

附錄六、不動產估價報告書摘要

擬訂新北市板橋區江子翠段  
第二崁小段 109-5 地號等 42 筆  
土地都市更新事業計畫案  
都市更新後權利價值  
不動產估價報告書

委託人：新北市板橋區江子翠段第二崁小段  
109-5 地號等 42 筆(原 40 筆)土地都市更新會  
估價單位：優世國際不動產估價師事務所

版本：聽證會版

出件日期：中 華 民 國 一 ○ 八 年 四 月 一 日



## 不動產估價報告書摘要

**一、不動產估價報告書案號及都市更新案號：**

(一)不動產估價報告書事務所案號：104EN10201

(二)不動產估價報告書都市更新案號：104EN10201

**二、委託人：新北市板橋區江子翠段第二小段109-5地號等42筆(原40筆)土地都市更新會****三、勘估標的基本資料：****(一)更新前基本資料：****1.勘估標的內容：**

(1)土地標示：新北市板橋區江子翠段第二小段109-5、109-13、109-15、109-18、109-19、109-20、109-21、109-22、109-23、109-24、109-25、109-26、109-27、109-28、109-29、109-30、109-31、109-32、109-33、109-34、109-35、109-36、109-37、109-38、109-39、109-40、109-41、109-42、109-43、109-44、109-45、109-46、109-47、109-48、109-49、109-60、111-5、111-6、111-7、111-8、111-9、111-11地號等42筆土地

(2)更新範圍內土地面積：3,292.0000平方公尺(約995.8300坪)

編號	地號	土地 使用分區	土地面積 (㎡)	土地面積 (坪)
1	109-5	住宅區	132.0000	39.9300
2	109-13	人行步道	151.00	45.6775
3	109-15	人行步道	52.00	15.7300
4	109-18	住宅區	123.0000	37.2075
5	109-19	住宅區	123.0000	37.2075
6	109-20	住宅區	123.0000	37.2075
7	109-21	住宅區	123.0000	37.2075
8	109-22	住宅區	123.0000	37.2075

編號	地號	土地 使用分區	土地面積 (㎡)	土地面積 (坪)
9	109-23	住宅區	135.0000	40.8375
10	109-24	住宅區	116.0000	35.0900
11	109-25	住宅區	114.0000	34.4850
12	109-26	住宅區	143.0000	43.2575
13	109-27	住宅區	83.0000	25.1075
14	109-28	住宅區	84.0000	25.4100
15	109-29	住宅區	84.0000	25.4100
16	109-30	住宅區	84.0000	25.4100
17	109-31	住宅區	72.0000	21.7800
18	109-32	住宅區	39.0000	11.7975
19	109-33	住宅區	39.0000	11.7975
20	109-34	住宅區	39.0000	11.7975
21	109-35	住宅區	39.0000	11.7975
22	109-36	住宅區	62.0000	18.7550
23	109-37	住宅區	56.0000	16.9400
24	109-38	住宅區	38.0000	11.4950
25	109-39	住宅區	45.0000	13.6125
26	109-40	住宅區	45.0000	13.6125
27	109-41	住宅區	45.0000	13.6125
28	109-42	住宅區	45.0000	13.6125
29	109-43	住宅區	127.0000	38.4175
30	109-44	住宅區	117.0000	35.3925
31	109-45	住宅區	78.0000	23.5950
32	109-46	住宅區	91.0000	27.5275
33	109-47	住宅區	91.0000	27.5275
34	109-48	住宅區	90.0000	27.2250
35	109-49	住宅區	87.0000	26.3175
41	109-60	住宅區	63.0000	19.0575
36	111-5	住宅區	1.0000	0.3025
37	111-6	住宅區	4.0000	1.2100
38	111-7	住宅區	8.0000	2.4200
39	111-8	住宅區	10.0000	3.0250
40	111-9	住宅區	21.0000	6.3525
42	111-11	住宅區	147.0000	44.4675
合 計			3,292.0000	995.8300



(3)土地使用分區：住宅區、人行步道

(4)評估的權利種類：都市更新後之權利價值

2.產權分析：

土地產權分析表

地段	地號	土地面積 (㎡)	所有權人	持分 分子	持分 分母	土地持分 面積(㎡)	土地持分 面積(坪)
江子翠段第二小段	109-47	91.00	王月英	1	4	22.7500	6.8819
江子翠段第二小段	109-5	132.00	王何好	1	4	33.0000	9.9825
江子翠段第二小段	109-5	132.00	王程花	1	4	33.0000	9.9825
江子翠段第二小段	109-48	90.00	石一敏	1	4	22.5000	6.8063
江子翠段第二小段	111-5	1.00	石一敏	1	4	0.2500	0.0756
江子翠段第二小段	109-47	91.00	吳其峰、吳宗和、吳宗安	1	4	22.7500	6.8819
江子翠段第二小段	109-5	132.00	李士誠	1	4	33.0000	9.9825
江子翠段第二小段	109-5	132.00	李昇坤、吳龔逵	1	4	33.0000	9.9825
江子翠段第二小段	109-22	123.00	李楊梅英	1	4	30.7500	9.3019
江子翠段第二小段	109-23	135.00	李曉源	1	4	33.7500	10.2094
江子翠段第二小段	109-48	90.00	林文雀	1	4	22.5000	6.8063
江子翠段第二小段	111-5	1.00	林文雀	1	4	0.2500	0.0756
江子翠段第二小段	109-46	91.00	林正山、林慧如	1	4	22.7500	6.8819
江子翠段第二小段	111-11	147.00	林忠男	1	1	147.0000	44.4675
江子翠段第二小段	109-28	84.00	林明玉	1	4	21.0000	6.3525
江子翠段第二小段	109-23	135.00	林美如	1	4	33.7500	10.2094
江子翠段第二小段	109-22	123.00	林鳳凰	1	4	30.7500	9.3019
江子翠段第二小段	109-30	84.00	施敏俊	1	4	21.0000	6.3525
江子翠段第二小段	109-30	84.00	洪秀娥	1	4	21.0000	6.3525
江子翠段第二小段	109-28	84.00	洪貞祥	1	4	21.0000	6.3525
江子翠段第二小段	109-46	91.00	洪嘉慶	1	4	22.7500	6.8819
江子翠段第二小段	109-29	84.00	洪漢詩	1	4	21.0000	6.3525
江子翠段第二小段	109-27	83.00	張王阿益	1	4	20.7500	6.2769
江子翠段第二小段	109-36	62.00	張麗華	1	1	62.0000	18.7550
江子翠段第二小段	109-37	56.00	張麗華	1	1	56.0000	16.9400
江子翠段第二小段	109-43	127.00	張麗華	1	1	127.0000	38.4175
江子翠段第二小段	109-44	117.00	張麗華	1	1	117.0000	35.3925
江子翠段第二小段	109-45	78.00	張麗華	1	1	78.0000	23.5950

地段	地號	土地面積 (㎡)	所有權人	持分 分子	持分 分母	土地持分 面積(㎡)	土地持分 面積(坪)
江子翠段第二小段	109-18	123.00	許色兒	1	4	30.7500	9.3019
江子翠段第二小段	109-60	63.00	郭枝昌	1	1	63.0000	19.0575
江子翠段第二小段	109-29	84.00	陳王麗月	1	4	21.0000	6.3525
江子翠段第二小段	109-48	90.00	陳安郎	1	4	22.5000	6.8063
江子翠段第二小段	109-27	83.00	陳秀齡	1	4	20.7500	6.2769
江子翠段第二小段	109-48	90.00	陳林芬香	1	4	22.5000	6.8063
江子翠段第二小段	111-5	1.00	陳林芬香	1	2	0.5000	0.1513
江子翠段第二小段	109-49	87.00	陳俞廷	1	4	21.7500	6.5794
江子翠段第二小段	111-6	4.00	陳俞廷	1	4	1.0000	0.3025
江子翠段第二小段	109-47	91.00	陳建辰	1	4	22.7500	6.8819
江子翠段第二小段	109-47	91.00	陳春耳	1	4	22.7500	6.8819
江子翠段第二小段	109-49	87.00	陳絲玲	1	4	21.7500	6.5794
江子翠段第二小段	111-6	4.00	陳絲玲	1	4	1.0000	0.3025
江子翠段第二小段	109-46	91.00	陳傳宗	1	4	22.7500	6.8819
江子翠段第二小段	109-49	87.00	陳麗秋	1	4	21.7500	6.5794
江子翠段第二小段	111-6	4.00	陳麗秋	1	4	1.0000	0.3025
江子翠段第二小段	109-29	84.00	曾京	1	4	21.0000	6.3525
江子翠段第二小段	109-18	123.00	曾蘭葉	1	4	30.7500	9.3019
江子翠段第二小段	109-28	84.00	游文龍	1	4	21.0000	6.3525
江子翠段第二小段	109-38	38.00	黃永文	1	1	38.0000	11.4950
江子翠段第二小段	109-46	91.00	黃成嘉	1	4	22.7500	6.8819
江子翠段第二小段	109-30	84.00	黃呂月卿	1	4	21.0000	6.3525
江子翠段第二小段	109-18	123.00	黃國寶	1	4	30.7500	9.3019
江子翠段第二小段	109-27	83.00	黃順明	1	4	20.7500	6.2769
江子翠段第二小段	109-27	83.00	黃順松	1	4	20.7500	6.2769
江子翠段第二小段	109-13	151.00	楊文展	1	2	75.5000	22.8388
江子翠段第二小段	109-15	52.00	楊文展	1	2	26.0000	7.8650
江子翠段第二小段	109-19	123.00	楊文展	1	4	30.7500	9.3019
江子翠段第二小段	109-19	123.00	楊文展	1	4	30.7500	9.3019
江子翠段第二小段	109-19	123.00	楊文展	1	4	30.7500	9.3019
江子翠段第二小段	109-19	123.00	楊文展	1	4	30.7500	9.3019
江子翠段第二小段	109-20	123.00	楊文展	1	4	30.7500	9.3019
江子翠段第二小段	109-20	123.00	楊文展	1	4	30.7500	9.3019
江子翠段第二小段	109-20	123.00	楊文展	1	4	30.7500	9.3019
江子翠段第二小段	109-20	123.00	楊文展	1	4	30.7500	9.3019



地段	地號	土地面積 (㎡)	所有權人	持分 分子	持分 分母	土地持分 面積(㎡)	土地持分 面積(坪)
江子翠段第二小段	109-21	123.00	楊文展	1	4	30.7500	9.3019
江子翠段第二小段	109-21	123.00	楊文展	1	4	30.7500	9.3019
江子翠段第二小段	109-21	123.00	楊文展	1	4	30.7500	9.3019
江子翠段第二小段	109-31	72.00	楊文展	1	2	36.0000	10.8900
江子翠段第二小段	109-32	39.00	楊文展	1	2	19.5000	5.8988
江子翠段第二小段	109-33	39.00	楊文展	1	2	19.5000	5.8988
江子翠段第二小段	109-34	39.00	楊文展	1	2	19.5000	5.8988
江子翠段第二小段	109-35	39.00	楊文展	1	2	19.5000	5.8988
江子翠段第二小段	109-39	45.00	楊文展	1	2	22.5000	6.8063
江子翠段第二小段	109-40	45.00	楊文展	1	2	22.5000	6.8063
江子翠段第二小段	109-41	45.00	楊文展	1	2	22.5000	6.8063
江子翠段第二小段	109-42	45.00	楊文展	1	2	22.5000	6.8063
江子翠段第二小段	109-23	135.00	楊玉秀	1	4	33.7500	10.2094
江子翠段第二小段	109-23	135.00	楊玉珠	1	4	33.7500	10.2094
江子翠段第二小段	109-24	116.00	楊明樹	1	4	29.0000	8.7725
江子翠段第二小段	111-7	8.00	楊明樹	1	4	2.0000	0.6050
江子翠段第二小段	109-26	143.00	楊雨潮	1	4	35.7500	10.8144
江子翠段第二小段	111-9	21.00	楊雨潮	1	4	5.2500	1.5881
江子翠段第二小段	109-13	151.00	楊雯証	1	2	75.5000	22.8388
江子翠段第二小段	109-15	52.00	楊雯証	1	2	26.0000	7.8650
江子翠段第二小段	109-24	116.00	楊雯証	1	4	29.0000	8.7725
江子翠段第二小段	109-24	116.00	楊雯証	1	4	29.0000	8.7725
江子翠段第二小段	109-24	116.00	楊雯証	1	4	29.0000	8.7725
江子翠段第二小段	109-25	114.00	楊雯証	1	4	28.5000	8.6213
江子翠段第二小段	109-25	114.00	楊雯証	1	4	28.5000	8.6213
江子翠段第二小段	109-26	143.00	楊雯証	1	4	35.7500	10.8144
江子翠段第二小段	109-26	143.00	楊雯証	1	4	35.7500	10.8144
江子翠段第二小段	109-26	143.00	楊雯証	1	4	35.7500	10.8144
江子翠段第二小段	109-31	72.00	楊雯証	1	2	36.0000	10.8900
江子翠段第二小段	109-32	39.00	楊雯証	1	2	19.5000	5.8988
江子翠段第二小段	109-33	39.00	楊雯証	1	2	19.5000	5.8988
江子翠段第二小段	109-34	39.00	楊雯証	1	2	19.5000	5.8988
江子翠段第二小段	109-35	39.00	楊雯証	1	2	19.5000	5.8988
江子翠段第二小段	109-39	45.00	楊雯証	1	2	22.5000	6.8063
江子翠段第二小段	109-40	45.00	楊雯証	1	2	22.5000	6.8063

地段	地號	土地面積 (㎡)	所有權人	持分 分子	持分 分母	土地持分 面積(㎡)	土地持分 面積(坪)
江子翠段第二小段	109-41	45.00	楊雯証	1	2	22.5000	6.8063
江子翠段第二小段	109-42	45.00	楊雯証	1	2	22.5000	6.8063
江子翠段第二小段	111-7	8.00	楊雯証	3	4	6.0000	1.8150
江子翠段第二小段	111-8	10.00	楊雯証	1	1	10.0000	3.0250
江子翠段第二小段	111-9	21.00	楊雯証	2	4	10.5000	3.1763
江子翠段第二小段	111-9	21.00	楊雯証	1	4	5.2500	1.5881
江子翠段第二小段	109-22	123.00	楊慶和	1	4	30.7500	9.3019
江子翠段第二小段	109-22	123.00	楊慶和	1	4	30.7500	9.3019
江子翠段第二小段	109-21	123.00	楊騰輝	1	4	30.7500	9.3019
江子翠段第二小段	109-18	123.00	詹淑美	1	4	30.7500	9.3019
江子翠段第二小段	109-29	84.00	廖鳳雪	1	4	21.0000	6.3525
江子翠段第二小段	109-25	114.00	劉茂陽	1	4	28.5000	8.6213
江子翠段第二小段	109-49	87.00	盧玉甚	1	4	21.7500	6.5794
江子翠段第二小段	111-6	4.00	盧玉甚	1	4	1.0000	0.3025
江子翠段第二小段	109-30	84.00	盧欽釵、盧陳蕾	1	4	21.0000	6.3525
江子翠段第二小段	109-28	84.00	謝王阿敏	1	4	21.0000	6.3525
江子翠段第二小段	109-25	114.00	羅有傳	1	4	28.5000	8.6213
合 計						3,292.0000	995.8300

## (二)更新後基本資料

1. 建築型式：地上26層及地下5層之店舖及住宅大樓。

2. 更新後供分配之建築物面積：

(1) 店舖規劃面積：28.91~36.88坪。

(2) 二樓以上住宅規劃面積：32.33~71.07坪。

(3) 更新後建物總面積：27,306.16平方公尺(約8,260.11坪)(詳如下表)

更新後各單元建築物面積表

戶別	樓層	專有面積				共用使 用面積 合計	建坪面積		公設比 (%)	約定專 用露台 面積 (坪)
		主建物 (㎡)	陽台 (㎡)	雨遮 (㎡)	合計 (㎡)		(㎡)	(坪)		
店 1	1	86.10	-	-	86.10	35.82	121.92	36.88	29.38%	-
店 2	1	67.50	-	-	67.50	28.08	95.58	28.91	29.38%	-
店 3	1	67.50	-	-	67.50	28.08	95.58	28.91	29.38%	-



戶別	樓層	專有面積				共用使用面積合計	建坪面積		公設比(%)	約定專用露台面積(坪)
		主建物	陽台	雨遮	合計					
		(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(坪)		
店 4	1	67.50	-	-	67.50	28.08	95.58	28.91	29.38%	-
店 5	1	67.50	-	-	67.50	28.08	95.58	28.91	29.38%	-
店 6	1	67.50	-	-	67.50	28.08	95.58	28.91	29.38%	-
店 7	1	86.10	-	-	86.10	35.82	121.92	36.88	29.38%	-
店 8	1	85.97	-	-	85.97	35.76	121.73	36.82	29.38%	-
店 9	1	67.50	-	-	67.50	28.08	95.58	28.91	29.38%	-
店 10	1	67.69	-	-	67.69	28.16	95.85	28.99	29.38%	-
A1	2	89.91	7.27	3.51	100.69	50.18	150.87	45.64	33.26%	6.94
A2	2	73.33	5.87	3.69	82.89	40.92	123.81	37.45	33.05%	15.00
A3	2	73.42	5.91	3.69	83.02	40.97	123.99	37.51	33.04%	13.82
A4	2	88.80	7.27	3.48	99.55	49.56	149.11	45.10	33.24%	6.94
B1	2	73.33	5.87	3.69	82.89	40.92	123.81	37.45	33.05%	15.00
B2	2	89.91	7.27	3.51	100.69	50.18	150.87	45.64	33.26%	6.94
B3	2	88.80	7.27	3.51	99.58	49.56	149.14	45.11	33.23%	-
A1	3	89.91	6.91	5.71	102.53	48.74	151.27	45.76	32.22%	-
A2	3	73.33	5.87	6.45	85.65	39.75	125.40	37.93	31.70%	-
A3	3	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A4	3	88.81	6.91	5.71	101.43	48.14	149.57	45.25	32.19%	-
B1	3	73.33	5.87	6.45	85.65	39.75	125.40	37.93	31.70%	-
B2	3	89.91	6.91	5.71	102.53	48.74	151.27	45.76	32.22%	-
B3	3	88.81	6.91	5.71	101.43	48.14	149.57	45.25	32.19%	-
B4	3	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A1	4	89.91	6.91	5.71	102.53	48.74	151.27	45.76	32.22%	-
A2	4	73.33	5.87	6.45	85.65	39.75	125.40	37.93	31.70%	-
A3	4	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A4	4	88.81	6.91	5.71	101.43	48.14	149.57	45.25	32.19%	-
B1	4	73.33	5.87	6.45	85.65	39.75	125.40	37.93	31.70%	-
B2	4	89.91	6.91	5.71	102.53	48.74	151.27	45.76	32.22%	-
B3	4	88.81	6.91	5.71	101.43	48.14	149.57	45.25	32.19%	-
B4	4	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A1	5	89.91	6.91	5.71	102.53	48.74	151.27	45.76	32.22%	-
A2	5	73.33	5.87	6.45	85.65	39.75	125.40	37.93	31.70%	-
A3	5	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-

戶別	樓層	專有面積				共用使用面積合計	建坪面積		公設比(%)	約定專用露台面積(坪)
		主建物	陽台	雨遮	合計					
		(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(坪)		
A4	5	88.81	6.91	5.71	101.43	48.14	149.57	45.25	32.19%	-
B1	5	73.33	5.87	6.45	85.65	39.75	125.40	37.93	31.70%	-
B2	5	89.91	6.91	5.71	102.53	48.74	151.27	45.76	32.22%	-
B3	5	88.81	6.91	5.71	101.43	48.14	149.57	45.25	32.19%	-
B4	5	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A1	6	89.91	6.91	5.71	102.53	48.74	151.27	45.76	32.22%	-
A2	6	73.33	5.87	6.45	85.65	39.75	125.40	37.93	31.70%	-
A3	6	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A4	6	88.81	6.91	5.71	101.43	48.14	149.57	45.25	32.19%	-
B1	6	73.33	5.87	6.45	85.65	39.75	125.40	37.93	31.70%	-
B2	6	89.91	6.91	5.71	102.53	48.74	151.27	45.76	32.22%	-
B3	6	88.81	6.91	5.71	101.43	48.14	149.57	45.25	32.19%	-
B4	6	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A1	7	89.91	7.27	5.71	102.89	49.60	152.49	46.13	32.53%	-
A2	7	61.87	10.12	6.45	78.44	34.13	112.57	34.05	30.32%	-
A3	7	61.85	10.25	6.45	78.55	34.12	112.67	34.08	30.28%	-
A4	7	88.79	7.27	5.71	101.77	48.98	150.75	45.60	32.49%	-
B1	7	61.87	10.12	6.45	78.44	34.13	112.57	34.05	30.32%	-
B2	7	89.91	7.27	5.71	102.89	49.60	152.49	46.13	32.53%	-
B3	7	88.79	7.27	5.71	101.77	48.98	150.75	45.60	32.49%	-
B4	7	61.85	10.25	6.45	78.55	34.12	112.67	34.08	30.28%	-
A1	8	89.91	7.27	5.71	102.89	49.58	152.47	46.12	32.52%	-
A2	8	62.08	4.14	6.45	72.67	34.24	106.91	32.34	32.02%	-
A3	8	62.07	4.14	6.45	72.66	34.23	106.89	32.33	32.02%	-
A4	8	88.79	7.27	5.71	101.77	48.97	150.74	45.60	32.48%	-
B1	8	62.08	4.14	6.45	72.67	34.24	106.91	32.34	32.02%	-
B2	8	89.91	7.27	5.71	102.89	49.58	152.47	46.12	32.52%	-
B3	8	88.79	7.27	5.71	101.77	48.97	150.74	45.60	32.48%	-
B4	8	62.07	4.14	6.45	72.66	34.23	106.89	32.33	32.02%	-
A1	9	89.91	7.27	5.71	102.89	49.58	152.47	46.12	32.52%	-
A2	9	62.08	4.14	6.45	72.67	34.24	106.91	32.34	32.02%	-
A3	9	62.07	4.14	6.45	72.66	34.23	106.89	32.33	32.02%	-
A4	9	88.79	7.27	5.71	101.77	48.97	150.74	45.60	32.48%	-



戶別	樓層	專有面積				共用使用面積合計	建坪面積		公設比(%)	約定專用露台面積(坪)
		主建物	陽台	雨遮	合計					
		(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(坪)		
B1	9	62.08	4.14	6.45	72.67	34.24	106.91	32.34	32.02%	-
B2	9	89.91	7.27	5.71	102.89	49.58	152.47	46.12	32.52%	-
B3	9	88.79	7.27	5.71	101.77	48.97	150.74	45.60	32.48%	-
B4	9	62.07	4.14	6.45	72.66	34.23	106.89	32.33	32.02%	-
A1	10	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-
A2	10	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-
A3	10	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A4	10	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B1	10	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-
B2	10	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-
B3	10	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B4	10	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A1	11	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-
A2	11	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-
A3	11	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A4	11	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B1	11	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-
B2	11	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-
B3	11	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B4	11	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A1	12	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-
A2	12	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-
A3	12	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A4	12	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B1	12	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-
B2	12	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-
B3	12	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B4	12	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A1	13	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-
A2	13	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-
A3	13	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A4	13	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B1	13	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-

戶別	樓層	專有面積				共用使用面積合計	建坪面積		公設比(%)	約定專用露台面積(坪)
		主建物	陽台	雨遮	合計					
		(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(坪)		
B2	13	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-
B3	13	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B4	13	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A1	14	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-
A2	14	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-
A3	14	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A4	14	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B1	14	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-
B2	14	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-
B3	14	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B4	14	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A1	15	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-
A2	15	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-
A3	15	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A4	15	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B1	15	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-
B2	15	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-
B3	15	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B4	15	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A1	16	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-
A2	16	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-
A3	16	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A4	16	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B1	16	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-
B2	16	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-
B3	16	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B4	16	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A1	17	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-
A2	17	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-
A3	17	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A4	17	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B1	17	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-
B2	17	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-



戶別	樓層	專有面積				共用使用面積合計	建坪面積		公設比(%)	約定專用露台面積(坪)
		主建物	陽台	雨遮	合計					
		(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(坪)		
B3	17	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B4	17	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A1	18	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-
A2	18	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-
A3	18	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A4	18	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B1	18	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-
B2	18	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-
B3	18	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B4	18	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A1	19	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-
A2	19	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-
A3	19	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A4	19	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B1	19	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-
B2	19	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-
B3	19	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B4	19	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A1	20	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-
A2	20	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-
A3	20	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A4	20	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B1	20	73.33	5.78	6.45	85.56	39.75	125.31	37.91	31.72%	-
B2	20	89.91	7.27	5.71	102.89	48.74	151.63	45.87	32.14%	-
B3	20	88.80	7.27	5.71	101.78	48.14	149.92	45.35	32.11%	-
B4	20	73.42	5.91	6.45	85.78	39.80	125.58	37.99	31.69%	-
A1	21	146.44	13.21	10.59	157.03	77.92	234.95	71.07	33.16%	-
A2	21	144.52	13.31	10.85	155.37	76.90	232.27	70.26	33.11%	-
A3	21	146.44	13.21	10.59	157.03	77.92	234.95	71.07	33.16%	-
A4	21	144.52	13.31	10.85	155.37	76.90	232.27	70.26	33.11%	-
A1	22	146.44	13.21	10.59	157.03	77.92	234.95	71.07	33.16%	-
A2	22	144.52	13.31	10.85	155.37	76.90	232.27	70.26	33.11%	-
A3	22	146.44	13.21	10.59	157.03	77.92	234.95	71.07	33.16%	-

戶別	樓層	專有面積				共用使用面積合計	建坪面積		公設比(%)	約定專用露台面積(坪)
		主建物	陽台	雨遮	合計					
		(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(坪)		
A4	22	144.52	13.31	10.85	155.37	76.90	232.27	70.26	33.11%	-
A1	23	146.44	13.21	10.59	157.03	77.92	234.95	71.07	33.16%	-
A2	23	144.52	13.31	10.85	155.37	76.90	232.27	70.26	33.11%	-
A3	23	146.44	13.21	10.59	157.03	77.92	234.95	71.07	33.16%	-
A4	23	144.52	13.31	10.85	155.37	76.90	232.27	70.26	33.11%	-
A1	24	146.44	13.21	10.59	157.03	77.92	234.95	71.07	33.16%	-
A2	24	144.52	13.31	10.85	155.37	76.90	232.27	70.26	33.11%	-
A3	24	146.44	13.21	10.59	157.03	77.92	234.95	71.07	33.16%	-
A4	24	144.52	13.31	10.85	155.37	76.90	232.27	70.26	33.11%	-
A1	25	146.44	13.21	10.59	157.03	77.92	234.95	71.07	33.16%	-
A2	25	144.52	13.31	10.85	155.37	76.90	232.27	70.26	33.11%	-
A3	25	146.44	13.21	10.59	157.03	77.92	234.95	71.07	33.16%	-
A4	25	144.52	13.31	10.85	155.37	76.90	232.27	70.26	33.11%	-
A1	26	146.44	13.21	10.59	157.03	77.92	234.95	71.07	33.16%	-
A2	26	144.52	13.31	10.85	155.37	76.90	232.27	70.26	33.11%	-
A3	26	146.44	13.21	10.59	157.03	77.92	234.95	71.07	33.16%	-
A4	26	144.52	13.31	10.85	155.37	76.90	232.27	70.26	33.11%	-
合計		16,380.00	1,307.93	1,157.88	18,527.57	8,778.59	27,306.16	8,260.11	-	64.64

3.建物構造：鋼骨鋼筋混凝土造

4.建材等級：第二級



## 5.更新後供分配地下層規劃產品型態：

更新後供分配地下層預計開挖5層，規劃為共同使用部分及汽車停車位187個。停車位配置及數量詳如下表：

樓層	車位型態	車位數量 (個)
B1	坡道平面式大車位	5
	坡道平面式小車位	3
	無障礙停車位	2
B2	坡道平面式大車位	34
	坡道平面式小車位	11
B3	坡道平面式大車位	34
	坡道平面式小車位	11
B4	坡道平面式大車位	32
	坡道平面式小車位	11
B5	坡道平面式大車位	30
	坡道平面式小車位	14
合計		187

## (三)評估內容：

更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

編號	戶別	樓層	建坪面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (元)	約定專 用露臺 面積 (坪)	露臺單價 (元/坪)	約定專用露 臺價值(元)	含露臺 權利價值(元)
1	店1	1	36.88	635,000	23,418,998	-	-	-	23,418,998
2	店2	1	28.91	611,000	17,665,927	-	-	-	17,665,927
3	店3	1	28.91	605,000	17,492,448	-	-	-	17,492,448
4	店4	1	28.91	605,000	17,492,448	-	-	-	17,492,448
5	店5	1	20.91	605,000	17,492,448	-	-	-	17,492,448
6	店6	1	28.91	599,000	17,318,969	-	-	-	17,318,969
7	店7	1	36.88	623,000	22,976,435	-	-	-	22,976,435
8	店8	1	36.82	635,000	23,383,639	-	-	-	23,383,639
9	店9	1	28.91	611,000	17,665,927	-	-	-	17,665,927
10	店10	1	28.99	635,000	18,411,522	-	-	-	18,411,522
11	A1	2	45.64	441,000	20,125,909	6.94	147,000	1,020,180	21,146,089
12	A2	2	37.45	441,000	16,516,998	15.00	147,000	2,205,000	18,721,998

編號	戶別	樓層	建坪面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (元)	約定專 用露臺 面積 (坪)	露臺單價 (元/坪)	約定專用露 臺價值(元)	含露臺 權利價值(元)
13	A3	2	37.51	441,000	16,541,040	13.82	147,000	2,031,540	18,572,580
14	A4	2	45.10	441,000	19,891,193	6.94	147,000	1,020,180	20,911,373
15	B1	2	37.45	441,000	16,516,998	15.00	147,000	2,205,000	18,721,998
16	B2	2	45.64	441,000	20,125,909	6.94	147,000	1,020,180	21,146,089
17	B3	2	45.11	441,000	19,895,195	-	-	-	19,895,195
18	A1	3	45.76	437,000	19,996,467	-	-	-	19,996,467
19	A2	3	37.93	437,000	16,576,968	-	-	-	16,576,968
20	A3	3	37.99	437,000	16,600,602	-	-	-	16,600,602
21	A4	3	45.25	437,000	19,772,231	-	-	-	19,772,231
22	B1	3	37.93	437,000	16,576,968	-	-	-	16,576,968
23	B2	3	45.76	437,000	19,996,467	-	-	-	19,996,467
24	B3	3	45.25	437,000	19,772,231	-	-	-	19,772,231
25	B4	3	37.99	437,000	16,600,602	-	-	-	16,600,602
26	A1	4	45.76	432,000	19,767,674	-	-	-	19,767,674
27	A2	4	37.93	432,000	16,387,300	-	-	-	16,387,300
28	A3	4	37.99	432,000	16,410,664	-	-	-	16,410,664
29	A4	4	45.25	432,000	19,546,004	-	-	-	19,546,004
30	B1	4	37.93	432,000	16,387,300	-	-	-	16,387,300
31	B2	4	45.76	432,000	19,767,674	-	-	-	19,767,674
32	B3	4	45.25	432,000	19,546,004	-	-	-	19,546,004
33	B4	4	37.99	432,000	16,410,664	-	-	-	16,410,664
34	A1	5	45.76	437,000	19,996,467	-	-	-	19,996,467
35	A2	5	37.93	437,000	16,576,968	-	-	-	16,576,968
36	A3	5	37.99	437,000	16,600,602	-	-	-	16,600,602
37	A4	5	45.25	437,000	19,772,231	-	-	-	19,772,231
38	B1	5	37.93	437,000	16,576,968	-	-	-	16,576,968
39	B2	5	45.76	437,000	19,996,467	-	-	-	19,996,467
40	B3	5	45.25	437,000	19,772,231	-	-	-	19,772,231
41	B4	5	37.99	437,000	16,600,602	-	-	-	16,600,602
42	A1	6	45.76	441,000	20,179,501	-	-	-	20,179,501
43	A2	6	37.93	441,000	16,728,702	-	-	-	16,728,702
44	A3	6	37.99	441,000	16,752,553	-	-	-	16,752,553
45	A4	6	45.25	441,000	19,953,212	-	-	-	19,953,212



編號	戶別	樓層	建坪面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (元)	約定專 用露臺 面積 (坪)	露臺單價 (元/坪)	約定專用露 臺價值(元)	含露臺 權利價值(元)
46	B1	6	37.93	441,000	16,728,702	-	-	-	16,728,702
47	B2	6	45.76	441,000	20,179,501	-	-	-	20,179,501
48	B3	6	45.25	441,000	19,953,212	-	-	-	19,953,212
49	B4	6	37.99	441,000	16,752,553	-	-	-	16,752,553
50	A1	7	46.13	450,000	20,757,929	-	-	-	20,757,929
51	A2	7	34.05	450,000	15,323,935	-	-	-	15,323,935
52	A3	7	34.08	450,000	15,337,407	-	-	-	15,337,407
53	A4	7	45.60	450,000	20,521,360	-	-	-	20,521,360
54	B1	7	34.05	450,000	15,323,935	-	-	-	15,323,935
55	B2	7	46.13	450,000	20,757,929	-	-	-	20,757,929
56	B3	7	45.60	450,000	20,521,360	-	-	-	20,521,360
57	B4	7	34.08	450,000	15,337,407	-	-	-	15,337,407
58	A1	8	46.12	454,000	20,940,066	-	-	-	20,940,066
59	A2	8	32.34	440,000	14,229,245	-	-	-	14,229,245
60	A3	8	32.33	440,000	14,227,180	-	-	-	14,227,180
61	A4	8	45.60	454,000	20,701,423	-	-	-	20,701,423
62	B1	8	32.34	440,000	14,229,245	-	-	-	14,229,245
63	B2	8	46.12	454,000	20,940,066	-	-	-	20,940,066
64	B3	8	45.60	454,000	20,701,423	-	-	-	20,701,423
65	B4	8	32.33	440,000	14,227,180	-	-	-	14,227,180
66	A1	9	46.12	458,000	21,124,560	-	-	-	21,124,560
67	A2	9	32.34	445,000	14,390,941	-	-	-	14,390,941
68	A3	9	32.33	445,000	14,388,852	-	-	-	14,388,852
69	A4	9	45.60	458,000	20,883,814	-	-	-	20,883,814
70	B1	9	32.34	445,000	14,390,941	-	-	-	14,390,941
71	B2	9	46.12	458,000	21,124,560	-	-	-	21,124,560
72	B3	9	45.60	458,000	20,883,814	-	-	-	20,883,814
73	B4	9	32.33	445,000	14,388,852	-	-	-	14,388,852
74	A1	10	45.87	463,000	21,236,657	-	-	-	21,236,657
75	A2	10	37.91	463,000	17,550,675	-	-	-	17,550,675
76	A3	10	37.99	463,000	17,588,321	-	-	-	17,588,321
77	A4	10	45.35	463,000	20,996,920	-	-	-	20,996,920
78	B1	10	37.91	463,000	17,550,675	-	-	-	17,550,675

編號	戶別	樓層	建坪面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (元)	約定專 用露臺 面積 (坪)	露臺單價 (元/坪)	約定專用露 臺價值(元)	含露臺 權利價值(元)
79	B2	10	45.87	463,000	21,236,657	-	-	-	21,236,657
80	B3	10	45.35	463,000	20,996,920	-	-	-	20,996,920
81	B4	10	37.99	463,000	17,588,321	-	-	-	17,588,321
82	A1	11	45.87	467,000	21,420,127	-	-	-	21,420,127
83	A2	11	37.91	467,000	17,702,301	-	-	-	17,702,301
84	A3	11	37.99	467,000	17,740,272	-	-	-	17,740,272
85	A4	11	45.35	467,000	21,178,319	-	-	-	21,178,319
86	B1	11	37.91	467,000	17,702,301	-	-	-	17,702,301
87	B2	11	45.87	467,000	21,420,127	-	-	-	21,420,127
88	B3	11	45.35	467,000	21,178,319	-	-	-	21,178,319
89	B4	11	37.99	467,000	17,740,272	-	-	-	17,740,272
90	A1	12	45.87	472,000	21,649,465	-	-	-	21,649,465
91	A2	12	37.91	472,000	17,891,833	-	-	-	17,891,833
92	A3	12	37.99	472,000	17,930,210	-	-	-	17,930,210
93	A4	12	45.35	472,000	21,405,067	-	-	-	21,405,067
94	B1	12	37.91	472,000	17,891,833	-	-	-	17,891,833
95	B2	12	45.87	472,000	21,649,465	-	-	-	21,649,465
96	B3	12	45.35	472,000	21,405,067	-	-	-	21,405,067
97	B4	12	37.99	472,000	17,930,210	-	-	-	17,930,210
98	A1	13	45.87	476,000	21,832,935	-	-	-	21,832,935
99	A2	13	37.91	476,000	18,043,459	-	-	-	18,043,459
100	A3	13	37.99	476,000	18,082,161	-	-	-	18,082,161
101	A4	13	45.35	476,000	21,586,466	-	-	-	21,586,466
102	B1	13	37.91	476,000	18,043,459	-	-	-	18,043,459
103	B2	13	45.87	476,000	21,832,935	-	-	-	21,832,935
104	B3	13	45.35	476,000	21,586,466	-	-	-	21,586,466
105	B4	13	37.99	476,000	18,082,161	-	-	-	18,082,161
106	A1	14	45.87	480,000	22,016,405	-	-	-	22,016,405
107	A2	14	37.91	480,000	18,195,084	-	-	-	18,195,084
108	A3	14	37.99	480,000	18,234,112	-	-	-	18,234,112
109	A4	14	45.35	480,000	21,767,865	-	-	-	21,767,865
110	B1	14	37.91	480,000	18,195,084	-	-	-	18,195,084
111	B2	14	45.87	480,000	22,016,405	-	-	-	22,016,405



編號	戶別	樓層	建坪面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (元)	約定專 用露臺 面積 (坪)	露臺單價 (元/坪)	約定專用露 臺價值(元)	含露臺 權利價值(元)
112	B3	14	45.35	480,000	21,767,865	-	-	-	21,767,865
113	B4	14	37.99	480,000	18,234,112	-	-	-	18,234,112
114	A1	15	45.87	490,000	22,475,080	-	-	-	22,475,080
115	A2	15	37.91	490,000	18,574,148	-	-	-	18,574,148
116	A3	15	37.99	490,000	18,613,989	-	-	-	18,613,989
117	A4	15	45.35	490,000	22,221,362	-	-	-	22,221,362
118	B1	15	37.91	490,000	18,574,148	-	-	-	18,574,148
119	B2	15	45.87	490,000	22,475,080	-	-	-	22,475,080
120	B3	15	45.35	490,000	22,221,362	-	-	-	22,221,362
121	B4	15	37.99	490,000	18,613,989	-	-	-	18,613,989
122	A1	16	45.87	494,000	22,658,550	-	-	-	22,658,550
123	A2	16	37.91	494,000	18,725,774	-	-	-	18,725,774
124	A3	16	37.99	494,000	18,765,940	-	-	-	18,765,940
125	A4	16	45.35	494,000	22,402,761	-	-	-	22,402,761
126	B1	16	37.91	494,000	18,725,774	-	-	-	18,725,774
127	B2	16	45.87	494,000	22,658,550	-	-	-	22,658,550
128	B3	16	45.35	494,000	22,402,761	-	-	-	22,402,761
129	B4	16	37.99	494,000	18,765,940	-	-	-	18,765,940
130	A1	17	45.87	498,000	22,842,020	-	-	-	22,842,020
131	A2	17	37.91	498,000	18,877,400	-	-	-	18,877,400
132	A3	17	37.99	498,000	18,917,891	-	-	-	18,917,891
133	A4	17	45.35	498,000	22,584,160	-	-	-	22,584,160
134	B1	17	37.91	498,000	18,877,400	-	-	-	18,877,400
135	B2	17	45.87	498,000	22,842,020	-	-	-	22,842,020
136	B3	17	45.35	498,000	22,584,160	-	-	-	22,584,160
137	B4	17	37.99	498,000	18,917,891	-	-	-	18,917,891
138	A1	18	45.87	503,000	23,071,357	-	-	-	23,071,357
139	A2	18	37.91	503,000	19,066,932	-	-	-	19,066,932
140	A3	18	37.99	503,000	19,107,830	-	-	-	19,107,830
141	A4	18	45.35	503,000	22,810,909	-	-	-	22,810,909
142	B1	18	37.91	503,000	19,066,932	-	-	-	19,066,932
143	B2	18	45.87	503,000	23,071,357	-	-	-	23,071,357
144	B3	18	45.35	503,000	22,810,909	-	-	-	22,810,909

編號	戶別	樓層	建坪面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (元)	約定專 用露臺 面積 (坪)	露臺單價 (元/坪)	約定專用露 臺價值(元)	含露臺 權利價值(元)
145	B4	18	37.99	503,000	19,107,830	-	-	-	19,107,830
146	A1	19	45.87	507,000	23,254,828	-	-	-	23,254,828
147	A2	19	37.91	507,000	19,218,558	-	-	-	19,218,558
148	A3	19	37.99	507,000	19,259,781	-	-	-	19,259,781
149	A4	19	45.35	507,000	22,992,308	-	-	-	22,992,308
150	B1	19	37.91	507,000	19,218,558	-	-	-	19,218,558
151	B2	19	45.87	507,000	23,254,828	-	-	-	23,254,828
152	B3	19	45.35	507,000	22,992,308	-	-	-	22,992,308
153	B4	19	37.99	507,000	19,259,781	-	-	-	19,259,781
154	A1	20	45.87	512,000	23,484,165	-	-	-	23,484,165
155	A2	20	37.91	512,000	19,408,090	-	-	-	19,408,090
156	A3	20	37.99	512,000	19,449,720	-	-	-	19,449,720
157	A4	20	45.35	512,000	23,219,056	-	-	-	23,219,056
158	B1	20	37.91	512,000	19,408,090	-	-	-	19,408,090
159	B2	20	45.87	512,000	23,484,165	-	-	-	23,484,165
160	B3	20	45.35	512,000	23,219,056	-	-	-	23,219,056
161	B4	20	37.99	512,000	19,449,720	-	-	-	19,449,720
162	A1	21	71.07	516,000	36,672,846	-	-	-	36,672,846
163	A2	21	70.26	516,000	36,254,278	-	-	-	36,254,278
164	B1	21	71.07	516,000	36,672,846	-	-	-	36,672,846
165	B2	21	70.26	516,000	36,254,278	-	-	-	36,254,278
166	A1	22	71.07	520,000	36,957,132	-	-	-	36,957,132
167	A2	22	70.26	520,000	36,535,319	-	-	-	36,535,319
168	B1	22	71.07	520,000	36,957,132	-	-	-	36,957,132
169	B2	22	70.26	520,000	36,535,319	-	-	-	36,535,319
170	A1	23	71.07	525,000	37,312,489	-	-	-	37,312,489
171	A2	23	70.26	525,000	36,886,621	-	-	-	36,886,621
172	B1	23	71.07	525,000	37,312,489	-	-	-	37,312,489
173	B2	23	70.26	525,000	36,886,621	-	-	-	36,886,621
174	A1	24	71.07	529,000	37,596,775	-	-	-	37,596,775
175	A2	24	70.26	529,000	37,167,661	-	-	-	37,167,661
176	B1	24	71.07	529,000	37,596,775	-	-	-	37,596,775
177	B2	24	70.26	529,000	37,167,661	-	-	-	37,167,661



編號	戶別	樓層	建坪面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (元)	約定專 用露臺 面積 (坪)	露臺單價 (元/坪)	約定專用露 臺價值(元)	含露臺 權利價值(元)
178	A1	25	71.07	534,000	37,952,132	-	-	-	37,952,132
179	A2	25	70.26	534,000	37,518,963	-	-	-	37,518,963
180	B1	25	71.07	534,000	37,952,132	-	-	-	37,952,132
181	B2	25	70.26	534,000	37,518,963	-	-	-	37,518,963
182	A1	26	71.07	538,000	38,236,417	-	-	-	38,236,417
183	A2	26	70.26	538,000	37,800,004	-	-	-	37,800,004
184	B1	26	71.07	538,000	38,236,417	-	-	-	38,236,417
185	B2	26	70.26	538,000	37,800,004	-	-	-	37,800,004
合計			8,260.11	-	4,017,705,519	64.64		9,502,080	4,027,207,599

更新後車位權利價值表

樓層	車位型態	車位數量 (個)	車位單價 (元/個)	車位總價 (元)
B1	坡道平面式大車位	5	1,800,000	9,000,000
	坡道平面式小車位	3	1,750,000	5,250,000
	無障礙停車位	2	1,800,000	3,600,000
B2	坡道平面式大車位	34	1,700,000	57,800,000
	坡道平面式小車位	11	1,650,000	18,150,000
B3	坡道平面式大車位	34	1,600,000	54,400,000
	坡道平面式小車位	11	1,550,000	17,050,000
B4	坡道平面式大車位	32	1,500,000	48,000,000
	坡道平面式小車位	11	1,450,000	15,950,000
B5	坡道平面式車位	30	1,400,000	42,000,000
	坡道平面式車位	14	1,350,000	18,900,000
合計		187	1,551,337	290,100,000

更新後權利價值分析表

更新後	地面層平均建坪 單價(元/坪)	二樓以上平均建 坪單價(元/坪)	車位平均價格 (元/個)	更新後總權利價值 (元)
	617,516	482,429	1,551,337	4,317,307,599

## 四、估價前提：

(一) 估價目的：都市更新後權利價值參考。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 價格日期：民國100年10月25日。

(四) 勘察日期：民國104年12月01日。

(五) 估價條件：

1. 更新後區分所有建物，依委託人所提供之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

2. 更新後各戶價格評估，地面層部分選定店 4-1F 戶作為比準戶，樓上層部份選定 A2-4F 戶作為比準戶。

## 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。

更新後建築物及其土地應有部分價值總額：新臺幣4,317,307,599元

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

不動產估價師： 林金生 (簽名或蓋章)

不動產估價師開業證書字號：(103)新北估字第000095號

新北市不動產估價師公會會員證書字號：(108)新北市估會證第040號