

摘要

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不動產估價報告書摘要

委託人：總行營造興業股份有限公司

估價單位：景瀚不動產估價師聯合事務所



版本：第二次聽證會版

不動產估價報告書摘要

前言：本次依第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄，修正估價報告書內容，特此說明。

一、不動產估價報告書案號：景估字第10410003號-11

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23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫案

(一)更新後基本資料：

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23筆。

(2)更新後供分配之建築物面積：

依委託人提供資料，更新後總面積為23,926.89坪(未含地面層、捐贈公益設施面積及地下層車位面積)，其餘各單元面積詳見頁4附表1。

(3)建物構造：鋼骨造(特專三)、鋼筋混凝土(特專一)。

(4)建築型式：地下五層、地上三十一層之住宅大樓及地下五層、地上二十四層之廠辦大樓。

2、產權分析：

(1)土地所有權人：

本次依委託者要求評估勘估標的更新後合理之房地價值，由於勘估標的之建物目前尚未興建，各戶所對應之土地持分亦尚未登記，而本報告以將來各戶持有合理土地持分之前提下進行評估，其各戶實際之土地持分應以將來地政機關登記為準。

(2)建物所有權人：尚未辦理建物所有權第一次登記。

(二)評估內容：更新後二樓以上之權利價值。

四、估價前提：

(一)估價目的：都市更新更新後二樓以上供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值評估。

(二)價格種類：正常價格。

(三)價格日期：民國104年10月1日。

(四)勘察日期：民國104年10月7日。

(五)估價條件：

1、正常條件下所評估之結果。但應依不動產估價技術規則第128條，不動產價值依價格日期之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及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、本次評估更新單元內特定專用區(三)捐贈公益設施之土地成本價格，係以加計都市更新獎勵37.83%(不含捐贈公益設施獎勵)、土地使用分區管制獎勵3%及容積移轉33.50%為之前提下進行評估。

五、評估價值結論：

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

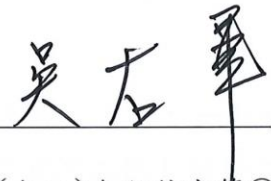
■ **更新後二樓以上供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值：**

樓層別	登記用途	銷售面積 (坪)	平均建坪單價 (元/坪)	權利價值 (元)
二層以上	集合住宅	12,031.60	553,294	6,657,007,070
	一般事務所	11,895.29	442,474	5,263,360,930
	合計	23,926.89	498,200	11,920,368,000

■ **捐贈公益設施土地成本：**

使用分區	土地面積 (坪)	土地單價 (元/坪)	土地總價 (元)
特定專用區(三)	1,331.9075	1,680,000	2,237,604,600

以上評估結果僅適用於勘估標的於更新後二樓以上供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值評估及捐贈公益設施土地成本計算目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

六、不動產估價師：吳右軍 

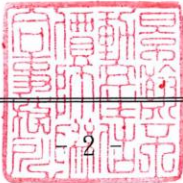
不動產估價師證書字號：(九二)台內估字第〇〇〇一三九號

不動產估價師開業證號：(九九)北市估字第〇〇〇一六三號

台北市不動產估價師公會入會證號：(一一〇)北市估證字第一〇二號

表1：更新後各單元建築物之權利價值表

類別	樓層	戶別	建物面積 (坪)	露台面積 (坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶總價 (元)	露台單價 (元/坪)	露台總價 (元)	更新後權利價值 (元)
住宅	4樓	A1	46.88		559,000	26,205,920			26,205,920
住宅	5樓	A1	46.88		565,000	26,487,200			26,487,200
住宅	6樓	A1	46.88		570,000	26,721,600			26,721,600
住宅	7樓	A1	46.88		576,000	27,002,880			27,002,880
住宅	8樓	A1	46.88		581,000	27,237,280			27,237,280
住宅	9樓	A1	46.88		587,000	27,518,560			27,518,560
住宅	10樓	A1	46.88		593,000	27,799,840			27,799,840
住宅	11樓	A1	46.88		598,000	28,034,240			28,034,240
住宅	12樓	A1	46.88		601,000	28,174,880			28,174,880
住宅	13樓	A1	46.88		604,000	28,315,520			28,315,520
住宅	14樓	A1	46.88		607,000	28,456,160			28,456,160
住宅	15樓	A1	46.88		609,000	28,549,920			28,549,920
住宅	16樓	A1	46.88		612,000	28,690,560			28,690,560
住宅	17樓	A1	46.88		615,000	28,831,200			28,831,200
住宅	18樓	A1	46.88		618,000	28,971,840			28,971,840
住宅	19樓	A1	46.88		620,000	29,065,600			29,065,600
住宅	20樓	A1	46.88		623,000	29,206,240			29,206,240
住宅	21樓	A1	46.88		626,000	29,346,880			29,346,880
住宅	22樓	A1	46.88		629,000	29,487,520			29,487,520
住宅	23樓	A1	46.88		632,000	29,628,160			29,628,160
住宅	24樓	A1	46.88		634,000	29,721,920			29,721,920
住宅	25樓	A1	46.88		637,000	29,862,560			29,862,560
住宅	26樓	A1	46.88		640,000	30,003,200			30,003,200
住宅	27樓	A1	46.88		643,000	30,143,840			30,143,840
住宅	28樓	A1	46.88		646,000	30,284,480			30,284,480
住宅	29樓	A1	46.88		648,000	30,378,240			30,378,240
住宅	30樓	A1	46.88		651,000	30,518,880			30,518,880
住宅	31樓	A1	46.88		662,000	31,034,560			31,034,560
住宅	4樓	A2	22.11		514,000	11,364,540			11,364,540
住宅	5樓	A2	22.11		519,000	11,475,090			11,475,090
住宅	6樓	A2	22.11		525,000	11,607,750			11,607,750
住宅	7樓	A2	22.11		530,000	11,718,300			11,718,300
住宅	8樓	A2	22.11		535,000	11,828,850			11,828,850
住宅	9樓	A2	22.11		540,000	11,939,400			11,939,400
住宅	10樓	A2	22.11		545,000	12,049,950			12,049,950
住宅	11樓	A2	22.11		550,000	12,160,500			12,160,500
住宅	12樓	A2	22.11		553,000	12,226,830			12,226,830
住宅	13樓	A2	22.11		555,000	12,271,050			12,271,050
住宅	14樓	A2	22.11		558,000	12,337,380			12,337,380
住宅	15樓	A2	22.11		561,000	12,403,710			12,403,710
住宅	16樓	A2	22.11		563,000	12,447,930			12,447,930



類別	樓層	戶別	建物面積 (坪)	露台面積 (坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶總價 (元)	露台單價 (元/坪)	露台總價 (元)	更新後權利價值 (元)
住宅	17樓	A2	22.11		566,000	12,514,260			12,514,260
住宅	18樓	A2	22.11		568,000	12,558,480			12,558,480
住宅	19樓	A2	22.11		571,000	12,624,810			12,624,810
住宅	20樓	A2	22.11		573,000	12,669,030			12,669,030
住宅	21樓	A2	22.11		576,000	12,735,360			12,735,360
住宅	22樓	A2	22.11		579,000	12,801,690			12,801,690
住宅	23樓	A2	22.11		581,000	12,845,910			12,845,910
住宅	24樓	A2	22.11		584,000	12,912,240			12,912,240
住宅	25樓	A2	22.11		586,000	12,956,460			12,956,460
住宅	26樓	A2	22.11		589,000	13,022,790			13,022,790
住宅	27樓	A2	22.11		591,000	13,067,010			13,067,010
住宅	28樓	A2	22.11		594,000	13,133,340			13,133,340
住宅	29樓	A2	22.11		597,000	13,199,670			13,199,670
住宅	30樓	A2	22.11		599,000	13,243,890			13,243,890
住宅	31樓	A2	22.11		609,000	13,464,990			13,464,990
住宅	4樓	A3	40.24	4.65	520,000	20,924,800	173,000	804,450	21,729,250
住宅	5樓	A3	40.24		525,000	21,126,000			21,126,000
住宅	6樓	A3	40.24		530,000	21,327,200			21,327,200
住宅	7樓	A3	40.24		535,000	21,528,400			21,528,400
住宅	8樓	A3	40.24		541,000	21,769,840			21,769,840
住宅	9樓	A3	40.24		546,000	21,971,040			21,971,040
住宅	10樓	A3	40.24		551,000	22,172,240			22,172,240
住宅	11樓	A3	40.24		556,000	22,373,440			22,373,440
住宅	12樓	A3	40.24		559,000	22,494,160			22,494,160
住宅	13樓	A3	40.24		561,000	22,574,640			22,574,640
住宅	14樓	A3	40.24		564,000	22,695,360			22,695,360
住宅	15樓	A3	40.24		567,000	22,816,080			22,816,080
住宅	16樓	A3	40.24		569,000	22,896,560			22,896,560
住宅	17樓	A3	40.24		572,000	23,017,280			23,017,280
住宅	18樓	A3	40.24		574,000	23,097,760			23,097,760
住宅	19樓	A3	40.24		577,000	23,218,480			23,218,480
住宅	20樓	A3	40.24		580,000	23,339,200			23,339,200
住宅	21樓	A3	40.24		582,000	23,419,680			23,419,680
住宅	22樓	A3	40.24		585,000	23,540,400			23,540,400
住宅	23樓	A3	40.24		587,000	23,620,880			23,620,880
住宅	24樓	A3	40.24		590,000	23,741,600			23,741,600
住宅	25樓	A3	40.24		593,000	23,862,320			23,862,320
住宅	26樓	A3	40.24		595,000	23,942,800			23,942,800
住宅	27樓	A3	40.24		598,000	24,063,520			24,063,520
住宅	28樓	A3	40.24		600,000	24,144,000			24,144,000
住宅	29樓	A3	40.24		603,000	24,264,720			24,264,720
住宅	30樓	A3	40.24		606,000	24,385,440			24,385,440
住宅	31樓	A3	40.24		616,000	24,787,840			24,787,840

類別	樓層	戶別	建物面積 (坪)	露台面積 (坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶總價 (元)	露台單價 (元/坪)	露台總價 (元)	更新後權利價值 (元)
住宅	4樓	A5	37.01	4.67	464,000	17,172,640	155,000	723,850	17,896,490
住宅	5樓	A5	37.01		469,000	17,357,690			17,357,690
住宅	6樓	A5	37.01		473,000	17,505,730			17,505,730
住宅	7樓	A5	37.01		478,000	17,690,780			17,690,780
住宅	8樓	A5	37.01		483,000	17,875,830			17,875,830
住宅	9樓	A5	37.01		487,000	18,023,870			18,023,870
住宅	10樓	A5	37.01		492,000	18,208,920			18,208,920
住宅	11樓	A5	37.01		496,000	18,356,960			18,356,960
住宅	12樓	A5	37.01		499,000	18,467,990			18,467,990
住宅	13樓	A5	37.01		501,000	18,542,010			18,542,010
住宅	14樓	A5	37.01		503,000	18,616,030			18,616,030
住宅	15樓	A5	37.01		506,000	18,727,060			18,727,060
住宅	16樓	A5	37.01		508,000	18,801,080			18,801,080
住宅	17樓	A5	37.01		510,000	18,875,100			18,875,100
住宅	18樓	A5	37.01		513,000	18,986,130			18,986,130
住宅	19樓	A5	37.01		515,000	19,060,150			19,060,150
住宅	20樓	A5	37.01		517,000	19,134,170			19,134,170
住宅	21樓	A5	37.01		520,000	19,245,200			19,245,200
住宅	22樓	A5	37.01		522,000	19,319,220			19,319,220
住宅	23樓	A5	37.01		524,000	19,393,240			19,393,240
住宅	24樓	A5	37.01		527,000	19,504,270			19,504,270
住宅	25樓	A5	37.01		529,000	19,578,290			19,578,290
住宅	26樓	A5	37.01		531,000	19,652,310			19,652,310
住宅	27樓	A5	37.01		534,000	19,763,340			19,763,340
住宅	28樓	A5	37.01		536,000	19,837,360			19,837,360
住宅	29樓	A5	37.01		538,000	19,911,380			19,911,380
住宅	30樓	A5	37.01		541,000	20,022,410			20,022,410
住宅	31樓	A5	37.01		550,000	20,355,500			20,355,500
住宅	4樓	A6	24.11		458,000	11,042,380			11,042,380
住宅	5樓	A6	24.11		463,000	11,162,930			11,162,930
住宅	6樓	A6	24.11		468,000	11,283,480			11,283,480
住宅	7樓	A6	24.11		472,000	11,379,920			11,379,920
住宅	8樓	A6	24.11		477,000	11,500,470			11,500,470
住宅	9樓	A6	24.11		481,000	11,596,910			11,596,910
住宅	10樓	A6	24.11		486,000	11,717,460			11,717,460
住宅	11樓	A6	24.11		490,000	11,813,900			11,813,900
住宅	12樓	A6	24.11		493,000	11,886,230			11,886,230
住宅	13樓	A6	24.11		495,000	11,934,450			11,934,450
住宅	14樓	A6	24.11		497,000	11,982,670			11,982,670
住宅	15樓	A6	24.11		500,000	12,055,000			12,055,000
住宅	16樓	A6	24.11		502,000	12,103,220			12,103,220
住宅	17樓	A6	24.11		504,000	12,151,440			12,151,440
住宅	18樓	A6	24.11		507,000	12,223,770			12,223,770

類別	樓層	戶別	建物面積 (坪)	露台面積 (坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶總價 (元)	露台單價 (元/坪)	露台總價 (元)	更新後權利價值 (元)
住宅	19 樓	A6	24.11		509,000	12,271,990			12,271,990
住宅	20 樓	A6	24.11		511,000	12,320,210			12,320,210
住宅	21 樓	A6	24.11		513,000	12,368,430			12,368,430
住宅	22 樓	A6	24.11		516,000	12,440,760			12,440,760
住宅	23 樓	A6	24.11		518,000	12,488,980			12,488,980
住宅	24 樓	A6	24.11		520,000	12,537,200			12,537,200
住宅	25 樓	A6	24.11		523,000	12,609,530			12,609,530
住宅	26 樓	A6	24.11		525,000	12,657,750			12,657,750
住宅	27 樓	A6	24.11		527,000	12,705,970			12,705,970
住宅	28 樓	A6	24.11		529,000	12,754,190			12,754,190
住宅	29 樓	A6	24.11		532,000	12,826,520			12,826,520
住宅	30 樓	A6	24.11		534,000	12,874,740			12,874,740
住宅	31 樓	A6	24.11		543,000	13,091,730			13,091,730
住宅	4 樓	A7	46.36		531,000	24,617,160			24,617,160
住宅	5 樓	A7	46.36		536,000	24,848,960			24,848,960
住宅	6 樓	A7	46.36		542,000	25,127,120			25,127,120
住宅	7 樓	A7	46.36		547,000	25,358,920			25,358,920
住宅	8 樓	A7	46.36		552,000	25,590,720			25,590,720
住宅	9 樓	A7	46.36		558,000	25,868,880			25,868,880
住宅	10 樓	A7	46.36		563,000	26,100,680			26,100,680
住宅	11 樓	A7	46.36		568,000	26,332,480			26,332,480
住宅	12 樓	A7	46.36		571,000	26,471,560			26,471,560
住宅	13 樓	A7	46.36		574,000	26,610,640			26,610,640
住宅	14 樓	A7	46.36		576,000	26,703,360			26,703,360
住宅	15 樓	A7	46.36		579,000	26,842,440			26,842,440
住宅	16 樓	A7	46.36		581,000	26,935,160			26,935,160
住宅	17 樓	A7	46.36		584,000	27,074,240			27,074,240
住宅	18 樓	A7	46.36		587,000	27,213,320			27,213,320
住宅	19 樓	A7	46.36		589,000	27,306,040			27,306,040
住宅	20 樓	A7	46.36		592,000	27,445,120			27,445,120
住宅	21 樓	A7	46.36		595,000	27,584,200			27,584,200
住宅	22 樓	A7	46.36		597,000	27,676,920			27,676,920
住宅	23 樓	A7	46.36		600,000	27,816,000			27,816,000
住宅	24 樓	A7	46.36		603,000	27,955,080			27,955,080
住宅	25 樓	A7	46.36		605,000	28,047,800			28,047,800
住宅	26 樓	A7	46.36		608,000	28,186,880			28,186,880
住宅	27 樓	A7	46.36		611,000	28,325,960			28,325,960
住宅	28 樓	A7	46.36		613,000	28,418,680			28,418,680
住宅	29 樓	A7	46.36		616,000	28,557,760			28,557,760
住宅	30 樓	A7	46.36		619,000	28,696,840			28,696,840
住宅	31 樓	A7	46.36		629,000	29,160,440			29,160,440
住宅	4 樓	B1	47.02		525,000	24,685,500			24,685,500
住宅	5 樓	B1	47.02		531,000	24,967,620			24,967,620

類別	樓層	戶別	建物面積 (坪)	露台面積 (坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶總價 (元)	露台單價 (元/坪)	露台總價 (元)	更新後權利價值 (元)
住宅	6 樓	B1	47.02		536,000	25,202,720			25,202,720
住宅	7 樓	B1	47.02		541,000	25,437,820			25,437,820
住宅	8 樓	B1	47.02		546,000	25,672,920			25,672,920
住宅	9 樓	B1	47.02		552,000	25,955,040			25,955,040
住宅	10 樓	B1	47.02		557,000	26,190,140			26,190,140
住宅	11 樓	B1	47.02		562,000	26,425,240			26,425,240
住宅	12 樓	B1	47.02		565,000	26,566,300			26,566,300
住宅	13 樓	B1	47.02		567,000	26,660,340			26,660,340
住宅	14 樓	B1	47.02		570,000	26,801,400			26,801,400
住宅	15 樓	B1	47.02		573,000	26,942,460			26,942,460
住宅	16 樓	B1	47.02		575,000	27,036,500			27,036,500
住宅	17 樓	B1	47.02		578,000	27,177,560			27,177,560
住宅	18 樓	B1	47.02		581,000	27,318,620			27,318,620
住宅	19 樓	B1	47.02		583,000	27,412,660			27,412,660
住宅	20 樓	B1	47.02		586,000	27,553,720			27,553,720
住宅	21 樓	B1	47.02		589,000	27,694,780			27,694,780
住宅	22 樓	B1	47.02		591,000	27,788,820			27,788,820
住宅	23 樓	B1	47.02		594,000	27,929,880			27,929,880
住宅	24 樓	B1	47.02		596,000	28,023,920			28,023,920
住宅	25 樓	B1	47.02		599,000	28,164,980			28,164,980
住宅	26 樓	B1	47.02		602,000	28,306,040			28,306,040
住宅	27 樓	B1	47.02		604,000	28,400,080			28,400,080
住宅	28 樓	B1	47.02		607,000	28,541,140			28,541,140
住宅	29 樓	B1	47.02		610,000	28,682,200			28,682,200
住宅	30 樓	B1	47.02		612,000	28,776,240			28,776,240
住宅	31 樓	B1	47.02		623,000	29,293,460			29,293,460
住宅	4 樓	B2	22.18		514,000	11,400,520			11,400,520
住宅	5 樓	B2	22.18		519,000	11,511,420			11,511,420
住宅	6 樓	B2	22.18		525,000	11,644,500			11,644,500
住宅	7 樓	B2	22.18		530,000	11,755,400			11,755,400
住宅	8 樓	B2	22.18		535,000	11,866,300			11,866,300
住宅	9 樓	B2	22.18		540,000	11,977,200			11,977,200
住宅	10 樓	B2	22.18		545,000	12,088,100			12,088,100
住宅	11 樓	B2	22.18		550,000	12,199,000			12,199,000
住宅	12 樓	B2	22.18		553,000	12,265,540			12,265,540
住宅	13 樓	B2	22.18		555,000	12,309,900			12,309,900
住宅	14 樓	B2	22.18		558,000	12,376,440			12,376,440
住宅	15 樓	B2	22.18		561,000	12,442,980			12,442,980
住宅	16 樓	B2	22.18		563,000	12,487,340			12,487,340
住宅	17 樓	B2	22.18		566,000	12,553,880			12,553,880
住宅	18 樓	B2	22.18		568,000	12,598,240			12,598,240
住宅	19 樓	B2	22.18		571,000	12,664,780			12,664,780
住宅	20 樓	B2	22.18		573,000	12,709,140			12,709,140

類別	樓層	戶別	建物面積 (坪)	露台面積 (坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶總價 (元)	露台單價 (元/坪)	露台總價 (元)	更新後權利價值 (元)
住宅	21樓	B2	22.18		576,000	12,775,680			12,775,680
住宅	22樓	B2	22.18		579,000	12,842,220			12,842,220
住宅	23樓	B2	22.18		581,000	12,886,580			12,886,580
住宅	24樓	B2	22.18		584,000	12,953,120			12,953,120
住宅	25樓	B2	22.18		586,000	12,997,480			12,997,480
住宅	26樓	B2	22.18		589,000	13,064,020			13,064,020
住宅	27樓	B2	22.18		591,000	13,108,380			13,108,380
住宅	28樓	B2	22.18		594,000	13,174,920			13,174,920
住宅	29樓	B2	22.18		597,000	13,241,460			13,241,460
住宅	30樓	B2	22.18		599,000	13,285,820			13,285,820
住宅	31樓	B2	22.18		609,000	13,507,620			13,507,620
住宅	4樓	B3	40.37	4.65	520,000	20,992,400	173,000	804,450	21,796,850
住宅	5樓	B3	40.37		525,000	21,194,250			21,194,250
住宅	6樓	B3	40.37		530,000	21,396,100			21,396,100
住宅	7樓	B3	40.37		535,000	21,597,950			21,597,950
住宅	8樓	B3	40.37		541,000	21,840,170			21,840,170
住宅	9樓	B3	40.37		546,000	22,042,020			22,042,020
住宅	10樓	B3	40.37		551,000	22,243,870			22,243,870
住宅	11樓	B3	40.37		556,000	22,445,720			22,445,720
住宅	12樓	B3	40.37		559,000	22,566,830			22,566,830
住宅	13樓	B3	40.37		561,000	22,647,570			22,647,570
住宅	14樓	B3	40.37		564,000	22,768,680			22,768,680
住宅	15樓	B3	40.37		567,000	22,889,790			22,889,790
住宅	16樓	B3	40.37		569,000	22,970,530			22,970,530
住宅	17樓	B3	40.37		572,000	23,091,640			23,091,640
住宅	18樓	B3	40.37		574,000	23,172,380			23,172,380
住宅	19樓	B3	40.37		577,000	23,293,490			23,293,490
住宅	20樓	B3	40.37		580,000	23,414,600			23,414,600
住宅	21樓	B3	40.37		582,000	23,495,340			23,495,340
住宅	22樓	B3	40.37		585,000	23,616,450			23,616,450
住宅	23樓	B3	40.37		587,000	23,697,190			23,697,190
住宅	24樓	B3	40.37		590,000	23,818,300			23,818,300
住宅	25樓	B3	40.37		593,000	23,939,410			23,939,410
住宅	26樓	B3	40.37		595,000	24,020,150			24,020,150
住宅	27樓	B3	40.37		598,000	24,141,260			24,141,260
住宅	28樓	B3	40.37		600,000	24,222,000			24,222,000
住宅	29樓	B3	40.37		603,000	24,343,110			24,343,110
住宅	30樓	B3	40.37		606,000	24,464,220			24,464,220
住宅	31樓	B3	40.37		616,000	24,867,920			24,867,920
住宅	4樓	B5	37.12	4.67	453,000	16,815,360	151,000	705,170	17,520,530
住宅	5樓	B5	37.12		469,000	17,409,280			17,409,280
住宅	6樓	B5	37.12		473,000	17,557,760			17,557,760
住宅	7樓	B5	37.12		478,000	17,743,360			17,743,360

類別	樓層	戶別	建物面積 (坪)	露台面積 (坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶總價 (元)	露台單價 (元/坪)	露台總價 (元)	更新後權利價值 (元)
住宅	8樓	B5	37.12		483,000	17,928,960			17,928,960
住宅	9樓	B5	37.12		487,000	18,077,440			18,077,440
住宅	10樓	B5	37.12		492,000	18,263,040			18,263,040
住宅	11樓	B5	37.12		496,000	18,411,520			18,411,520
住宅	12樓	B5	37.12		499,000	18,522,880			18,522,880
住宅	13樓	B5	37.12		501,000	18,597,120			18,597,120
住宅	14樓	B5	37.12		503,000	18,671,360			18,671,360
住宅	15樓	B5	37.12		506,000	18,782,720			18,782,720
住宅	16樓	B5	37.12		508,000	18,856,960			18,856,960
住宅	17樓	B5	37.12		510,000	18,931,200			18,931,200
住宅	18樓	B5	37.12		513,000	19,042,560			19,042,560
住宅	19樓	B5	37.12		515,000	19,116,800			19,116,800
住宅	20樓	B5	37.12		517,000	19,191,040			19,191,040
住宅	21樓	B5	37.12		520,000	19,302,400			19,302,400
住宅	22樓	B5	37.12		522,000	19,376,640			19,376,640
住宅	23樓	B5	37.12		524,000	19,450,880			19,450,880
住宅	24樓	B5	37.12		527,000	19,562,240			19,562,240
住宅	25樓	B5	37.12		529,000	19,636,480			19,636,480
住宅	26樓	B5	37.12		531,000	19,710,720			19,710,720
住宅	27樓	B5	37.12		534,000	19,822,080			19,822,080
住宅	28樓	B5	37.12		536,000	19,896,320			19,896,320
住宅	29樓	B5	37.12		538,000	19,970,560			19,970,560
住宅	30樓	B5	37.12		541,000	20,081,920			20,081,920
住宅	31樓	B5	37.12		550,000	20,416,000			20,416,000
住宅	4樓	B6	29.33		447,000	13,110,510			13,110,510
住宅	5樓	B6	29.33		463,000	13,579,790			13,579,790
住宅	6樓	B6	29.33		468,000	13,726,440			13,726,440
住宅	7樓	B6	29.33		472,000	13,843,760			13,843,760
住宅	8樓	B6	29.33		477,000	13,990,410			13,990,410
住宅	9樓	B6	29.33		481,000	14,107,730			14,107,730
住宅	10樓	B6	29.33		486,000	14,254,380			14,254,380
住宅	11樓	B6	29.33		490,000	14,371,700			14,371,700
住宅	12樓	B6	29.33		493,000	14,459,690			14,459,690
住宅	13樓	B6	29.33		495,000	14,518,350			14,518,350
住宅	14樓	B6	29.33		497,000	14,577,010			14,577,010
住宅	15樓	B6	29.33		500,000	14,665,000			14,665,000
住宅	16樓	B6	29.33		502,000	14,723,660			14,723,660
住宅	17樓	B6	29.33		504,000	14,782,320			14,782,320
住宅	18樓	B6	29.33		507,000	14,870,310			14,870,310
住宅	19樓	B6	29.33		509,000	14,928,970			14,928,970
住宅	20樓	B6	29.33		511,000	14,987,630			14,987,630
住宅	21樓	B6	29.33		513,000	15,046,290			15,046,290
住宅	22樓	B6	29.33		516,000	15,134,280			15,134,280

類別	樓層	戶別	建物面積 (坪)	露台面積 (坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶總價 (元)	露台單價 (元/坪)	露台總價 (元)	更新後權利價值 (元)
住宅	23 樓	B6	29.33		518,000	15,192,940			15,192,940
住宅	24 樓	B6	29.33		520,000	15,251,600			15,251,600
住宅	25 樓	B6	29.33		523,000	15,339,590			15,339,590
住宅	26 樓	B6	29.33		525,000	15,398,250			15,398,250
住宅	27 樓	B6	29.33		527,000	15,456,910			15,456,910
住宅	28 樓	B6	29.33		529,000	15,515,570			15,515,570
住宅	29 樓	B6	29.33		532,000	15,603,560			15,603,560
住宅	30 樓	B6	29.33		534,000	15,662,220			15,662,220
住宅	31 樓	B6	29.33		543,000	15,926,190			15,926,190
住宅	4 樓	B7	36.97		458,000	16,932,260			16,932,260
住宅	5 樓	B7	36.97		474,000	17,523,780			17,523,780
住宅	6 樓	B7	36.97		479,000	17,708,630			17,708,630
住宅	7 樓	B7	36.97		484,000	17,893,480			17,893,480
住宅	8 樓	B7	36.97		488,000	18,041,360			18,041,360
住宅	9 樓	B7	36.97		493,000	18,226,210			18,226,210
住宅	10 樓	B7	36.97		498,000	18,411,060			18,411,060
住宅	11 樓	B7	36.97		502,000	18,558,940			18,558,940
住宅	12 樓	B7	36.97		505,000	18,669,850			18,669,850
住宅	13 樓	B7	36.97		507,000	18,743,790			18,743,790
住宅	14 樓	B7	36.97		509,000	18,817,730			18,817,730
住宅	15 樓	B7	36.97		512,000	18,928,640			18,928,640
住宅	16 樓	B7	36.97		514,000	19,002,580			19,002,580
住宅	17 樓	B7	36.97		517,000	19,113,490			19,113,490
住宅	18 樓	B7	36.97		519,000	19,187,430			19,187,430
住宅	19 樓	B7	36.97		521,000	19,261,370			19,261,370
住宅	20 樓	B7	36.97		524,000	19,372,280			19,372,280
住宅	21 樓	B7	36.97		526,000	19,446,220			19,446,220
住宅	22 樓	B7	36.97		528,000	19,520,160			19,520,160
住宅	23 樓	B7	36.97		531,000	19,631,070			19,631,070
住宅	24 樓	B7	36.97		533,000	19,705,010			19,705,010
住宅	25 樓	B7	36.97		535,000	19,778,950			19,778,950
住宅	26 樓	B7	36.97		538,000	19,889,860			19,889,860
住宅	27 樓	B7	36.97		540,000	19,963,800			19,963,800
住宅	28 樓	B7	36.97		542,000	20,037,740			20,037,740
住宅	29 樓	B7	36.97		545,000	20,148,650			20,148,650
住宅	30 樓	B7	36.97		547,000	20,222,590			20,222,590
住宅	31 樓	B7	36.97		556,000	20,555,320			20,555,320
小計			12,031.60	18.64		6,653,969,150		3,037,920	6,657,007,070
類別	樓層	戶別	建物面積 (坪)	露台面積 (坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶總價 (元)	露台單價 (元/坪)	露台總價 (元)	更新後權利價值 (元)
廠辦	3 樓		547.69		394,000	215,789,860			215,789,860
廠辦	4 樓		547.69		390,000	213,599,100			213,599,100
廠辦	5 樓		547.69		394,000	215,789,860			215,789,860
廠辦	6 樓		547.69		398,000	217,980,620			217,980,620

類別	樓層	戶別	建物面積 (坪)	露台面積 (坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶總價 (元)	露台單價 (元/坪)	露台總價 (元)	更新後權利價值 (元)
廠辦	7 樓		547.69		402,000	220,171,380			220,171,380
廠辦	8 樓		547.69		406,000	222,362,140			222,362,140
廠辦	9 樓		547.69		410,000	224,552,900			224,552,900
廠辦	10 樓		550.59		446,000	245,563,140			245,563,140
廠辦	11 樓		550.59		451,000	248,316,090			248,316,090
廠辦	12 樓		554.02		453,000	250,971,060			250,971,060
廠辦	13 樓		547.49		455,000	249,107,950			249,107,950
廠辦	14 樓		547.49		457,000	250,202,930			250,202,930
廠辦	15 樓		554.25		459,000	254,400,750			254,400,750
廠辦	16 樓		554.07		461,000	255,426,270			255,426,270
廠辦	17 樓		547.45		463,000	253,469,350			253,469,350
廠辦	18 樓		550.59		465,000	256,024,350			256,024,350
廠辦	19 樓		550.59		468,000	257,676,120			257,676,120
廠辦	20 樓		550.59		470,000	258,777,300			258,777,300
廠辦	21 樓		555.52		472,000	262,205,440			262,205,440
廠辦	22 樓		555.52		474,000	263,316,480			263,316,480
廠辦	23 樓		551.12		476,000	262,333,120			262,333,120
廠辦	24 樓		341.58		484,000	165,324,720			165,324,720
小計			11,895.29			5,263,360,930			5,263,360,930
合計			23,926.89	18.64		11,917,330,080			11,920,368,000

表2：更新後權利價值分析表

樓層別	登記用途	銷售面積 (坪)	平均建坪單價 (元/坪)	權利價值 (元)
二層以上	集合住宅	12,031.60	553,294	6,657,007,070
	一般事務所	11,895.29	442,474	5,263,360,930
	合計	23,926.89	498,200	11,920,368,000

表3：捐贈公益設施土地成本分析表：

使用分區	土地面積 (坪)	土地單價 (元/坪)	土地總價 (元)
特定專用區(三)	1,331.9075	1,680,000	2,237,604,600