839		
		35-5	23,929,420		
25	威力國際開發股	35-6	138,094		
		35-7	125,762,373		



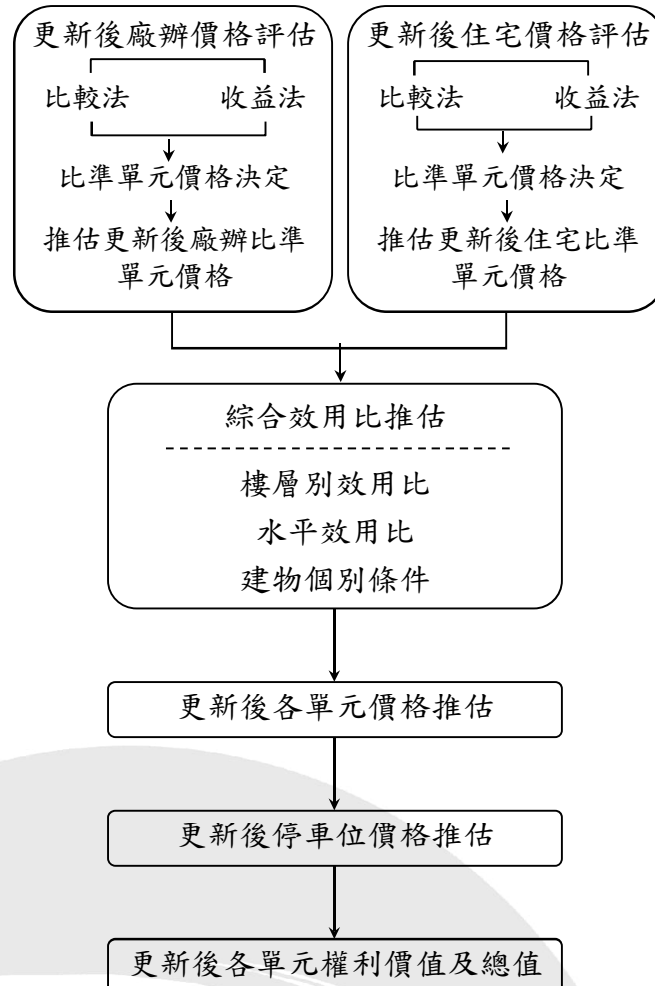
編號	權利人	權利價值來源	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號			
	份有限公司	36	159,353,947		
		36-3	8,896,909		
		36-4	9,955,587		
		36-5	2,448,252		
		36-6	12,152,319		
		36-8	5,176,714		
		36-9	5,378,504		
		39	468,162,350		
		39-1	63,175,186		
		42	235,443,050		
26	莊佳儒	35	479,471	764,857	0.023615%
		35-2	178,537		
		35-4	106,849		
27	莊閔智	35	554,388	884,366	0.027305%
		35-2	206,434		
		35-4	123,544		
28	袁月娥	66	10,565,480	159,811,318	4.934127%
		68	44,881		
		71	104,015		
		109-1	149,096,942		
29	陳月霞	35	1,330,531	2,122,478	0.065531%
		35-2	495,441		
		35-4	296,506		
30	陳淑鳳	35	500,447	798,319	0.024648%
		35-2	186,348		
		35-4	111,524		
31	陳薌而	35	554,388	884,366	0.027305%
		35-2	206,434		
		35-4	123,544		
32	陳德雄	72	301,985	4,074,085	0.125786%
		73	3,772,100		
33	陳麗而	35	398,560	635,787	0.019630%
		35-2	148,409		
		35-4	88,818		
34	張子元	66	5,282,740	5,614,964	0.173360%
		68	22,440		
		70	257,776		
		71	52,008		
35	張子能	66	10,565,480	11,229,928	0.346721%
35	張子能	68	44,881		
		70	515,552		
		71	104,015		

編號	權利人	權利價值來源	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號			
36	張宏然	66	2,641,370	2,807,482	0.086680%
		68	11,220		
		70	128,888		
		71	26,004		
37	張宏翔	66	2,641,370	2,807,482	0.086680%
		68	11,220		
		70	128,888		
		71	26,004		
38	張國忠	35	500,447	798,319	0.024648%
		35-2	186,348		
		35-4	111,524		
39	張詒安	66	2,641,370	2,807,482	0.086680%
		70	128,888		
		71	26,004		
		68	11,220		
40	張詒烜	66	5,282,740	5,614,964	0.173360%
		70	257,776		
		71	52,008		
		68	22,440		
41	張錦	66	2,641,370	2,807,482	0.086680%
		70	128,888		
		71	26,004		
		68	11,220		
42	許麗卿	35	554,388	884,366	0.027305%
		35-2	206,434		
		35-4	123,544		
43	蔡杰廷	35	500,447	798,319	0.024648%
		35-2	186,348		
		35-4	111,524		
44	蔡杰晃	35	500,447	798,319	0.024648%
		35-2	186,348		
		35-4	111,524		
45	劉志誠	35	1,231,640	1,964,726	0.060660%
		35-2	458,618		
		35-4	274,468		
46	總行營造興業股份有限公司	26	280,408	294,713,845	9.099203%
		26-5	96,631		
		35	9,514,493		
46	總行營造興業股份有限公司	35-2	3,542,851		
		35-4	2,120,283		
		41	14,680,981		
		36	207,244,207		

編號	權利人	權利價值來源	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號			
		36-3	11,570,676		
		36-4	12,947,516		
		36-5	3,184,019		
		36-6	15,804,427		
		36-8	6,732,459		
		36-9	6,994,892		
47	新北市財政局	第三種特定專用區(捐贈)	240,777,900	240,777,900	7.433947%
合計			3,238,897,327	3,238,897,327	100.000000%

## 五、更新後價格評估過程

### (一)更新後不動產總值評估步驟



### (二)評估更新後不動產總值

- 1.更新後建物型態：地上 31 層、地下 5 層之住宅大樓及地上 24 層、地下 5 層之廠辦大樓。
- 2.比準單元選定：住宅選定 10F-A3、廠辦選定 9F-作業廠房、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.住宅建物價格評估：採取比較法及收益法評估更新後住宅比準單元之合理建坪單價。

#### (1)比較法評估過程

更新後住宅買賣比較案例分析，詳如更新後住宅買賣比較標的查證表、更新後住宅買賣比較標的因素調整暨價格試算表所示。

更新後住宅買賣比較標的價格調查表

項 目		勘估標的	更新後住宅買賣 比較標的1	更新後住宅買賣 比較標的2	更新後住宅買賣 比較標的3
地 址		10F-A3	新店區北新路一段79號15樓之6	新店區中央路38號5樓	新店區中興路二段179號10樓
大樓或建案名稱			碧波白	全陽大璽	湯泉園頂
土地使用分區		第三種特定專用區	第三種商業區	住宅區	住宅區
價格型態			成交價格	成交價格	成交價格
交易價格	不動產總價(元)		NT\$31,080,000	NT\$25,967,950	NT\$21,930,000
	車位總價(元)		NT\$3,350,000	NT\$2,500,000	NT\$1,500,000
	核算後建坪單價(元/坪)		NT\$717,464	NT\$604,929	NT\$572,261
議價空間(%)			0%	0%	0%
成交價或預估可能成交價格(元/坪)			NT\$717,000	NT\$605,000	NT\$572,000
調查日期			111.08	111.08	111.08
價格日期		111.07.27	111.04.17	111.05.29	111.07.02
建築樓層		31	30	23	26
比較標的樓層		10	15	5	10
屋齡(年)		新成屋	2.4	0.3	5.3
面積	總面積(坪)	40.34	45.02	49.38	43.63
	建物面積(坪)	40.34	38.65	38.79	35.70
	車位面積(坪)		6.37	10.59	7.93
建物結構		鋼骨造	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
基地臨路面數		1	2	3	2
臨路寬度(m)		10	25、8	30、15、10	42、8
建物通風採光		2面	2面	2面	1面
道路種別		巷道	主要道路	主要道路	主要道路
公設比(%)		33.55%	33.02%	33.29%	31.33%
備註			坡道平面車位335萬/個	坡道平面車位250萬/個	坡道平面車位150萬/個

註：區域內與勘估標的條件相近之成交案例稀少，因此比較標的3屋齡超過5年，但應仍為適用之比較案例。



更新後住宅買賣比較標的因素調整暨價格試算表（區域因素調整表）

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
			條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
座落位置		10F-A3	新店區北新路一段79號15樓之6		新店區中央路38號5樓		新店區中興路二段179號10樓	
標的面積(坪)		40.34	38.65		38.79		35.70	
成交價或預估可能成交價格(元/坪)			NT\$717,000		NT\$605,000		NT\$572,000	
交通運輸	主要道路寬度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	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%
	調整率小計		0%		0%		0%	
自然環境	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	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
公共設施	學校(國小、國中、高中、大專)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場(傳統、超級市場、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、醫院等)	普通	普通	0%	略佳	-3%	普通	0%
	調整率小計		0%		-3%		0%	
發展潛力	未來發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	環狀線南環段	無	3%	央北重劃區	0%	無	3%
	商業聚集效益	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計		3%		0%		3%	
區域因素調整百分率(C)				103%		97%		103%

更新後住宅買賣比較標的因素調整暨價格試算表（個別因素調整表）

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
			條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
座落位置		10F-A3	新店區北新路一段79號15樓之6		新店區中央路38號5樓		新店區中興路二段179號10樓	
標的面積(坪)		40.34	38.65		38.79		35.70	
成交價或預估可能成交價格(元/坪)			NT\$717,000		NT\$605,000		NT\$572,000	
建物實質條件	總價與單價關係	總價普通	總價相當	0%	總價相當	0%	總價相當	0%
	面積適宜性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	通風採光	2面	2面	0%	2面	0%	1面	1%
	高度	3.4m	3.15m	0%	3.35m	0%	3.4m	0%
	屋齡(年)	新成屋	2.4	2%	0.3	0%	5.3	5%
	樓層別	10F	15F	-3%	5F	2%	10F	0%
	公設比	33.55%	33.02%	0%	33.29%	0%	31.33%	-1%
	視野景觀	普通	略差	1%	略差	2%	略差	3%
	結構	鋼骨造	鋼骨鋼筋混凝土造	3%	鋼筋混凝土造	5%	鋼筋混凝土造	5%
	雨遮比	5.17%	9.49%	1%	6.39%	0%	6.24%	0%
	建築規劃設計	綠建築	制震	0%	綠建築、制震	-1%	制震	0%
	建物可視性	31F	30F	0%	23F	3%	26F	2%
	調整率小計		4%		11%		15%	
道路條件	面臨之主要道路寬度(m)	10	25、8	-1%	30、15、10	-2%	42、8	-3%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	道路種別	巷道	主要道路	-3%	主要道路	-3%	主要道路	-3%
	其他	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		-4%		-5%		-6%	
公共設施接近條件	接近捷運站之程度	大坪林站約1000m	新店站約350m	-2%	七張站約1400m	1%	七張站約900m	0%
	接近學校之程度(國小、國中)	北新國小約1900m	新店國小約950m	-3%	大豐國小約800m	-3%	北新國小約650m	-4%
	接近市場之程度(傳統、超級市場)	文化市場約1100m	大潤發碧潭店約400m	-2%	中央市場約900m	-1%	惠國市場約700m	-1%
	接近公園之程度	中興公園約800m	馬公友誼公園約950m	1%	大豐公園約450m	-1%	原野公園約550m	-1%
	接近停車場之程度	俾亭正大場約550m	城市車旅約350m	-1%	城市車旅斯馨約450m	0%	寶橋停車場約500m	0%
	其他	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		-7%		-4%		-6%	
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%
	住宅適寧性	普通	略差	3%	略差	3%	略差	3%
	調整率小計		3%		3%		3%	
個別因素調整百分率(D)				96%		105%		106%

#### A.比較價格之決定

(A)不動產估價技術規則第十五條第一項規定：不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討，並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。

(B)本案評估共選取 3 個比較標的進行價格試算，最終比較價格決定即依各比較標的與勘估標的間之條件差異進行價格修正，並就其條件差異程度予以各比較標的試算價格不同之加權比例，透過加權平均方式求取勘估標的比較價格；而上述加權比例係考量各比較標的資料可信度、價格形成因素與勘估標的差異程度決定之，各比較標的加權數決定如下表所示。

加權數推定表

比較價格權重決定		比較標的1	權重 評分	比較標的2	權重 評分	比較標的3	權重 評分
價格型態	成交價格6分 擬售價格3分	成交價格	6	成交價格	6	成交價格	6
價格日期接近程度(月)	依價格日期接近程度給分，最高6分	3	3	2	4	0	6
區域因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	3%	5	3%	5	3%	5
個別因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	26%	5	27%	4	32%	1
調整因子個數總和	調整項目愈多權重愈低，最高5分	16	3	15	4	14	5
各案例調整加權指數	68	32%	22	34%	23	34%	23

(C)經前述比較標的與勘估標的間之條件差異調整，並依比較標的之資料可信度、差異百分率絕對值等指標項目推算各比較案例加權指數，決定各試算價格賦予 32%、34%、34% 權重；經權重比例核算後勘估標的之比準單元價格 NT\$653,000 元/坪，如下表所示。

更新後住宅買賣比較法總調整表

項 目	比較標的1	比較標的2	比較標的3
成交價或預估可能成交價格(元/坪)	NT\$717,000	NT\$605,000	NT\$572,000
情況因素調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格(元/坪)	NT\$717,000	NT\$605,000	NT\$572,000
價格日期調整百分率	101%	101%	100%
價格日期調整後價格(元/坪)	NT\$724,170	NT\$611,050	NT\$572,000
區域因素調整率	103%	97%	103%
區域因素調整後價格(元/坪)	NT\$745,895	NT\$592,719	NT\$589,160
個別因素調整率	96%	105%	106%
試算價格(元/坪)	NT\$716,059	NT\$622,354	NT\$624,510
比較標的加權數	32%	34%	34%
加權數計算後價格(元/坪)	NT\$229,139	NT\$211,601	NT\$212,333
最後推定比較價格(元/坪)	NT\$653,073	≡	NT\$653,000

註：價格日期調整係參考新北市全市大樓住宅價格指數及信義房價指數進行調整。

## (2)收益法評估過程

A.本評估作業係以勘估標的出租收入(租金)為基礎，用以計算勘估標的一年之總收入。勘估標的租金收入資訊，係訪查鄰近地區相類似條件不動產之出租資料。有關租金案例資料及租金修正調整結果，如更新後住宅租賃比較標的查證表、更新後住宅租賃比較標的因素調整暨價格試算表所示。



更新後住宅租賃比較標的查證表

項 目		勘估標的	更新後住宅租賃 比較標的1	更新後住宅租賃 比較標的2	更新後住宅租賃 比較標的3
地 址		10F-A3	新店區北新路一段76號8樓	新店區北新路一段128之1號8樓	新店區永新街22號6樓
大樓或建案名稱			冠德創新殿	北新官邸	合環永新
土地使用分區			行政園區特定專用區	住宅區	第三種商業區、第四種住宅區
價格型態			成交租金	成交租金	成交租金
交易價格	不動產租金總價(元/月)		NT\$52,000	NT\$50,000	NT\$46,000
	車位租金(元/月)			NT\$1,000	
	核算後建物租金單價(元/坪/月)		NT\$1,193	NT\$1,049	NT\$1,204
議價空間(%)			0%	0%	0%
預估可能成交租金單價(元/坪/月)			NT\$1,193	NT\$1,049	NT\$1,204
調查日期			111.08	112.03	112.03
價格日期		111.07.27	111.04.26	111.08.27	111.12.16
建築樓層		31	30	21	14
比較標的樓層		10	8	8	6
屋齡(年)		新成屋	1.8	4.5	0.7
面積	總面積(坪)	40.34	43.60	60.77	38.20
	建物面積(坪)	40.34	43.60	46.72	38.20
	車位面積(坪)			14.05	
建物結構		鋼骨造	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
基地臨路面數		1	2	3	1
臨路寬度(m)		10	25、15	22、8、8	8
建物通風採光		2面	2面	2面	1面
道路種別		巷道	主要道路	主要道路	巷道
公設比(%)		33.55%	30.84%	29.56%	32.94%
備註				坡道平面車位1000元/個	

更新後住宅租賃比較標的因素調整暨價格試算表（區域因素調整表）

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
			條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
座落位置		10F-A3	新店區北新路一段76號8樓		新店區北新路一段128之1號8樓		新店區永新街22號6樓	
標的面積(坪)		40.34	43.60		46.72		38.20	
預估可能成交租金單價(元/坪/月)			NT\$1,193		NT\$1,049		NT\$1,204	
交通運輸	主要道路寬度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	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%
	調整率小計		0%		0%		0%	
自然環境	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	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
公共設施	學校(國小、國中、高中、大專)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場(傳統、超級市場、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、醫院等)	普通	略佳	-3%	普通	0%	略佳	-3%
	調整率小計		-3%		0%		-3%	
發展潛力	未來發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	環狀線南環段	無	3%	無	3%	無	3%
	商業聚集效益	普通	略佳	-3%	略佳	-3%	稍佳	-5%
	調整率小計		0%		0%		-2%	
區域因素調整百分率(C)				97%		100%		95%

更新後住宅租賃比較標的因素調整暨價格試算表（個別因素調整表）

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
			條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
座落位置		10F-A3	新店區北新路一段76號8樓		新店區北新路一段128之1號8樓		新店區永新街22號6樓	
標的面積(坪)		40.34	43.60		46.72		38.20	
預估可能成交租金單價(元/坪/月)			NT\$1,193		NT\$1,049		NT\$1,204	
建物實質條件	總價與單價關係	總價普通	總價相當	0%	總價相當	0%	總價相當	0%
	面積適宜性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	通風採光	2面	2面	0%	2面	0%	1面	1%
	高度	3.4m	3.4m	0%	3.5m	0%	3.2m	0%
	屋齡(年)	新成屋	1.8	2%	4.5	5%	0.7	1%
	樓層別	10F	8F	1%	8F	1%	6F	2%
	公設比	33.55%	30.84%	-1%	29.56%	-2%	32.94%	0%
	視野景觀	普通	稍差	5%	稍差	5%	稍差	5%
	結構	鋼骨造	鋼骨鋼筋混凝土造	3%	鋼骨鋼筋混凝土造	3%	鋼筋混凝土造	5%
	雨遮比	5.17%	6.11%	0%	6.80%	0%	0.00%	-1%
	建築規劃設計	綠建築	綠建築、制震	-1%	無	2%	制震	0%
	建物可視性	31F	30F	0%	21F	3%	14F	5%
	調整率小計		9%		17%		18%	
道路條件	面臨之主要道路寬度(m)	10	25、15	-1%	22、8、8	-1%	8	0%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	道路種別	巷道	主要道路	-3%	主要道路	-3%	巷道	0%
	其他	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		-4%		-4%		0%	
公共設施接近條件	接近捷運站之程度	大坪林站約1000m	新店區公所站約90m	-3%	新店區公所站約370m	-2%	七張站約260m	-2%
	接近學校之程度(國小、國中)	北新國小約1900m	五峰國中約500m	-4%	北新國小約550m	-4%	北新國小約200m	-6%
	接近市場之程度(傳統、超級市場)	文化市場約1100m	全聯碧潭店約400m	-2%	全聯惠國店約450m	-2%	家樂福新店店約350m	-2%
	接近公園之程度	中興公園約800m	馬公公公園約120m	-3%	北新藝術廣場約200m	-2%	綠湖公園約650m	-1%
	接近停車場之程度	俾亭正大場約550m	北新停車場約170m	-1%	俾亭停車場約200m	-1%	城市車旅新店約500m	0%
	其他	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		-13%		-11%		-11%	
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%
	住宅適寧性	普通	略差	3%	略差	3%	略差	2%
	調整率小計		3%		3%		2%	
個別因素調整百分率(D)				95%		105%		109%

註：區域內與勘估標的條件相近之比較案稀少，因此比較標的3個別因素「建物實質條件」總調整率超過15%，但應仍為適用之比較標的，特此說明。

- a. 不動產估價技術規則第十五條第一項之規定：不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。
- b. 本案評估共選取 3 個比較標的進行價格試算，最終比較價格決定即依各比較標的與勘估標的間之條件差異進行價格修正，並就其條件差異程度予以各比較標的試算價格不同之加權比例，透過加權平均方式求取勘估標的比較價格；而上述加權比例係考量各比較標的資料可信度、價格形成因素與勘估標的差異程度決定之，各比較標的加權數決定如下表所示。

加權數推定表

比較價格權重決定		比較標的1	權重 評分	比較標的2	權重 評分	比較標的3	權重 評分
價格型態	成交租金6分 擬租租金3分	成交租金	6	成交租金	6	成交租金	6
價格日期接近程度(月)	依價格日期接近程度給分，最高6分	3	5	1	6	5	4
區域因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	9%	4	6%	5	11%	3
個別因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	33%	5	39%	1	33%	5
調整因子個數總和	調整項目愈多權重愈低，最高5分	19	3	18	4	17	5
各案例調整加權指數	68	34%	23	32%	22	34%	23

c.經前述比較標的與勘估標的間之條件差異調整，並依比較標的之資料可信度、差異百分率絕對值等指標項目推算各比較案例加權指數，決定各試算價格賦予 34%、32%、34% 權重；經權重比例核算租金比較價格為 NT\$1,150 元/坪/月，如下表所示。

更新後住宅租賃比較法總調整表

項 目	比較標的1	比較標的2	比較標的3
預估可能成交 租金單價 (元/坪/月)	NT\$1,193	NT\$1,049	NT\$1,204
情況因素 調整率	100%	100%	100%
情況因素調整 後價格 (元/坪/月)	NT\$1,193	NT\$1,049	NT\$1,204
價格日期 調整百分率	101%	100%	99%
價格日期調整 後價格 (元/坪/月)	NT\$1,205	NT\$1,049	NT\$1,192
區域因素 調整率	97%	100%	95%
區域因素調整 後價格 (元/坪/月)	NT\$1,169	NT\$1,049	NT\$1,132
個別因素 調整率	95%	105%	109%
試算價格 (元/坪/月)	NT\$1,110	NT\$1,101	NT\$1,234
比較標的加權 數	34%	32%	34%
加權數計算後 價格(元/坪/月)	NT\$378	NT\$352	NT\$420
最後推定比較 價格(元/坪/月)	NT\$1,150 $\div$ NT\$1,150		

註：價格日期調整係參考新北市房屋租金指數進行調整。



## B.有效總收入推算

經由比較法修正調整勘估標的周圍之不動產租賃實例，評估租金收入為 1,150 元/坪/月，建物面積為 40.34 坪，年租金為 556,692 元。一年期定存利率參考五大銀行平均利率水準設定為 1.192%，在扣除空租損失及裝修抵減損失後，即可求得有效總收入為 543,853 元，如有效總收入計算表所示：

有效總收入計算表

編號	項目	代號	公式說明	試算值
1	年租金收入	a	(a')比較租金： 1,150 元/坪/月 (a'')面積： 40.34 坪	556,692 元
2	押金利息	b	(b')押金月數： 2 個月 (b'')定存利率： 1.19%	1,106 元
3	年總收入	c		557,798 元
4	空租損失	d	(d')空租月數： 0.3 個月	13,945 元
	空租月數	d'	(y)租期： 3 年 (m)空租月數： 3 個月 (t)換約率： 30%	0.30個月
5	免租期抵減損失	e	(e')免租期抵減： 0 個月	0 元
	免租期抵減	e'	(y)租期： 3 年 (n)免租期月數： 0 個月 (t)換約率： 30%	0.00個月
6	有效總收入	F		543,853 元

## C.總費用推算

總費用之項目係依不動產估價技術規則第三十八條第一項規定，包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費及維修費等，經推算各項費用，可求得總費用為 138,576 元、總費用率為 25.48%。核計費用項目如總費用推算表所示：

總費用推算表

編號	項目	代號	公式說明	試算值
1	管理費	f	(f)佔年總收入： 0.5%	2,789 元
2	維修費	g	(g')建物成本價格： 212,000 元/坪 (g'')維修費比例： 0.1%	8,552 元
3	地價稅	h	(h)地價稅稅率： 10 ‰ (l')平均申報地價： 51,306 元/坪 (l'')持分基地面積： 4.43 坪	2,275 元
4	房屋稅	i	(i')房屋評定現值： 75,207 元/坪 (i'')房屋稅稅率： 1.20%	36,406 元
5	保險費	j	(x')單價： 140,000 (x'')鋼骨造加成： 16.00% (x''')殘值率： 100.00%	6,551,216 元
			(j')費率： 0.039% (j'')火災高樓係數： 1.2	2,938 元
			(j''')費率： 0.256% (j''''地震高樓係數： 1.2	21,475 元
			保險費合計	24,414 元
			(k')建物成本價格： 212,000 元/坪 (k'')機電設施比例： 15% (k''')修繕年期： 20 年	64,141 元
7	總費用	O	(總費用率：O/F= 25.48% )	138,576 元

#### D. 收益推算

經由上述估算步驟求取之有效總收入扣除總費用後所得之剩餘，即可求得稅前純收益為 405,277 元。

$$543,853 \text{ 元} - 138,576 \text{ 元} = 405,277 \text{ 元}$$

#### E. 決定收益資本化率

本次評估作業以收益法比較標的案例之租金價格及市場合理房價行情資料，推算勘估標的收益資本化率。推估過程係先求取比較標的未扣除折舊提存費之收益資本化率，扣除折舊提存率後，決定比較標的扣除折舊提存費後之收益資本化率，再加上勘估標的折舊提存率，以決定勘估標的未扣除折舊提存費之收益資本化率，詳如下表所示：

收益資本化率表

編號	項目	代號	試算值		
壹、比較標的未扣除折舊提存費之收益資本化率（%）					
1	收益法市場案例		比較標的1	比較標的2	比較標的3
			新店區北新路一段76號8樓	新店區北新路一段128之1號8樓	新店區永新街22號6樓
2	市場租金(元/坪月)	a	1,193	1,049	1,204
3	空置率(%)	b	3%	3%	3%
4	總費用佔總收入比率(%)	c	25%	27%	25%
5	市場合理價格水準(元/坪)	e	650,000	572,000	656,000
6	比較標的未扣除折舊提存費之收益資本化率(%)	r <sub>1</sub>	1.61%	1.56%	1.61%
貳、折舊提存率（%）					
1	建物殘餘價值率(%)	f	10%	10%	5%
2	耐用年數(年)	g	50	50	50
3	折舊率(%)	h	1.80%	1.80%	1.90%
4	屋齡(年)	i	1.8	4.5	0.7
5	累積折舊率(%)	j	3.24%	8.10%	1.33%
6	建物折舊提存率(%)	d <sub>1</sub>	1.86%	1.96%	1.93%
參、決定比較標的扣除折舊提存費後之收益資本化率（%）					
1	建物價值比率(%)	k	53.76%	54.54%	52.01%
2	比較標的扣除折舊提存費後之房地綜合資本化率(%)	m	0.61%	0.49%	0.61%
			0.49%~0.61%		
		r <sub>2</sub>	0.55%		
肆、決定勘估標的未扣除折舊提存費之收益資本化率（%）					
1	建物殘餘價值率(%)	n	10%		
2	耐用年數(年)	o	50		
3	折舊率(%)	p	1.80%		
4	屋齡(年)	q	0		
5	累積折舊率(%)	t	0		
6	勘估標的折舊提存率(%)	d <sub>2</sub>	1.80%		
7	勘估標的建物價值比率(%)	s	58.29%		
8	決定勘估標的收益資本化率(%) (R)		1.60%		

#### F.收益價格計算

經由上述估算有效總收入、總費用、淨收益及決定收益資本化率等過程後，求出勘估標的之更新後住宅比準單元收益價格為 627,000 元/坪。收益價格估算過程如更新後住宅收益價格試算表所示。

更新後住宅收益價格試算表

編號	項目	代號	公式說明	試算值
1	有效總收入	F	(p)年總收入：557,798 元 (q)空置裝修損失：13,945 元	543,853 元
2	總費用	O	(r)管理費：2,789 元 (s)維修費：8,552 元 (t)地價稅：2,275 元 (u)房屋稅：36,406 元 (v)保險費：24,414 元 (w)重置提撥費：64,141 元	138,576 元
3	淨收益	(A)	F - O	405,277 元
4	房地綜合收益資本化率 (%)(加計折舊提存率)	(R)		1.60%
5	收益價格(元)	V	(A) / (R)	25,282,379 元
6	收益價格(元/坪)	(V)	V/40.34坪	630,000 元

(3)本作業考量估價目的、勘估標的屬性、使用現況及估價方法特性，採用比較法、收益法分別評估勘估標的之比準單元試算價格如下：

A.以比較法評估勘估標的比較價格約為 653,000 元/坪。

B.以收益法評估勘估標的收易價格約為 627,000 元/坪。

C.上述估價方法所評估勘估標的價格略有差異，考量各試算價格求取過程中應蒐集資料可信度、完整度，以及勘估標的性質、估價目的、估價種類條件差異等因素，賦予比較價格權重 50%，收益法權重 50%，最後評定勘估標的更新後住宅比準單元價格約為 640,000 元/坪。

更新後住宅比準單元試算價格權重表

估價方法	試算價格(元/坪)	權重	權重後價格(元/坪)	決定單價(元/坪)
比較法	653,000	50%	326,500	640,000
收益法	627,000	50%	313,500	

4.作業廠房產品價格評估：本次價格評估採取比較法及收益法評估更新後作業廠房產品之建坪單價。

#### (1)比較法評估過程

更新後作業廠房買賣比較案例分析，詳如更新後作業廠房買賣比較標的查證表、更新後作業廠房買賣比較標的因素調整暨價格試算表所示。

更新後作業廠房買賣比較標的查證表

項 目		勘估標的	更新後廠辦買賣 比較標的1	更新後廠辦買賣 比較標的2	更新後廠辦買賣 比較標的3
地 址		9F-作業廠房	新店區北新路三段207號5樓	新店區民權路100號3樓之1	新店區寶橋路142號6樓
大樓或建案名稱			台北矽谷	江陵資訊大樓	欣聯鉅星科技總部
土地使用分區		第一種特定專用區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區
價格型態			成交價格	成交價格	成交價格
交易價格	不動產總價(元)		NT\$66,560,000	NT\$59,232,500	NT\$45,000,000
	車位總價(元)		NT\$3,000,000	NT\$1,500,000	NT\$4,400,000
	核算後建坪單價(元/坪)		NT\$473,516	NT\$557,264	NT\$528,096
議價空間(%)			0%	0%	0%
成交價或預估可能成交價格(元/坪)			NT\$474,000	NT\$557,000	NT\$528,000
調查日期			111.08	112.03	111.08
價格日期		111.07.27	111.04.06	111.01.05	111.04.13
建築樓層		24	15	17	7
比較標的樓層		9	5	3	6
屋齡(年)		新成屋	19.9	25.3	0.4
面積	總面積(坪)	550.92	155.51	116.94	99.67
	建物面積(坪)	550.92	134.23	103.60	76.88
	車位面積(坪)		21.28	13.34	22.79
建物結構		鋼筋混凝土造	鋼骨造	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
基地臨路面數		2	3	2	2
臨路寬度(m)		15、15	25、8、5	22、8	25、5
建物通風採光		3面	1面	2面	3面
道路種別		一般道路	主要道路	次要道路	主要道路
公設比(%)		41.07%	32.80%	28.90%	39.63%
備註			坡道平面車位2個 (150萬/個)	坡道平面車位150 萬/個	坡道平面車位2個 (220萬/個)

註：區域內與勘估標的條件相近之服務辦公室比較案例稀少，因此擴大搜尋範圍且比較標的1、2屋齡超過5年，但應仍為適用之比較案例。



更新後作業廠房買賣比較標的因素調整暨價格試算表（區域因素調整表）

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
			條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
座落位置		9F-作業廠房	新店區北新路三段207號5樓		新店區民權路100號3樓之1		新店區寶橋路142號6樓	
標的面積(坪)		550.92	134.23		103.60		76.88	
成交價或預估可能成交價格(元/坪)			NT\$474,000		NT\$557,000		NT\$528,000	
交通運輸	主要道路寬度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	捷運之便利性	普通	略佳	-2%	略佳	-2%	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%
	調整率小計		-2%		-2%		0%	
自然環境	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	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
公共設施	學校(國小、國中、高中、大專)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場(傳統、超級市場、購物中心)	普通	普通	0%	普通	0%	略佳	-3%
	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、醫院等)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計		0%		0%		-3%	
發展潛力	未來發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	環狀線南環段	環狀線南環段	0%	環狀線南環段	0%	無	3%
	商業聚集效益	普通	略佳	-3%	略佳	-3%	略佳	-3%
	調整率小計		-3%		-3%		0%	
區域因素調整百分率(C)				95%		95%		97%

更新後作業廠房買賣比較標的因素調整暨價格試算表（個別因素調整表）

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
			條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
座落位置		9F-作業廠房	新店區北新路三段207號5樓		新店區民權路100號3樓之1		新店區寶橋路142號6樓	
標的面積(坪)		550.92	134.23		103.60		76.88	
成交價或預估可能成交價格(元/坪)			NT\$474,000		NT\$557,000		NT\$528,000	
建物實質條件	總價與單價關係	總價普通	總價略低	-3%	總價略低	-3%	總價略低	-4%
	面積適宜性	普通	略差	1%	略差	1%	略差	1%
	通風採光	3面	1面	2%	2面	1%	3面	0%
	高度	5.0m	4.2m	3%	3.8m	4%	4.2m	3%
	屋齡(年)	新成屋	19.9	10%	25.3	13%	0.4	0%
	樓層別	9F	5F	2%	3F	2%	6F	2%
	公設比	41.07%	32.80%	-3%	28.90%	-4%	39.63%	0%
	視野景觀	普通	稍差	6%	略差	2%	略差	2%
	結構	鋼筋混凝土造	鋼骨造	-7%	鋼骨鋼筋混凝土造	-4%	鋼筋混凝土造	0%
	雨遮比	4.15%	0.29%	-1%	0.00%	-1%	0.00%	-1%
	使用用途	作業廠房	一般事務所	-3%	工業用	0%	一般工廠	0%
	建物可視性	24F	15F	3%	17F	2%	7F	6%
	調整率小計		10%		13%		9%	
道路條件	面臨之主要道路寬度(m)	15、15	25、8、5	-1%	22、8	-1%	25、5	-1%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	道路種別	一般道路	主要道路	-2%	次要道路	-1%	主要道路	-2%
	其他	無	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計		-3%		-2%		-3%	
公共設施接近條件	接近捷運站之程度	大坪林站約1200m	大坪林站約260m	-3%	大坪林站約500m	-2%	七張站約1100m	0%
	接近金融機構之程度	合作金庫銀行約850m	中國信託銀行約270m	-2%	彰化銀行約30m	-3%	國泰世華銀行約160m	-2%
	接近商業設施之程度	萊爾富全球店約200m	全家慶民店約240m	0%	全家民權店約30m	-1%	7-11寶元店約80m	-1%
	接近公園之程度	中興公園約1000m	中興公園約750m	-1%	慈濟公園約280m	-3%	綠湖公園約400m	-2%
	接近停車場之程度	俾亭正大場約350m	矽谷二期停車約100m	-1%	Times停車場約210m	-1%	城市車旅約220m	-1%
	其他	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		-7%		-10%		-6%	
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%
	調整率小計		0%		0%		0%	
個別因素調整百分率(D)				100%		101%		100%

#### A.比較價格之決定

(A)不動產估價技術規則第十五條第一項規定：不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討，並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。

(B)本案評估共選取 3 個比較標的進行價格試算，最終比較價格決定即依各比較標的與勘估標的間之條件差異進行價格修正，並就其條件差異程度予以各比較標的試算價格不同之加權比例，透過加權平均方式求取勘估標的比較價格；而上述加權比例係考量各比較標的資料可信度、價格形成因素與勘估標的差異程度決定之，各比較標的加權數決定如下表所示。

加權數推定表

比較價格權重決定		比較標的1	權重 評分	比較標的2	權重 評分	比較標的3	權重 評分
價格型態	成交價格6分 擬售價格3分	成交價格	6	成交價格	6	成交價格	6
價格日期接近程度(月)	依價格日期接近程度給分，最高6分	3	6	6	3	3	6
區域因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	5%	5	5%	5	9%	1
個別因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	54%	1	49%	2	28%	5
調整因子個數總和	調整項目愈多權重愈低，最高5分	22	1	22	1	18	5
各案例調整加權指數	59	32%	19	29%	17	39%	23

(C)經前述比較標的與勘估標的間之條件差異調整，並依比較標的之資料可信度、差異百分率絕對值等指標項目推算各比較案例加權指數，決定各試算價格賦予 32%、29%、39% 權重；經權重比例核算後勘估標的作業廠房產品比準單元價格約為 NT \$504,000 元/坪。

更新後作業廠房比較法總調整表

項 目	比較標的1	比較標的2	比較標的3
成交價或預估可能成交價格(元/坪)	NT\$474,000	NT\$557,000	NT\$528,000
情況因素調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格(元/坪)	NT\$474,000	NT\$557,000	NT\$528,000
價格日期調整百分率	101%	101%	101%
價格日期調整後價格(元/坪)	NT\$478,740	NT\$562,570	NT\$533,280
區域因素調整率	95%	95%	97%
區域因素調整後價格(元/坪)	NT\$454,803	NT\$534,442	NT\$517,282
個別因素調整率	100%	101%	100%
試算價格(元/坪)	NT\$454,803	NT\$539,786	NT\$517,282
比較標的加權數	32%	29%	39%
加權數計算後價格(元/坪)	NT\$145,537	NT\$156,538	NT\$201,740
最後推定比較價格(元/坪)	$\frac{NT\$145,537 \times 32\% + NT\$156,538 \times 29\% + NT\$201,740 \times 39\%}{32\% + 29\% + 39\%} = NT\$503,815$		
	NT\$503,815	≡	NT\$504,000

註：價格日期調整係參考新北市全市大樓住宅價格指數及信義房價指數變動情形進行調整。

## (2)收益法評估過程

- A.本評估作業係以勘估標的出租收入(租金)為基礎，用以計算勘估標的一年之總收入。勘估標的租金收入資訊，係訪查鄰近地區相類似條件不動產之出租資料。有關租金案例資料及租金修正調整結果，如更新後作業廠房租賃比較標的查證表、更新後作業廠房租賃比較標的因素調整暨價格試算表所示。



更新後作業廠房租賃比較標的查證表

項 目		勘估標的	更新後廠辦租賃 比較標的1	更新後廠辦租賃 比較標的2	更新後廠辦租賃 比較標的3
地 址		9F-作業廠房	新店區中興路二段190號10樓之2	新店區北新路三段221號6樓	新店區寶橋路142號6樓
大樓或建案名稱			台灣科技總部	台北科學城	欣聯鉅星科技總部
土地使用分區			乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區
價格型態			成交租金	成交租金	成交租金
交易價格	不動產租金總價(元/月)		NT\$85,000	NT\$119,000	NT\$80,000
	車位租金(元/月)		NT\$4,000		
	核算後建物租金單價(元/坪/月)		NT\$1,089	NT\$1,295	NT\$1,041
議價空間(%)			0%	0%	0%
預估可能成交租金單價(元/坪/月)			NT\$1,090	NT\$1,290	NT\$1,040
調查日期			111.08	112.03	112.03
價格日期		111.07.27	111.04.29	110.01.20	111.08.10
建築樓層		24	13	16	7
比較標的樓層		9	10	6	5
屋齡(年)		新成屋	23.8	11.3	0.8
面積	總面積(坪)	550.92	84.52	91.90	76.87
	建物面積(坪)	550.92	74.40	91.90	76.87
	車位面積(坪)		10.12		
建物結構		鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼骨造	鋼筋混凝土造
基地臨路面數		2	3	3	2
臨路寬度(m)		15、15	42、30、6	28、25、8	25、5
建物通風採光		3面	2面	1面	3面
道路種別		一般道路	主要道路	主要道路	主要道路
樓高(m)		41.07%	28.11%	35.26%	39.63%
備註			坡道平面車位4000元/個		

註：區域內與勘估標的條件相近之比較案例稀少，因此擴大搜尋範圍且比較標的1、2屋齡超過5年，但應仍為適用之比較案例。

更新後作業廠房租賃比較標的因素調整暨價格試算表（區域因素調整表）

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
			條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
座落位置		9F-作業廠房	新店區中興路二段190號10樓之2		新店區北新路三段221號6樓		新店區寶橋路142號6樓	
標的面積(坪)		550.92	74.40		91.90		76.87	
預估可能成交租金單價(元/坪/月)			NT\$1,090		NT\$1,290		NT\$1,040	
交通運輸	主要道路寬度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	捷運之便利性	普通	普通	0%	略佳	-2%	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	略佳	-2%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計		-2%		-2%		0%	
自然環境	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	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		0%		0%		0%	
公共設施	學校(國小、國中、高中、大專)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場(傳統、超級市場、購物中心)	普通	普通	0%	普通	0%	略佳	-3%
	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、醫院等)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計		0%		0%		-3%	
發展潛力	未來發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	環狀線南環段	無	3%	環狀線南環段	0%	無	3%
	商業聚集效益	普通	普通	0%	略佳	-3%	略佳	-3%
	調整率小計		3%		-3%		0%	
區域因素調整百分率(C)				101%		95%		97%

更新後作業廠房租賃比較標的因素調整暨價格試算表（個別因素調整表）

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
			條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
座落位置		9F-作業廠房	新店區中興路二段190號10樓之2		新店區北新路三段221號6樓		新店區寶橋路142號6樓	
標的面積(坪)		550.92	74.40		91.90		76.87	
預估可能成交租金單價(元/坪/月)			NT\$1,090		NT\$1,290		NT\$1,040	
建物實質條件	總價與單價關係	總價普通	總價略低	-4%	總價略低	-4%	總價略低	-4%
	面積適宜性	普通	略差	1%	略差	1%	略差	1%
	通風採光	3面	2面	1%	1面	2%	3面	0%
	高度	5.0m	3.8m	4%	4.1m	3%	4.2m	3%
	屋齡(年)	新成屋	23.8	12%	11.3	6%	0.8	0%
	樓層別	9F	10F	0%	6F	2%	5F	2%
	公設比	41.07%	28.11%	-4%	35.26%	-2%	39.63%	0%
	視野景觀	普通	稍差	5%	略差	2%	略差	2%
	結構	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	0%	鋼骨造	-7%	鋼筋混凝土造	0%
	雨遮比	4.15%	0.00%	-1%	0.00%	-1%	0.00%	-1%
	使用用途	作業廠房	工商用	-3%	作業廠房	0%	一般工廠	0%
	建物可視性	24F	13F	4%	16F	3%	7F	6%
	調整率小計		15%		5%		9%	
道路條件	面臨之主要道路寬度(m)	15、15	42、30、6	-3%	28、25、8	-1%	25、5	-1%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	道路種別	一般道路	主要道路	-2%	主要道路	-2%	主要道路	-2%
	其他	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		-5%		-3%		-3%	
公共設施接近條件	接近捷運站之程度	大坪林站約1200m	七張站約800m	-1%	大坪林站約290m	-3%	七張站約1100m	0%
	接近金融機構之程度	合作金庫銀行約850m	臺灣企銀約30m	-3%	華泰銀行約180m	-2%	國泰世華銀行約160m	-2%
	接近商業設施之程度	萊爾富全球店約200m	全家統寶店約120m	0%	全家金采店約20m	-1%	7-11寶元店約80m	-1%
	接近公園之程度	中興公園約1000m	原野公園約600m	-1%	中興公園約900m	0%	綠湖公園約400m	-2%
	接近停車場之程度	偉亭正大場約350m	寶橋停車場約450m	0%	矽谷二期停車約50m	-1%	城市車旅約220m	-1%
	其他	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		-5%		-7%		-6%	
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%
	調整率小計		0%		0%		0%	
個別因素調整百分率(D)				105%		95%		100%

- a. 不動產估價技術規則第十五條第一項之規定：不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。
- b. 本案評估共選取 3 個比較標的進行價格試算，最終比較價格決定即依各比較標的與勘估標的間之條件差異進行價格修正，並就其條件差異程度予以各比較標的試算價格不同之加權比例，透過加權平均方式求取勘估標的比較價格；而上述加權比例係考量各比較標的資料可信度、價格形成因素與勘估標的差異程度決定之，各比較標的加權數決定如下表所示。

加權數推定表

比較價格權重決定		比較標的1	權重 評分	比較標的2	權重 評分	比較標的3	權重 評分
價格型態	成交租金6分 擬租租金3分	成交租金	6	成交租金	6	成交租金	6
價格日期接近程度(月)	依價格日期接近程度給分，最高6分	3	5	18	1	1	6
區域因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	5%	5	5%	5	9%	1
個別因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	49%	1	43%	1	28%	5
調整因子個數總和	調整項目愈多權重愈低，最高5分	18	4	21	1	17	5
各案例調整加權指數	58	36%	21	24%	14	40%	23

- c. 經前述比較標的與勘估標的間之條件差異調整，並依比較標的之資料可信度、差異百分率絕對值等指標項目推算各比較案例加權指數，決定各試算價格賦予 36%、24%、40% 權重；經權重比例核算租金比較價格為 NT\$1,100 元/坪/月，如下表所示。

更新後作業廠房租賃比較法總調整表

項 目	比較標的1	比較標的2	比較標的3
預估可能成交 租金單價 (元/坪/月)	NT\$1,090	NT\$1,290	NT\$1,040
情況因素 調整率	100%	100%	100%
情況因素調整 後價格 (元/坪/月)	NT\$1,090	NT\$1,290	NT\$1,040
價格日期 調整百分率	100%	101%	100%
價格日期調整 後價格 (元/坪/月)	NT\$1,090	NT\$1,303	NT\$1,040
區域因素 調整率	101%	95%	97%
區域因素調整 後價格(元/坪/ 月)	NT\$1,101	NT\$1,238	NT\$1,009
個別因素 調整率	105%	95%	100%
試算價格 (元/坪/月)	NT\$1,156	NT\$1,176	NT\$1,009
比較標的加權 數	36%	24%	40%
加權數計算後 價格(元/坪/月)	NT\$416	NT\$282	NT\$404
最後推定比較 價格(元/坪/月)	NT\$1,102	≡	NT\$1,100

註：價格日期調整係參考新北市房屋租金指數進行調整。



## B.有效總收入推算

經由比較法修正調整勘估標的周圍之不動產租賃實例，評估租金收入為 1,100 元/坪評估，建物面積為 550.92 坪，年租金為 7,272,144 元。一年期定存利率參考五大銀行平均利率水準設定為 1.192%，在扣除空租損失及裝修抵減損失後，即可求得有效總收入為 6,982,983 元，如有效總收入計算表所示：

有效總收入計算表

編號	項目	代號	公式說明	試算值
1	年租金收入	a	(a')比較租金： 1,100 元/坪/月 (a'')面積： 550.92 坪	7,272,144 元
2	押金利息	b	(b')押金月數： 2 個月 (b'')定存利率： 1.19%	14,447 元
3	年總收入	c		7,286,591 元
4	空租損失	d	(d')空租月數： 0.3 個月	182,165 元
	空租月數	d'	(y)租期： 3 年 (m)空租月數： 3 個月 (t)換約率： 30%	0.30個月
5	裝修抵減損失	e	(e')裝修抵減： 0.2 個月	121,443 元
	裝修抵減	e'	(y)租期： 3 年 (n)裝修月數： 2.0 個月 (t)換約率： 30%	0.20個月
6	有效總收入	F		6,982,983 元

## C.總費用推算

總費用之項目係依不動產估價技術規則第三十八條第一項規定，包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費及維修費等，經推算各項費用，可求得總費用為 2,097,226 元、總費用率為 30.03%。核計費用項目如總費用推算表所示：

總費用推算表

編號	項目	代號	公式說明	試算值
1	管理費	f	(f')估年總收入：0.5%	36,433 元
2	維修費	g	(g')建物成本價格：163,000 元/坪 (g'')維修費比例：0.1%	89,800 元
3	地價稅	h	(h)地價稅稅率：10 ‰ (l')平均申報地價：51,306 元/坪 (l'')持分基地面積：61.84 坪	31,728 元
4	房屋稅	i	(i')房屋評定現值：60,165 元/坪 (i'')房屋稅稅率：3.00%	994,388 元
5	保險費	j	(x')單價：140,000 (x'')鋼骨造加成：0.00% (x''')殘值率：100.00% (j')費率：0.039% (j'')火災高樓係數：1.1 (j''')費率：0.256% (j''')地震高樓係數：1.2 保險費合計	77,128,800 元 33,088 元 238,290 元 271,378 元
6	重置提撥費	k	(k')建物成本價格：163,000 元/坪 (k'')機電設施比例：15% (k''')修繕年期：20 年	673,500 元
7	總費用	O	(總費用率：O/F= 30.03% )	2,097,226 元

#### D.收益推算

經由上述估算步驟求取之有效總收入扣除總費用後所得之剩餘，即可求得稅前純收益為 4,885,757 元。

$$6,982,983 \text{ 元} - 2,097,226 \text{ 元} = 4,885,757 \text{ 元}$$

#### E.決定收益資本化率

本次評估作業以收益法比較標的案例之租金價格及市場合理房價行情資料，推算勘估標的收益資本化率。推估過程係先求取比較標的未扣除折舊提存費之收益資本化率，扣除折舊提存率後，決定比較標的扣除折舊提存費後之收益資本化率，再加上勘估標的折舊提存率，以決定勘估標的未扣除折舊提存費之收益資本化率，詳如下表所示：

收益資本化率表

編號	項目	代號	試算值		
壹、比較標的未扣除折舊提存費之收益資本化率（%）					
1	收益法市場案例		比較標的1	比較標的2	比較標的3
			新店區中興路二段190號10樓之2	新店區北新路三段221號6樓	新店區寶橋路142號6樓
2	市場租金(元/坪月)	a	1,090	1,290	1,040
3	空置率(%)	b	2%	2%	1%
4	總費用佔總收入比率(%)	c	23%	25%	20%
5	市場合理價格水準(元/坪)	e	490,000	570,000	528,000
6	比較標的未扣除折舊提存費之收益資本化率(%)	r <sub>1</sub>	2.01%	2.00%	1.87%
貳、折舊提存率（%）					
1	建物殘餘價值率(%)	f	5%	10%	5%
2	耐用年數(年)	g	50	50	50
3	折舊率(%)	h	1.90%	1.80%	1.90%
4	屋齡(年)	i	23.8	11.3	0.8
5	累積折舊率(%)	j	45.22%	20.34%	1.52%
6	建物折舊提存率(%)	d <sub>1</sub>	3.47%	2.26%	1.93%
參、決定比較標的扣除折舊提存費後之收益資本化率（%）					
1	建物價值比率(%)	k	45.56%	45.36%	45.40%
2	比較標的扣除折舊提存費後之房地綜合資本化率(%)	m	0.43%	0.97%	1.00%
			0.43%~1%		
		r <sub>2</sub>	0.72%		
肆、決定勘估標的未扣除折舊提存費之收益資本化率（%）					
1	建物殘餘價值率(%)	n	5%		
2	耐用年數(年)	o	50		
3	折舊率(%)	p	1.90%		
4	屋齡(年)	q	0		
5	累積折舊率(%)	t	0		
6	勘估標的折舊提存率(%)	d <sub>2</sub>	1.90%		
7	勘估標的建物價值比率(%)	s	57.80%		
8	決定勘估標的收益資本化率(%)	(R)	1.81%		

#### F. 收益價格計算

經由上述估算有效總收入、總費用、淨收益及決定收益資本化率等過程後，求出勘估標的之更新後作業廠房比準單元收益價格為 486,000 元/坪。收益價格估算過程如更新後店面收益價格試算表所示。

更新後服務辦公室收益價格試算表

編號	項目	代號	公式說明	試算值
1	有效總收入	F	(p)年總收入：7,286,591 元 (q)空置裝修損失：303,608 元	6,982,983 元
2	總費用	O	(r)管理費：36,433 元 (s)維修費：89,800 元 (t)地價稅：31,728 元 (u)房屋稅：994,388 元 (v)保險費：271,378 元 (w)重置提撥費：673,500 元	2,097,226 元
3	淨收益	(A)	F - O	4,885,757 元
4	房地綜合收益資本化率 (%)(加計折舊提存率)	(R)		1.82%
5	收益價格(元)	V	(A) / (R)	268,006,431 元
6	收益價格(元/坪)	(V)	V/550.92坪	486,000 元

(3)本作業考量估價目的、勘估標的屬性、使用現況及估價方法特性，採用比較法、收益法分別評估勘估標的服務辦公室產品比準單元試算價格如下：

A.以比較法評估勘估標的比較價格約為 504,000 元/坪。

B.以收益法評估勘估標的收買價格約為 486,000 元/坪。

C.上述估價方法所評估勘估標的價格略有差異，考量各試算價格求取過程中應蒐集資料可信度、完整度，以及勘估標的性質、估價目的、估價種類條件差異等因素，賦予比較價格權重 50%，收益法權重 50%，最後評定勘估標的更新後作業廠房產品比準單元價格 495,000 元/坪。

更新後作業廠房比準單元試算價格權重表

估價方法	試算價格(元/坪)	權重	權重後價格(元/坪)	決定單價(元/坪)
比較法	504,000	50%	252,000	495,000
收益法	486,000	50%	243,000	

## 5. 評估更新後各單元不動產價格

依不動產估價技術規則第九十八條規定，區分所有建物之估價，應就專有部分、共用部分之比例及基地權利合併估價，並考量其與比較標之樓層別效用比及位置差異作適當之調整。本案援用此規範，以勘估標的更新後住宅產品之比準單元價格 640,000 元/坪及更新後作業廠房產品之比準單元價格 495,000 元/坪為基準，依樓層別效用比及水平效用比修正更新後各單元不動產價格。各項調整詳如更新後建物樓層別及水平效用比修正表所示。

(1) 樓層別效用比係因樓層高度的不同而造成可及性等差異，致使各樓層價格有所不同。

住 宅			
樓層	效用比	樓層	效用比
4F	97%	18F	104%
5F	98%	19F	105%
6F	98%	20F	105%
7F	99%	21F	106%
8F	99%	22F	106%
9F	100%	23F	107%
10F	100%	24F	107%
11F	101%	25F	108%
12F	101%	26F	109%
13F	102%	27F	110%
14F	102%	28F	111%
15F	103%	29F	112%
16F	103%	30F	113%
17F	104%	31F	114%

服務辦公室、作業廠房			
樓層	效用比	樓層	效用比
3F	98%	14F	102%
4F	97%	15F	103%
5F	98%	16F	103%
6F	98%	17F	104%
7F	99%	18F	104%
8F	99%	19F	105%
9F	100%	20F	105%
10F	100%	21F	106%
11F	101%	22F	106%
12F	101%	23F	107%
13F	102%	24F	108%



(2)水平效用係指各單元因水平位置或面積不同而造成通風採光、格局等條件不一，而產生價格之差異。更新後建物個別條件修正項目住宅部份包括面積、通風採光、視野景觀、雨遮比等；作業廠房為面積、通風採光、視野景觀、樓層高度等。

住宅

項目	條件	調整率
面積	35坪以上	0%
	25~35坪	1%
	25坪以下	2%
通風採光	略佳	1%
	普通	0%
	略差	-1%
視野景觀	較佳	3%
	稍佳	2%
	略佳	1%
	普通	0%
	稍差	-3%
	差(面後側廠辦10F以下)	-10%
雨遮比	9%以下	0%
	9%以上	-1%
車道影響	無	0%
	有	-1%

服務辦公室

項目	條件	調整率
面積	400坪以上	0%
	250~400坪	1%
	100~250坪	2%
	100坪以下	3%
視野景觀	稍佳	4%
	略佳	3%
	普通	2%
	稍差	0%
樓層高度	5.0m	0%
	4.0m	-3%
使用性質 差異	服務辦公室	3%
	作業廠房	0%
雨遮比	2%以下	1%
	2%~7%	0%
	7%以上	-1%
壁刀	無	0%
	有	-2%
公設比	42%以下	0%
	42%以上	-1%

(3)依上述修正原則評估，可獲得更新後各單元不動產樓層別效用比率及水平效用比率，其乘積即為更新後各單元不動產綜合修正率。以綜合修正率乘以勘估標的之比準單元建坪單價，可求出更新後各單元不動產建坪單價。詳見更新後建物各單元建坪單價表。

更新後住宅各單元建坪單價表

編號	樓層	戶別	規劃用途	樓層別效用比	個別效用比						綜合修正率	建坪單價 (元/坪) (不含露台)
					面積	通風採光	視野景觀	雨遮比	車道影響	總修正率		
1	4F	A1	住宅	97%	0%	1%	1%	0%	0%	102%	99%	633,000
2	4F	A2	住宅	97%	2%	-1%	0%	-1%	0%	100%	97%	621,000
3	4F	A3	住宅	97%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	97%	621,000
4	4F	A5	住宅	97%	0%	0%	-10%	0%	0%	90%	87%	559,000
5	4F	A6	住宅	97%	2%	-1%	-10%	-1%	0%	90%	87%	559,000
6	4F	A7	住宅	97%	0%	1%	0%	-1%	0%	100%	97%	621,000
7	4F	B1	住宅	97%	0%	1%	0%	0%	-1%	100%	97%	621,000
8	4F	B2	住宅	97%	2%	-1%	0%	-1%	0%	100%	97%	621,000
9	4F	B3	住宅	97%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	97%	621,000
10	4F	B5	住宅	97%	0%	0%	-10%	0%	-1%	89%	86%	553,000
11	4F	B6	住宅	97%	1%	-1%	-10%	-1%	-1%	88%	85%	546,000
12	4F	B7	住宅	97%	0%	1%	-10%	0%	-1%	90%	87%	559,000
13	5F	A1	住宅	98%	0%	1%	1%	0%	0%	102%	100%	640,000
14	5F	A2	住宅	98%	2%	-1%	0%	-1%	0%	100%	98%	627,000
15	5F	A3	住宅	98%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	98%	627,000
16	5F	A5	住宅	98%	0%	0%	-10%	0%	0%	90%	88%	564,000
17	5F	A6	住宅	98%	2%	-1%	-10%	-1%	0%	90%	88%	564,000
18	5F	A7	住宅	98%	0%	1%	0%	-1%	0%	100%	98%	627,000
19	5F	B1	住宅	98%	0%	1%	0%	0%	0%	101%	99%	633,000
20	5F	B2	住宅	98%	2%	-1%	0%	-1%	0%	100%	98%	627,000
21	5F	B3	住宅	98%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	98%	627,000
22	5F	B5	住宅	98%	0%	0%	-10%	0%	0%	90%	88%	564,000
23	5F	B6	住宅	98%	1%	-1%	-10%	-1%	0%	89%	87%	558,000
24	5F	B7	住宅	98%	0%	1%	-10%	0%	0%	91%	89%	571,000
25	6F	A1	住宅	98%	0%	1%	1%	0%	0%	102%	100%	640,000
26	6F	A2	住宅	98%	2%	-1%	0%	-1%	0%	100%	98%	627,000
27	6F	A3	住宅	98%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	98%	627,000
28	6F	A5	住宅	98%	0%	0%	-10%	0%	0%	90%	88%	564,000
29	6F	A6	住宅	98%	2%	-1%	-10%	-1%	0%	90%	88%	564,000
30	6F	A7	住宅	98%	0%	1%	0%	-1%	0%	100%	98%	627,000
31	6F	B1	住宅	98%	0%	1%	0%	0%	0%	101%	99%	633,000
32	6F	B2	住宅	98%	2%	-1%	0%	-1%	0%	100%	98%	627,000
33	6F	B3	住宅	98%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	98%	627,000
34	6F	B5	住宅	98%	0%	0%	-10%	0%	0%	90%	88%	564,000
35	6F	B6	住宅	98%	1%	-1%	-10%	-1%	0%	89%	87%	558,000
36	6F	B7	住宅	98%	0%	1%	-10%	0%	0%	91%	89%	571,000
37	7F	A1	住宅	99%	0%	1%	1%	0%	0%	102%	101%	646,000
38	7F	A2	住宅	99%	2%	-1%	0%	-1%	0%	100%	99%	634,000
39	7F	A3	住宅	99%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	99%	634,000

編號	樓層	戶別	規劃用途	樓層別效用比	個別效用比						綜合修正率	建坪單價 (元/坪) (不含露台)
					面積	通風採光	視野景觀	雨遮比	車道影響	總修正率		
40	7F	A5	住宅	99%	0%	0%	-10%	0%	0%	90%	89%	570,000
41	7F	A6	住宅	99%	2%	-1%	-10%	-1%	0%	90%	89%	570,000
42	7F	A7	住宅	99%	0%	1%	0%	-1%	0%	100%	99%	634,000
43	7F	B1	住宅	99%	0%	1%	0%	0%	0%	101%	100%	640,000
44	7F	B2	住宅	99%	2%	-1%	0%	-1%	0%	100%	99%	634,000
45	7F	B3	住宅	99%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	99%	634,000
46	7F	B5	住宅	99%	0%	0%	-10%	0%	0%	90%	89%	570,000
47	7F	B6	住宅	99%	1%	-1%	-10%	-1%	0%	89%	88%	564,000
48	7F	B7	住宅	99%	0%	1%	-10%	0%	0%	91%	90%	577,000
49	8F	A1	住宅	99%	0%	1%	1%	0%	0%	102%	101%	646,000
50	8F	A2	住宅	99%	2%	-1%	0%	-1%	0%	100%	99%	634,000
51	8F	A3	住宅	99%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	99%	634,000
52	8F	A5	住宅	99%	0%	0%	-10%	0%	0%	90%	89%	570,000
53	8F	A6	住宅	99%	2%	-1%	-10%	-1%	0%	90%	89%	570,000
54	8F	A7	住宅	99%	0%	1%	0%	-1%	0%	100%	99%	634,000
55	8F	B1	住宅	99%	0%	1%	0%	0%	0%	101%	100%	640,000
56	8F	B2	住宅	99%	2%	-1%	0%	-1%	0%	100%	99%	634,000
57	8F	B3	住宅	99%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	99%	634,000
58	8F	B5	住宅	99%	0%	0%	-10%	0%	0%	90%	89%	570,000
59	8F	B6	住宅	99%	1%	-1%	-10%	-1%	0%	89%	88%	564,000
60	8F	B7	住宅	99%	0%	1%	-10%	0%	0%	91%	90%	577,000
61	9F	A1	住宅	100%	0%	1%	1%	0%	0%	102%	102%	653,000
62	9F	A2	住宅	100%	2%	-1%	0%	-1%	0%	100%	100%	640,000
63	9F	A3	住宅	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	640,000
64	9F	A5	住宅	100%	0%	0%	-10%	0%	0%	90%	90%	576,000
65	9F	A6	住宅	100%	2%	-1%	-10%	-1%	0%	90%	90%	576,000
66	9F	A7	住宅	100%	0%	1%	0%	-1%	0%	100%	100%	640,000
67	9F	B1	住宅	100%	0%	1%	0%	0%	0%	101%	101%	646,000
68	9F	B2	住宅	100%	2%	-1%	0%	-1%	0%	100%	100%	640,000
69	9F	B3	住宅	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	640,000
70	9F	B5	住宅	100%	0%	0%	-10%	0%	0%	90%	90%	576,000
71	9F	B6	住宅	100%	1%	-1%	-10%	-1%	0%	89%	89%	570,000
72	9F	B7	住宅	100%	0%	1%	-10%	0%	0%	91%	91%	582,000
73	10F	A1	住宅	100%	0%	1%	1%	0%	0%	102%	102%	653,000
74	10F	A2	住宅	100%	2%	-1%	0%	-1%	0%	100%	100%	640,000
75	10F	A3	住宅	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	640,000
76	10F	A5	住宅	100%	0%	0%	-10%	0%	0%	90%	90%	576,000
77	10F	A6	住宅	100%	2%	-1%	-10%	-1%	0%	90%	90%	576,000
78	10F	A7	住宅	100%	0%	1%	0%	-1%	0%	100%	100%	640,000
79	10F	B1	住宅	100%	0%	1%	0%	0%	0%	101%	101%	646,000

編號	樓層	戶別	規劃用途	樓層別效用比	個別效用比						綜合修正率	建坪單價 (元/坪) (不含露台)
					面積	通風採光	視野景觀	雨遮比	車道影響	總修正率		
80	10F	B2	住宅	100%	2%	-1%	0%	-1%	0%	100%	100%	640,000
81	10F	B3	住宅	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	640,000
82	10F	B5	住宅	100%	0%	0%	-10%	0%	0%	90%	90%	576,000
83	10F	B6	住宅	100%	1%	-1%	-10%	-1%	0%	89%	89%	570,000
84	10F	B7	住宅	100%	0%	1%	-10%	0%	0%	91%	91%	582,000
85	11F	A1	住宅	101%	0%	1%	2%	0%	0%	103%	104%	666,000
86	11F	A2	住宅	101%	2%	-1%	1%	-1%	0%	101%	102%	653,000
87	11F	A3	住宅	101%	0%	0%	1%	0%	0%	101%	102%	653,000
88	11F	A5	住宅	101%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	98%	627,000
89	11F	A6	住宅	101%	2%	-1%	-3%	-1%	0%	97%	98%	627,000
90	11F	A7	住宅	101%	0%	1%	1%	-1%	0%	101%	102%	653,000
91	11F	B1	住宅	101%	0%	1%	1%	0%	0%	102%	103%	659,000
92	11F	B2	住宅	101%	2%	-1%	1%	-1%	0%	101%	102%	653,000
93	11F	B3	住宅	101%	0%	0%	1%	0%	0%	101%	102%	653,000
94	11F	B5	住宅	101%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	98%	627,000
95	11F	B6	住宅	101%	1%	-1%	-3%	-1%	0%	96%	97%	621,000
96	11F	B7	住宅	101%	0%	1%	-3%	0%	0%	98%	99%	633,000
97	12F	A1	住宅	101%	0%	1%	2%	0%	0%	103%	104%	666,000
98	12F	A2	住宅	101%	2%	-1%	1%	-1%	0%	101%	102%	653,000
99	12F	A3	住宅	101%	0%	0%	1%	0%	0%	101%	102%	653,000
100	12F	A5	住宅	101%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	98%	627,000
101	12F	A6	住宅	101%	2%	-1%	-3%	-1%	0%	97%	98%	627,000
102	12F	A7	住宅	101%	0%	1%	1%	-1%	0%	101%	102%	653,000
103	12F	B1	住宅	101%	0%	1%	1%	0%	0%	102%	103%	659,000
104	12F	B2	住宅	101%	2%	-1%	1%	-1%	0%	101%	102%	653,000
105	12F	B3	住宅	101%	0%	0%	1%	0%	0%	101%	102%	653,000
106	12F	B5	住宅	101%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	98%	627,000
107	12F	B6	住宅	101%	1%	-1%	-3%	-1%	0%	96%	97%	621,000
108	12F	B7	住宅	101%	0%	1%	-3%	0%	0%	98%	99%	633,000
109	13F	A1	住宅	102%	0%	1%	2%	0%	0%	103%	105%	672,000
110	13F	A2	住宅	102%	2%	-1%	1%	-1%	0%	101%	103%	659,000
111	13F	A3	住宅	102%	0%	0%	1%	0%	0%	101%	103%	659,000
112	13F	A5	住宅	102%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	99%	633,000
113	13F	A6	住宅	102%	2%	-1%	-3%	-1%	0%	97%	99%	633,000
114	13F	A7	住宅	102%	0%	1%	1%	-1%	0%	101%	103%	659,000
115	13F	B1	住宅	102%	0%	1%	1%	0%	0%	102%	104%	666,000
116	13F	B2	住宅	102%	2%	-1%	1%	-1%	0%	101%	103%	659,000
117	13F	B3	住宅	102%	0%	0%	1%	0%	0%	101%	103%	659,000
118	13F	B5	住宅	102%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	99%	633,000
119	13F	B6	住宅	102%	1%	-1%	-3%	-1%	0%	96%	98%	627,000



編號	樓層	戶別	規劃用途	樓層別效用比	個別效用比						綜合修正率	建坪單價 (元/坪) (不含露台)
					面積	通風採光	視野景觀	雨遮比	車道影響	總修正率		
120	13F	B7	住宅	102%	0%	1%	-3%	0%	0%	98%	100%	640,000
121	14F	A1	住宅	102%	0%	1%	2%	0%	0%	103%	105%	672,000
122	14F	A2	住宅	102%	2%	-1%	1%	-1%	0%	101%	103%	659,000
123	14F	A3	住宅	102%	0%	0%	1%	0%	0%	101%	103%	659,000
124	14F	A5	住宅	102%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	99%	633,000
125	14F	A6	住宅	102%	2%	-1%	-3%	-1%	0%	97%	99%	633,000
126	14F	A7	住宅	102%	0%	1%	1%	-1%	0%	101%	103%	659,000
127	14F	B1	住宅	102%	0%	1%	1%	0%	0%	102%	104%	666,000
128	14F	B2	住宅	102%	2%	-1%	1%	-1%	0%	101%	103%	659,000
129	14F	B3	住宅	102%	0%	0%	1%	0%	0%	101%	103%	659,000
130	14F	B5	住宅	102%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	99%	633,000
131	14F	B6	住宅	102%	1%	-1%	-3%	-1%	0%	96%	98%	627,000
132	14F	B7	住宅	102%	0%	1%	-3%	0%	0%	98%	100%	640,000
133	15F	A1	住宅	103%	0%	1%	2%	0%	0%	103%	106%	679,000
134	15F	A2	住宅	103%	2%	-1%	1%	-1%	0%	101%	104%	666,000
135	15F	A3	住宅	103%	0%	0%	1%	0%	0%	101%	104%	666,000
136	15F	A5	住宅	103%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	100%	639,000
137	15F	A6	住宅	103%	2%	-1%	-3%	-1%	0%	97%	100%	639,000
138	15F	A7	住宅	103%	0%	1%	1%	-1%	0%	101%	104%	666,000
139	15F	B1	住宅	103%	0%	1%	1%	0%	0%	102%	105%	672,000
140	15F	B2	住宅	103%	2%	-1%	1%	-1%	0%	101%	104%	666,000
141	15F	B3	住宅	103%	0%	0%	1%	0%	0%	101%	104%	666,000
142	15F	B5	住宅	103%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	100%	639,000
143	15F	B6	住宅	103%	1%	-1%	-3%	-1%	0%	96%	99%	633,000
144	15F	B7	住宅	103%	0%	1%	-3%	0%	0%	98%	101%	646,000
145	16F	A1	住宅	103%	0%	1%	2%	0%	0%	103%	106%	679,000
146	16F	A2	住宅	103%	2%	-1%	1%	-1%	0%	101%	104%	666,000
147	16F	A3	住宅	103%	0%	0%	1%	0%	0%	101%	104%	666,000
148	16F	A5	住宅	103%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	100%	639,000
149	16F	A6	住宅	103%	2%	-1%	-3%	-1%	0%	97%	100%	639,000
150	16F	A7	住宅	103%	0%	1%	1%	-1%	0%	101%	104%	666,000
151	16F	B1	住宅	103%	0%	1%	1%	0%	0%	102%	105%	672,000
152	16F	B2	住宅	103%	2%	-1%	1%	-1%	0%	101%	104%	666,000
153	16F	B3	住宅	103%	0%	0%	1%	0%	0%	101%	104%	666,000
154	16F	B5	住宅	103%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	100%	639,000
155	16F	B6	住宅	103%	1%	-1%	-3%	-1%	0%	96%	99%	633,000
156	16F	B7	住宅	103%	0%	1%	-3%	0%	0%	98%	101%	646,000
157	17F	A1	住宅	104%	0%	1%	2%	0%	0%	103%	107%	686,000
158	17F	A2	住宅	104%	2%	-1%	1%	-1%	0%	101%	105%	672,000
159	17F	A3	住宅	104%	0%	0%	1%	0%	0%	101%	105%	672,000

編號	樓層	戶別	規劃用途	樓層別效用比	個別效用比						綜合修正率	建坪單價 (元/坪) (不含露台)
					面積	通風採光	視野景觀	雨遮比	車道影響	總修正率		
160	17F	A5	住宅	104%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	101%	646,000
161	17F	A6	住宅	104%	2%	-1%	-3%	-1%	0%	97%	101%	646,000
162	17F	A7	住宅	104%	0%	1%	1%	-1%	0%	101%	105%	672,000
163	17F	B1	住宅	104%	0%	1%	1%	0%	0%	102%	106%	679,000
164	17F	B2	住宅	104%	2%	-1%	1%	-1%	0%	101%	105%	672,000
165	17F	B3	住宅	104%	0%	0%	1%	0%	0%	101%	105%	672,000
166	17F	B5	住宅	104%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	101%	646,000
167	17F	B6	住宅	104%	1%	-1%	-3%	-1%	0%	96%	100%	639,000
168	17F	B7	住宅	104%	0%	1%	-3%	0%	0%	98%	102%	652,000
169	18F	A1	住宅	104%	0%	1%	2%	0%	0%	103%	107%	686,000
170	18F	A2	住宅	104%	2%	-1%	1%	-1%	0%	101%	105%	672,000
171	18F	A3	住宅	104%	0%	0%	1%	0%	0%	101%	105%	672,000
172	18F	A5	住宅	104%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	101%	646,000
173	18F	A6	住宅	104%	2%	-1%	-3%	-1%	0%	97%	101%	646,000
174	18F	A7	住宅	104%	0%	1%	1%	-1%	0%	101%	105%	672,000
175	18F	B1	住宅	104%	0%	1%	1%	0%	0%	102%	106%	679,000
176	18F	B2	住宅	104%	2%	-1%	1%	-1%	0%	101%	105%	672,000
177	18F	B3	住宅	104%	0%	0%	1%	0%	0%	101%	105%	672,000
178	18F	B5	住宅	104%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	101%	646,000
179	18F	B6	住宅	104%	1%	-1%	-3%	-1%	0%	96%	100%	639,000
180	18F	B7	住宅	104%	0%	1%	-3%	0%	0%	98%	102%	652,000
181	19F	A1	住宅	105%	0%	1%	2%	0%	0%	103%	108%	692,000
182	19F	A2	住宅	105%	2%	-1%	1%	-1%	0%	101%	106%	679,000
183	19F	A3	住宅	105%	0%	0%	1%	0%	0%	101%	106%	679,000
184	19F	A5	住宅	105%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	102%	652,000
185	19F	A6	住宅	105%	2%	-1%	-3%	-1%	0%	97%	102%	652,000
186	19F	A7	住宅	105%	0%	1%	1%	-1%	0%	101%	106%	679,000
187	19F	B1	住宅	105%	0%	1%	1%	0%	0%	102%	107%	685,000
188	19F	B2	住宅	105%	2%	-1%	1%	-1%	0%	101%	106%	679,000
189	19F	B3	住宅	105%	0%	0%	1%	0%	0%	101%	106%	679,000
190	19F	B5	住宅	105%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	102%	652,000
191	19F	B6	住宅	105%	1%	-1%	-3%	-1%	0%	96%	101%	645,000
192	19F	B7	住宅	105%	0%	1%	-3%	0%	0%	98%	103%	659,000
193	20F	A1	住宅	105%	0%	1%	2%	0%	0%	103%	108%	692,000
194	20F	A2	住宅	105%	2%	-1%	1%	-1%	0%	101%	106%	679,000
195	20F	A3	住宅	105%	0%	0%	1%	0%	0%	101%	106%	679,000
196	20F	A5	住宅	105%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	102%	652,000
197	20F	A6	住宅	105%	2%	-1%	-3%	-1%	0%	97%	102%	652,000
198	20F	A7	住宅	105%	0%	1%	1%	-1%	0%	101%	106%	679,000
199	20F	B1	住宅	105%	0%	1%	1%	0%	0%	102%	107%	685,000

編號	樓層	戶別	規劃用途	樓層別效用比	個別效用比						綜合修正率	建坪單價 (元/坪) (不含露台)
					面積	通風採光	視野景觀	雨遮比	車道影響	總修正率		
200	20F	B2	住宅	105%	2%	-1%	1%	-1%	0%	101%	106%	679,000
201	20F	B3	住宅	105%	0%	0%	1%	0%	0%	101%	106%	679,000
202	20F	B5	住宅	105%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	102%	652,000
203	20F	B6	住宅	105%	1%	-1%	-3%	-1%	0%	96%	101%	645,000
204	20F	B7	住宅	105%	0%	1%	-3%	0%	0%	98%	103%	659,000
205	21F	A1	住宅	106%	0%	1%	3%	0%	0%	104%	110%	706,000
206	21F	A2	住宅	106%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	108%	692,000
207	21F	A3	住宅	106%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	108%	692,000
208	21F	A5	住宅	106%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	103%	658,000
209	21F	A6	住宅	106%	2%	-1%	-3%	-1%	0%	97%	103%	658,000
210	21F	A7	住宅	106%	0%	1%	2%	-1%	0%	102%	108%	692,000
211	21F	B1	住宅	106%	0%	1%	2%	0%	0%	103%	109%	699,000
212	21F	B2	住宅	106%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	108%	692,000
213	21F	B3	住宅	106%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	108%	692,000
214	21F	B5	住宅	106%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	103%	658,000
215	21F	B6	住宅	106%	1%	-1%	-3%	-1%	0%	96%	102%	651,000
216	21F	B7	住宅	106%	0%	1%	-3%	0%	0%	98%	104%	665,000
217	22F	A1	住宅	106%	0%	1%	3%	0%	0%	104%	110%	706,000
218	22F	A2	住宅	106%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	108%	692,000
219	22F	A3	住宅	106%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	108%	692,000
220	22F	A5	住宅	106%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	103%	658,000
221	22F	A6	住宅	106%	2%	-1%	-3%	-1%	0%	97%	103%	658,000
222	22F	A7	住宅	106%	0%	1%	2%	-1%	0%	102%	108%	692,000
223	22F	B1	住宅	106%	0%	1%	2%	0%	0%	103%	109%	699,000
224	22F	B2	住宅	106%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	108%	692,000
225	22F	B3	住宅	106%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	108%	692,000
226	22F	B5	住宅	106%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	103%	658,000
227	22F	B6	住宅	106%	1%	-1%	-3%	-1%	0%	96%	102%	651,000
228	22F	B7	住宅	106%	0%	1%	-3%	0%	0%	98%	104%	665,000
229	23F	A1	住宅	107%	0%	1%	3%	0%	0%	104%	111%	712,000
230	23F	A2	住宅	107%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	109%	698,000
231	23F	A3	住宅	107%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	109%	698,000
232	23F	A5	住宅	107%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	104%	664,000
233	23F	A6	住宅	107%	2%	-1%	-3%	-1%	0%	97%	104%	664,000
234	23F	A7	住宅	107%	0%	1%	2%	-1%	0%	102%	109%	698,000
235	23F	B1	住宅	107%	0%	1%	2%	0%	0%	103%	110%	705,000
236	23F	B2	住宅	107%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	109%	698,000
237	23F	B3	住宅	107%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	109%	698,000
238	23F	B5	住宅	107%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	104%	664,000
239	23F	B6	住宅	107%	1%	-1%	-3%	-1%	0%	96%	103%	657,000

編號	樓層	戶別	規劃用途	樓層別效用比	個別效用比						綜合修正率	建坪單價 (元/坪) (不含露台)
					面積	通風採光	視野景觀	雨遮比	車道影響	總修正率		
240	23F	B7	住宅	107%	0%	1%	-3%	0%	0%	98%	105%	671,000
241	24F	A1	住宅	107%	0%	1%	3%	0%	0%	104%	111%	712,000
242	24F	A2	住宅	107%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	109%	698,000
243	24F	A3	住宅	107%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	109%	698,000
244	24F	A5	住宅	107%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	104%	664,000
245	24F	A6	住宅	107%	2%	-1%	-3%	-1%	0%	97%	104%	664,000
246	24F	A7	住宅	107%	0%	1%	2%	-1%	0%	102%	109%	698,000
247	24F	B1	住宅	107%	0%	1%	2%	0%	0%	103%	110%	705,000
248	24F	B2	住宅	107%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	109%	698,000
249	24F	B3	住宅	107%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	109%	698,000
250	24F	B5	住宅	107%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	104%	664,000
251	24F	B6	住宅	107%	1%	-1%	-3%	-1%	0%	96%	103%	657,000
252	24F	B7	住宅	107%	0%	1%	-3%	0%	0%	98%	105%	671,000
253	25F	A1	住宅	108%	0%	1%	3%	0%	0%	104%	112%	719,000
254	25F	A2	住宅	108%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	110%	705,000
255	25F	A3	住宅	108%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	110%	705,000
256	25F	A5	住宅	108%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	105%	670,000
257	25F	A6	住宅	108%	2%	-1%	-3%	-1%	0%	97%	105%	670,000
258	25F	A7	住宅	108%	0%	1%	2%	-1%	0%	102%	110%	705,000
259	25F	B1	住宅	108%	0%	1%	2%	0%	0%	103%	111%	712,000
260	25F	B2	住宅	108%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	110%	705,000
261	25F	B3	住宅	108%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	110%	705,000
262	25F	B5	住宅	108%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	105%	670,000
263	25F	B6	住宅	108%	1%	-1%	-3%	-1%	0%	96%	104%	664,000
264	25F	B7	住宅	108%	0%	1%	-3%	0%	0%	98%	106%	677,000
265	26F	A1	住宅	109%	0%	1%	3%	0%	0%	104%	113%	726,000
266	26F	A2	住宅	109%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	111%	712,000
267	26F	A3	住宅	109%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	111%	712,000
268	26F	A5	住宅	109%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	106%	677,000
269	26F	A6	住宅	109%	2%	-1%	-3%	-1%	0%	97%	106%	677,000
270	26F	A7	住宅	109%	0%	1%	2%	-1%	0%	102%	111%	712,000
271	26F	B1	住宅	109%	0%	1%	2%	0%	0%	103%	112%	719,000
272	26F	B2	住宅	109%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	111%	712,000
273	26F	B3	住宅	109%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	111%	712,000
274	26F	B5	住宅	109%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	106%	677,000
275	26F	B6	住宅	109%	1%	-1%	-3%	-1%	0%	96%	105%	670,000
276	26F	B7	住宅	109%	0%	1%	-3%	0%	0%	98%	107%	684,000
277	27F	A1	住宅	110%	0%	1%	3%	0%	0%	104%	114%	732,000
278	27F	A2	住宅	110%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	112%	718,000
279	27F	A3	住宅	110%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	112%	718,000

編號	樓層	戶別	規劃用途	樓層別效用比	個別效用比						綜合修正率	建坪單價 (元/坪) (不含露台)
					面積	通風採光	視野景觀	雨遮比	車道影響	總修正率		
280	27F	A5	住宅	110%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	107%	683,000
281	27F	A6	住宅	110%	2%	-1%	-3%	-1%	0%	97%	107%	683,000
282	27F	A7	住宅	110%	0%	1%	2%	-1%	0%	102%	112%	718,000
283	27F	B1	住宅	110%	0%	1%	2%	0%	0%	103%	113%	725,000
284	27F	B2	住宅	110%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	112%	718,000
285	27F	B3	住宅	110%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	112%	718,000
286	27F	B5	住宅	110%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	107%	683,000
287	27F	B6	住宅	110%	1%	-1%	-3%	-1%	0%	96%	106%	676,000
288	27F	B7	住宅	110%	0%	1%	-3%	0%	0%	98%	108%	690,000
289	28F	A1	住宅	111%	0%	1%	3%	0%	0%	104%	115%	739,000
290	28F	A2	住宅	111%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	113%	725,000
291	28F	A3	住宅	111%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	113%	725,000
292	28F	A5	住宅	111%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	108%	689,000
293	28F	A6	住宅	111%	2%	-1%	-3%	-1%	0%	97%	108%	689,000
294	28F	A7	住宅	111%	0%	1%	2%	-1%	0%	102%	113%	725,000
295	28F	B1	住宅	111%	0%	1%	2%	0%	0%	103%	114%	732,000
296	28F	B2	住宅	111%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	113%	725,000
297	28F	B3	住宅	111%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	113%	725,000
298	28F	B5	住宅	111%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	108%	689,000
299	28F	B6	住宅	111%	1%	-1%	-3%	-1%	0%	96%	107%	682,000
300	28F	B7	住宅	111%	0%	1%	-3%	0%	0%	98%	109%	696,000
301	29F	A1	住宅	112%	0%	1%	3%	0%	0%	104%	116%	745,000
302	29F	A2	住宅	112%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	114%	731,000
303	29F	A3	住宅	112%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	114%	731,000
304	29F	A5	住宅	112%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	109%	695,000
305	29F	A6	住宅	112%	2%	-1%	-3%	-1%	0%	97%	109%	695,000
306	29F	A7	住宅	112%	0%	1%	2%	-1%	0%	102%	114%	731,000
307	29F	B1	住宅	112%	0%	1%	2%	0%	0%	103%	115%	738,000
308	29F	B2	住宅	112%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	114%	731,000
309	29F	B3	住宅	112%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	114%	731,000
310	29F	B5	住宅	112%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	109%	695,000
311	29F	B6	住宅	112%	1%	-1%	-3%	-1%	0%	96%	108%	688,000
312	29F	B7	住宅	112%	0%	1%	-3%	0%	0%	98%	110%	702,000
313	30F	A1	住宅	113%	0%	1%	3%	0%	0%	104%	118%	752,000
314	30F	A2	住宅	113%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	115%	738,000
315	30F	A3	住宅	113%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	115%	738,000
316	30F	A5	住宅	113%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	110%	702,000
317	30F	A6	住宅	113%	2%	-1%	-3%	-1%	0%	97%	110%	702,000
318	30F	A7	住宅	113%	0%	1%	2%	-1%	0%	102%	115%	738,000
319	30F	B1	住宅	113%	0%	1%	2%	0%	0%	103%	116%	745,000



編號	樓層	戶別	規劃用途	樓層別效用比	個別效用比						綜合修正率	建坪單價 (元/坪) (不含露台)
					面積	通風採光	視野景觀	雨遮比	車道影響	總修正率		
320	30F	B2	住宅	113%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	115%	738,000
321	30F	B3	住宅	113%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	115%	738,000
322	30F	B5	住宅	113%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	110%	702,000
323	30F	B6	住宅	113%	1%	-1%	-3%	-1%	0%	96%	108%	694,000
324	30F	B7	住宅	113%	0%	1%	-3%	0%	0%	98%	111%	709,000
325	31F	A1	住宅	114%	0%	1%	3%	0%	0%	104%	119%	759,000
326	31F	A2	住宅	114%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	116%	744,000
327	31F	A3	住宅	114%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	116%	744,000
328	31F	A5	住宅	114%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	111%	708,000
329	31F	A6	住宅	114%	2%	-1%	-3%	-1%	0%	97%	111%	708,000
330	31F	A7	住宅	114%	0%	1%	2%	-1%	0%	102%	116%	744,000
331	31F	B1	住宅	114%	0%	1%	2%	0%	0%	103%	117%	751,000
332	31F	B2	住宅	114%	2%	-1%	2%	-1%	0%	102%	116%	744,000
333	31F	B3	住宅	114%	0%	0%	2%	0%	0%	102%	116%	744,000
334	31F	B5	住宅	114%	0%	0%	-3%	0%	0%	97%	111%	708,000
335	31F	B6	住宅	114%	1%	-1%	-3%	-1%	0%	96%	109%	700,000
336	31F	B7	住宅	114%	0%	1%	-3%	0%	0%	98%	112%	715,000

更新後廠辦各單元建坪單價表

編號	樓層	規劃用途	樓層別 效用比	個別效用比								綜合修 正率	建坪單價(元 /坪)(不含 露台)
				面積	視野 景觀	樓層 高度	使用性 質差異	壁刀	雨遮 比	公設比	總修 正率		
1	3F	作業廠房	98%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	98%	485,000
2	4F	作業廠房	97%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	97%	480,000
3	5F	作業廠房	98%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	98%	485,000
4	6F	作業廠房	98%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	98%	485,000
5	7F	作業廠房	99%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	99%	490,000
6	8F	作業廠房	99%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	99%	490,000
7	9F	作業廠房	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	495,000
8	10F	服務辦公室	100%	0%	2%	-3%	3%	0%	0%	0%	102%	102%	505,000
9	10F	作業廠房	100%	3%	1%	-3%	0%	-2%	0%	0%	99%	99%	490,000
10	11F	服務辦公室	101%	0%	2%	-3%	3%	0%	0%	0%	102%	103%	510,000
11	11F	作業廠房	101%	3%	1%	-3%	0%	-2%	0%	0%	99%	100%	495,000
12	12F	服務辦公室	101%	0%	2%	-3%	3%	0%	0%	0%	102%	103%	510,000
13	12F	作業廠房	101%	3%	1%	-3%	0%	-2%	0%	0%	99%	100%	495,000
14	13F	服務辦公室	102%	0%	2%	-3%	3%	0%	0%	0%	102%	104%	515,000
15	13F	作業廠房	102%	3%	1%	-3%	0%	-2%	0%	0%	99%	101%	500,000
16	14F	服務辦公室	102%	0%	2%	-3%	3%	0%	0%	0%	102%	104%	515,000
17	14F	作業廠房	102%	3%	1%	-3%	0%	-2%	0%	0%	99%	101%	500,000
18	15F	服務辦公室	103%	0%	2%	-3%	3%	0%	0%	0%	102%	105%	520,000
19	15F	作業廠房	103%	3%	1%	-3%	0%	-2%	0%	0%	99%	102%	505,000
20	16F	服務辦公室	103%	0%	3%	-3%	3%	0%	0%	0%	103%	106%	525,000
21	16F	作業廠房	103%	3%	1%	-3%	0%	-2%	0%	0%	99%	102%	505,000
22	17F	服務辦公室	104%	0%	3%	-3%	3%	0%	0%	0%	103%	107%	530,000
23	17F	作業廠房	104%	3%	1%	-3%	0%	-2%	0%	0%	99%	103%	510,000
24	18F	服務辦公室	104%	0%	3%	-3%	3%	0%	0%	0%	103%	107%	530,000
25	18F	作業廠房	104%	3%	1%	-3%	0%	-2%	0%	0%	99%	103%	510,000
26	19F	服務辦公室	105%	0%	3%	-3%	3%	0%	0%	0%	103%	108%	535,000
27	19F	作業廠房	105%	3%	1%	-3%	0%	-2%	0%	0%	99%	104%	515,000
28	20F	服務辦公室	105%	0%	3%	-3%	3%	0%	0%	0%	103%	108%	535,000
29	20F	作業廠房	105%	3%	1%	-3%	0%	-2%	0%	0%	99%	104%	515,000
30	21F	服務辦公室	106%	0%	4%	-3%	3%	0%	0%	0%	104%	110%	546,000
31	21F	作業廠房	106%	3%	1%	-3%	0%	-2%	0%	0%	99%	105%	519,000
32	22F	服務辦公室	106%	0%	4%	-3%	3%	0%	0%	0%	104%	110%	546,000
33	22F	作業廠房	106%	3%	1%	-3%	0%	-2%	0%	0%	99%	105%	519,000
34	23F	服務辦公室	107%	0%	4%	-3%	3%	0%	1%	0%	105%	112%	556,000
35	24F	服務辦公室	108%	2%	4%	-3%	3%	0%	-1%	-1%	104%	112%	556,000

(4)依更新後不動產規劃，有部份戶別可使用約定專用露台設施，本次評估按約定使用空間效益，併入該戶房地總價，露台價格考量露台面積佔該戶總面積比例大小，以各單元建坪單價 1/3 計算。更新後各單元不動產建坪單價及各單元銷售面積之乘積總計，即為更新後建物總價值共計新台幣 14,110,473,890 元。詳如更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額表所示。

更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額表

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
4F	A1	住宅	5.12	46.99		633,000		29,744,670
4F	A2	住宅	2.34	22.17		621,000		13,767,570
4F	A3	住宅	4.43	40.34	4.83	621,000	207,000	26,050,950
4F	A5	住宅	4.00	37.10	4.62	559,000	186,000	21,598,220
4F	A6	住宅	2.56	24.17		559,000		13,511,030
4F	A7	住宅	4.83	46.47		621,000		28,857,870
4F	B1	住宅	5.12	47.15		621,000		29,280,150
4F	B2	住宅	2.34	22.23		621,000		13,804,830
4F	B3	住宅	4.43	40.48	4.65	621,000	207,000	26,100,630
4F	B5	住宅	4.00	37.22	4.67	553,000	184,000	21,441,940
4F	B6	住宅	3.09	29.40		546,000		16,052,400
4F	B7	住宅	3.98	37.06		559,000		20,716,540
5F	A1	住宅	5.12	46.99		640,000		30,073,600
5F	A2	住宅	2.34	22.17		627,000		13,900,590
5F	A3	住宅	4.43	40.34		627,000		25,293,180
5F	A5	住宅	4.00	37.10		564,000		20,924,400
5F	A6	住宅	2.56	24.17		564,000		13,631,880
5F	A7	住宅	4.83	46.47		627,000		29,136,690
5F	B1	住宅	5.12	47.15		633,000		29,845,950
5F	B2	住宅	2.34	22.23		627,000		13,938,210
5F	B3	住宅	4.43	40.48		627,000		25,380,960
5F	B5	住宅	4.00	37.22		564,000		20,992,080
5F	B6	住宅	3.09	29.40		558,000		16,405,200
5F	B7	住宅	3.98	37.06		571,000		21,161,260
6F	A1	住宅	5.12	46.99		640,000		30,073,600
6F	A2	住宅	2.34	22.17		627,000		13,900,590
6F	A3	住宅	4.43	40.34		627,000		25,293,180
6F	A5	住宅	4.00	37.10		564,000		20,924,400
6F	A6	住宅	2.56	24.17		564,000		13,631,880
6F	A7	住宅	4.83	46.47		627,000		29,136,690

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
6F	B1	住宅	5.12	47.15		633,000		29,845,950
6F	B2	住宅	2.34	22.23		627,000		13,938,210
6F	B3	住宅	4.43	40.48		627,000		25,380,960
6F	B5	住宅	4.00	37.22		564,000		20,992,080
6F	B6	住宅	3.09	29.40		558,000		16,405,200
6F	B7	住宅	3.98	37.06		571,000		21,161,260
7F	A1	住宅	5.12	46.99		646,000		30,355,540
7F	A2	住宅	2.34	22.17		634,000		14,055,780
7F	A3	住宅	4.43	40.34		634,000		25,575,560
7F	A5	住宅	4.00	37.10		570,000		21,147,000
7F	A6	住宅	2.56	24.17		570,000		13,776,900
7F	A7	住宅	4.83	46.47		634,000		29,461,980
7F	B1	住宅	5.12	47.15		640,000		30,176,000
7F	B2	住宅	2.34	22.23		634,000		14,093,820
7F	B3	住宅	4.43	40.48		634,000		25,664,320
7F	B5	住宅	4.00	37.22		570,000		21,215,400
7F	B6	住宅	3.09	29.40		564,000		16,581,600
7F	B7	住宅	3.98	37.06		577,000		21,383,620
8F	A1	住宅	5.12	46.99		646,000		30,355,540
8F	A2	住宅	2.34	22.17		634,000		14,055,780
8F	A3	住宅	4.43	40.34		634,000		25,575,560
8F	A5	住宅	4.00	37.10		570,000		21,147,000
8F	A6	住宅	2.56	24.17		570,000		13,776,900
8F	A7	住宅	4.83	46.47		634,000		29,461,980
8F	B1	住宅	5.12	47.15		640,000		30,176,000
8F	B2	住宅	2.34	22.23		634,000		14,093,820
8F	B3	住宅	4.43	40.48		634,000		25,664,320
8F	B5	住宅	4.00	37.22		570,000		21,215,400
8F	B6	住宅	3.09	29.40		564,000		16,581,600
8F	B7	住宅	3.98	37.06		577,000		21,383,620
9F	A1	住宅	5.12	46.99		653,000		30,684,470
9F	A2	住宅	2.34	22.17		640,000		14,188,800
9F	A3	住宅	4.43	40.34		640,000		25,817,600
9F	A5	住宅	4.00	37.10		576,000		21,369,600
9F	A6	住宅	2.56	24.17		576,000		13,921,920
9F	A7	住宅	4.83	46.47		640,000		29,740,800
9F	B1	住宅	5.12	47.15		646,000		30,458,900
9F	B2	住宅	2.34	22.23		640,000		14,227,200
9F	B3	住宅	4.43	40.48		640,000		25,907,200

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
9F	B5	住宅	4.00	37.22		576,000		21,438,720
9F	B6	住宅	3.09	29.40		570,000		16,758,000
9F	B7	住宅	3.98	37.06		582,000		21,568,920
10F	A1	住宅	5.12	46.99		653,000		30,684,470
10F	A2	住宅	2.34	22.17		640,000		14,188,800
10F	A3	住宅	4.43	40.34		640,000		25,817,600
10F	A5	住宅	4.00	37.10		576,000		21,369,600
10F	A6	住宅	2.56	24.17		576,000		13,921,920
10F	A7	住宅	4.83	46.47		640,000		29,740,800
10F	B1	住宅	5.12	47.15		646,000		30,458,900
10F	B2	住宅	2.34	22.23		640,000		14,227,200
10F	B3	住宅	4.43	40.48		640,000		25,907,200
10F	B5	住宅	4.00	37.22		576,000		21,438,720
10F	B6	住宅	3.09	29.40		570,000		16,758,000
10F	B7	住宅	3.98	37.06		582,000		21,568,920
11F	A1	住宅	5.12	46.99		666,000		31,295,340
11F	A2	住宅	2.34	22.17		653,000		14,477,010
11F	A3	住宅	4.43	40.34		653,000		26,342,020
11F	A5	住宅	4.00	37.10		627,000		23,261,700
11F	A6	住宅	2.56	24.17		627,000		15,154,590
11F	A7	住宅	4.83	46.47		653,000		30,344,910
11F	B1	住宅	5.12	47.15		659,000		31,071,850
11F	B2	住宅	2.34	22.23		653,000		14,516,190
11F	B3	住宅	4.43	40.48		653,000		26,433,440
11F	B5	住宅	4.00	37.22		627,000		23,336,940
11F	B6	住宅	3.09	29.40		621,000		18,257,400
11F	B7	住宅	3.98	37.06		633,000		23,458,980
12F	A1	住宅	5.12	46.99		666,000		31,295,340
12F	A2	住宅	2.34	22.17		653,000		14,477,010
12F	A3	住宅	4.43	40.34		653,000		26,342,020
12F	A5	住宅	4.00	37.10		627,000		23,261,700
12F	A6	住宅	2.56	24.17		627,000		15,154,590
12F	A7	住宅	4.83	46.47		653,000		30,344,910
12F	B1	住宅	5.12	47.15		659,000		31,071,850
12F	B2	住宅	2.34	22.23		653,000		14,516,190
12F	B3	住宅	4.43	40.48		653,000		26,433,440
12F	B5	住宅	4.00	37.22		627,000		23,336,940
12F	B6	住宅	3.09	29.40		621,000		18,257,400
12F	B7	住宅	3.98	37.06		633,000		23,458,980



樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
13F	A1	住宅	5.12	46.99		672,000		31,577,280
13F	A2	住宅	2.34	22.17		659,000		14,610,030
13F	A3	住宅	4.43	40.34		659,000		26,584,060
13F	A5	住宅	4.00	37.10		633,000		23,484,300
13F	A6	住宅	2.56	24.17		633,000		15,299,610
13F	A7	住宅	4.83	46.47		659,000		30,623,730
13F	B1	住宅	5.12	47.15		666,000		31,401,900
13F	B2	住宅	2.34	22.23		659,000		14,649,570
13F	B3	住宅	4.43	40.48		659,000		26,676,320
13F	B5	住宅	4.00	37.22		633,000		23,560,260
13F	B6	住宅	3.09	29.40		627,000		18,433,800
13F	B7	住宅	3.98	37.06		640,000		23,718,400
14F	A1	住宅	5.12	46.99		672,000		31,577,280
14F	A2	住宅	2.34	22.17		659,000		14,610,030
14F	A3	住宅	4.43	40.34		659,000		26,584,060
14F	A5	住宅	4.00	37.10		633,000		23,484,300
14F	A6	住宅	2.56	24.17		633,000		15,299,610
14F	A7	住宅	4.83	46.47		659,000		30,623,730
14F	B1	住宅	5.12	47.15		666,000		31,401,900
14F	B2	住宅	2.34	22.23		659,000		14,649,570
14F	B3	住宅	4.43	40.48		659,000		26,676,320
14F	B5	住宅	4.00	37.22		633,000		23,560,260
14F	B6	住宅	3.09	29.40		627,000		18,433,800
14F	B7	住宅	3.98	37.06		640,000		23,718,400
15F	A1	住宅	5.12	46.99		679,000		31,906,210
15F	A2	住宅	2.34	22.17		666,000		14,765,220
15F	A3	住宅	4.43	40.34		666,000		26,866,440
15F	A5	住宅	4.00	37.10		639,000		23,706,900
15F	A6	住宅	2.56	24.17		639,000		15,444,630
15F	A7	住宅	4.83	46.47		666,000		30,949,020
15F	B1	住宅	5.12	47.15		672,000		31,684,800
15F	B2	住宅	2.34	22.23		666,000		14,805,180
15F	B3	住宅	4.43	40.48		666,000		26,959,680
15F	B5	住宅	4.00	37.22		639,000		23,783,580
15F	B6	住宅	3.09	29.40		633,000		18,610,200
15F	B7	住宅	3.98	37.06		646,000		23,940,760
16F	A1	住宅	5.12	46.99		679,000		31,906,210
16F	A2	住宅	2.34	22.17		666,000		14,765,220
16F	A3	住宅	4.43	40.34		666,000		26,866,440

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
16F	A5	住宅	4.00	37.10		639,000		23,706,900
16F	A6	住宅	2.56	24.17		639,000		15,444,630
16F	A7	住宅	4.83	46.47		666,000		30,949,020
16F	B1	住宅	5.12	47.15		672,000		31,684,800
16F	B2	住宅	2.34	22.23		666,000		14,805,180
16F	B3	住宅	4.43	40.48		666,000		26,959,680
16F	B5	住宅	4.00	37.22		639,000		23,783,580
16F	B6	住宅	3.09	29.40		633,000		18,610,200
16F	B7	住宅	3.98	37.06		646,000		23,940,760
17F	A1	住宅	5.12	46.99		686,000		32,235,140
17F	A2	住宅	2.34	22.17		672,000		14,898,240
17F	A3	住宅	4.43	40.34		672,000		27,108,480
17F	A5	住宅	4.00	37.10		646,000		23,966,600
17F	A6	住宅	2.56	24.17		646,000		15,613,820
17F	A7	住宅	4.83	46.47		672,000		31,227,840
17F	B1	住宅	5.12	47.15		679,000		32,014,850
17F	B2	住宅	2.34	22.23		672,000		14,938,560
17F	B3	住宅	4.43	40.48		672,000		27,202,560
17F	B5	住宅	4.00	37.22		646,000		24,044,120
17F	B6	住宅	3.09	29.40		639,000		18,786,600
17F	B7	住宅	3.98	37.06		652,000		24,163,120
18F	A1	住宅	5.12	46.99		686,000		32,235,140
18F	A2	住宅	2.34	22.17		672,000		14,898,240
18F	A3	住宅	4.43	40.34		672,000		27,108,480
18F	A5	住宅	4.00	37.10		646,000		23,966,600
18F	A6	住宅	2.56	24.17		646,000		15,613,820
18F	A7	住宅	4.83	46.47		672,000		31,227,840
18F	B1	住宅	5.12	47.15		679,000		32,014,850
18F	B2	住宅	2.34	22.23		672,000		14,938,560
18F	B3	住宅	4.43	40.48		672,000		27,202,560
18F	B5	住宅	4.00	37.22		646,000		24,044,120
18F	B6	住宅	3.09	29.40		639,000		18,786,600
18F	B7	住宅	3.98	37.06		652,000		24,163,120
19F	A1	住宅	5.12	46.99		692,000		32,517,080
19F	A2	住宅	2.34	22.17		679,000		15,053,430
19F	A3	住宅	4.43	40.34		679,000		27,390,860
19F	A5	住宅	4.00	37.10		652,000		24,189,200
19F	A6	住宅	2.56	24.17		652,000		15,758,840
19F	A7	住宅	4.83	46.47		679,000		31,553,130

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
19F	B1	住宅	5.12	47.15		685,000		32,297,750
19F	B2	住宅	2.34	22.23		679,000		15,094,170
19F	B3	住宅	4.43	40.48		679,000		27,485,920
19F	B5	住宅	4.00	37.22		652,000		24,267,440
19F	B6	住宅	3.09	29.40		645,000		18,963,000
19F	B7	住宅	3.98	37.06		659,000		24,422,540
20F	A1	住宅	5.12	46.99		692,000		32,517,080
20F	A2	住宅	2.34	22.17		679,000		15,053,430
20F	A3	住宅	4.43	40.34		679,000		27,390,860
20F	A5	住宅	4.00	37.10		652,000		24,189,200
20F	A6	住宅	2.56	24.17		652,000		15,758,840
20F	A7	住宅	4.83	46.47		679,000		31,553,130
20F	B1	住宅	5.12	47.15		685,000		32,297,750
20F	B2	住宅	2.34	22.23		679,000		15,094,170
20F	B3	住宅	4.43	40.48		679,000		27,485,920
20F	B5	住宅	4.00	37.22		652,000		24,267,440
20F	B6	住宅	3.09	29.40		645,000		18,963,000
20F	B7	住宅	3.98	37.06		659,000		24,422,540
21F	A1	住宅	5.12	46.99		706,000		33,174,940
21F	A2	住宅	2.34	22.17		692,000		15,341,640
21F	A3	住宅	4.43	40.34		692,000		27,915,280
21F	A5	住宅	4.00	37.10		658,000		24,411,800
21F	A6	住宅	2.56	24.17		658,000		15,903,860
21F	A7	住宅	4.83	46.47		692,000		32,157,240
21F	B1	住宅	5.12	47.15		699,000		32,957,850
21F	B2	住宅	2.34	22.23		692,000		15,383,160
21F	B3	住宅	4.43	40.48		692,000		28,012,160
21F	B5	住宅	4.00	37.22		658,000		24,490,760
21F	B6	住宅	3.09	29.40		651,000		19,139,400
21F	B7	住宅	3.98	37.06		665,000		24,644,900
22F	A1	住宅	5.12	46.99		706,000		33,174,940
22F	A2	住宅	2.34	22.17		692,000		15,341,640
22F	A3	住宅	4.43	40.34		692,000		27,915,280
22F	A5	住宅	4.00	37.10		658,000		24,411,800
22F	A6	住宅	2.56	24.17		658,000		15,903,860
22F	A7	住宅	4.83	46.47		692,000		32,157,240
22F	B1	住宅	5.12	47.15		699,000		32,957,850
22F	B2	住宅	2.34	22.23		692,000		15,383,160
22F	B3	住宅	4.43	40.48		692,000		28,012,160

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
22F	B5	住宅	4.00	37.22		658,000		24,490,760
22F	B6	住宅	3.09	29.40		651,000		19,139,400
22F	B7	住宅	3.98	37.06		665,000		24,644,900
23F	A1	住宅	5.12	46.99		712,000		33,456,880
23F	A2	住宅	2.34	22.17		698,000		15,474,660
23F	A3	住宅	4.43	40.34		698,000		28,157,320
23F	A5	住宅	4.00	37.10		664,000		24,634,400
23F	A6	住宅	2.56	24.17		664,000		16,048,880
23F	A7	住宅	4.83	46.47		698,000		32,436,060
23F	B1	住宅	5.12	47.15		705,000		33,240,750
23F	B2	住宅	2.34	22.23		698,000		15,516,540
23F	B3	住宅	4.43	40.48		698,000		28,255,040
23F	B5	住宅	4.00	37.22		664,000		24,714,080
23F	B6	住宅	3.09	29.40		657,000		19,315,800
23F	B7	住宅	3.98	37.06		671,000		24,867,260
24F	A1	住宅	5.12	46.99		712,000		33,456,880
24F	A2	住宅	2.34	22.17		698,000		15,474,660
24F	A3	住宅	4.43	40.34		698,000		28,157,320
24F	A5	住宅	4.00	37.10		664,000		24,634,400
24F	A6	住宅	2.56	24.17		664,000		16,048,880
24F	A7	住宅	4.83	46.47		698,000		32,436,060
24F	B1	住宅	5.12	47.15		705,000		33,240,750
24F	B2	住宅	2.34	22.23		698,000		15,516,540
24F	B3	住宅	4.43	40.48		698,000		28,255,040
24F	B5	住宅	4.00	37.22		664,000		24,714,080
24F	B6	住宅	3.09	29.40		657,000		19,315,800
24F	B7	住宅	3.98	37.06		671,000		24,867,260
25F	A1	住宅	5.12	46.99		719,000		33,785,810
25F	A2	住宅	2.34	22.17		705,000		15,629,850
25F	A3	住宅	4.43	40.34		705,000		28,439,700
25F	A5	住宅	4.00	37.10		670,000		24,857,000
25F	A6	住宅	2.56	24.17		670,000		16,193,900
25F	A7	住宅	4.83	46.47		705,000		32,761,350
25F	B1	住宅	5.12	47.15		712,000		33,570,800
25F	B2	住宅	2.34	22.23		705,000		15,672,150
25F	B3	住宅	4.43	40.48		705,000		28,538,400
25F	B5	住宅	4.00	37.22		670,000		24,937,400
25F	B6	住宅	3.09	29.40		664,000		19,521,600
25F	B7	住宅	3.98	37.06		677,000		25,089,620

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
26F	A1	住宅	5.12	46.99		726,000		34,114,740
26F	A2	住宅	2.34	22.17		712,000		15,785,040
26F	A3	住宅	4.43	40.34		712,000		28,722,080
26F	A5	住宅	4.00	37.10		677,000		25,116,700
26F	A6	住宅	2.56	24.17		677,000		16,363,090
26F	A7	住宅	4.83	46.47		712,000		33,086,640
26F	B1	住宅	5.12	47.15		719,000		33,900,850
26F	B2	住宅	2.34	22.23		712,000		15,827,760
26F	B3	住宅	4.43	40.48		712,000		28,821,760
26F	B5	住宅	4.00	37.22		677,000		25,197,940
26F	B6	住宅	3.09	29.40		670,000		19,698,000
26F	B7	住宅	3.98	37.06		684,000		25,349,040
27F	A1	住宅	5.12	46.99		732,000		34,396,680
27F	A2	住宅	2.34	22.17		718,000		15,918,060
27F	A3	住宅	4.43	40.34		718,000		28,964,120
27F	A5	住宅	4.00	37.10		683,000		25,339,300
27F	A6	住宅	2.56	24.17		683,000		16,508,110
27F	A7	住宅	4.83	46.47		718,000		33,365,460
27F	B1	住宅	5.12	47.15		725,000		34,183,750
27F	B2	住宅	2.34	22.23		718,000		15,961,140
27F	B3	住宅	4.43	40.48		718,000		29,064,640
27F	B5	住宅	4.00	37.22		683,000		25,421,260
27F	B6	住宅	3.09	29.40		676,000		19,874,400
27F	B7	住宅	3.98	37.06		690,000		25,571,400
28F	A1	住宅	5.12	46.99		739,000		34,725,610
28F	A2	住宅	2.34	22.17		725,000		16,073,250
28F	A3	住宅	4.43	40.34		725,000		29,246,500
28F	A5	住宅	4.00	37.10		689,000		25,561,900
28F	A6	住宅	2.56	24.17		689,000		16,653,130
28F	A7	住宅	4.83	46.47		725,000		33,690,750
28F	B1	住宅	5.12	47.15		732,000		34,513,800
28F	B2	住宅	2.34	22.23		725,000		16,116,750
28F	B3	住宅	4.43	40.48		725,000		29,348,000
28F	B5	住宅	4.00	37.22		689,000		25,644,580
28F	B6	住宅	3.09	29.40		682,000		20,050,800
28F	B7	住宅	3.98	37.06		696,000		25,793,760
29F	A1	住宅	5.12	46.99		745,000		35,007,550
29F	A2	住宅	2.34	22.17		731,000		16,206,270
29F	A3	住宅	4.43	40.34		731,000		29,488,540



樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
29F	A5	住宅	4.00	37.10		695,000		25,784,500
29F	A6	住宅	2.56	24.17		695,000		16,798,150
29F	A7	住宅	4.83	46.47		731,000		33,969,570
29F	B1	住宅	5.12	47.15		738,000		34,796,700
29F	B2	住宅	2.34	22.23		731,000		16,250,130
29F	B3	住宅	4.43	40.48		731,000		29,590,880
29F	B5	住宅	4.00	37.22		695,000		25,867,900
29F	B6	住宅	3.09	29.40		688,000		20,227,200
29F	B7	住宅	3.98	37.06		702,000		26,016,120
30F	A1	住宅	5.12	46.99		752,000		35,336,480
30F	A2	住宅	2.34	22.17		738,000		16,361,460
30F	A3	住宅	4.43	40.34		738,000		29,770,920
30F	A5	住宅	4.00	37.10		702,000		26,044,200
30F	A6	住宅	2.56	24.17		702,000		16,967,340
30F	A7	住宅	4.83	46.47		738,000		34,294,860
30F	B1	住宅	5.12	47.15		745,000		35,126,750
30F	B2	住宅	2.34	22.23		738,000		16,405,740
30F	B3	住宅	4.43	40.48		738,000		29,874,240
30F	B5	住宅	4.00	37.22		702,000		26,128,440
30F	B6	住宅	3.09	29.40		694,000		20,403,600
30F	B7	住宅	3.98	37.06		709,000		26,275,540
31F	A1	住宅	5.12	46.99		759,000		35,665,410
31F	A2	住宅	2.34	22.17		744,000		16,494,480
31F	A3	住宅	4.43	40.34		744,000		30,012,960
31F	A5	住宅	4.00	37.10		708,000		26,266,800
31F	A6	住宅	2.56	24.17		708,000		17,112,360
31F	A7	住宅	4.83	46.47		744,000		34,573,680
31F	B1	住宅	5.12	47.15		751,000		35,409,650
31F	B2	住宅	2.34	22.23		744,000		16,539,120
31F	B3	住宅	4.43	40.48		744,000		30,117,120
31F	B5	住宅	4.00	37.22		708,000		26,351,760
31F	B6	住宅	3.09	29.40		700,000		20,580,000
31F	B7	住宅	3.98	37.06		715,000		26,497,900
住宅合計			1,294.72	12,061.84	18.77			8,006,689,190
3F	作業廠房		61.84	550.92		485,000		267,196,200
4F	作業廠房		61.84	550.92		480,000		264,441,600
5F	作業廠房		61.84	550.92		485,000		267,196,200
6F	作業廠房		61.84	550.92		485,000		267,196,200
7F	作業廠房		61.84	550.92		490,000		269,950,800

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
8F	作業廠房		61.84	550.92		490,000		269,950,800
9F	作業廠房		61.84	550.92		495,000		272,705,400
10F	服務辦公室		52.21	465.13		505,000		234,890,650
10F	作業廠房		9.63	85.79		490,000		42,037,100
11F	服務辦公室		52.21	465.13		510,000		237,216,300
11F	作業廠房		9.63	85.79		495,000		42,466,050
12F	服務辦公室		52.21	468.96		510,000		239,169,600
12F	作業廠房		9.63	85.61		495,000		42,376,950
13F	服務辦公室		52.21	460.88		515,000		237,353,200
13F	作業廠房		9.63	85.62		500,000		42,810,000
14F	服務辦公室		52.21	460.88		515,000		237,353,200
14F	作業廠房		9.63	85.62		500,000		42,810,000
15F	服務辦公室		52.21	465.13		520,000		241,867,600
15F	作業廠房		9.63	85.79		505,000		43,323,950
16F	服務辦公室		52.21	468.21		525,000		245,810,250
16F	作業廠房		9.63	85.79		505,000		43,323,950
17F	服務辦公室		52.21	461.48		530,000		244,584,400
17F	作業廠房		9.63	85.79		510,000		43,752,900
18F	服務辦公室		52.21	465.13		530,000		246,518,900
18F	作業廠房		9.63	85.79		510,000		43,752,900
19F	服務辦公室		52.21	465.13		535,000		248,844,550
19F	作業廠房		9.63	85.79		515,000		44,181,850
20F	服務辦公室		52.21	465.13		535,000		248,844,550
20F	作業廠房		9.63	85.79		515,000		44,181,850
21F	服務辦公室		52.21	465.13		546,000		253,960,980
21F	作業廠房		9.63	85.79		519,000		44,525,010
22F	服務辦公室		52.21	467.99		546,000		255,522,540
22F	作業廠房		9.63	86.33		519,000		44,805,270
23F	服務辦公室		62.09	538.51		556,000		299,411,560
24F	服務辦公室		33.00	340.74		556,000		189,451,440
廠辦合計			1,331.91	11,895.29	0.00			6,103,784,700
全案合計			2,626.63	23,957.13	18.77			14,110,473,890

6.汽車停車位價格評估 採取比較法評估更新後坡道平面式停車位之合理單價。

(1)比較法評估過程

更新後住宅及廠辦坡道平面式停車位買賣比較案例分析，詳如更新後住宅坡道平面式停車位買賣比較標的查證表、更新後住宅坡道平面式停車位買賣比較標的因素調整暨價格試算表及更新後廠辦坡道平面式停車位買賣比較標的查證表、更新後廠辦坡道平面式停車位買賣比較標的因素調整暨價格試算表所示。

更新後住宅坡道平面式停車位買賣比較標的價格調查表

項 目		勘估標的	住宅車位買賣 比較標的1	住宅車位買賣 比較標的2	住宅車位買賣 比較標的3
地 址		B2-218號	新店區中山路16 號等	新店區中興路二 段147號等	新店區中正路69 號二樓
大樓或建案名稱			國泰賦格	湯泉園頂	吉美君見
土地使用分區			住宅區	住宅區	住宅區
價格型態			成交價格	成交價格	成交價格
交 易 價 格	車位總價(元)		NT\$2,500,000	NT\$4,400,000	NT\$4,000,000
	車位數(個)		1	2	2
	車位單價(元/個)		NT\$2,500,000	NT\$2,200,000	NT\$2,000,000
議價空間(%)			0%	0%	0%
成交價格(元/個)			NT\$2,500,000	NT\$2,200,000	NT\$2,000,000
調查日期			111.08	111.08	111.08
價格日期		111.07.27	110.12.20	110.12.19	110.04.14
建築樓層		31F/B5	18F/B3	26F/B7	28F/B5
車位形式		坡道平面式停車 位	坡道平面式停車 位	坡道平面式停車 位	坡道平面式停車 位
比較標的樓層		B2	B1	B3	B4
車道臨路寬度		6	10	8	8
屋齡(年)		新成屋	0.3	4.8	5.8
面 積	車位總面積(坪)	10.86	9.83	17.92	15.08
	車位數(個)	1	1	2	2
	車位面積(坪/個)	10.86	9.83	8.96	7.54
建物結構		鋼骨造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土 造
交通條件		普通	稍佳	稍佳	相當
公共設施		普通	相當	相當	相當
整體條件		普通	稍佳	稍佳	相當
備註			中山路8號3樓	中興路二段173號 19樓	中正路71號4樓

更新後住宅坡道平面式停車位買賣比較標的因素調整暨價格試算表

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
			條件	調整百分率	條件	調整百分率	條件	調整百分率
座落位置		B2-218號	新店區中山路16號等		新店區中興路二段147號等		新店區中正路69號二樓	
標的面積(坪)		10.86	9.83		8.96		7.54	
成交價或預估可能成交價格(元/個)			NT\$2,500,000		NT\$2,200,000		NT\$2,000,000	
區域因素調整	商業繁榮程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	供需情況	普通	略佳	-3%	普通	0%	普通	0%
	交通運輸便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公共設施條件	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%	普通	0%
	交流道之有無及接近交流道之程度	普通	普通	0%	略佳	-3%	普通	0%
	調整率小計		-3%		-3%		0%	
區域因素調整百分率(C)				97%		97%		100%

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
			條件	調整百分率	條件	調整百分率	條件	調整百分率
座落位置		B2-218號	新店區中山路16號等		新店區中興路二段147號等		新店區中正路69號二樓	
標的面積(坪)		10.86	9.83		8.96		7.54	
成交價或預估可能成交價格(元/個)			NT\$2,500,000		NT\$2,200,000		NT\$2,000,000	
個別因素調整	產品型態	坡道平面式停車位	坡道平面式停車位	0%	坡道平面式停車位	0%	坡道平面式停車位	0%
	樓層位置	B2	B1	-7%	B3	7%	B4	12%
	面臨之主要道路寬度(m)	6	10	-1%	8	0%	8	0%
	車道利用效益	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	屋齡	新成屋	0.3	0%	4.8	1%	5.8	1%
	連絡主要道路便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	結構	鋼骨造	鋼筋混凝土造	1%	鋼筋混凝土造	1%	鋼骨鋼筋混凝土造	0%
	建材建築設計	普通	稍差	1%	普通	0%	普通	0%
	管理狀況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	其他(車位大小、車道寬度)	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		-6%		9%		13%	
個別因素調整百分率(D)				94%		109%		113%



#### A.比較價格之決定

(A)不動產估價技術規則第十五條第一項規定：不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討，並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。

(B)本案評估共選取 3 個比較標的進行價格試算，最終比較價格決定即依各比較標的與勘估標的間之條件差異進行價格修正，並就其條件差異程度予以各比較標的試算價格不同之加權比例，透過加權平均方式求取勘估標的比較價格；而上述加權比例係考量各比較標的資料可信度、價格形成因素與勘估標的差異程度決定之，各比較標的加權數決定如下表所示。

加權數推定表

比較價格權重決定		比較標的1	權重 評分	比較標的2	權重 評分	比較標的3	權重 評分
價格型態	成交價格6分 擬售價格3分	成交價格	6	成交價格	6	成交價格	6
價格日期接近程度(月)	依價格日期接近程度給分，最高6分	7	6	7	6	15	1
區域因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	3%	2	3%	2	0%	5
個別因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	10%	4	9%	5	13%	1
調整因子個數總和	調整項目愈多權重愈低，最高5分	4	4	4	4	3	5
各案例調整加權指數	63	35%	22	37%	23	28%	18

(C)經前述比較標的與勘估標的間之條件差異調整，並依比較標的之資料可信度、差異百分率絕對值等指標項目推算各比較案例加權指數，決定各試算價格賦予 35%、37%、28% 權重，經權重比例核算後勘估標的更新後住宅停車位價格為 NT\$2,300,000 元/個。

更新後住宅停車位買賣比較法總調整表

項 目	比較標的1	比較標的2	比較標的3
成交價或預估可能成交價格(元/個)	NT\$2,500,000	NT\$2,200,000	NT\$2,000,000
情況因素調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格(元/個)	NT\$2,500,000	NT\$2,200,000	NT\$2,000,000
價格日期調整百分率	100%	100%	101%
價格日期調整後價格(元/個)	NT\$2,500,000	NT\$2,200,000	NT\$2,020,000
區域因素調整率	97%	97%	100%
區域因素調整後價格(元/個)	NT\$2,425,000	NT\$2,134,000	NT\$2,020,000
個別因素調整率	94%	109%	113%
試算價格(元/個)	NT\$2,279,500	NT\$2,326,060	NT\$2,282,600
比較標的加權數	35%	37%	28%
加權數計算後價格(元/個)	NT\$797,825	NT\$860,642	NT\$639,128
最後推定比較價格(元/個)	NT\$2,297,595 $\approx$ NT\$2,300,000		

更新後廠辦坡道平面式停車位買賣比較標的價格調查表

項 目		勘估標的	廠辦車位買賣 比較標的1	廠辦車位買賣 比較標的2	廠辦車位買賣 比較標的3
地 址		B2-222號	新店區寶橋路142 號等	中和區中正路930 號等	中和區橋和路1號 等
大樓或建案名稱			欣聯鉅星科技總部	元隆捷運雙星	台灣科技廣場
土地使用分區			乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區
價格型態			成交價格	成交價格	成交價格
交 易 價 格	車位總價(元)		NT\$4,400,000	NT\$1,850,000	NT\$2,100,000
	車位數(個)		2	1	1
	車位單價(元/個)		NT\$2,200,000	NT\$1,850,000	NT\$2,100,000
議價空間(%)			0%	0%	0%
成交價格(元/個)			NT\$2,200,000	NT\$1,850,000	NT\$2,100,000
調查日期			111.08	111.08	111.08
價格日期		111.07.27	111.04.13	110.09.17	110.10.08
建築樓層		24F/B5	7F/B2	18F/B3	17F/B3
車位形式		坡道平面式停車 位	坡道平面式停車 位	坡道平面式停車 位	坡道平面式停車 位
比較標的樓層		B2	B1	B3	B2
車道臨路寬度		6	5	20	24
屋齡(年)		新成屋	0.4	11.9	0.1
面 積	車位總面積(坪)	9.94	22.80	8.78	7.51
	車位數(個)	1	2	1	1
	車位面積(坪/個)	9.94	11.40	8.78	7.51
建物結構		鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
交通條件		普通	稍佳	相當	相當
公共設施		普通	相當	相當	相當
整體條件		普通	稍佳	相當	相當
備註			寶橋路142號6樓	板南路661號5樓	橋和路15號2樓

更新後廠辦坡道平面式停車位買賣比較標的因素調整暨價格試算表

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
			條件	調整百分率	條件	調整百分率	條件	調整百分率
座落位置		B2-222號	新店區寶橋路142號等		中和區中正路930號等		中和區橋和路1號等	
標的面積(坪)		9.94	11.40		8.78		7.51	
成交價或預估可能成交價格(元/個)			NT\$2,200,000		NT\$1,850,000		NT\$2,100,000	
區域因素調整	商業繁榮程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	供需情況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	交通運輸便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公共設施條件	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%	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%
	調整率小計		0%		0%		0%	
區域因素調整百分率(C)				100%		100%		100%

主要比較項目	比較細項	勘估標的	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
			條件	調整百分率	條件	調整百分率	條件	調整百分率
座落位置		B2-222號	新店區寶橋路142號等		中和區中正路930號等		中和區橋和路1號等	
標的面積(坪)		9.94	11.40		8.78		7.51	
成交價或預估可能成交價格(元/個)			NT\$2,200,000		NT\$1,850,000		NT\$2,100,000	
個別因素調整	產品型態	坡道平面式停車位	坡道平面式停車位	0%	坡道平面式停車位	0%	坡道平面式停車位	0%
	樓層位置	B2	B1	-7%	B3	7%	B2	0%
	面臨之主要道路寬度(m)	6	5	0%	20	-2%	24	-2%
	車道利用效益	普通	稍差	1%	稍差	1%	普通	0%
	屋齡	新成屋	0.4	0%	11.9	2%	0.1	0%
	連絡主要道路便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	結構	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	0%	鋼筋混凝土造	0%	鋼筋混凝土造	0%
	建材建築設計	普通	差	5%	稍差	1%	稍差	1%
	管理狀況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	其他(車位大小、車道寬度)	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計		-1%		9%		-1%	
個別因素調整百分率(D)				99%		109%		99%

#### A.比較價格之決定

(A)不動產估價技術規則第十五條第一項規定：不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討，並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。

(B)本案評估共選取 3 個比較標的進行價格試算，最終比較價格決定即依各比較標的與勘估標的間之條件差異進行價格修正，並就其條件差異程度予以各比較標的試算價格不同之加權比例，透過加權平均方式求取勘估標的比較價格；而上述加權比例係考量各比較標的資料可信度、價格形成因素與勘估標的差異程度決定之，各比較標的加權數決定如下表所示。

加權數推定表

比較價格權重決定		比較標的1	權重 評分	比較標的2	權重 評分	比較標的3	權重 評分
價格型態	成交價格6分 擬售價格3分	成交價格	6	成交價格	6	成交價格	6
價格日期接近程度(月)	依價格日期接近程度給分，最高6分	3	6	10	1	9	2
區域因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	0%	5	0%	5	0%	5
個別因素差異百分率絕對值總和	差異百分率愈高權重愈低，最高5分	13%	1	13%	1	3%	5
調整因子個數總和	調整項目愈多權重愈低，最高5分	2	4	4	2	1	5
各案例調整加權指數	60	37%	22	25%	15	38%	23



(C)經前述比較標的與勘估標的間之條件差異調整，並依比較標的之資料可信度、差異百分率絕對值等指標項目推算各比較案例加權指數，決定各試算價格賦予 37%、25%、38% 權重，經權重比例核算後勘估標的更新後廠辦停車位價格為 NT\$2,100,000 元/個。

更新後廠辦停車位買賣比較法總調整表

項 目	比較標的1	比較標的2	比較標的3
成交價或預估可能成交價格(元/個)	NT\$2,200,000	NT\$1,850,000	NT\$2,100,000
情況因素調整率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格(元/個)	NT\$2,200,000	NT\$1,850,000	NT\$2,100,000
價格日期調整百分率	100%	100%	100%
價格日期調整後價格(元/個)	NT\$2,200,000	NT\$1,850,000	NT\$2,100,000
區域因素調整率	100%	100%	100%
區域因素調整後價格(元/個)	NT\$2,200,000	NT\$1,850,000	NT\$2,100,000
個別因素調整率	99%	109%	99%
試算價格(元/個)	NT\$2,178,000	NT\$2,016,500	NT\$2,079,000
比較標的加權數	37%	25%	38%
加權數計算後價格(元/個)	NT\$805,860	NT\$504,125	NT\$790,020
最後推定比較價格(元/個)	NT\$2,100,005 $\approx$ NT\$2,100,000		

## (2) 汽車停車位價格決定

經查詢實價登錄得知，區域內住宅坡道平面式停車位交易行情約為 1,800,000 元/個~2,500,000 元/個、廠辦坡道平面式停車位交易行情約為 1,600,000 元/個~2,300,000 元/個，經考量本案車位大小、規劃樓層等因素，決定地下室住宅坡道平面式停車位價格以 1,850,000 元/個~2,450,000 元/個評估、廠辦坡道平面式停車位價格以 1,650,000 元/個~2,250,000 元/個評估。更新後建物停車位單價如，住宅及廠辦汽車停車位單價表所示，更新後建物停車位價格如汽車停車位價格表所示。

住宅汽車停車位單價表

樓層	類型	車位大小	比準車位單價(元/個)	樓層調整(元/個)	車位大小調整(元/個)	車位單價(元/個)
B1	坡道平面	250*550	2,300,000	150,000	0	2,450,000
	坡道平面	230*550	2,300,000	150,000	-100,000	2,350,000
B2	坡道平面	250*550	2,300,000	0	0	2,300,000
	坡道平面	230*550	2,300,000	0	-100,000	2,200,000
B3	坡道平面	250*550	2,300,000	-150,000	0	2,150,000
	坡道平面	230*550	2,300,000	-150,000	-100,000	2,050,000
B4	坡道平面	250*550	2,300,000	-250,000	0	2,050,000
	坡道平面	230*550	2,300,000	-250,000	-100,000	1,950,000
B5	坡道平面	250*600	2,300,000	-350,000	50,000	2,000,000
	坡道平面	250*550	2,300,000	-350,000	0	1,950,000
	坡道平面	230*550	2,300,000	-350,000	-100,000	1,850,000

廠辦汽車停車位單價表

樓層	類型	車位大小	比準車位單價(元/個)	樓層調整(元/個)	車位大小調整(元/個)	車位單價(元/個)
B1	坡道平面	250*550	2,100,000	150,000	0	2,250,000
	坡道平面	230*550	2,100,000	150,000	-100,000	2,150,000
B2	坡道平面	250*600	2,100,000	0	50,000	2,150,000
	坡道平面	250*550	2,100,000	0	0	2,100,000
	坡道平面	230*550	2,100,000	0	-100,000	2,000,000
B3	坡道平面	250*600	2,100,000	-150,000	50,000	2,000,000
	坡道平面	250*550	2,100,000	-150,000	0	1,950,000
	坡道平面	230*550	2,100,000	-150,000	-100,000	1,850,000
B4	坡道平面	250*600	2,100,000	-250,000	50,000	1,900,000
	坡道平面	250*550	2,100,000	-250,000	0	1,850,000
	坡道平面	230*550	2,100,000	-250,000	-100,000	1,750,000
B5	坡道平面	250*600	2,100,000	-350,000	50,000	1,800,000
	坡道平面	250*550	2,100,000	-350,000	0	1,750,000
	坡道平面	230*550	2,100,000	-350,000	-100,000	1,650,000

汽車停車位價格表

住宅停車位	類型	車位大小	數量	單價 (元/個)	總價 (元)
B1	坡道平面	250*550	6	2,450,000	14,700,000
	坡道平面	230*550	2	2,350,000	4,700,000
B2	坡道平面	250*550	60	2,300,000	138,000,000
	坡道平面	230*550	13	2,200,000	28,600,000
B3	坡道平面	250*550	60	2,150,000	129,000,000
	坡道平面	230*550	13	2,050,000	26,650,000
B4	坡道平面	250*550	60	2,050,000	123,000,000
	坡道平面	230*550	13	1,950,000	25,350,000
B5	坡道平面	250*600	1	2,000,000	2,000,000
	坡道平面	250*550	55	1,950,000	107,250,000
	坡道平面	230*550	13	1,850,000	24,050,000
住宅停車位合計			296	2,105,743	623,300,000
廠辦停車位	類型	車位大小	數量	單價 (元/個)	總價 (元)
B1	坡道平面	250*550	9	2,250,000	20,250,000
	坡道平面	230*550	5	2,150,000	10,750,000
B2	坡道平面	250*600	1	2,150,000	2,150,000
	坡道平面	250*550	49	2,100,000	102,900,000
	坡道平面	230*550	12	2,000,000	24,000,000
B3	坡道平面	250*600	1	2,000,000	2,000,000
	坡道平面	250*550	49	1,950,000	95,550,000
	坡道平面	230*550	12	1,850,000	22,200,000
B4	坡道平面	250*600	1	1,900,000	1,900,000
	坡道平面	250*550	49	1,850,000	90,650,000
	坡道平面	230*550	12	1,750,000	21,000,000
B5	坡道平面	250*600	2	1,800,000	3,600,000
	坡道平面	250*550	53	1,750,000	92,750,000
	坡道平面	230*550	11	1,650,000	18,150,000
廠辦停車位合計			266	1,909,211	507,850,000
全案停車位合計			562	2,012,722	1,131,150,000

## 六、更新前後價格評估表

(一)更新前土地平均單價為 1,215,891 元/坪。更新前土地權利價值總額為 3,238,897,327 元。

(二)更新後勘估標的廠辦產品平均建坪單價為 513,126 元/坪、住宅產品平均建坪單價 663,803 元/坪。更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額為 15,241,623,890 元（含車位總價）。

更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地單價 (元/坪)	比準地土地總 價(元)	整體更新單元土地 單價(元/坪)	更新前土地權利價 值總額(元)
	780,000	800,153,640	1,215,891	3,238,897,327
更新後	住宅平均建坪單 價(元/坪)	廠辦平均建坪 單價(元/坪)	汽車停車位平均單 價(元/個)	更新後建築物及其 土地應有部分權利 價值總額(元)
	663,803	513,126	2,012,722	15,241,623,890

## 伍、建物成本價格評估

依「都市更新條例」規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。本案合法建築物及其它土地改良物拆遷補償費依前述法令規定評估建物殘餘價值，評估方法及過程說明如下：

### 一、評估方法

本案採成本法評估建物成本價格，成本法係指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法，所得之價格即為建物殘餘價值。

### 二、合法建築物殘餘價值

本案依全聯會第四號公報相關規定，合法建築物為地上1層磚造透天厝，耐用年數為25年、建物殘餘價格率為0%，營造單價以35,000元/坪評估。由於建物屋齡已逾經濟耐用年數，考量建物使用狀況，本次評估調整其經濟耐用年數為現況屋齡延長10年計算，可求得本案合法建築物殘餘價格合計為0元，如下表所示：

合法建築物殘餘價格計算表

編號	門牌	建號	樓層/ 總樓層	建築完 成日期	屋齡 (年)	構造	面積 (坪)	營造單 價 (元/坪)	殘值 率(%)	尚可使 用年數 (年)	成本價 格率(%)	建物殘餘 價值(元)
1	寶元路二段1巷2號	1	1/1	38年	73	磚造	64.29	35,000	0%	0	0.00%	0
合計							64.29					0

### 三、違章建物殘餘價值評估

本案依全聯會第四號公報相關規定評估建物殘餘價值，說明如下：

#### (一)建物營造單價

本案違章建物構造分別為磚造、鋼鐵造及鐵皮造建物，由於第四號公報未訂定前述本案構造別之營造單價，因此本次評估參考「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」，並考量勘估標的現況、建物樓層數等因素，推估本案營造單價，如下表所示：



違章建物營造單價表

構造	樓層	營造單價 (元/坪)
磚造	1/1	35,000
鋼鐵造	1/1	32,000
鐵皮造	1/1	30,000

(二)建物耐用年數

依第四號公報規定磚造經濟耐用年數為 25 年，金屬造(無披覆處理)經濟耐用年數為 15 年。勘估標的屋齡皆已逾經濟耐用年數，本次評估調整其經濟耐用年數為現況屋齡延長 10 年計算。

(三)建物殘餘價格率

依第四號公報規定磚造建物殘餘價格率為 0%，金屬造建物殘餘價格率為 8%。

(四)違章建物殘餘價格計算

依前述評估說明計算，即可求得本案違章建物殘餘價格合計為 820,541 元，如下表所示：

違章建物殘餘價格計算表

編號	門牌	樓層/ 總樓層	屋齡 (年)	構造	面積 (坪)	營造單 價 (元/坪)	殘值 率(%)	尚可使 用年數 (年)	成本價 格率 (%)	建物殘餘 價值(元)
1	寶元路二段1巷2號	1/1	73	鋼鐵造	5.15	32,000	8%	10	19.08%	31,479
2	寶橋路二段235巷 167號(東側)	1/1	73	磚造	3.47	35,000	0%	10	12.05%	14,644
		1/1	73	鐵皮造	32.66	30,000	8%	10	19.08%	186,994
3	寶橋路二段235巷 137-1號(東側)	1/1	73	鋼鐵造	96.19	32,000	8%	10	19.08%	587,425
合計					137.48					820,541

## 陸、合法建築物拆遷安置費

依「都市更新條例」規定，合法建築物拆遷安置費由實施者委託專業估價者查估後評定之。本案合法建築物拆遷安置費，經調查分析附近區域內租金案例，並考量勘估標的區位、建物規劃等因素，決定勘估標的租金以 700 元/坪/月評估，租金案例如下表所示：

租金案例表

門牌	產品型態	構造	價格型態	面積(坪)	屋齡	樓層/總樓層	交易總價(元/月)	成交單價(元/坪/月)	價格日期
中正路247巷45號	住宅	RC	成交	32.11	38	1/5	20,000	621	110.10.31
五峯路67巷2弄6號	住宅	RC	成交	49.49	31	1/5	32,000	648	110.05.17
中正路247巷24弄7號	住宅	RC	成交	42.03	30	1/6	31,500	750	111.01.19
建國路291巷9號	住宅	RC	成交	25.13	34	1/5	22,000	876	110.04.19
中興路三段177巷2號	住宅	RB	成交	31.04	51	1/5	27,500	886	110.12.23
建國路37巷7號	住宅	RC	成交	34.64	46	1/4	31,500	909	111.03.18

依前述租金單價，乘以各戶面積，即可求得每月合法建築物拆遷安置費為 45,003 元，如下表所示：

合法建築物拆遷安置費用計算表

門牌	建號	建物所有權人	建物持分面積(坪)	租金單價 (元/坪/月)	租金總價 (元/月)
寶元路二段1巷2號	1	吳賜陸	4.29	700	3,000
		李淑珍	8.57	700	6,000
		李蕙芳	5.00	700	3,500
		李淑芳	7.51	700	5,256
		林炳仁	2.33	700	1,628
		林暉淳	1.07	700	750
		林函儀	1.07	700	750
		陳月霞	6.43	700	4,500
		張國忠	1.07	700	750
		陳淑鳳	1.07	700	750
		蔡杰廷	1.07	700	750
		蔡杰晃	1.07	700	750
		陳麗而	0.86	700	600
		劉志誠	6.21	700	4,350
		莊閔智	1.19	700	833
		莊佳儒	1.19	700	833
		莊閔然	1.19	700	833
		陳薌而	1.19	700	833
		許麗卿	1.19	700	833
		吳昭毅	10.00	700	7,001
黃瑞章	0.71	700	500		
合計			64.29		45,003

## 柒、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說明如下：

1. 所蒐集之比較標的相關資料中，下列事項查證確有困難：交易價格、各項費用之負擔分式、交易條件、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。

## 捌、本報告相關附件

1. 委託者提供之估價條件函
2. 更新後建築規劃設計圖說
3. 建材設備表
4. 地上權權利人協議書
5. 勘估標的及比較標的位置圖
6. 勘估標的土地使用分區略圖
7. 勘估標的照片
8. 不動產估價師簡歷及證書

# 總行營造興業股份有限公司 函

正 本

地址：111 臺北市士林區中山北路五段 518 號 10 樓

電話：(02)7709-1177

傳真：(02)2883-5558

email：helenwu0320@yahoo.com.tw

聯絡人：吳昭瑩 分機 115

106 台北市大安區羅斯福路三段 65 號 6 樓

受文者：麗業不動產估價師聯合事務所

發文日期：中華民國 112 年 3 月 27 日

發文字號：總寶字第 1120329001 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：委員意見

主旨：有關「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」估價條件請依委員意見修改，敬請 查照。

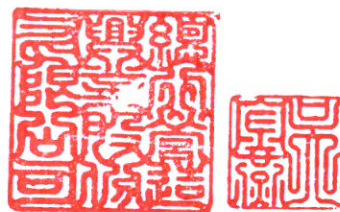
說明：

一、如主旨，委員意見詳附件檔案。

正本：宏大不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、連邦不動產估價師聯合事務所

副本：

總行營造興業股份有限公司







## 一、更新前估價條件：

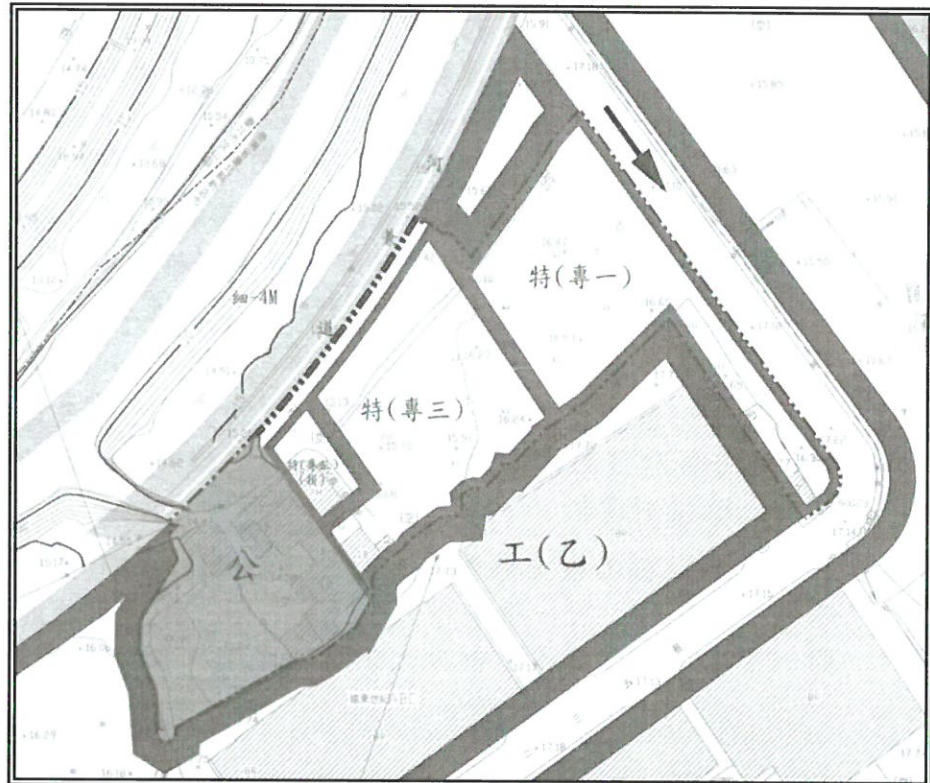
- 1.依據核定版「擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫案」第十三章「實施方式及有關費用分擔」第三點「涉及都市計畫變更之權利變換估價條件」說明，**本案雖為事業計畫與權利變換計畫分送，且採權利變換方式實施，考量權利人分配價值之公平性，各筆土地之更新前合併前權利價值比例，應以上開計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，更新前合併後土地價格及更新後之規劃設計與權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。**
- 2.本案依據「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案」辦理都市更新權利變換計畫，依前述說明考量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(m <sup>2</sup> )	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：

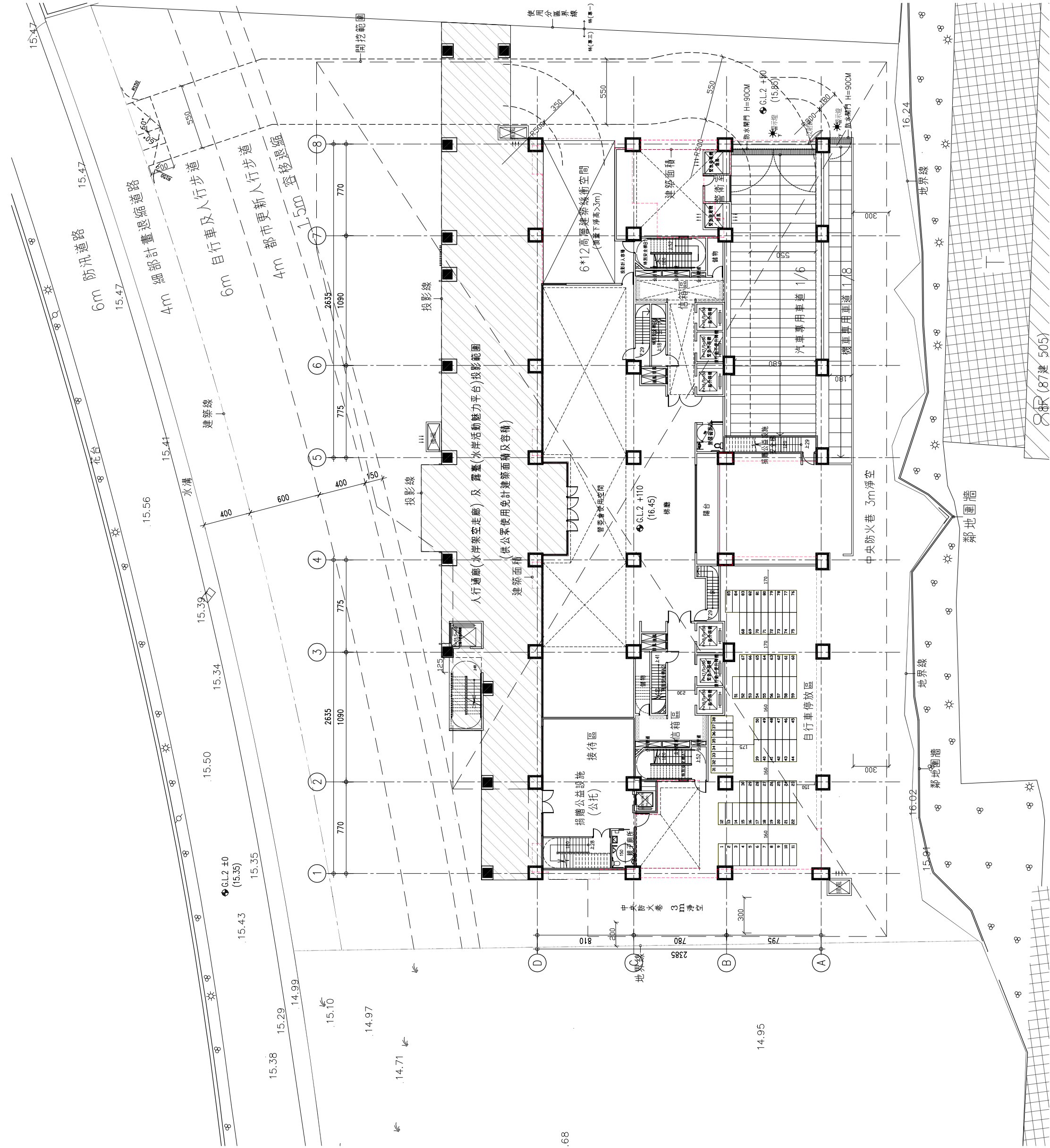
項次	所有權人	更新前土地權利價值比例
1	新北市政府	X%
2	土地相關權利人 <sub>1</sub>	$Y\%*P_1\%$
3	土地相關權利人 <sub>2</sub>	$Y\%*P_2\%$
4	、、、	、、、
5	土地相關權利人 <sub>x</sub>	$Y\%*P_x\%$
合計		100%

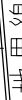
- 8.更新單元內35、35-2、35-4地號土地設定地上權，地上權權利人已出具協議書，同意不納入權利變換計畫案更新前權利價值之查估，並於更新後地上權登記塗銷消滅，更新前土地權利價值全部分配予土地所有權人。
- 9.更新單元內72、73地號土地有耕地三七五租約，更新前土地權利價值計算，依耕地三七五減租條例第17條第2項第三款規定，以終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一評估。

## 二、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。











15.43

15.35

19



2635  
1090

775

770

8

7

6

5

4

3

2

1

770

2635  
1090

775

775

2635  
1090

770

8

7

6

5

4

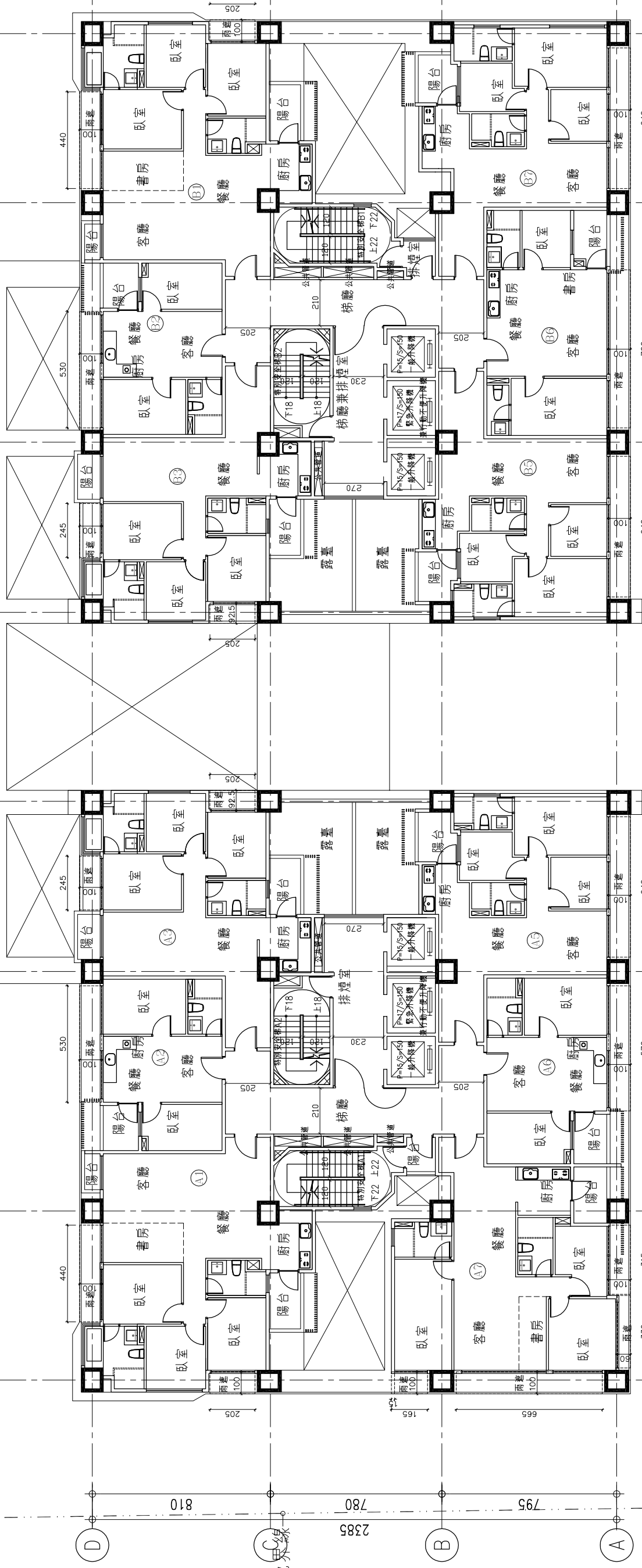
3

2

1



水岸活動魅力平台日遮雨遮投影範圍



D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

D

地界線

B

A

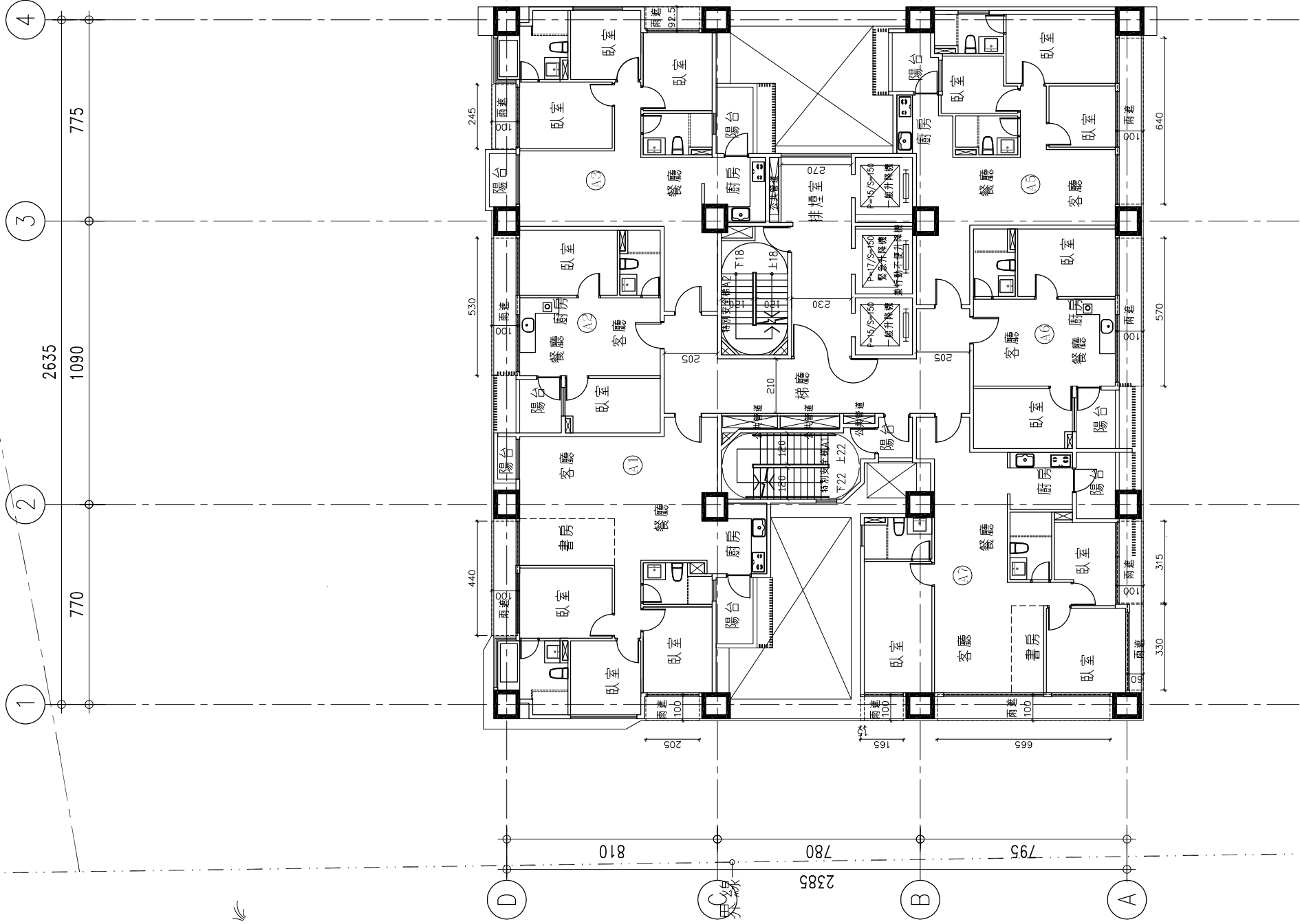
D

地界線

15.43

15.35

19



16.02

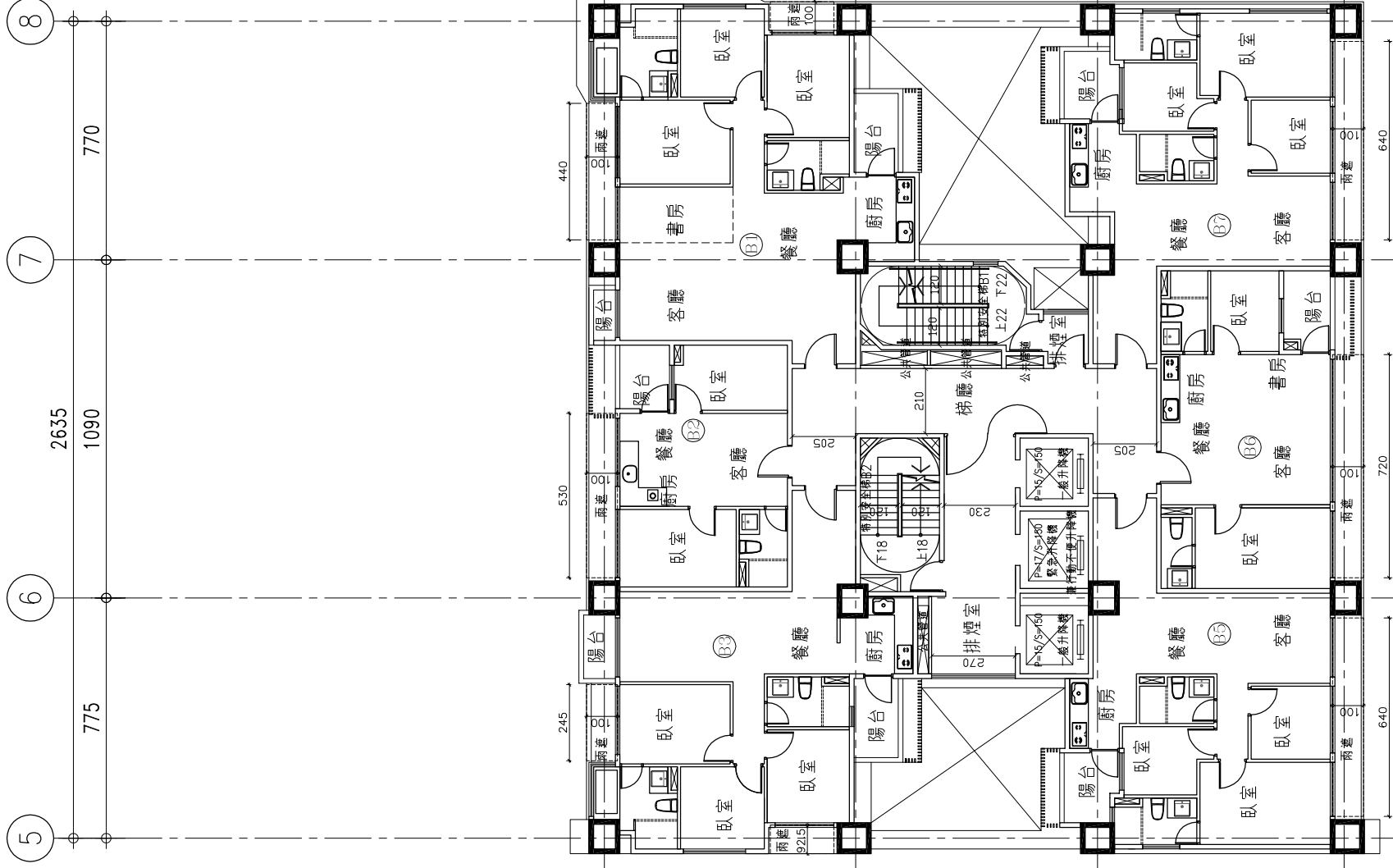
16.24

8

8

8

8



五至三十一層平面圖

S:1/200(in A3)

1

使用分區界線  
特(專三) 特(專一)





1 地下二層平面圖

S:1/300(in A3)





1 地下三層平面圖

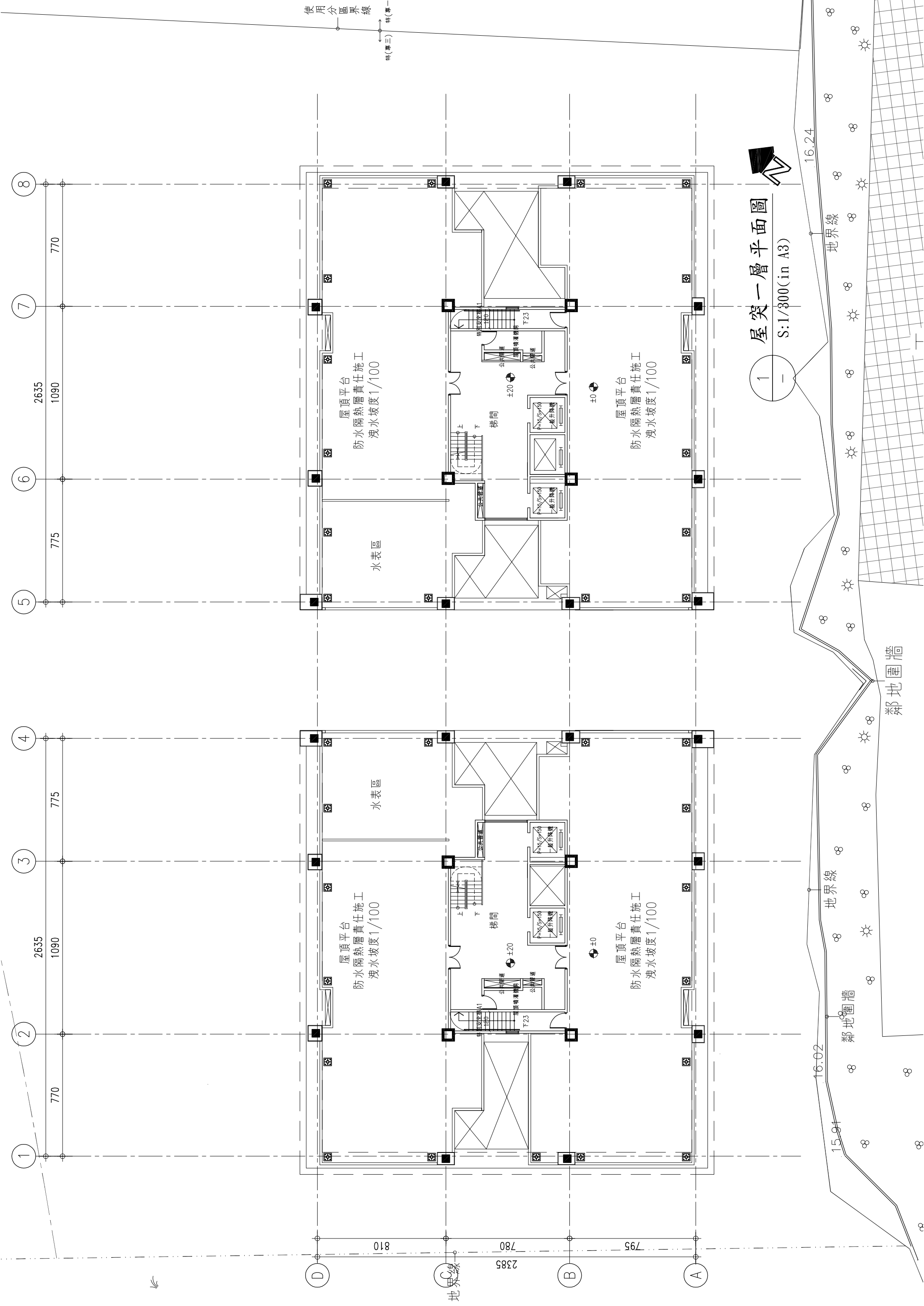
S:1/300(in A3)

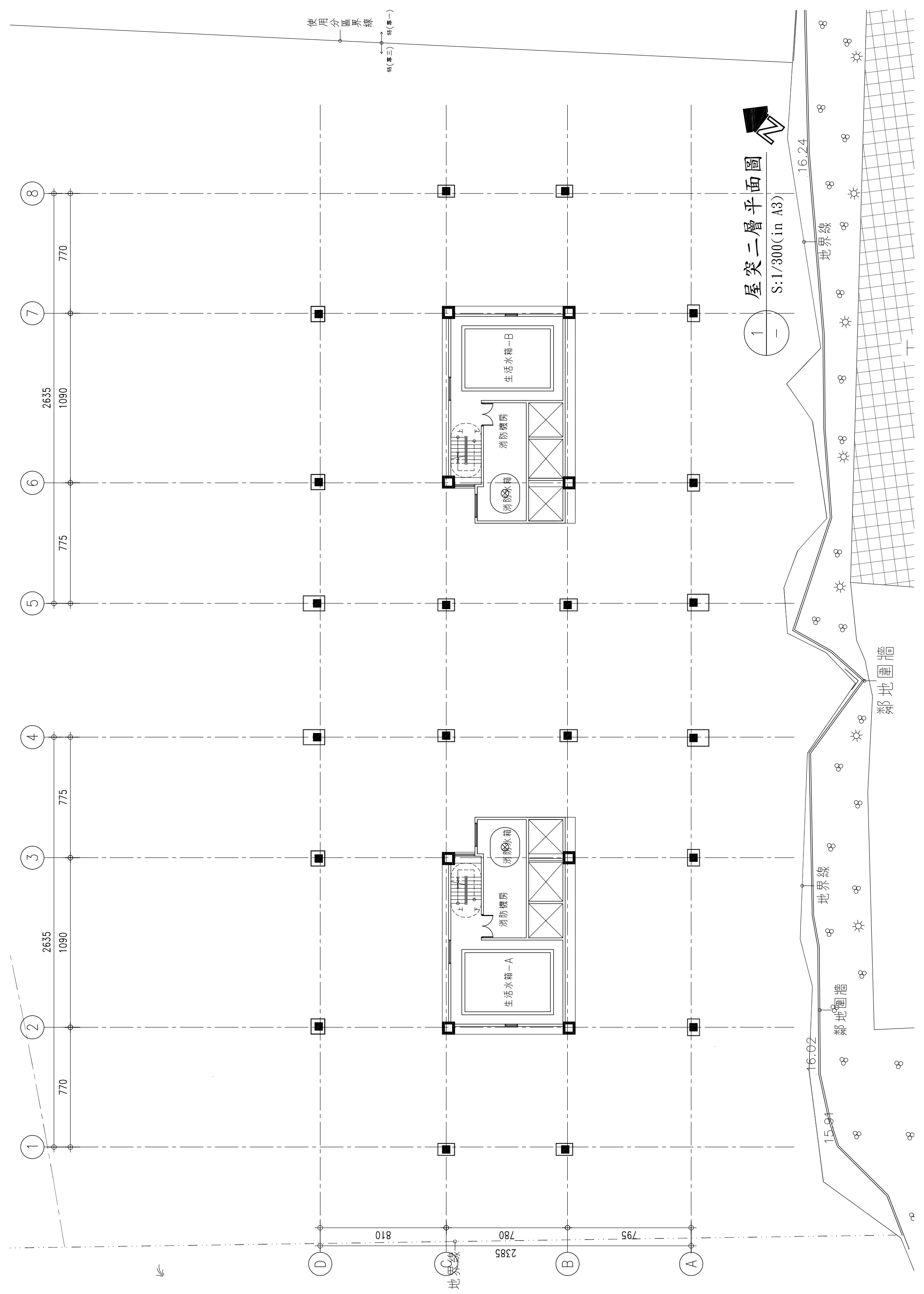




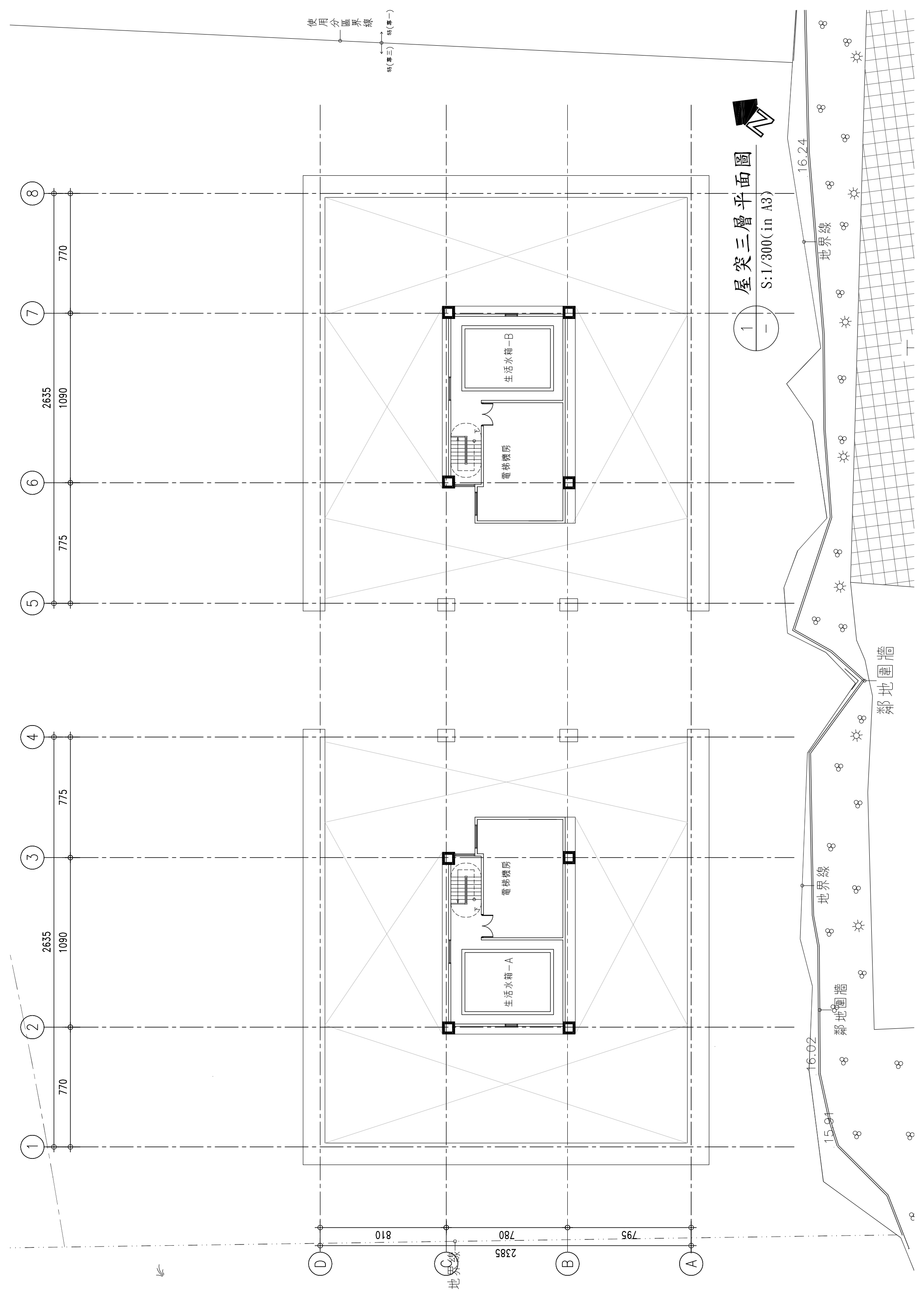
1 地下五層平面圖

S:1/300(in A3)

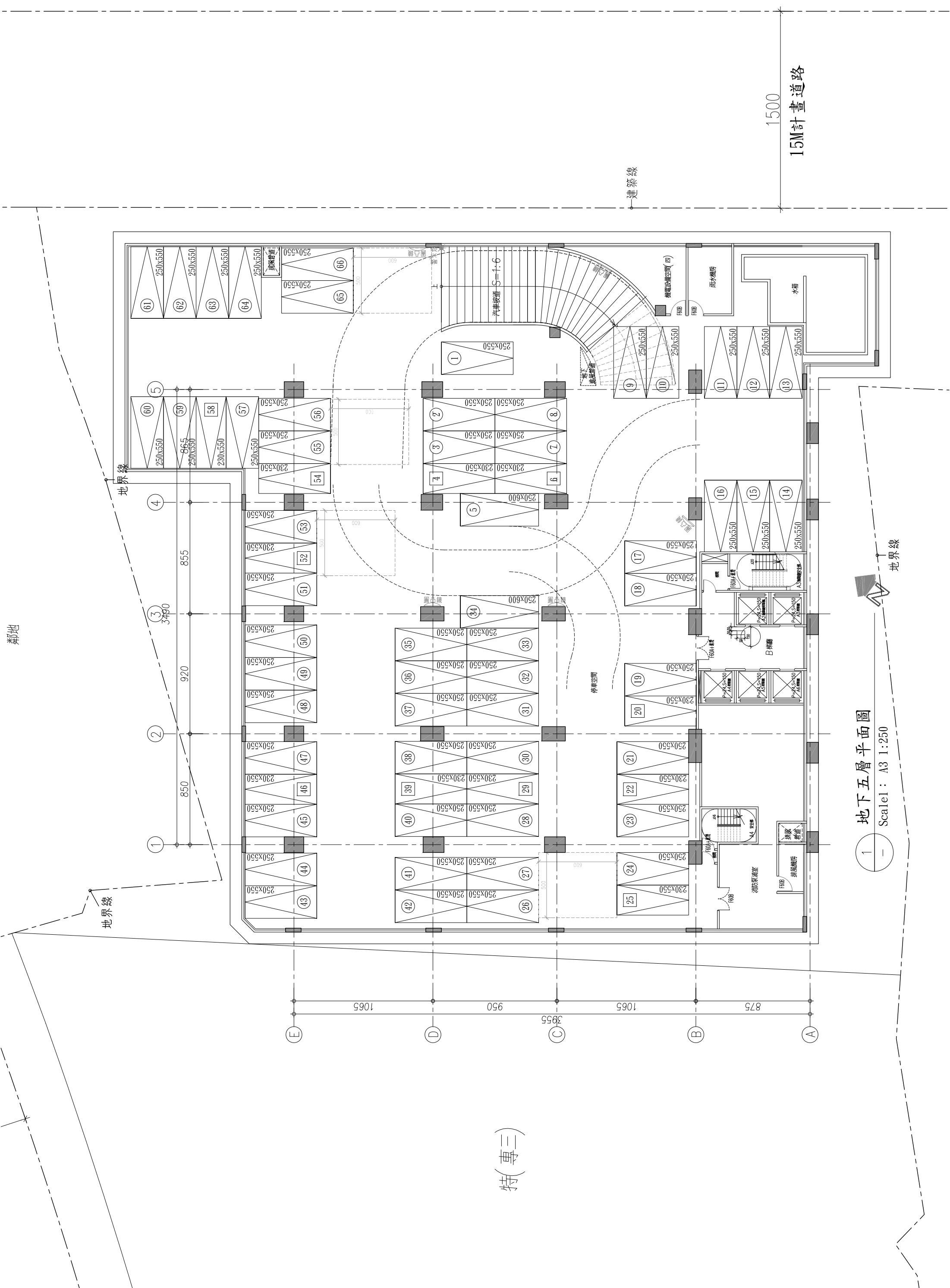










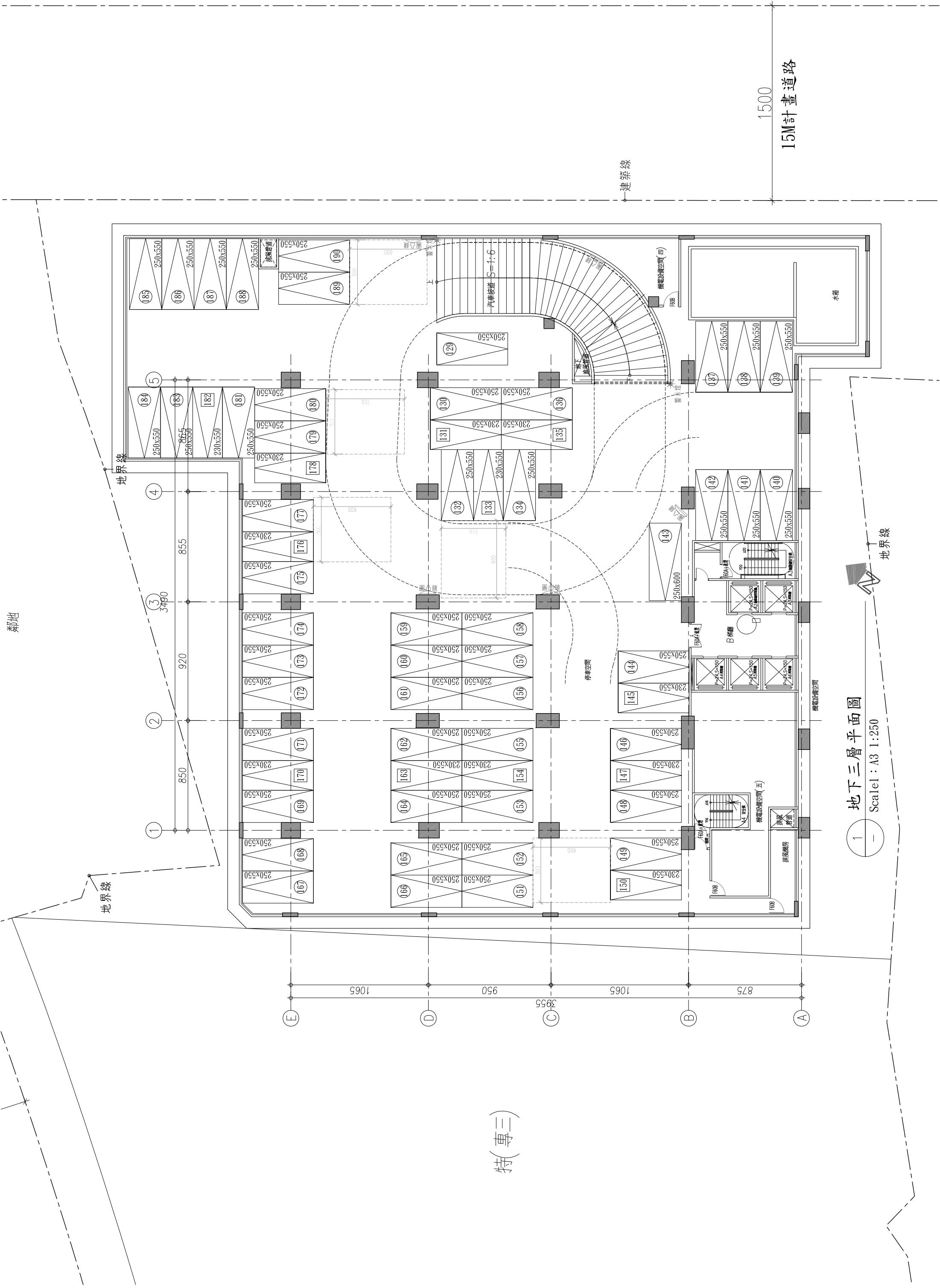


1 地下五層平面圖

Scale 1: A3 1:250

特(專三)

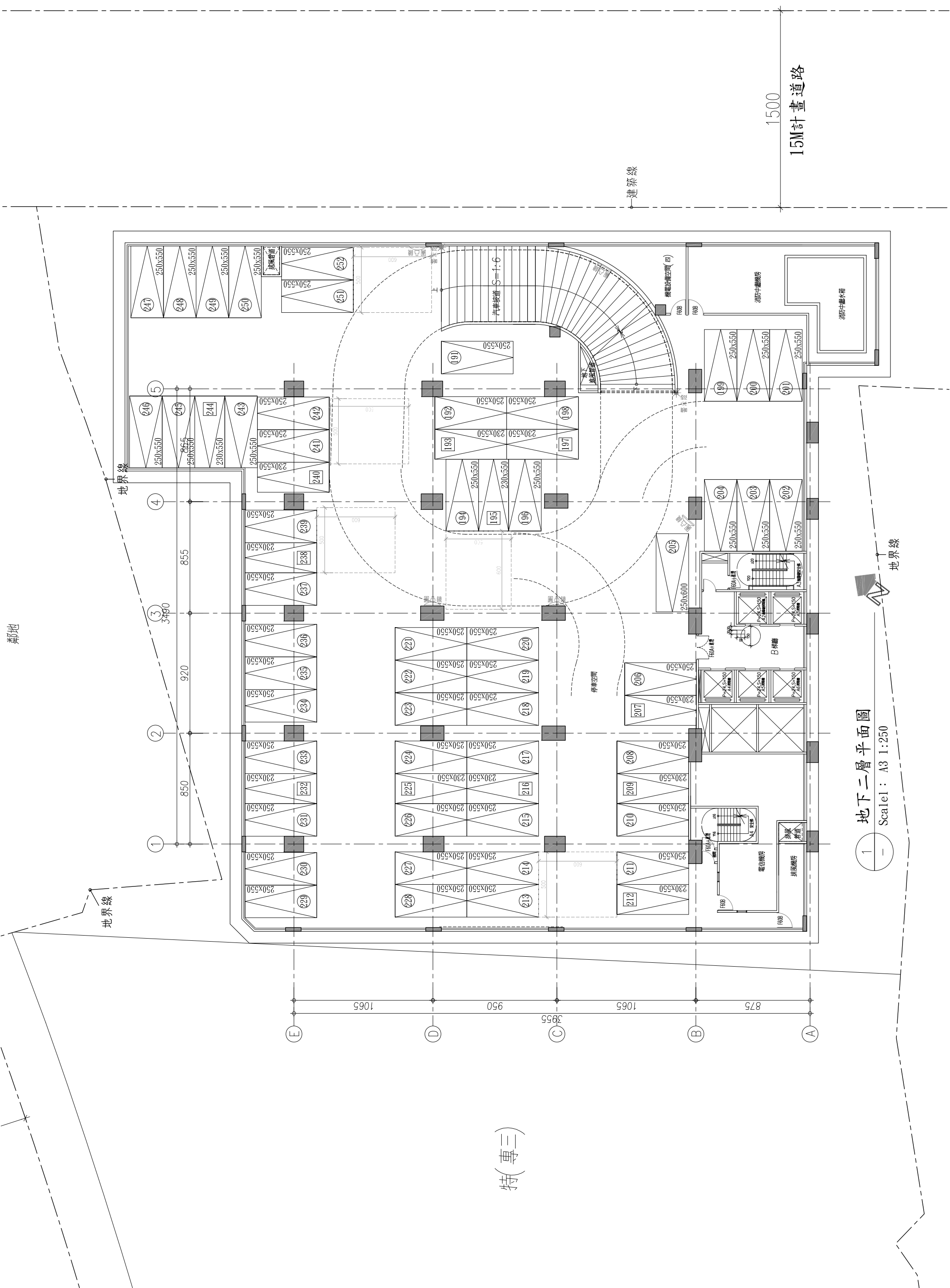
Scale1 : A3 1:250



特(專三)

1 地下三層平面圖  
Scale: A3 1:250

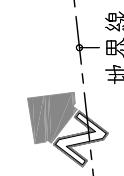




鄰地

特(專三)

1 地下二層平面圖  
Scale 1: A3 1:250



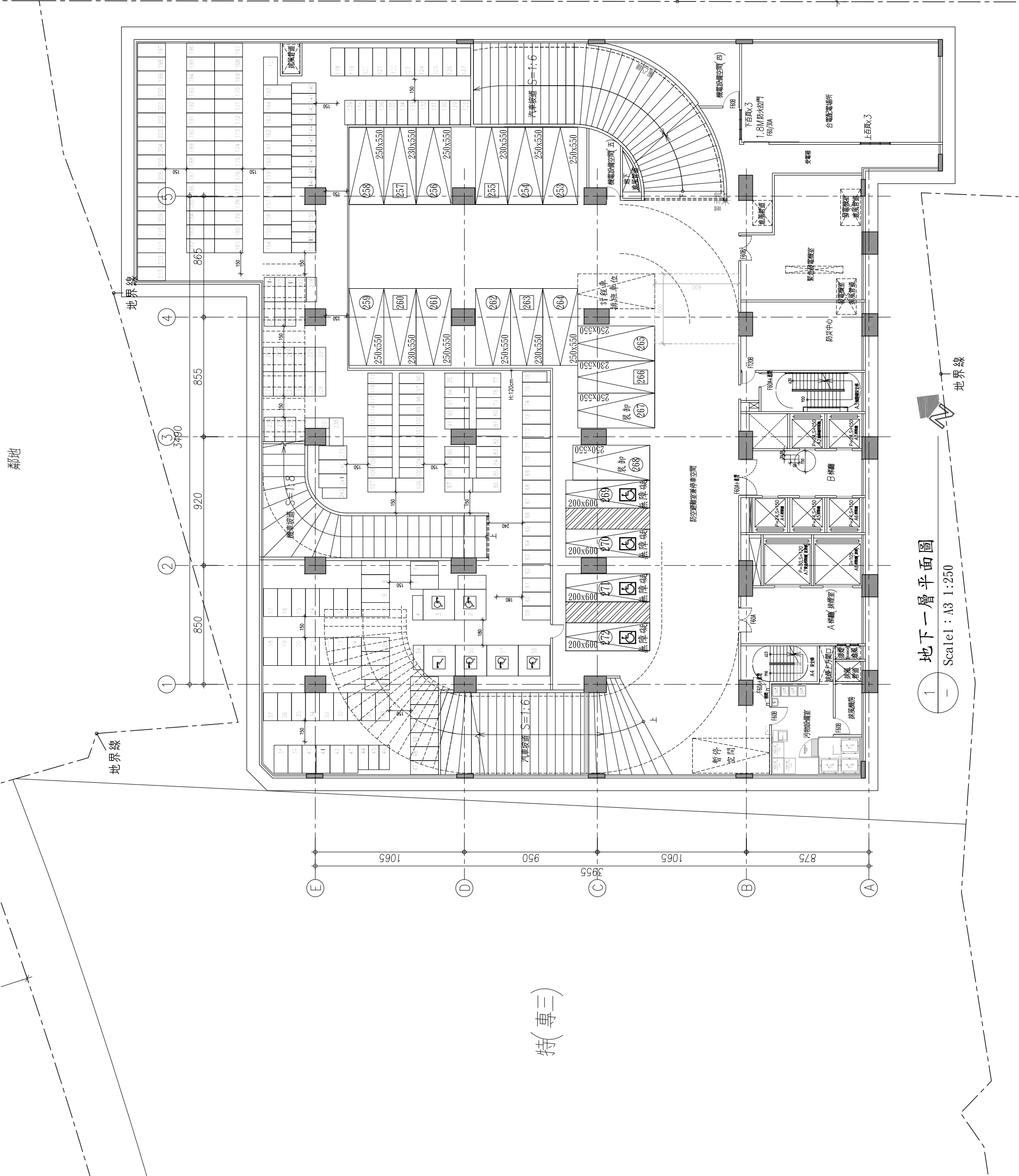
15M計畫道路

建築線

地界線

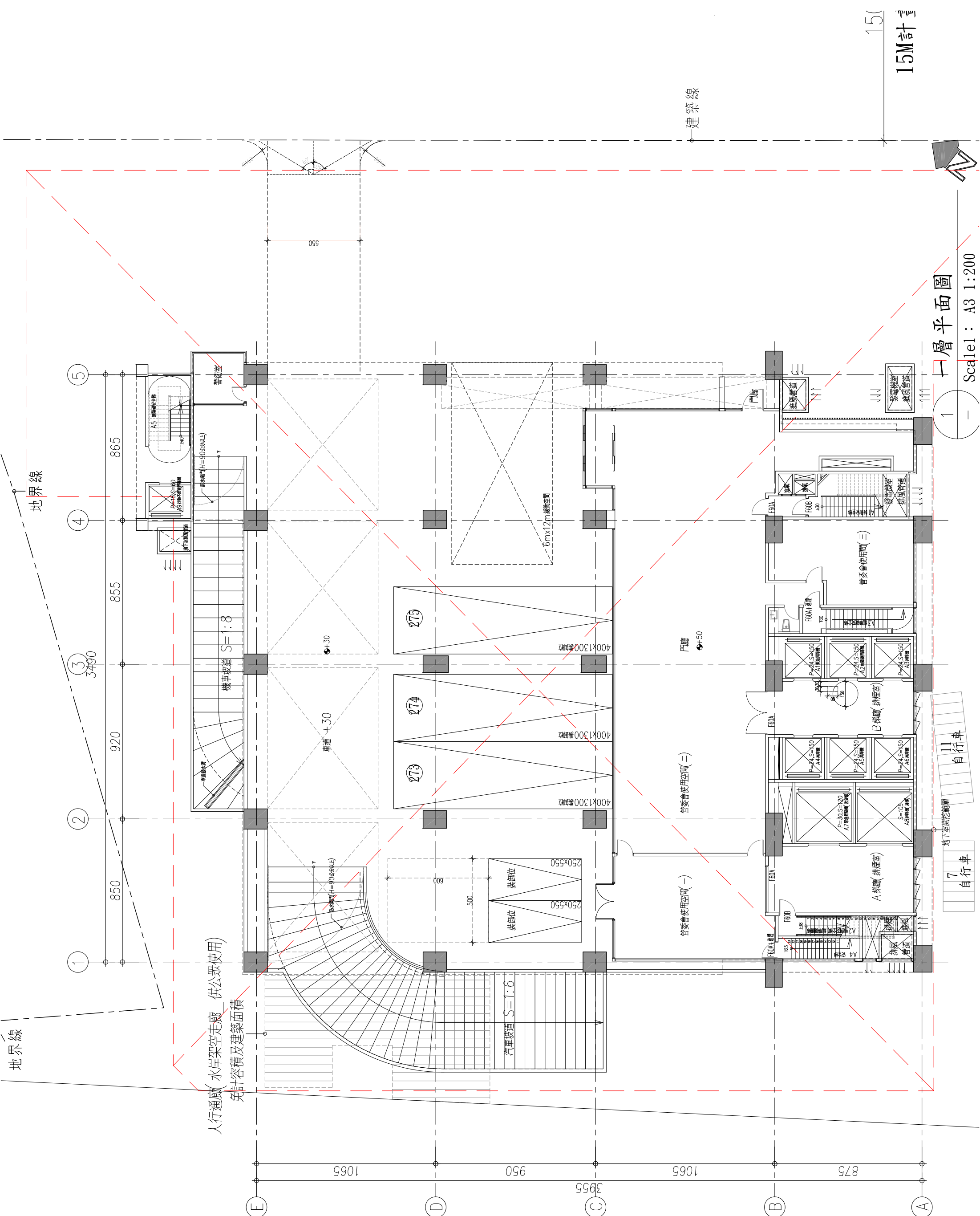
地界線

地界線



(???)

(三車)

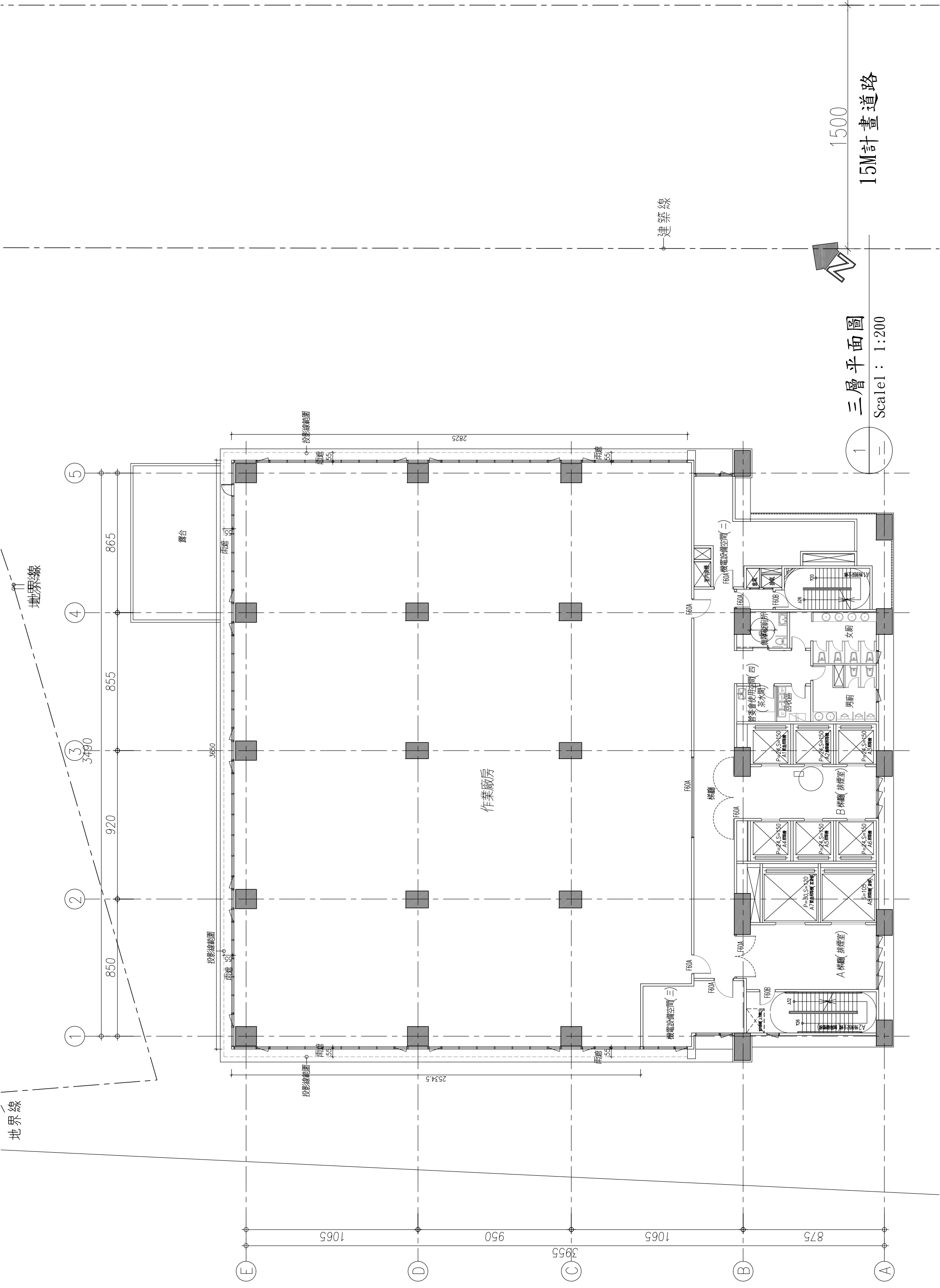


一層平面圖  
Scale: 1:200

自行車  
自行車  
地下室開挖範圍

15M計畫





三層平面圖

Scale: 1:200

15M計畫道路

1500

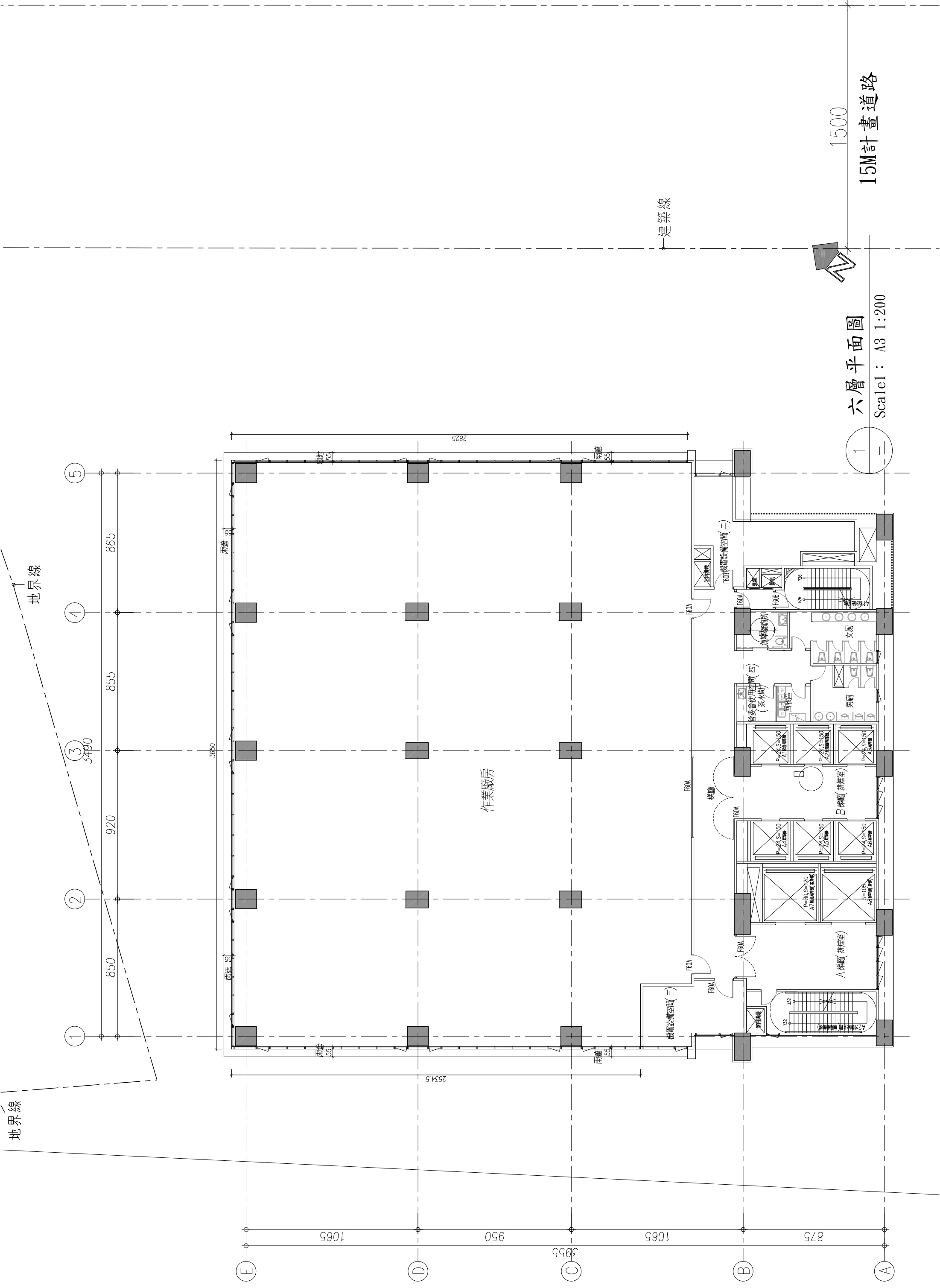
建築線

地界線

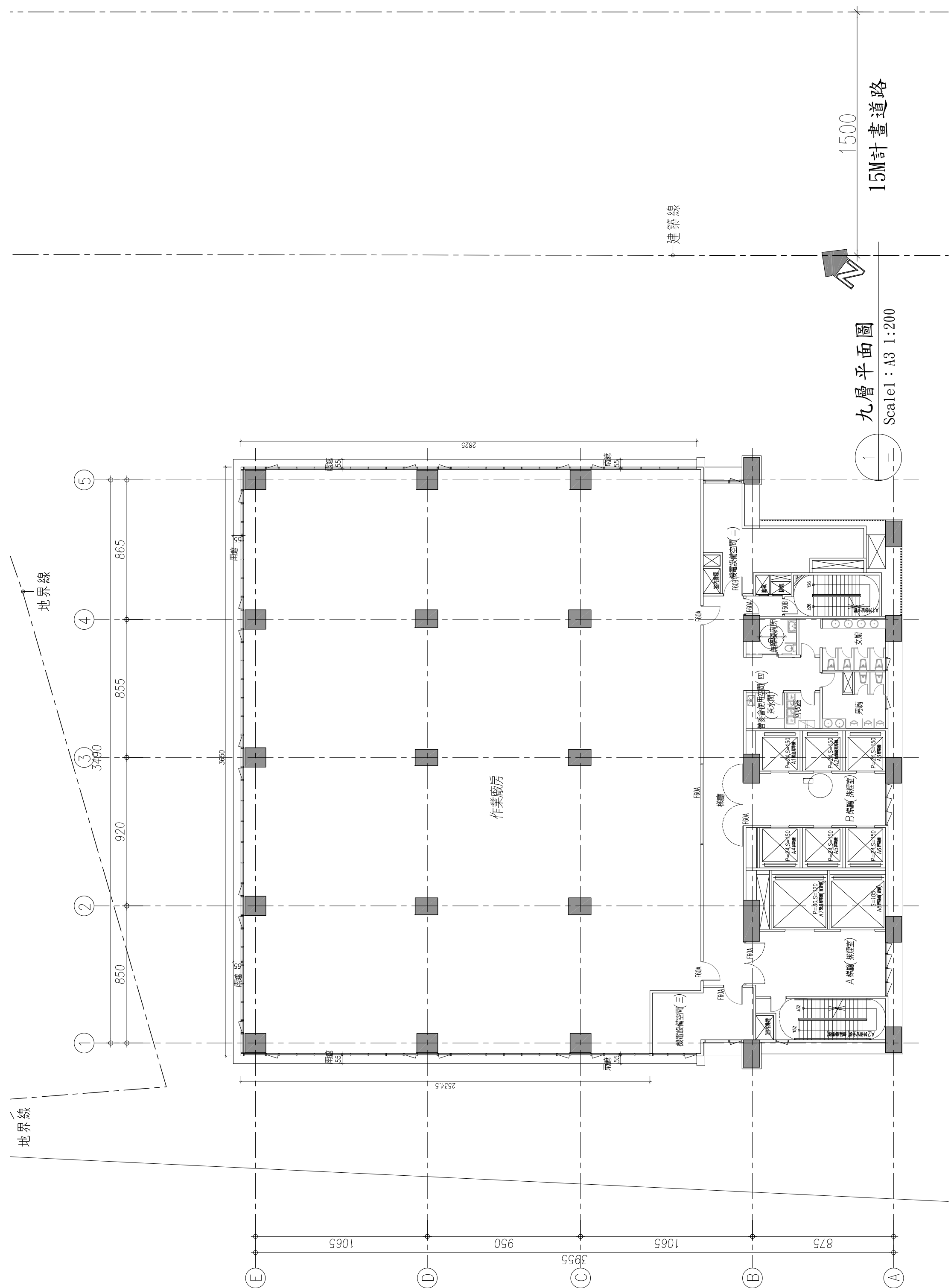
地界線

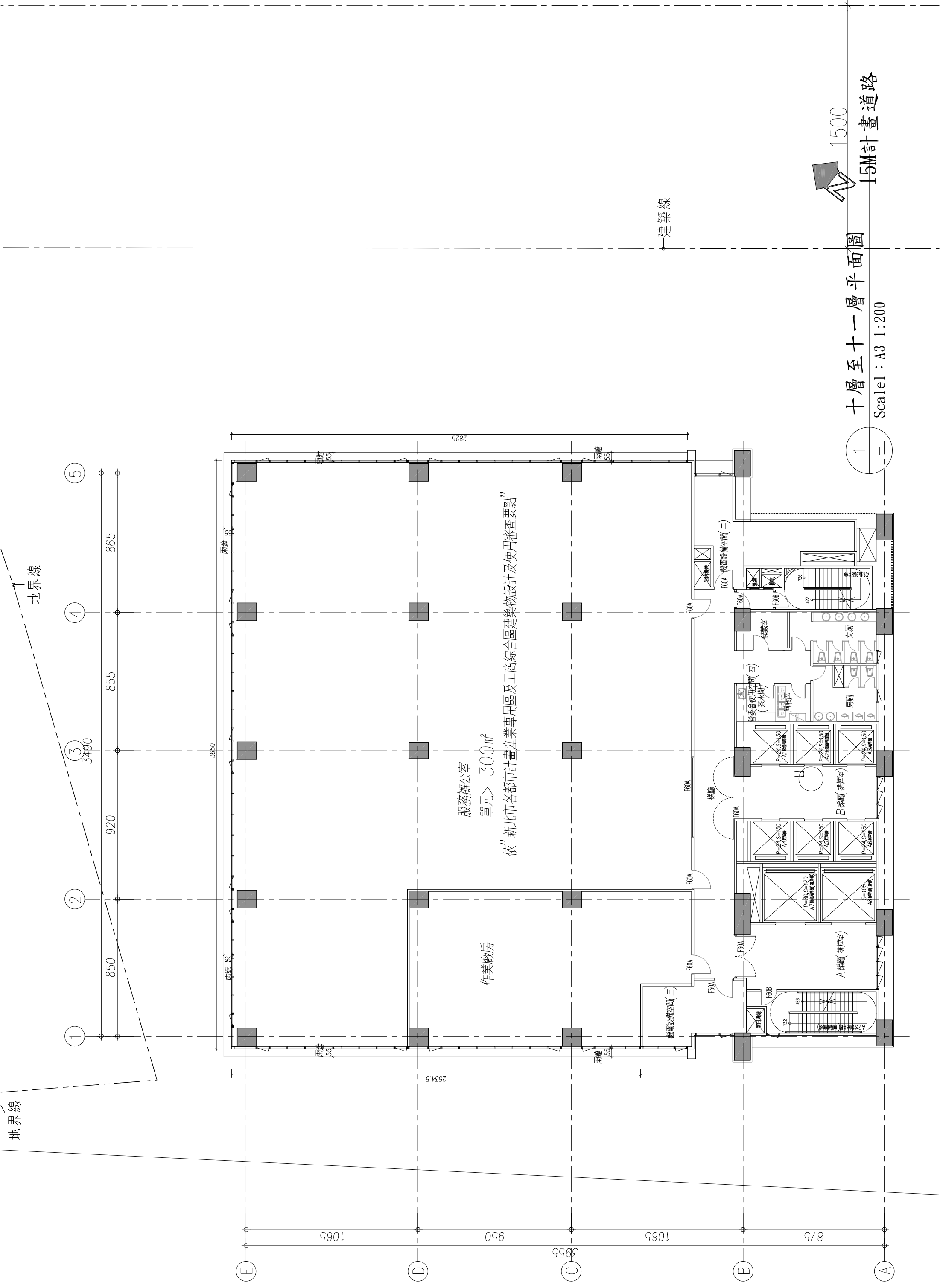






六層平面圖  
Scale: A3 1:200

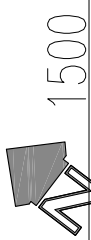




十層至十一層平面圖

Scale1 : A3 1:200

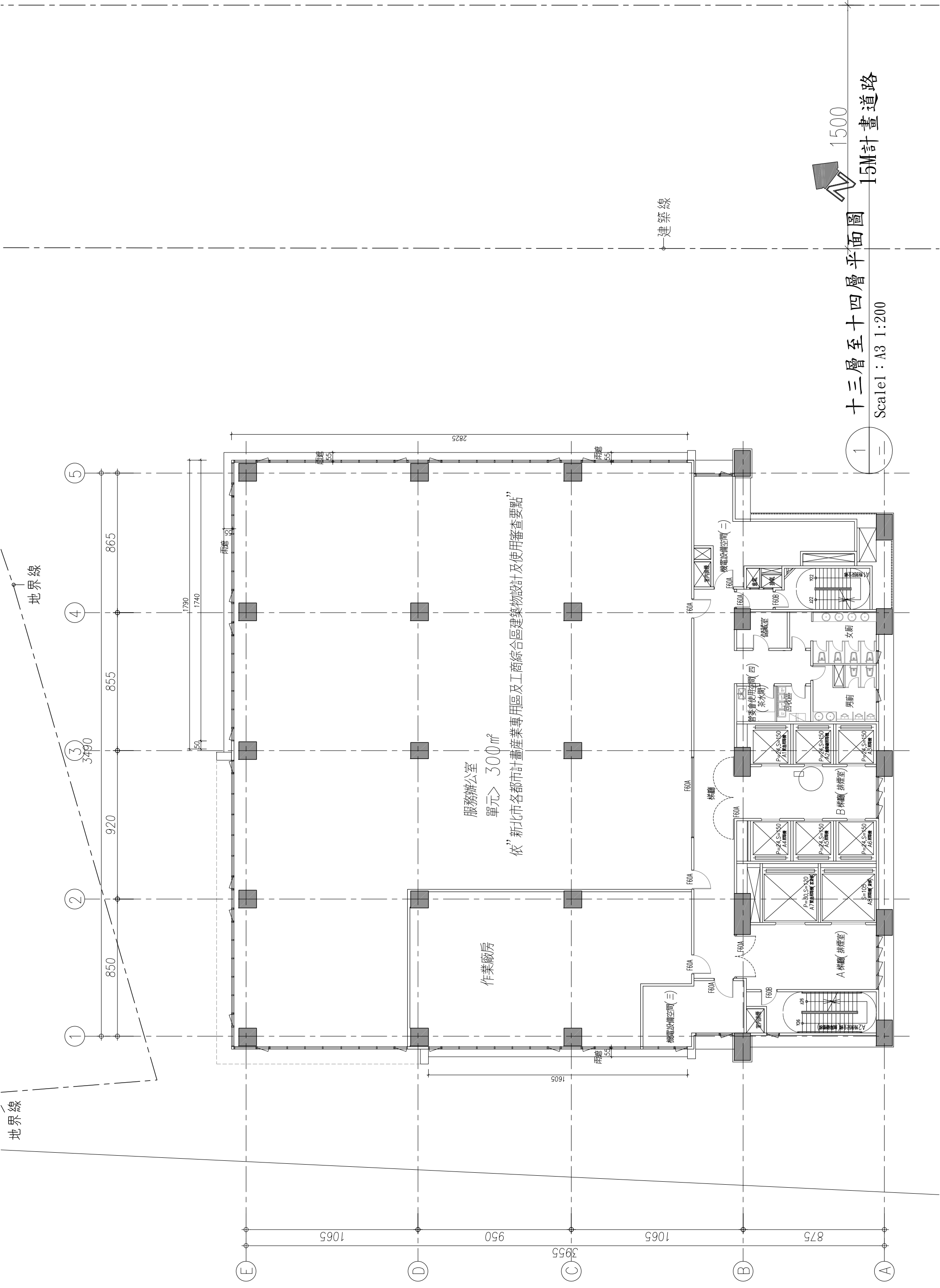
15M計畫道路



1500

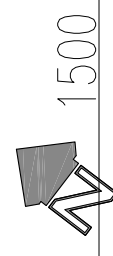






地界線

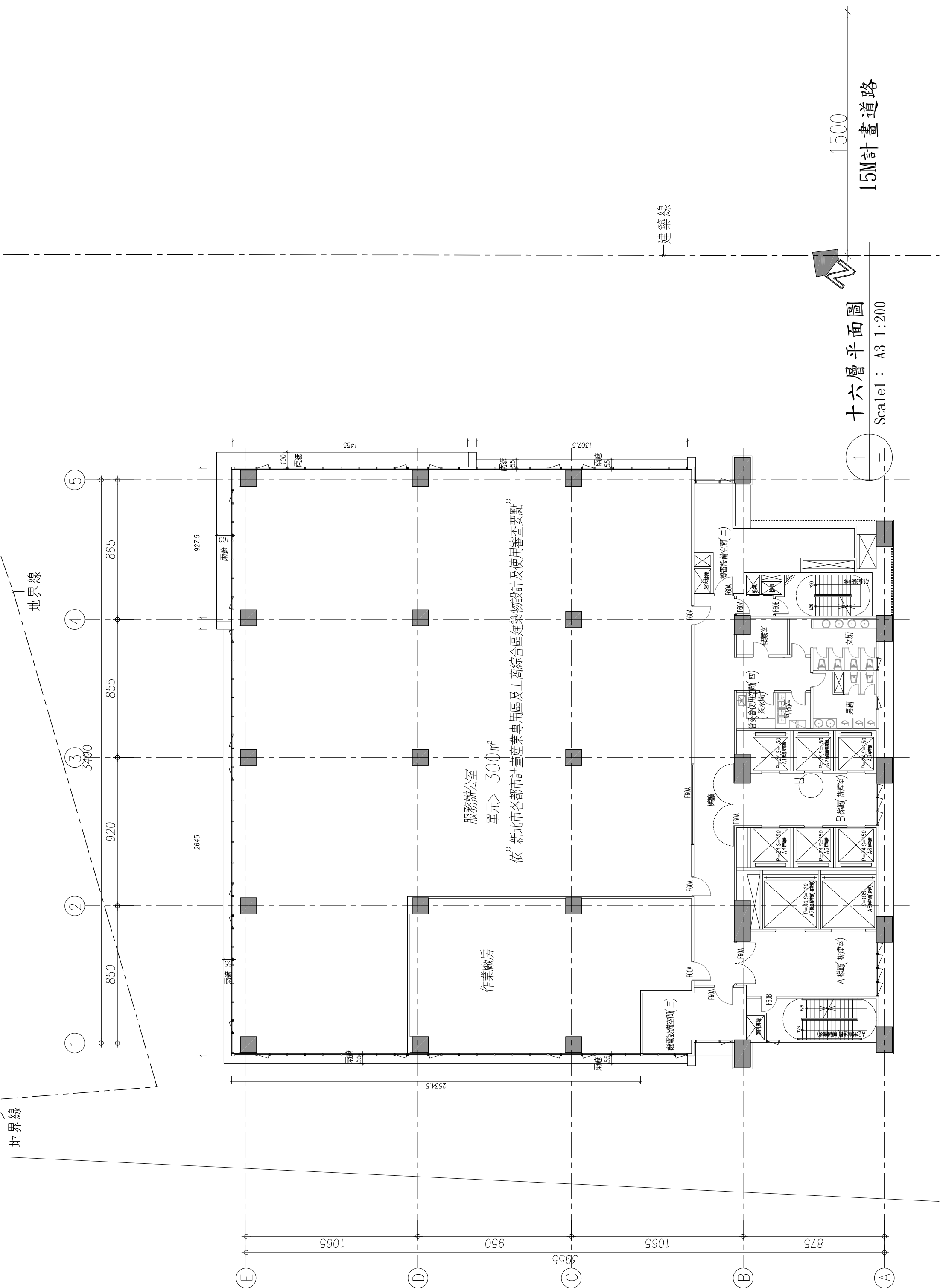
建築線



十三層至十四層平面圖  
15M計畫道路

Scale: 1:200





十六層平面圖

Scale: A3 1:200

15M計畫道路

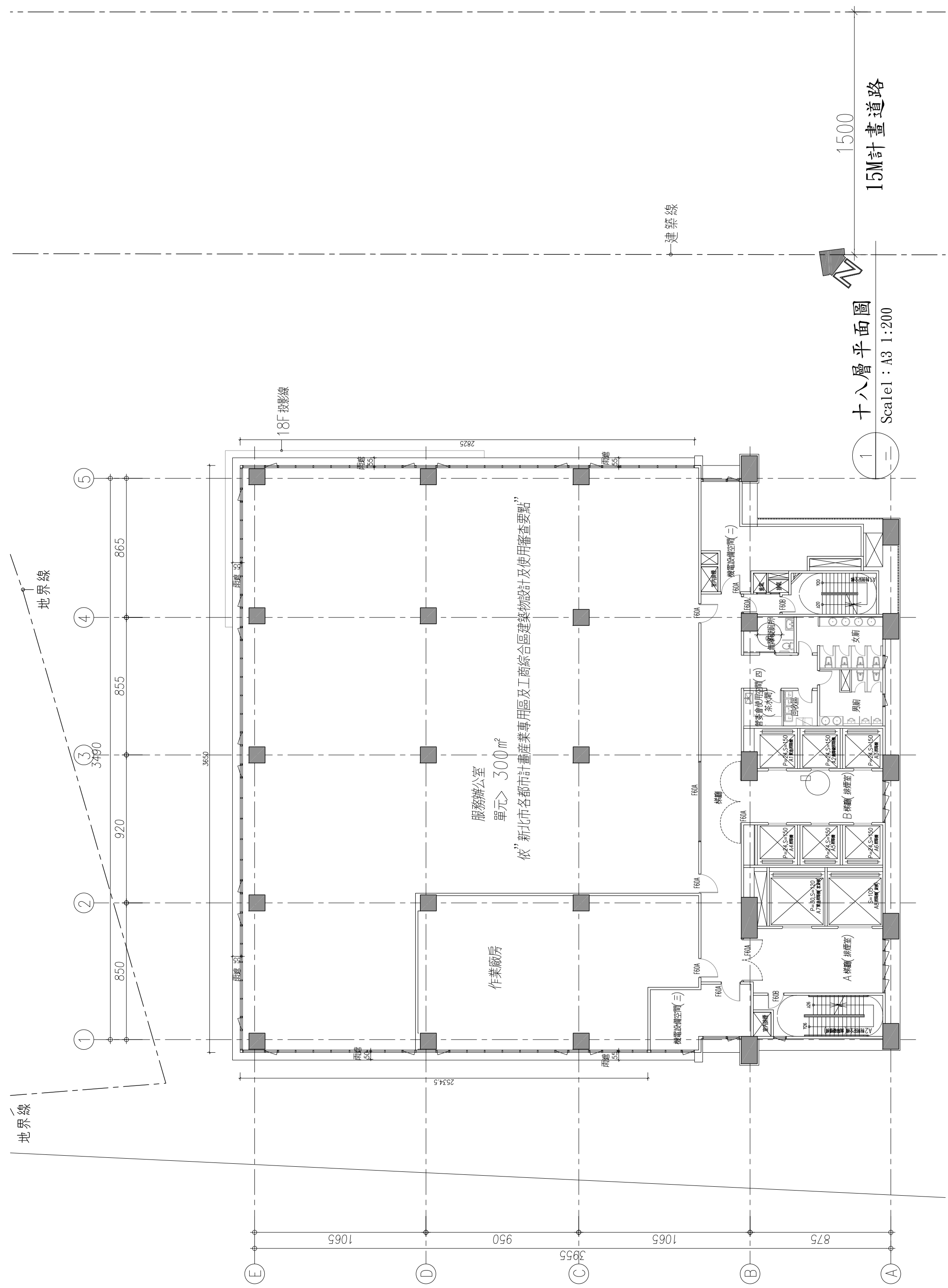
1500

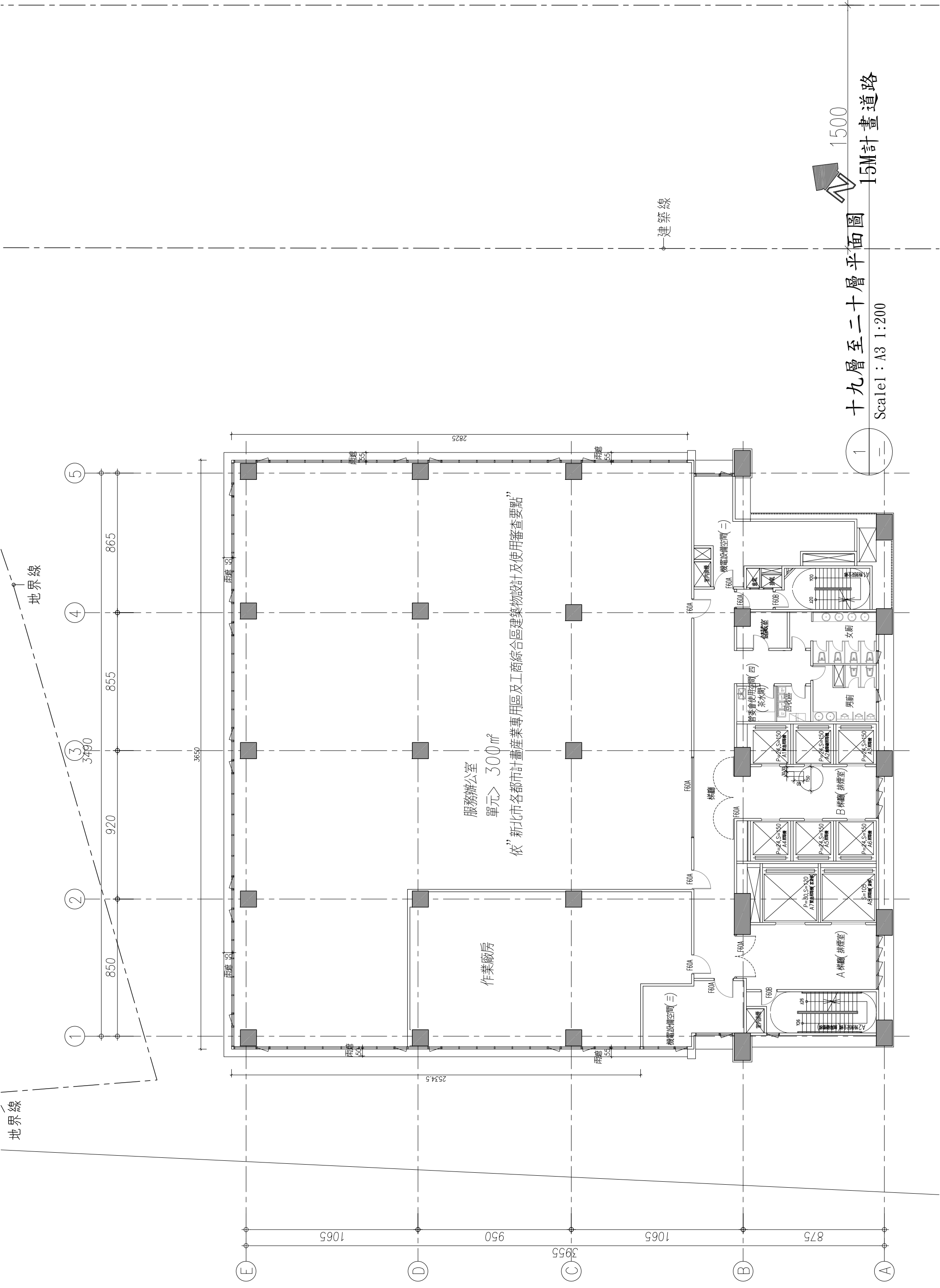
建築線

地界線

地界線



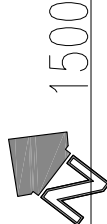




十九層至二十層平面圖

Scale 1 : 200

15M計畫道路



1500

建築線

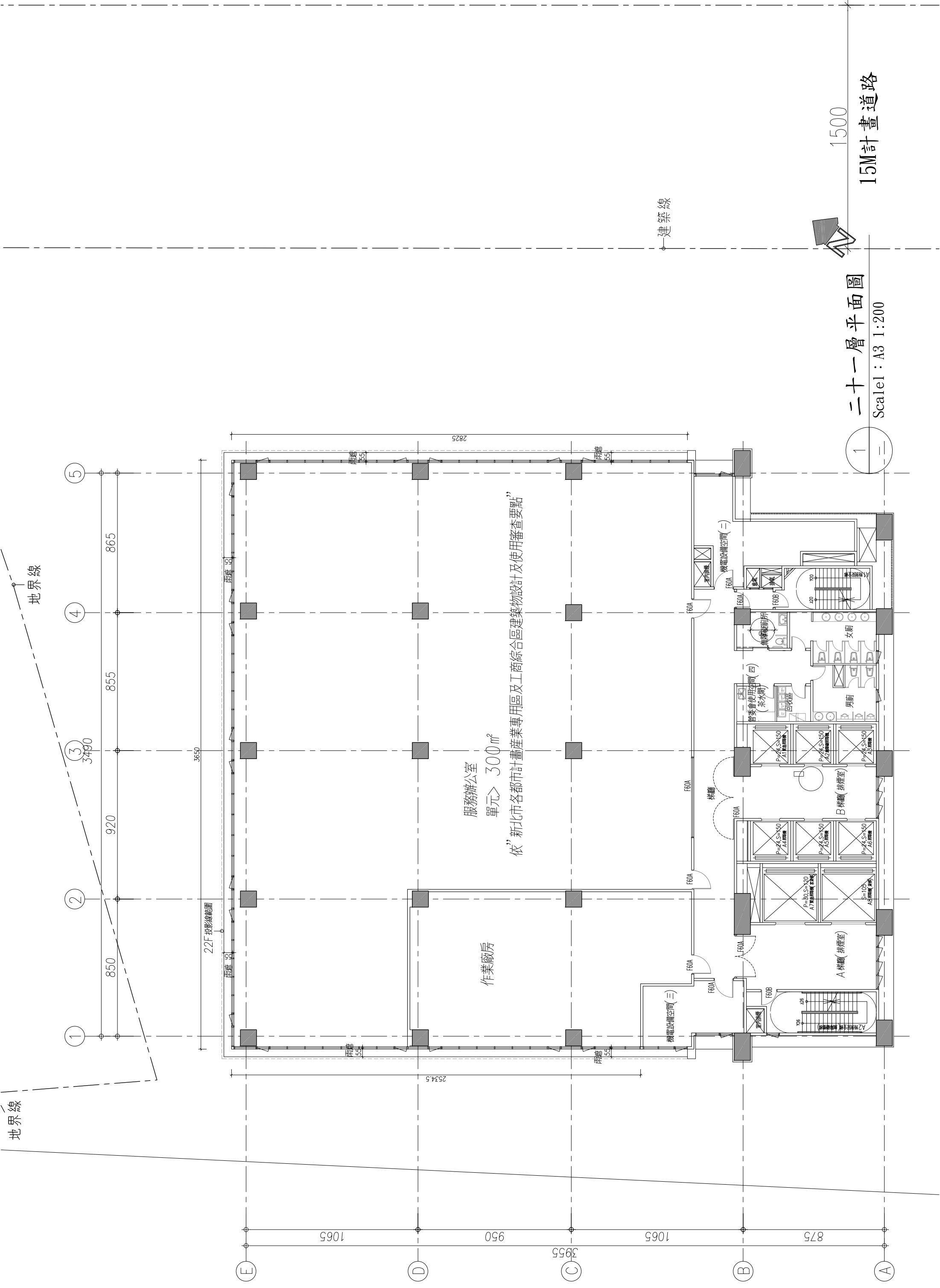
地界線

地界線

1

二





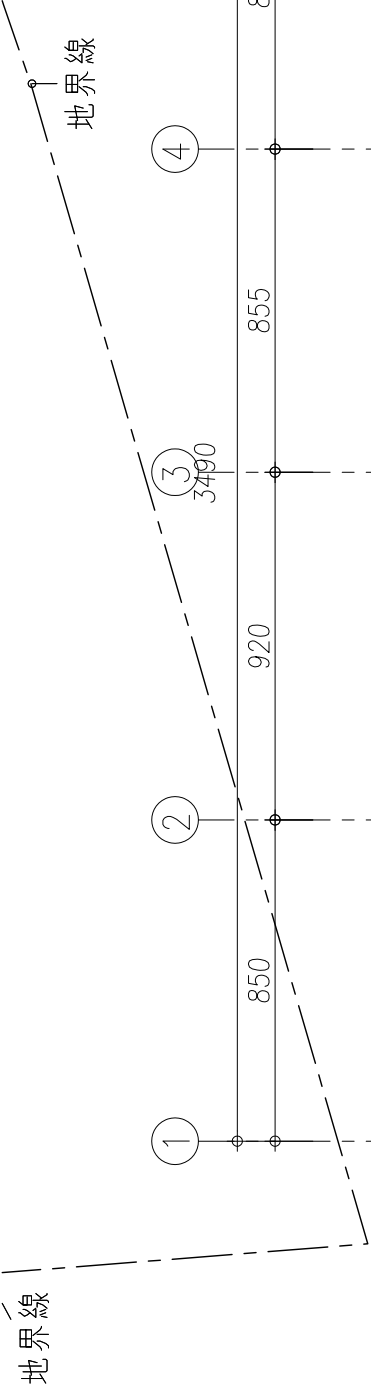
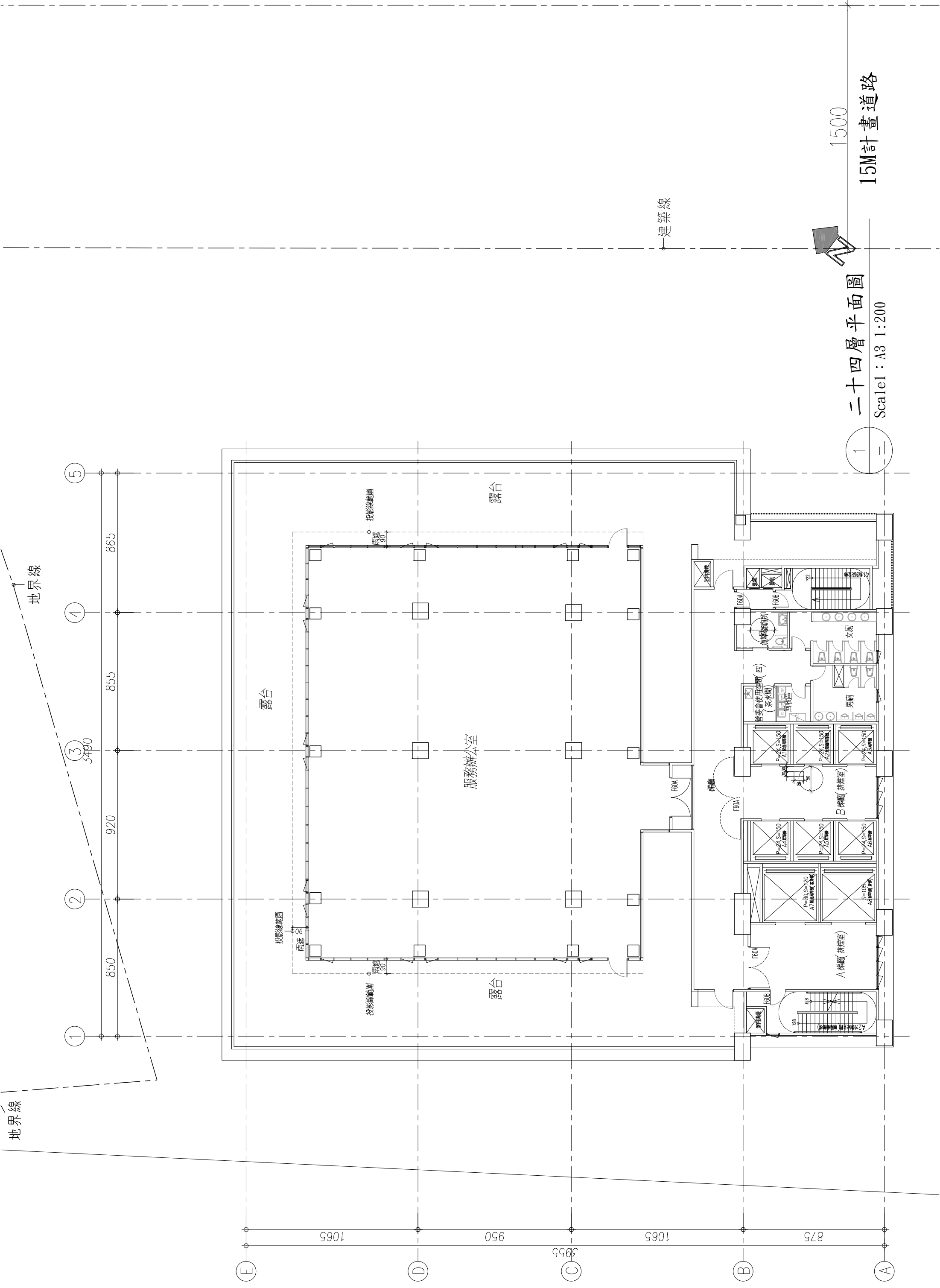
二十一層平面圖

Scale1 : A3 1:200

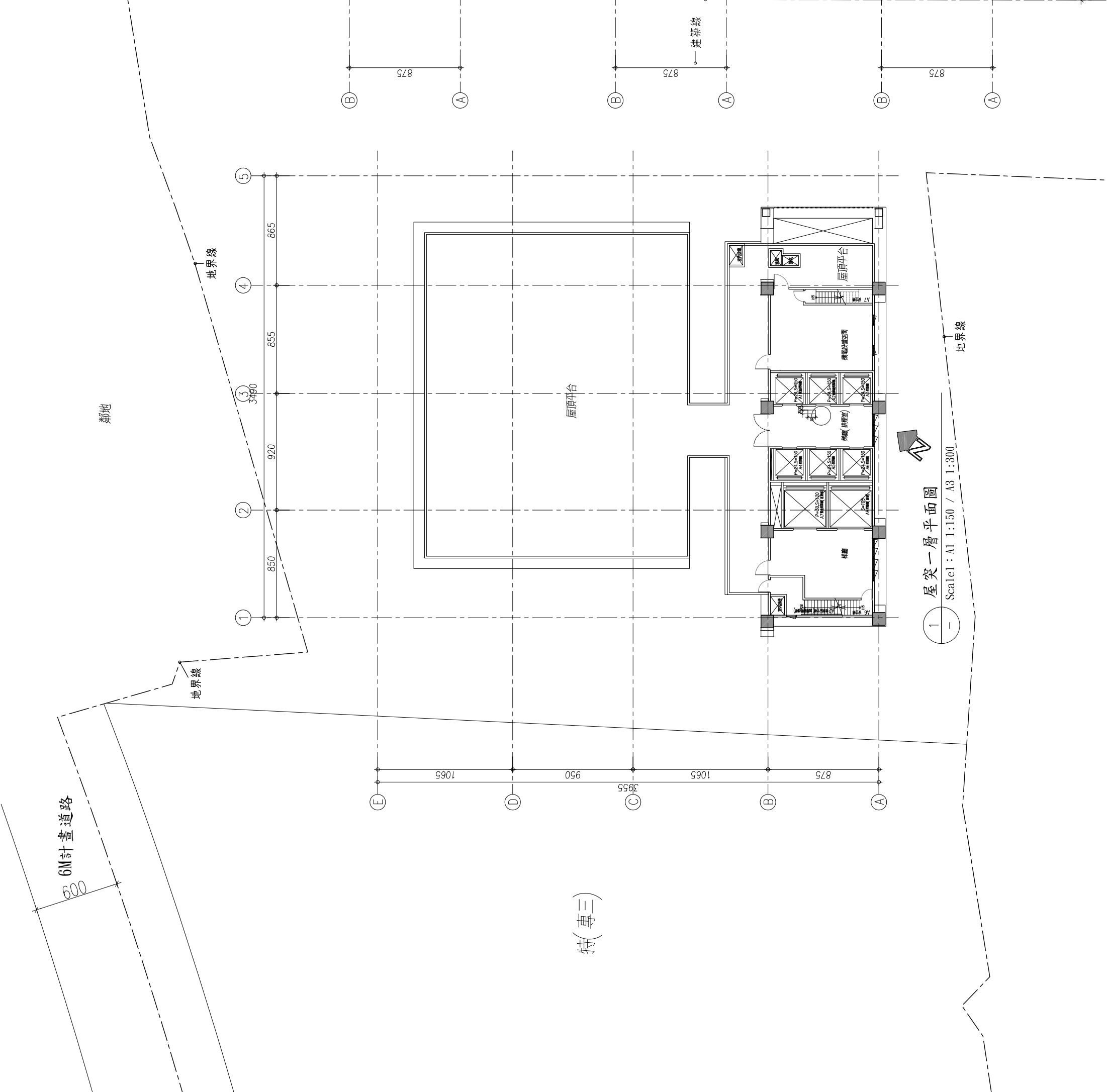
15M計畫道路







二十四層平面圖  
Scale1 : A3 1:200  
15M計畫道路  
1500



特(專三)

面積計算：
樓地板面積計算：
R1F: 25.89x8.20=212.30㎡
R2F: 25.89x8.20=212.30㎡
R3F: 25.89x8.20=212.30㎡
依建築技術規則第一條第九款第一目檢討屋突面積 < 高層建築面積15%: 212.30㎡ < 1439.25㎡ x 15%=215.89㎡ OK!!

附錄五、建材設備表

項目	位置	使用建材及設備		備註
		註明使用材料之種類		
一、外觀牆面	正面牆	立面，建材部分-以天然石材、金屬、玻璃、磁磚等飾材搭配整體設計使用。		花崗石材、外牆磚(或同級品)、金屬包鈹、強化玻璃
	背面牆			
	側面牆			
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間-內部以輕質材灌漿填充，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆		得利、青葉或虹牌或同等級之塗料
三、牆面(含踢腳板)	門廳、梯廳	1F 門廳及梯廳-經專業設計師整體設計，牆面以石材、高級磁磚、金屬飾條或搭配木作進行裝修		
		2 樓以上梯廳-牆面貼石材或高級磁磚或搭配木作裝潢		
	公共樓梯間	面漆		水泥漆、乳膠漆 ( 得利、青葉或虹牌或同等級之塗料)
	室內空間	面漆		水泥漆、乳膠漆 ( 得利、青葉或虹牌或同等級之塗料)
	浴廁	亮面磁磚、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚、高級磁磚		冠軍、凱聚、三洋、莫內、白馬、諾貝達或專業磁磚製造或代理商
	地下室	防水粉刷加面漆		水泥漆(得利、青葉、虹牌、強生、求利或同等級之塗料)
四、地坪(含門檻)	門廳、梯廳	1F 門廳及梯廳-經專業設計師整體設計，採花崗石、大理石、高級磁磚、地磚或其他類建材搭配使用		地坪、牆面、天花以整體規劃設計
	公共樓梯間	高級防(止)滑地磚		冠軍、凱聚、三洋、莫內、白馬、諾貝達或專業磁磚製造或代理商
	室內空間	高級磁磚、石英磚、地磚		冠軍、凱聚、三洋、莫內、白馬、諾貝達或專業磁磚製造或代理商
	浴廁、陽台	高級防(止)滑地磚		冠軍、凱聚、三洋、莫內、白馬、諾貝達或專業磁磚製造或代理商
	地下室	環氧樹脂或耐磨地坪		EPOXY + 石英砂(或金鋼砂)
	屋頂	整體粉光加鋪自黏性防水膜(防水)或橡化瀝青或 PU 防水處理，再使用 PS 隔熱板(隔熱)並打設 2500~3000psi 之混凝土壓層，其上再貼面材或鋪設其他建材		
五、門窗設備		隔音氣密鋁窗 各戶玄關門：耐燃金屬門(符合法規規定之防火耐燃等級)		隔音氣密鋁窗：中華、力霸、大同、永欣、三協或專業鋁門窗製造商。 玄關門：金亞、上田、可尼卡、燦通、翔第或或專業防火玄關製造商。



項目	位置	使用建材及設備 註明使用材料之種類	備註
六、電梯設備		1.電梯設備須符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法。	台灣三菱、永大、崇友 速度：135 公尺/分↑ 人數：載重 1000 公斤(15 人份↑)
		2.各層電梯門廳電梯門框及門扇配合室內整體設計以不銹鋼門框或石材造型框及不銹鋼蝕花門扇或搭配整體造型設計。	
		3.採用微電腦變頻變壓電梯設備，除一般電梯安全設施外，建材設備中含有緊急求救警鈴、對講機、防夾感應裝置、故障就近樓層開啟功能、閉路電視監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位、殘盲設施、點字、入口處採雙側安全門檔、防止超載裝置、電梯啟動感應讀卡系統、按錯取消功能(緊急昇降機除外)。發生停電時，緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。	
七、浴室設備		1.面盆(嵌入式或檯面式)、單體式馬桶(主浴室加免治馬桶座)衛生設備，含表面防汙處理。 2.淋浴拉門乾溼分離設計。 3 天然石材或人造石檯面，並留設雙聯插座。 4.SMC 或琺瑯浴缸或全天然石材砌作浴缸或其他。 5.冷熱單槍龍頭，冷熱水管均採用 SUS304 不鏽鋼外加保溫、被覆。 6.浴室暖風機。 7.符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水 SPA 淋浴設施」。	1.等級及設備內容之需，需依每層各戶房型委請設備廠商配置而定。 2.如有不符合使用者需求者，以工程變更追加減作業進行調整。 3.選用設備優先以符合綠建築規定之綠建材或省水標章之設備 4.面盆、馬桶採用：TOTO、Panasonic、INAX、KOHLER、American Standard 或同級品
八、廚具設備		整體式廚具設備，含：1.人造石流理檯面或高級人造崗石檯面或同等級人造石檯面。2.不鏽鋼單洗槽。3.雙口瓦斯爐。4.烘碗機。5.單槍龍頭。6.附加多功能籃架、淨水器。7.融入電冰箱整理設計 8.瓦斯偵測連線警報系統。9.排油煙機每戶採單相三線式 110/220V 多迴路供電(標準規格五迴路以上)。各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圖，，浴室、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路開關。	等級及設備內容之需，需依每層各戶房型委請設備廠商配置而定。
九、電氣設備	總開關		國際、三菱、富士、士林、東元、慶同或同等級
	抽風設備	各浴室為靜音抽風系統，主浴室設置暖房乾燥機。	國際、TOTO、三菱、台達電、樂奇、阿拉斯加或同級品
	門禁設備	對講機、門禁設備與大樓管理系統連結	
	緊急供電設備	設置自動發電機組，停電時供應電梯及消防設備電力，發電機另加設防震消音器及黑煙淨化器，另於各戶提供 1 回路(15 安培)停電時之緊急供電插座。	中菱、東元、中興、大同、至盛或專業機電商
十、通風工程及空調設備	各戶配備	1.以分離式冷氣安裝為主進行設計及電源、穿梁套管、排水之留設(不含冷氣設備)。 2.專區規劃主機位置	以國際(Panasonic)、日立(Hitachi)，大金(Daikin)、三菱(Mitsubishi)等之空調設備進行空間冷房需求設計檢討。
	地下室	各層進、排風管道及抽排風設備。 各層空氣品質自動偵測感應抽風設備。	和旭、豐緯、高豐、精贊、順帆、大洋、華揚、科安、精準、展風或專業機電商

項目	位置	使用建材及設備		備註	
		註明使用材料之種類		註明廠牌、品牌、規格	
十一、門禁管理及保全系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。		中華電信、台灣數位、立固、鎧鋒、翊鋒、歐億或同等級	
	入口門廳	對講機，進門密碼輸入或刷卡雙軌管理電腦辨識系統。		中華電信、台灣數位、立固、鎧鋒、翊鋒、歐億或同等級	
	各戶大門	耐燃多層金屬門，多道門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統。		中華電信、台灣數位、立固、鎧鋒、翊鋒、歐億或同等級	
	各戶瓦斯	瓦斯偵測連線本戶警報系統及大樓警報系統。		中華電信、台灣數位、立固、鎧鋒、翊鋒、歐億或同等級	
	公共門禁、監視、警示與警報系統	整棟式 24 小時錄影系統，人員查證確定全棟警示廣播系統，反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示，另於公共水箱、污廢水設備、機電設備裝置警置警示系統，如有異常訊號，管理中心立即處理。		中華電信、台灣數位、立固、鎧鋒、翊鋒、歐億或同等級	
	地下室各空間及停車空間	設置中央安全保全系統，加設自動化網路監視系統，並包含停車場門禁自動化管理系統、CCTV 監視系統以及安全警報自動化系統。		中華電信、台灣數位、立固、鎧鋒、翊鋒、歐億或同等級	

## 協 議 書

立協議書人：  
陳月霞 (設定地上權人，以下簡稱甲方)  
李淑珍等 17 人 (土地所有權人，以下簡稱乙方)

甲乙雙方因座落於新北市新店區寶元段 35、35-2、35-4 地號等 3 筆土地之地上權事宜，經雙方協商後，達成以下協議事項：

一、乙方所有座落於新北市新店區寶元段 35、35-2、35-4 地號等 3 筆土地皆由甲方設定地上權權利，甲方願參與由總行營造興業股份有限公司擔任實施者辦理之「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」，同意不納入上述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。

二、以上立協議書人已明確審閱無虞，恐口說無憑，特立此書。

立協議書人：

甲方

設定地上權人：陳月霞



(簽章)

身分證字號：G221006663

住址：新北市淡水區番薯里水碓 10 號

乙方(共 17 人)

土地所有權人：李淑珍



身分證字號：A210168156

住址：台北市松江路 204 巷 3 號

土地所有權人：李蕙芳



身分證字號：A203006007

住址：台北市士林區福林路 100 巷 11 弄 59 號 4 樓

土地所有權人：李淑芳



身分證字號：A203180866

住址：台北市士林區承德路 4 段 73 號 6 樓

土地所有權人：張國忠



身分證字號：Y120356307

住址：新北市八里區龍米路一段 195 巷 2 號 8 樓

土地所有權人：陳淑鳳



身分證字號： M200704579

住址：台北市基隆路一段 364 巷 15 號 7 樓

土地所有權人：蔡杰廷



身分證字號： M121419680

住址：台北市基隆路一段 364 巷 15 號 7 樓

土地所有權人：蔡杰晃



身分證字號： E123239497

住址：台北市基隆路一段 364 巷 15 號 7 樓

土地所有權人：陳麗而



身分證字號： A223386097

住址：台北市松江路 204 巷 3 號 1 樓

土地所有權人：劉志誠



身分證字號： H122139428

住址：新北市淡水區新市三路一段 56 號 17 樓

土地所有權人：林炳仁



身分證字號： Y120013790

住址：台北市士林區福林路 100 巷 11 弄 51 號 5 樓

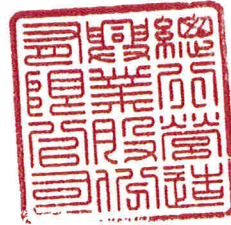
土地所有權人：總行營造興業股份有限公司

統一編號：04516752

代表人：吳金燕

聯絡地址：臺北市士林區中山北路五段 518 號 10 樓

聯絡電話：(02)7709-1177



中 華 民 國 111 年 07 月 26 日



土地所有權人：林暉淳



身分證字號：A128288129

住址：台北市士林區福林路 100 巷 11 弄 57 號 5 樓

土地所有權人：林函儀



身分證字號：A227833739

住址：台北市士林區福林路 100 巷 11 弄 51 號 5 樓

土地所有權人：許麗卿



身分證字號：F223663101

住址：新北市八里區龍米路一段 195 巷 2 號 8 樓

土地所有權人：莊佳儒



身分證字號：F227503526

住址：新北市新莊區中平路 81 巷 8 號 13 樓

土地所有權人：莊閔智



身分證字號：F126421514

住址：新北市新莊區中平路 81 巷 8 號 13 樓

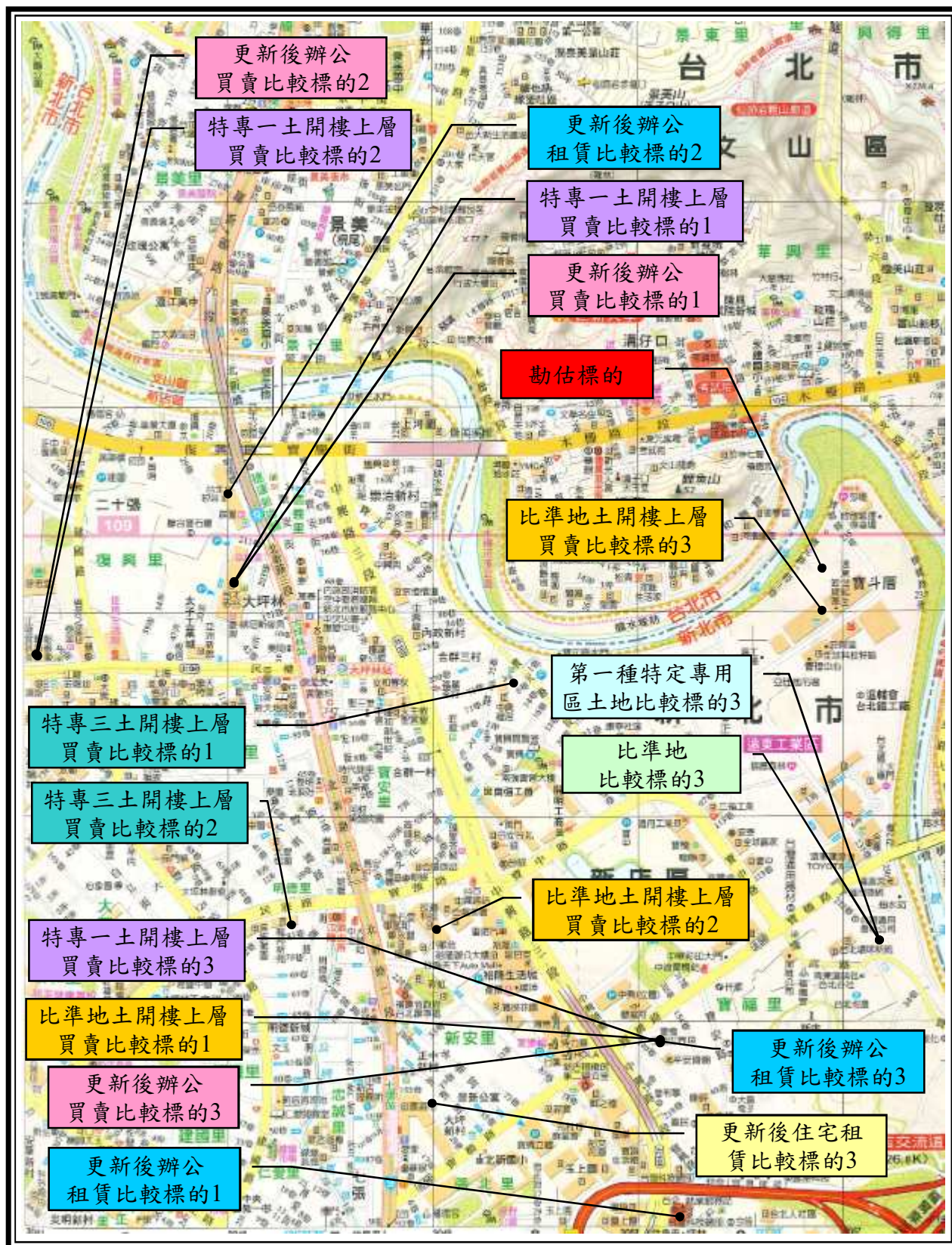
土地所有權人：陳薌而



身分證字號：A225648812

住址：台北市士林區承德路 4 段 73 號 6 樓

## 勘估標的及比較標的位置圖



勘估標的土地座落：新北市新店區寶元段26地號等43筆土地

地圖來源：大臺北全覽百科地圖





## 勘估標的及比較標的位置圖



勘估標的土地座落：新北市新店區寶元段26地號等43筆土地

地圖來源：大臺北全覽百科地圖



## 勘估標的及比較標的位置圖



勘估標的土地座落：新北市新店區寶元段26地號等43筆土地

地圖來源：大臺北全覽百科地圖



勘估標的及比較標的位置圖

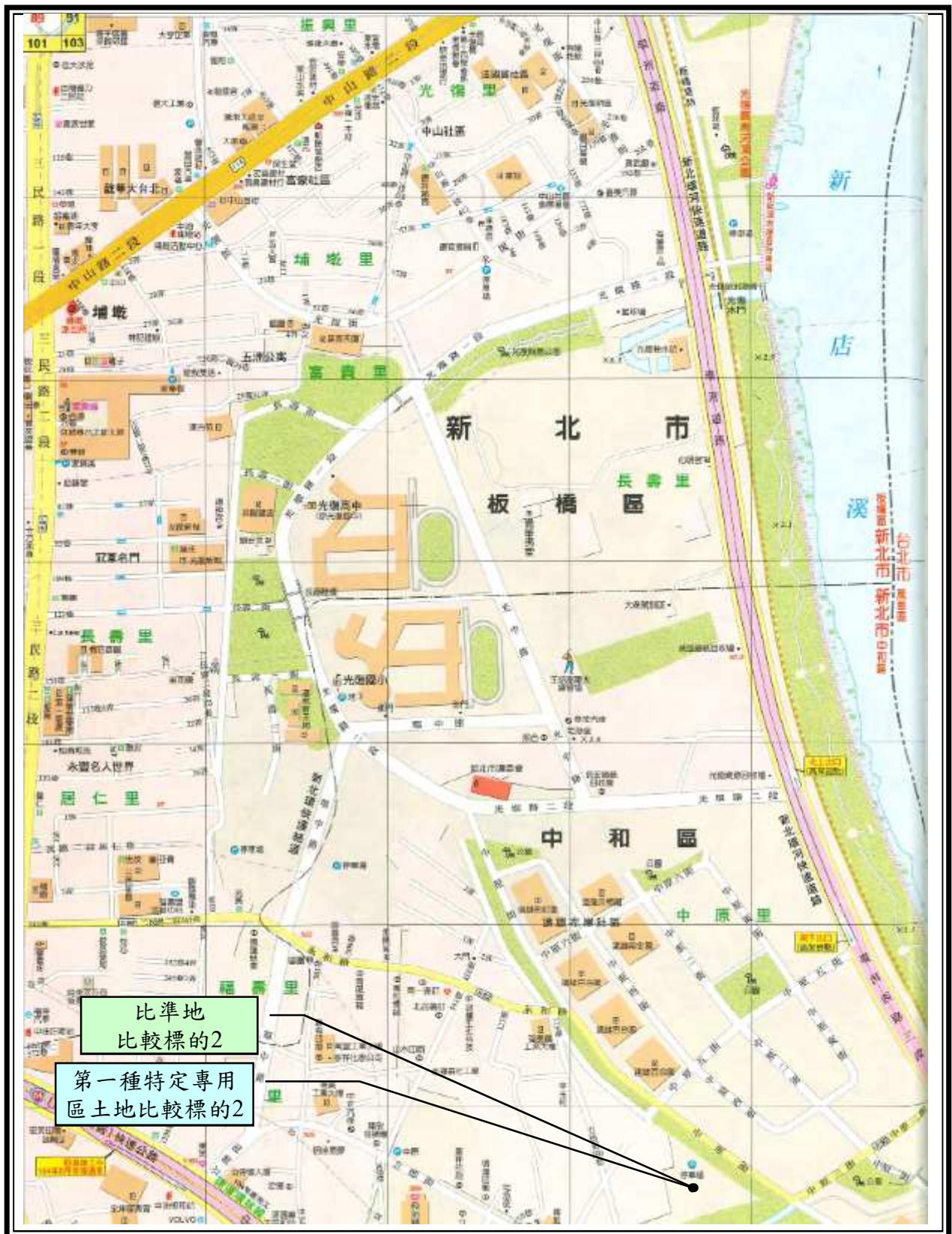


勘估標的土地座落：新北市新店區寶元段26地號等43筆土地

地圖來源：大臺北全覽百科地圖



勘估標的及比較標的位置圖

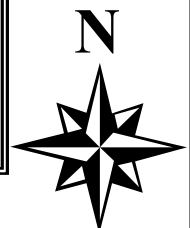
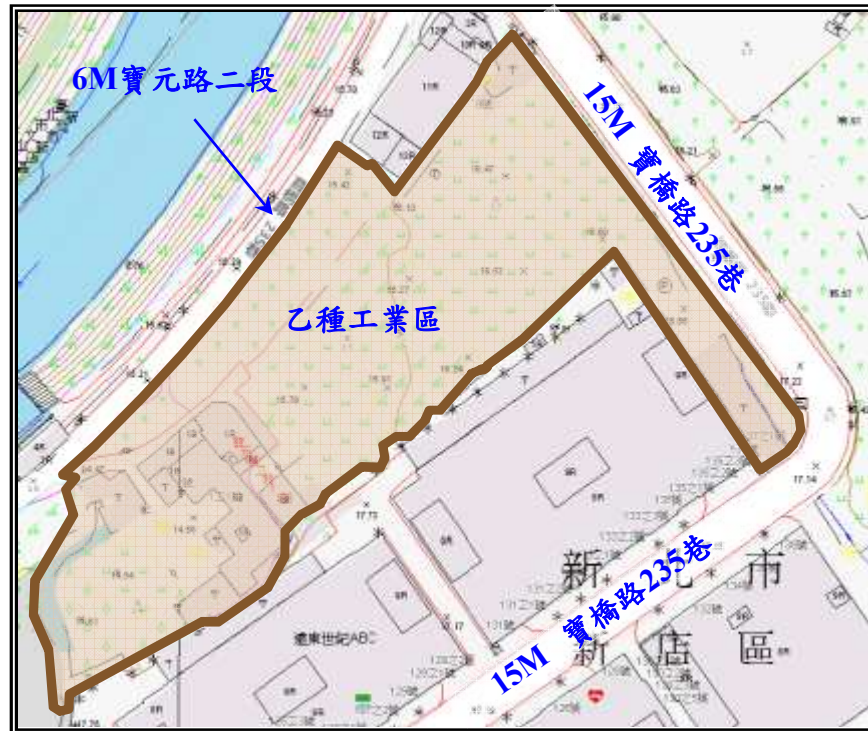


勘估標的土地座落：新北市新店區寶元段26地號等43筆土地  
地圖來源：大臺北全覽百科地圖






## 勘估標的使用分區略圖



勘估標的土地座落：新北市新店區寶元段26地號等43筆土地

 為本案勘估標的範圍

勘估標的臨路狀況(寶橋路235巷)



勘估標的臨路狀況(寶元路二段1巷)







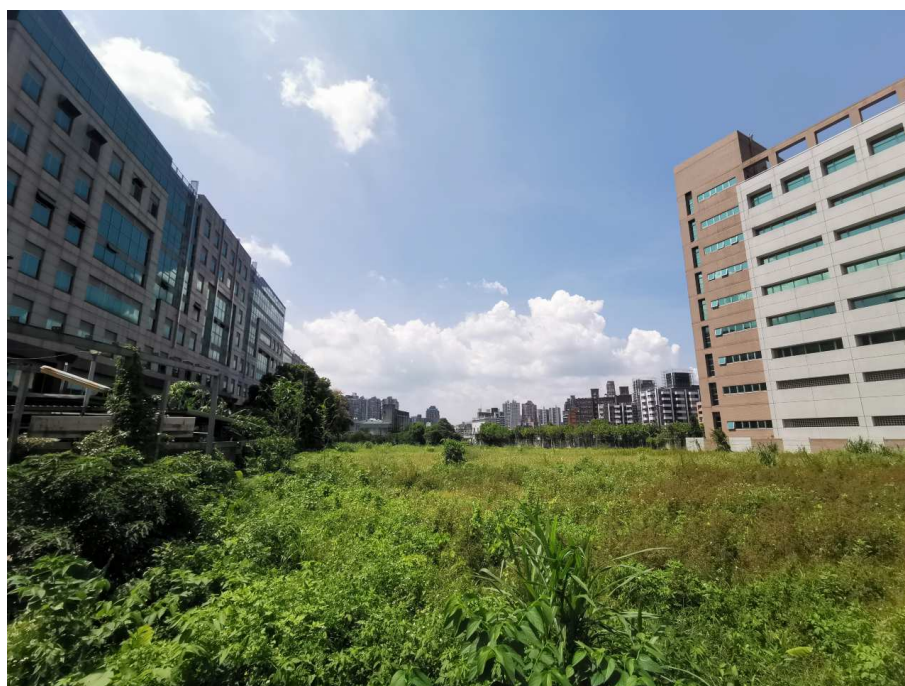
勘估標的現況

---



勘估標的現況

---





勘估標的現況

---



勘估標的現況

---



## 簽證估價師個人簡歷

姓名	<b>羅 一 羣</b> 估價師                      專業年資：9 年
現職	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 麗業不動產估價師聯合事務所 估價師</li> <li>◇ 台北市不動產估價師公會 研究發展委員會委員</li> <li>◇ 台北市不動產估價師公會 都市更新事務委員會委員</li> </ul>
學歷	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 靜宜大學企業管理研究所 碩士</li> <li>◇ 政治大學地政學系 學士</li> </ul>
資格	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 不動產估價師(104年台內估字第475號)</li> <li>◇ 不動產經紀人</li> <li>◇ 台北市不動產估價師公會會員</li> </ul>
經歷	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 麗業不動產估價師聯合事務所 研究員</li> <li>◇ 南山人壽企業保險行銷部 副理</li> <li>◇ 維琳保險經紀人市場部 主任</li> </ul>
專長	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 不動產估價及投資合理性分析</li> <li>◇ 不動產證券化之價值評估</li> <li>◇ 土地開發、投資可行性評估分析</li> <li>◇ 都市更新權利變換計劃及不動產更新前後價值評估</li> <li>◇ 聯合開發有關政府、地主、投資者之權益價值分配</li> <li>◇ 不動產及其權利價值評估</li> <li>◇ 不動產合建合理性分析</li> <li>◇ 土地使用分區變更前後之價值評估</li> <li>◇ 法院及民事執行處拍賣之不動產估價</li> <li>◇ 法院財產價值爭訟之鑑定估價</li> </ul>
專案實績	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 國美建設、聯勤建設都市更新權利變換估價</li> <li>◇ 品陽建設、昇陽建設都市更新權利變換估價</li> <li>◇ 漢皇建設、金門建設都市更新權利變換估價</li> <li>◇ 台北市政府財政局舊市議會地上權評估</li> <li>◇ 國道1號五楊高架道路楊梅端緊急匝道土地協議價購評估</li> <li>◇ 中國信託信義區總部大樓交易價格評估</li> <li>◇ 中國信託內湖安康段廠辦大樓交易價格評估</li> <li>◇ 新光人壽信義新天地 A8大樓交易價格評估</li> <li>◇ 捷運文湖線 BR4聯開大樓(SOGO 忠孝復興館)價值評估</li> <li>◇ 新光人壽站前亞洲廣場部分樓層交易價格評估</li> <li>◇ 國泰建設桃園中路重劃區土地價格評估</li> <li>◇ 國泰人壽、宏泰人壽自有不動產資產評估</li> <li>◇ 國泰人壽自有不動產、喜來登飯店等租金評估</li> <li>◇ 工業技術研究院土地交換價值評估</li> <li>◇ 國泰一號、新光一號等不動產證券化價值評估</li> <li>◇ 法院囑託、拍賣、訴訟等案件估價</li> </ul>
著作	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 大台中不動產聯盟主辦「大台中2016不動產高峰論壇」特刊撰文-「房地合一稅對未來房市的影響-理論與實務」</li> <li>◇ 靜宜大學企業管理研究所碩士論文-「價量技術指標之獲利性研究—線性與非線性模式之比較」</li> </ul>



# 臺北市不動產估價師開業證書

(105)北市估字第000226號(換發)

姓名：羅一翬

性別：男

出生日期：民國 年 月 日

國民身分證統一編號：

頒證依據：不動產估價師法第6條

有效期限：至民國113年03月17日 止

事務所名稱：麗業不動產估價師聯合事務所

事務所地址：臺北市大安區羅斯福路3段65號6樓



市長柯文哲

中華民國 109 年 02 月 24 日

## Taipei City Real Estate Appraiser Practicing License

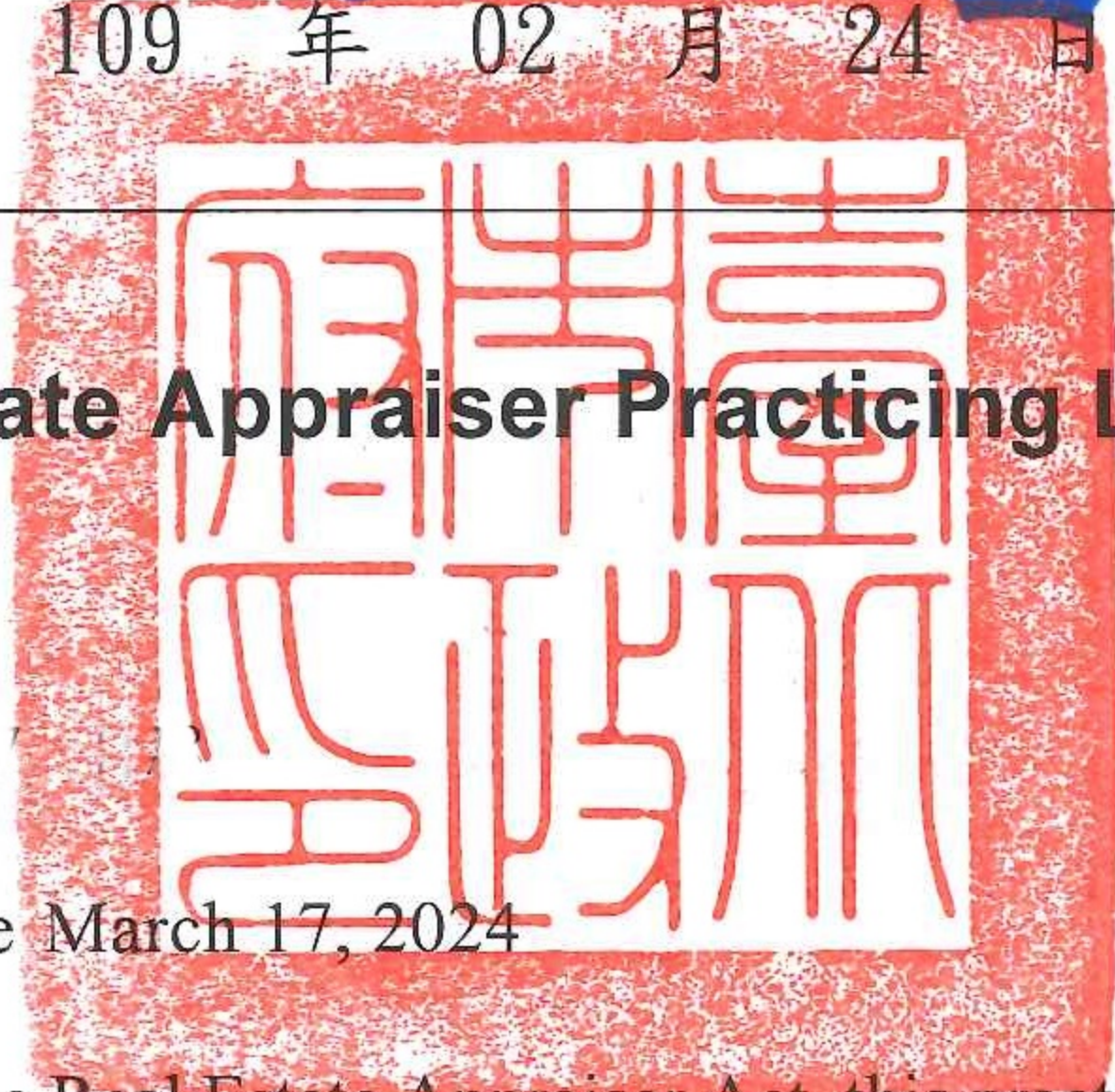
Name LO, YI-HUI

Sex M

Date of Birth

I.D. No.

Expiration Date of License March 17, 2024



According to Article 6 of the Real Estate Appraiser Act, this practicing license is issued for the above person, a certified Real Estate Appraiser. This license is valid for four years.

Mayor

Wen-Je Ko

Date of Issuance

February 24, 2020







# 台北市不動產估價師公會 會員證書

(112)北市估證字第 205 號

姓名：羅一翬

不動產估價師證書字號：(104)台內估字第 000475 號

不動產估價師開業證書字號：(105)北市估字第 000226 號

有效期限：至民國 112 年 12 月 31 日止



業經本會理事會審查通過依法加入本會為會員  
此 證

理事長

鍾少佑

中 華 民 國 一 一 二 年 元 月 一 日

*The Real Estate Appraisers Association of Taipei City*  
*Membership Certificate*

Name : LO,YI-HUI

The Real Estate Appraiser Certificate No. : (104) MOI\_NO 000475

The Real Estate Appraiser Practicing License No. : (105) TCG\_NO.000226

Date Of Expiry : December 31,2023

This is to certify that the holder of this membership certificate is a bona fide member of the association. In recognition where of this certificate is issued at the City of Taipei.

Chairman Shao-Yu Chung

Date Of Issuance: : January 1,2023



# 不動產估價師證書

(104)台內估字第000475號

姓名：羅一翬

性別：男

出生日期：民國 年 月 日

國民身分證統一編號：

頒證依據：不動產估價師法第3條



內政部部长

陳威仁

中華民國 104 年 07 月 27 日

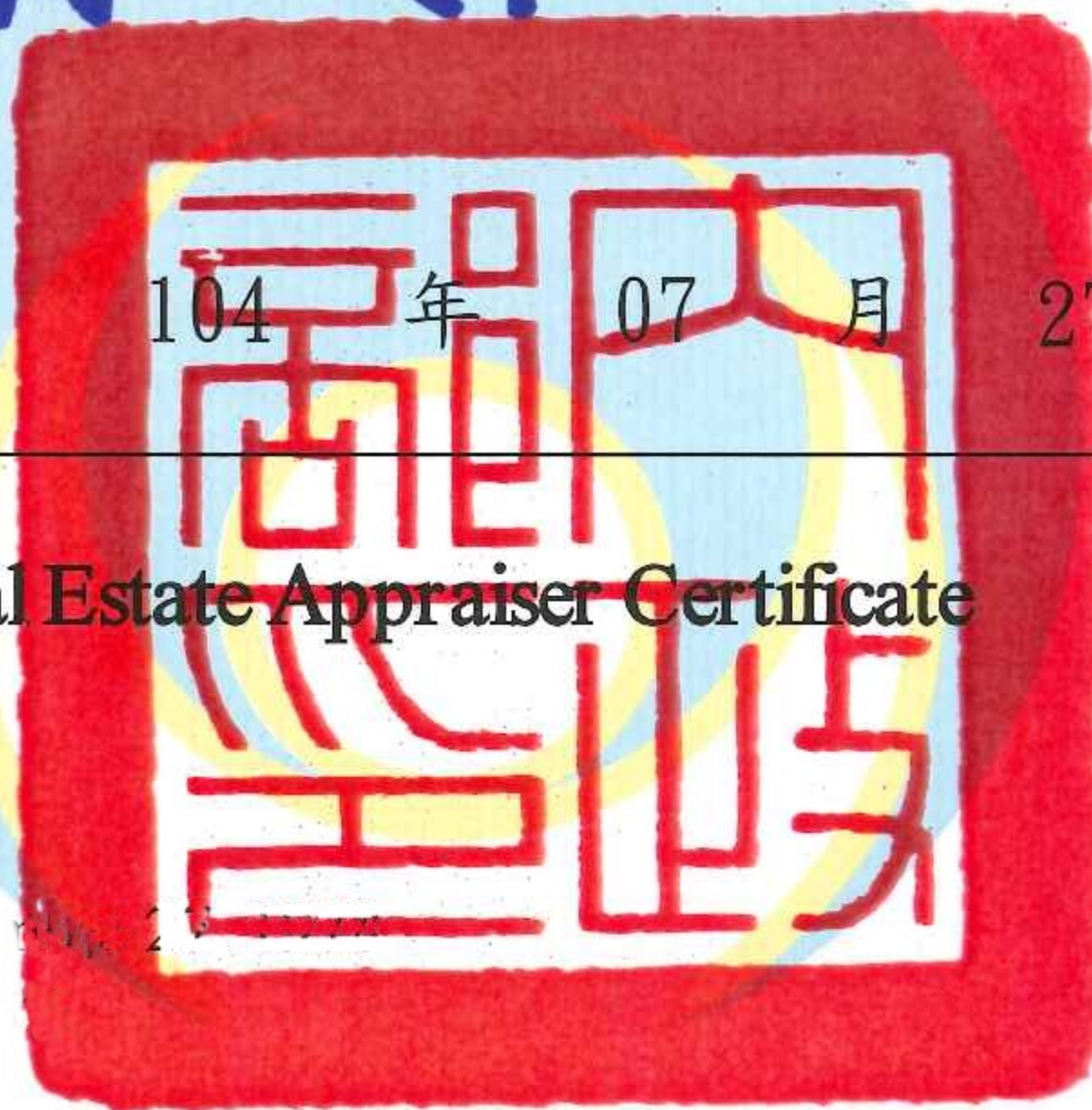
Real Estate Appraiser Certificate

Name LO, YI-HUI

Sex M

Date of Birth

I.D. No.



This is to certify that the above person is a qualified Real Estate Appraiser pursuant to Article 3 of the Real Estate Appraiser Act.

Minister of the Interior

*Wei-jen Chen*

Date of Issuance July 27, 2015

Printing Serial No. (印製編號) 000557



## 【麗業不動產估價師聯合事務所】

### 一、關於麗業

成立於 2006 年，由陳玉霖所長、莊光敏、詹繡瑛、羅一翬、陳信豪等 5 位不動產估價師(2 位為台北市優良不動產估價師，平均專業年資 22 年)，秉持著誠信、客觀、公平的態度，提供客戶最即時、專業之不動產估價及顧問服務。

- 不動產估價案件類型廣泛，主要專精於都市更新權利變換、地上權、聯合開發、收益型不動產、不動產證券化、公部門委託案件及容移代金等複雜度及難度較高之不動產估價，統計 2021 年估值超過 4,000 億元。
- 都市更新權利變換估價及審議經驗豐富，為內政部、台北市、新北市、台中市、桃園市、台南市、高雄市、基隆市、彰化縣、澎湖縣、金門縣等政府建議之都市更新專業估價者；累計都市更新估價案件超過 330 件、領銜案件 63 件以上、都市更新核定案件達 84 件。
- 依客戶需求提供不動產顧問諮詢之加值服務，包括不動產市場分析、產品定位、財務分析、開發策略及營運管理建議等，可協助客戶快速釐清重點議題，確保投資開發之最低風險、最大利潤，並提升資產價值。

### 二、主要客戶群

麗業不動產估價範疇包括資產價值評估、土地開發利用價值評估、不動產權利價值評估、財產價值爭議、擔保品價值評估，以及其他疑難之專案委託估價，估價服務範圍遍及全省各類型不動產，主要客戶群包括政府機關、金融保險、建設開發、企業及財團法人等。

政府機關	國家住都中心、內政部營建署、國產署、高速公路局、教育部、台北市政府、新北市政府、台灣高等法院、地方法院(台北/新北/士林/桃園)等
金融保險	國泰人壽、新光人壽、南山人壽、臺銀人壽、宏泰人壽、第一金人壽、國票金融控股、中國信託銀行、兆豐國際銀行、國泰世華銀行、第一銀行、土地銀行、京城銀行、中華郵政等
建設開發	國泰建設、富邦建設、皇翔建設、大陸建設、潤泰創新、國揚實業、冠德建設、忠泰建設、璞真建設、昇陽建設、新美齊、美孚建設、東家建設、富裔實業、順天建設、鄉林建設、中華工程等
企業/財團法人	中華電信、新世紀資通、遠銀國際租賃、德勤財務顧問、資誠聯合會計師、全家便利商店、統一企業、台灣肥料、台灣糖業、裕隆汽車、技嘉科技、揚弘實業、德微科技、台達電子、台聯電訊、達邁科技、聯測科技、國泰醫院、新光醫院、工研院、台灣電信協會、台灣郵政協會、中衛發展中心、輔仁大學、中山女中、金陵女中等

### 三、代表性實績

都市更新估價實績					
					
大陳社區單元三	保二總隊	兒福 A1	兒福 B1-1	敦南安和段	潤泰型和段
					
南港調車場	敦南誠品大樓	中華大樓	中工延壽 J 區	國建敦北旅館	昇陽芝蘭段
地上權、捷運聯合開發、收益型不動產估價實績					
					
南山 A26 地上權	議會舊址地上權	高鐵桃園地上權	潤泰三重站	蘆洲站希望城市	大橋頭站超站 S
					
國泰置地廣場	大陸敦南大樓	宏盛國際金融	寒舍艾美	信義傑仕堡	遠東香格里拉
					
新光三越 A8	新竹風城	台中綠園道	高雄漢來/漢神	中工土城 AI 園區	楊梅物流共和國
不動產證券化估價實績					
					
新光一號	國泰一號	國泰二號	富邦一號	富邦二號	圓滿一號