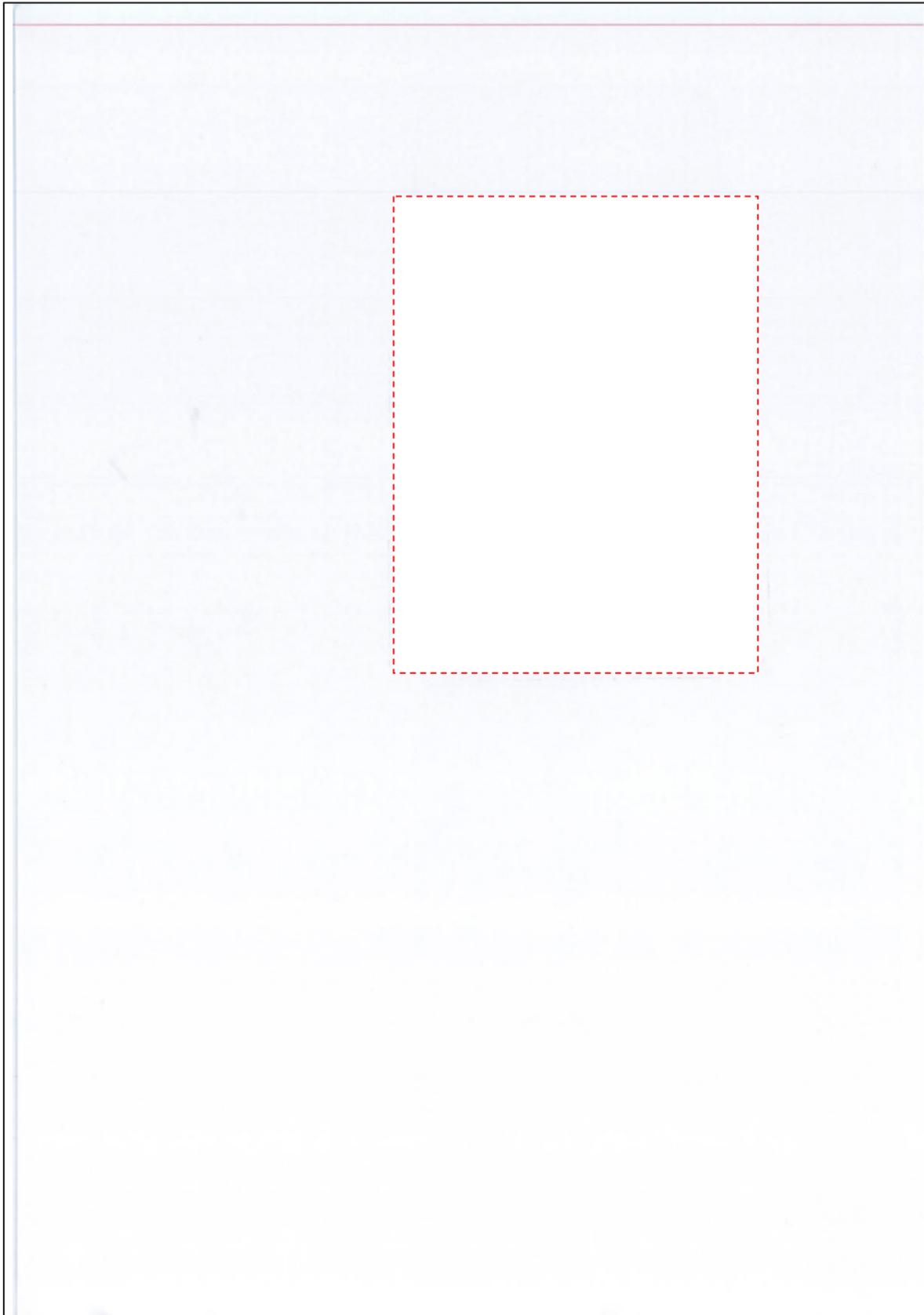


附錄一：實施者證明文件



方圓開發建設 股份有限公司變更登記表

註：1. 欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。
2. 有、無續頁，請於頁尾勾選一項，並請勿刪除。

十二、本次股本增加明細 (股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄)	資產增加	1. 現金	0 元	
		2. 財產	0 股、0 元	
		3. 技術	0 股、0 元	
		4. 股份交換	0 元	
	權益科目調整	5. 認股權憑證轉換股份	0 元	
		6. 資本公積	0 元	
		7. 法定盈餘公積	0 元	
		8. 股息及紅利	0 元	
	併購	9. 合併	0 元	
		10. 分割受讓	0 元	
		11. 股份轉換	0 元	
		12. 收購	0 元	
	其他	13. 債權抵繳股款	0 元	
		14. 公司債轉換股份	0 元	
		15. 信用	0 股、0 元	
		16. 勞務	0 股、0 元	
		元		
十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	0 元	2. 退還股款	0 元
	3. 註銷庫藏股	0 元	4. 合併銷除股份	0 元
	5. 分割減資	0 元	6. 收回特別股	0 元
			元	
			元	
十四、被併購公司資料明細				
併購種類	併購基準日	被併購公司		
	年 月 日	統一編號	公司名稱	
	年 月 日			

有續頁請打V

無續頁請打V



公務記載蓋章欄

10590877700

商1302-2網

(公司印章) (代表公司負責人印章)

股份有限公司變更登記表 共 3 頁第 1 頁

變更時請打V		變更時請打V	
變更預查編號			
公司統一編號 28067261			
公司聯絡電話 27069988			
僑外投資事業 <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 公開發行 <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 陸資 <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
閉鎖性股份有限公司股東人數 _____ 人			
原名稱 _____ 股份有限公司			

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱(變更後)	方圓開發建設 股份有限公司		
二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(106) 台北市大安區仁愛路三段32號 六樓		
三、代表公司負責人	楊文達	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	120,000,000 元		
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	30,000,000 元		
七、股份總數	12,000,000 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 3,000,000 股 2. 特別股 0 股
V 九、董事人數任期	3 人 自 105 年 7 月 20 日 至 108 年 7 月 19 日 (含獨立董事 0 人)		
V 十、 <input checked="" type="checkbox"/> 監察人人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	1 人 自 105 年 7 月 20 日 至 108 年 7 月 19 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
V 十一、公司章程修正(訂定)日期	105 年 07 月 20 日		

※變更登記日期文號 ※檔號

公務記載蓋章欄

- (一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
- (二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
- (三)※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
- (四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
- (五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
- (六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記 ，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記 ，監察人之人數任期免填。
- (七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數，非以現金出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(信用、勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

商1302-1網

方圓開發建設股份有限公司變更登記表

所 營 事 業		
變更請打 V	編號	代 碼 營 業 項 目 說 明
	1	H701010 住宅及大樓開發租售業
	2	H701020 工業廠房開發租售業
	3	H703090 不動產買賣業
	4	H703100 不動產租賃業
	5	ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單					
變更請打 V	編號	職 稱	姓 名 (或 法 人 名 稱)	身 分 證 號 (或 法 人 統 一 編 號)	持 有 股 份 (股)
		(郵 遞 區 號) 住 所 或 居 所 (或 法 人 所 在 地)			
V	1	董事長			
		(242)			
V	2	董事			
		(115)			
V	3	董事			
		(242)			
V	4	監察人			
		(242)			

所 代 表 法 人				
變更請打 V	編號	董 監 事 編 號	所 代 表 法 人 名 稱	法 人 統 一 編 號
		(郵 遞 區 號) 法 人 所 在 地		
V	1	1 ~ 1	富都建設股份有限公司	97405251
		(242)	新北市新莊區大觀街42巷2號之8 六樓之二	
V	2	4 ~ 4	久福投資股份有限公司	16914311
		(242)	新北市新莊區新泰路123巷12號	



有續頁請打V

無續頁請打V

公務記載蓋章欄

10590877700

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：翁士勳
電話：(02)29506206 分機307
傳真：(02)29506552
電子信箱：aj2924@ms.ntpc.gov.tw



220
新北市板橋區大智街40-2號

受文者：城林都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國104年2月11日
發文字號：新北府城更字第1043431022號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳說明四

主旨：核定「擬訂新北市新莊區立德段71地號等45筆土地都市更新事業計畫案」，並自民國104年2月17日起發布實施，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例第19條及 貴公司104年1月22日方圓更字第104012201號函辦理。
- 二、有關 貴公司申請綠建築設計容積獎勵部分：
 - (一)應於申報一樓樓版勘驗審查前取得獲准容積獎勵之綠建築候選證書，另後續應依與本府簽訂之綠建築協議書內容及保證金數額（新臺幣7,039萬1,385元），於申請使用執照時繳納規定之保證金予本府都市更新基金(帳戶：新北市都市更新基金專戶，帳號93011202700006，臺灣銀行板橋分行)。
 - (二)若未依協議書第3條於申報一樓樓版勘驗審查前，取得獲准容積獎勵之綠建築候選證書，應於6個月內擬具變更都市更新事業計畫申請報核，逾期未提出者，本府得逕予廢止原核定之都市更新事業計畫；另未依協議書第6條規定於使用執照核發翌日2年內，取得黃金級綠建築標章，本府則依同條規定沒入保證金，並將 貴公司未依協議書所載承諾事項情形公告周知，貴公司不得提出異議。
 - (三)貴公司應於銷售廣告及買賣契約明定須保證取得綠建築黃金級標章，並告知受買人；銷售廣告及買賣契約應副知本府備查，如涉廣告不實情形，將透過公平交易法相關規定處理。
 - (四)若本案後續取得使用執照前涉及建造執照變更設計致影響

- 法定工程造價時，應主動告知本府，俾辦理重新簽訂本案綠建築協議書事宜。
- 三、本案申請下列都市更新容積獎勵項目，應於公寓大廈規約草約以專章方式詳載使用管理維護方式，於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項，據以執行。
 - (一)申請綠建築設計指標應設置之相關設施(備)部分，應保用15年不得任意變更，其標章期滿前3個月內應由管理委員會申請繼續使用，另 貴公司提撥黃金級綠建築15年管理維護基金新臺幣351萬9,570元，係納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用。
 - (二)申請留設人行步道(面積577.77平方公尺)為公共使用空間，應提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用部分，亦不得任意變更。
 - (三)前述各項之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 四、本案涉及建管法規部分應符合建築法等相關法令規定。另依都市更新條例施行細則第26條規定，應定期檢送計畫執行情形之詳細報告資料，其餘未盡事宜，應請悉依都市更新條例及有關規定辦理，隨文檢送「擬訂新北市新莊區立德段71地號等45筆土地都市更新事業計畫案」計畫書、圖各1份協議書正本、副本3份。
- 五、副本抄送下列單位及人員：
 - (一)本市新莊區公所：隨文檢送旨案都市更新事業計畫書、圖及公告各3份，請自104年2月17日起張貼 貴所都市計畫公告欄公告30日，並請 貴所協助在有關村里辦公處之公告牌張貼公告，計畫書並請一併建檔存參。
 - (二)本府工務局：有關本案涉及申請黃金級綠建築(詳說明二)、公寓大廈規約與銷售廣告及買賣契約註記事項(詳說明三)等事項，請 貴局於本案申請核發建造執照及使用執照中加註列管，併納入本案公寓大廈管理規約草約，俾利確實執行本案後續相關事宜，隨文檢送旨案都市更新事業計畫書、圖及協議書副本各1份。
 - (三)本案土地、合法建築物所有權人及他項權利人：

- 1、檢送實施者提供依都市更新事業計畫書及權利變換計畫書核定本複製之光碟資料1份。另為利本案相關權利人能充分瞭解計畫內容，並掌握進度，本案相關內容建置於實施者網站，網址如下：
<http://www.clur.com.tw/al.aspx?id=24>。
- 2、依內政部103年12月2日台內營字第1030611378號函釋令、都市更新條例施行細則第11條之1規定，本案業於103年10月14日舉辦聽證會，隨文檢附聽證結果做成決定案。
- 3、對本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定處分如有不服者，依行政程序法第108條及第109條規定，於本核定函到達之次日起2個月內提請行政訴訟。

正本：方圓開發建設股份有限公司

副本：城林都市更新股份有限公司(計畫書圖各1份)、金以容建築師事務所(計畫書圖各1份)、新北市新莊區公所(公告、計畫書圖各3份)、新北市政府財政局(計畫書圖各1份)、新北市政府交通局(計畫書圖各1份)、新北市政府城鄉發展局都市設計科(計畫書圖各1份)、新北市政府城鄉發展局開發管理科(計畫書圖各1份)、新北市政府工務局建照科(計畫書圖及協議書各1份)、新北市政府工務局施工科(計畫書圖及協議書各1份)、新北市政府工務局公寓大廈管理科(計畫書圖及協議書各1份)、新北市政府養護工程處(計畫書圖各1份)、內政部營建署(計畫書圖各1份)、尤惠珍(謄本)、尤惠珍(通訊)、方秀玲、王丹宜(謄本)、王丹宜(通訊)、王淑花(謄本)、王淑花(通訊)、王景山、王景村(謄本)、王景村(通訊)、王景昌(謄本)、王景昌(通訊)、王景雄(謄本)、王景雄(通訊)、王景德(謄本)、王景德(通訊)、王榮華(謄本)、王維銘(謄本)、王維銘(通訊)、王賴金足、白雪村、白慶玉、何愛珠、吳夙雅(謄本)、吳夙雅(通訊)、吳雪玉、吳暖、呂威奇(通訊)、李文忠、李文貴(謄本)、李文貴(通訊)、李秀蘭、李侑縣、李宛蓁、李芬娟、李垣英、李奕蓉、李峻毅(謄本)、李峻毅(通訊)、李淑鴻、李艷珠、沈麗雲(謄本)、沈麗雲(通訊)、周香宏、林文彬(謄本)、林文彬(通訊)、林文森、林文楷(謄本)、林文楷(通訊)、林承佑(謄本)、林承佑(通訊)、林若唯(謄本)、林若唯(通訊)、邱泰崑(謄本)、邱泰崑(通訊)、邱瑞堅(通訊)、洪文源(謄本)、洪文源(通訊)、洪金連、胡秋月、胡詔翔、范中海(通訊)、唐美娟(謄本)、唐美娟(通訊)、孫吉利(謄本)、孫吉利(通訊)、孫慶芳、孫寶發、孫蘇月女(謄本)、孫蘇月女(通訊)、徐崇元、徐欽順(謄本)、徐欽順(通訊)、翁祥益(謄本)、翁祥益(通訊)、張陳桂燕(謄本)、張菊妹(謄本)、張菊妹(通訊)、畢曾金快(謄本)、粘紅緞(謄本)、粘紅緞(通訊)、許令瑜(通訊)、許正成(謄本)、許正成(通訊)、許菊花(謄本)、許菊花(通訊)、連洲森(通訊)、郭宜姁、郭峻豪、郭賀禎、郭穗品、陳彥禎、陳啟芬、陳淑娥(謄本)、陳淑娥(通訊)、陳銘賢、陳慶勳(謄本)、陳慶勳(通訊)、陳燦煌(謄本)、陳燦煌(通訊)、陳鴻書、傅紀品(謄本)、傅紀品(通訊)、游亞盛、游翔翔(謄本)、游翔翔(通訊)、黃三女、黃仁信、黃忠信、黃素貞(謄本)、黃素貞(通訊)、黃郭阿蘭(謄本)、黃郭阿蘭(通訊)、黃朝明、黃順來、黃意茹(謄本)、黃意茹(通訊)、楊奇(謄本)、楊奇(通訊)、楊際光、楊際偉(謄本)、楊際偉(通訊)、溫妃珍、趙吉霖、劉秀美(謄本)、劉秀美(通訊)、劉德乾、劉環鋒(謄本)、劉環鋒(通訊)、劉環穎、蔡灼萍、蔡明郎(謄本)、蔡明郎(通訊)、蔡雨妍、蔡校文(通訊)、蔡益銓(通訊)、蔡劉數、鄭玉蘭、黎涂玉金、黎漢欽、蕭邵美玉、蕭翠碧(謄本)、蕭翠碧(通

訊)、賴永晴、賴合(謄本)、賴合(通訊)、鍾溫榮梅、鍾賢卿、簡方金粉(謄本)、簡方金粉(通訊)、簡平丁、簡平清、簡秀綱(謄本)、簡秀綱(通訊)、簡明仁(謄本)、簡明仁(通訊)、簡愛珠、藍阿金(謄本)、藍阿金(通訊)、羅榮翔(謄本)、羅榮翔(通訊)、大眾商業銀行股份有限公司、中國信託商業銀行股份有限公司、元大商業銀行股份有限公司、玉山商業銀行股份有限公司、李彰雄、板信商業銀行股份有限公司、林世祥、林新美、南山人壽保險股份有限公司、高雄銀行股份有限公司、國泰人壽保險股份有限公司、第一商業銀行股份有限公司、華南商業銀行股份有限公司、新北市中和地區農會、新北市泰山區農會、新北市新莊區農會、彰化商業銀行股份有限公司、臺灣中小企業銀行股份有限公司、臺灣銀行股份有限公司(以上均含附件)、新北市新莊區立人里辦公處、新北市新莊區榮和里辦公處、新北市政府都市更新處(含附件)

市長 朱立倫 請假
副市長 侯友宜 代行

附錄三：三家估價報告書摘要

一、麗業不動產估價師聯合事務所



新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆土地
都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

委 託 人：方圓建設開發股份有限公司
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 106 年 09 月 19 日
版 本：核定版

 麗業不動產估價師聯合事務所 *Elite Appraisers 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：VRC1408C001

二、委託人：方圓建設開發股份有限公司

三、勘估標的基本資料

更新單元名稱：擬訂新北市新莊區立德段 71 地號等 45 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：新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆土地。
- (2)建物標示：新北市新莊區立德段 933 建號等建物。
- (3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2.產權分析

(1)土地所有權人及權利範圍：

表一 土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積 (m ²)	土地持分面積 (坪)	備註
1	62-4	3.61		1	1	3.61	1.09	
2	64	134.99		1	4	33.75	10.21	
	64	134.99		1	4	33.75	10.21	
	64	134.99		1	4	33.75	10.21	
	64	134.99		1	4	33.75	10.21	
3	71	303.70		990	10000	30.07	9.10	
	71	303.70		990	10000	30.07	9.10	
	71	303.70		1010	10000	30.67	9.28	
	71	303.70		495	10000	15.03	4.55	
	71	303.70		495	10000	15.03	4.55	
	71	303.70		990	10000	30.07	9.10	
	71	303.70		1010	10000	30.67	9.28	
	71	303.70		1010	10000	30.67	9.28	
	71	303.70		101	5000	6.13	1.86	
	71	303.70		101	5000	6.13	1.86	
	71	303.70		101	5000	6.13	1.86	
	71	303.70		101	5000	6.13	1.86	
	71	303.70		101	5000	6.13	1.86	
	71	303.70		1010	10000	30.67	9.28	

編號	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積 (m ²)	土地持分面積 (坪)	備註
	71	303.70		370	10000	11.24	3.40	
	71	303.70		620	10000	18.83	5.70	
4	72	80.77		1	2	40.39	12.22	
	72	80.77		1	2	40.39	12.22	
5	73	77.77		1	2	38.89	11.76	
	73	77.77		1	2	38.89	11.76	
6	74	77.73		1	2	38.87	11.76	
	74	77.73		1	2	38.87	11.76	
7	75	78.30		1	2	39.15	11.84	
	75	78.30		1	2	39.15	11.84	
8	76	78.76		3	14	16.88	5.11	
	76	78.76		3	14	16.88	5.11	
	76	78.76		3	14	16.88	5.11	
	76	78.76		5	14	28.13	8.51	
9	77	77.65		1	1	77.65	23.49	
10	78	77.42		1	2	38.71	11.71	
	78	77.42		1	2	38.71	11.71	
11	79	77.79		1	1	77.79	23.53	
12	80	78.23		1	2	39.12	11.83	
	80	78.23		1	2	39.12	11.83	
13	81	78.15		1	2	39.08	11.82	
	81	78.15		1	2	39.08	11.82	
14	82	119.44		1	2	59.72	18.07	
	82	119.44		1	8	14.93	4.52	
	82	119.44		1	8	14.93	4.52	
	82	119.44		1	8	14.93	4.52	
15	83	30.64		1	1	30.64	9.27	
16	85	84.63		1	2	42.32	12.80	
	85	84.63		1	2	42.32	12.80	
17	86	75.84		1	1	75.84	22.94	
18	87	79.80		1	2	39.90	12.07	
	87	79.80		1	2	39.90	12.07	
19	88	78.52		497	1000	39.02	11.80	
	88	78.52		1	2	39.26	11.88	
	88	78.52		1	1000	0.08	0.02	
	88	78.52		1	1000	0.08	0.02	

編號	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積 (m ²)	土地持分面積 (坪)	備註
19	88	78.52		1	1,000	0.08	0.02	
20	89	79.26		1	2	39.63	11.99	
	89	79.26		1	4	19.82	5.99	
	89	79.26		1	4	19.82	5.99	
21	90	79.13		4	6	52.75	15.96	
	90	79.13		1	6	13.19	3.99	
	90	79.13		1	6	13.19	3.99	
22	91	78.76		2	3	52.51	15.88	
	91	78.76		1	3	26.25	7.94	
23	92	78.87		1	1	78.87	23.86	
24	93	78.92		1	2	39.46	11.94	
	93	78.92		1	2	39.46	11.94	
25	94	79.19		1	2	39.60	11.98	
	94	79.19		1	2	39.60	11.98	
26	95	79.33		1	2	39.67	12.00	
	95	79.33		1	2	39.67	12.00	
27	96	79.86		1	2	39.93	12.08	
	96	79.86		1	4	19.97	6.04	
	96	79.86		1	4	19.97	6.04	
28	97	85.09		1	2	42.55	12.87	
	97	85.09		1	2	42.55	12.87	
29	98	82.63		1	2	41.32	12.50	
	98	82.63		29	100	23.96	7.25	
	98	82.63		21	100	17.35	5.25	
30	99	82.01		1	1	82.01	24.81	
31	100	81.60		1	2	40.80	12.34	
	100	81.60		1	2	40.80	12.34	
32	101	80.62		1	2	40.31	12.19	
	101	80.62		1	2	40.31	12.19	
33	102	79.34		1	2	39.67	12.00	
	102	79.34		1	2	39.67	12.00	
34	103	80.53		1	2	40.27	12.18	
	103	80.53		1	2	40.27	12.18	
35	104	79.10		1	2	39.55	11.96	
	104	79.10		1	2	39.55	11.96	
36	105	78.05		1	2	39.03	11.81	
	105	78.05		1	2	39.03	11.81	
37	106	79.85		1	2	39.93	12.08	
	106	79.85		1	2	39.93	12.08	

編號	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積 (m ²)	土地持分面積 (坪)	備註
38	107	160.43		1	1	160.43	48.53	
39	108	232.82		1	1	232.82	70.43	已信託
40	109	168.92		1	5	33.78	10.22	已信託
	109	168.92		1	5	33.78	10.22	已信託
	109	168.92		1	5	33.78	10.22	
	109	168.92		1	5	33.78	10.22	
41	110	168.45		1	4	42.11	12.74	已信託
	110	168.45		1	4	42.11	12.74	已信託
	110	168.45		1	4	42.11	12.74	已信託
	110	168.45		1	4	42.11	12.74	已信託
42	111	82.90		1	3	27.63	8.36	已信託
	111	82.90		2	3	55.27	16.72	已信託
43	112	80.81		2	3	53.87	16.30	已信託
	112	80.81		1	3	26.94	8.15	已信託
44	113	80.47		1	3	26.82	8.11	已信託
	113	80.47		1	15	5.36	1.62	
	113	80.47		1	15	5.36	1.62	
	113	80.47		1	15	5.36	1.62	
	113	80.47		1	15	5.36	1.62	
45	114	82.29		1	3	27.43	8.30	已信託
	114	82.29		1	6	13.72	4.15	已信託
	114	82.29		1	6	13.72	4.15	已信託
	114	82.29		1	3	27.43	8.30	已信託
合計						4,192.97	1,268.37	

備註：信託受託人為第一商業銀行股份有限公司。

104 地號所有權人
88 地號所有權人
96 地號所有權人
71 地號所有權人
71 地號所有權人

(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	總面積 (m ²)	所有權人	權利範圍		持分面積 (m ²)	持分面積 (坪)	備註
						分子	分母			
1	996	64	永寧街28巷22號	81.24		1	1	81.24	24.58	
2	997	64	永寧街28巷22之1號	81.24		1	1	81.24	24.58	
3	998	64	永寧街28巷22之2號	81.24		1	1	81.24	24.58	
4	999	64	永寧街28巷22之3號	81.24		1	1	81.24	24.58	
5	1006	71	永寧街28巷2號	184.99		1	1	184.99	55.96	
6	1007	71	永寧街28巷2號二樓	119.16		1	1	119.16	36.05	
7	1008	71	永寧街28巷2號三樓	119.16		1	5	23.83	7.21	
	1008	71	永寧街28巷2號三樓	119.16		1	5	23.83	7.21	
	1008	71	永寧街28巷2號三樓	119.16		1	5	23.83	7.21	
	1008	71	永寧街28巷2號三樓	119.16		1	5	23.83	7.21	
	1008	71	永寧街28巷2號三樓	119.16		1	5	23.83	7.21	
8	1009	71	永寧街28巷2號四樓	119.16		1	1	119.16	36.05	
9	1011	71	永寧街28巷2號五樓	119.16		1	1	119.16	36.05	
10	1012	71	永寧街28巷4號	155.46		1	1	155.46	47.03	
11	1013	71	永寧街28巷4號二樓	116.96		1	2	58.48	17.69	
	1013	71	永寧街28巷4號二樓	116.96		1	2	58.48	17.69	
12	1014	71	永寧街28巷4號三樓	116.96		1	1	116.96	35.38	
	1015	71	永寧街28巷4號四樓	116.96		1	2	58.48	17.69	
13	1015	71	永寧街28巷4號四樓	116.96		1	2	58.48	17.69	
	1015	71	永寧街28巷4號四樓	116.96		1	2	58.48	17.69	
14	1016	71	永寧街28巷4號五樓	116.96		1	1	116.96	35.38	
15	977	72	永寧街26巷1號	67.00		1	1	67.00	20.27	
16	978	72	永寧街26巷1號二樓	70.00		1	1	70.00	21.18	
17	979	73	永寧街26巷3號	67.34		1	1	67.34	20.37	
18	980	73	永寧街26巷3號	67.34		1	1	67.34	20.37	
19	981	74	永寧街26巷5號	62.58		1	1	62.58	18.93	
20	982	74	永寧街26巷5號二樓	62.58		1	1	62.58	18.93	
21	983	75	永寧街26巷7號	61.92		1	1	61.92	18.73	
22	984	75	永寧街26巷7號	61.92		1	1	61.92	18.73	
23	985	76	永寧街26巷9號	67.76		3	14	14.52	4.39	
	985	76	永寧街26巷9號	67.76		3	14	14.52	4.39	
	985	76	永寧街26巷9號	67.76		3	14	14.52	4.39	
	985	76	永寧街26巷9號	67.76		5	14	24.20	7.32	
	985	76	永寧街26巷9號	67.76		3	14	14.52	4.39	
24	986	76	永寧街26巷9號	67.76		3	14	14.52	4.39	
	986	76	永寧街26巷9號	67.76		3	14	14.52	4.39	
	986	76	永寧街26巷9號	67.76		3	14	14.52	4.39	
	986	76	永寧街26巷9號	67.76		5	14	24.20	7.32	
25	2496	77	永寧街26巷11號	57.89		1	1	57.89	17.51	
26	2497	77	永寧街26巷11號二樓	62.54		1	1	62.54	18.92	
27	987	78	永寧街26巷13號	64.02		1	1	64.02	19.37	
28	988	78	永寧街26巷13號二樓	64.02		1	1	64.02	19.37	
29	989	79	永寧街26巷15號	128.78		1	1	128.78	38.96	
30	990	80	永寧街26巷17號	61.54		1	1	61.54	18.62	
31	991	80	永寧街26巷17號	61.54		1	1	61.54	18.62	

編號	建號	座落地號	建物門牌	總面積 (m ²)	所有權人	權利範圍		持分面積 (m ²)	持分面積 (坪)	備註
						分子	分母			
32	992	81	永寧街26巷19號	65.33		1	1	65.33	19.76	
33	993	81	永寧街26巷19號二樓	65.33		1	1	65.33	19.76	
34	994	82	永寧街26巷21號	106.71		1	1	106.71	32.28	
35	995	82	永寧街26巷21號	102.95		1	4	25.74	7.79	
	995	82	永寧街26巷21號	102.95		1	4	25.74	7.79	
	995	82	永寧街26巷21號	102.95		1	4	25.74	7.79	
	995	82	永寧街26巷21號	102.95		1	4	25.74	7.79	
	995	82	永寧街26巷21號	102.95		1	4	25.74	7.79	
36	959	85	永寧街26巷24號	144.80		1	2	72.40	21.90	
	959	85	永寧街26巷24號	144.80		1	2	72.40	21.90	
37	960	86	永寧街26巷22號	120.80		1	1	120.80	36.54	
38	961	87	永寧街26巷20號	67.48		1	1	67.48	20.41	
39	962	87	永寧街26巷20之1號	67.48		1	1	67.48	20.41	
40	963	88	永寧街26巷18號	134.96		2	100	2.70	0.82	
	963	88	永寧街26巷18號	134.96		16	100	21.59	6.53	
	963	88	永寧街26巷18號	134.96		16	100	21.59	6.53	
	963	88	永寧街26巷18號	134.96		16	100	21.59	6.53	
	963	88	永寧街26巷18號	134.96		1	2	67.48	20.41	
41	964	89	永寧街26巷16號一樓	70.03		1	2	35.02	10.59	
	964	89	永寧街26巷16號一樓	70.03		1	2	35.02	10.59	
42	965	89	永寧街26巷16號二樓	67.63		1	1	67.63	20.46	
43	2044	90	永寧街26巷14號	116.44		1	6	19.41	5.87	
	2044	90	永寧街26巷14號	116.44		1	6	19.41	5.87	
	2044	90	永寧街26巷14號	116.44		4	6	77.63	23.48	
44	966	91	永寧街26巷12號	62.24		1	1	62.24	18.83	
45	967	91	永寧街26巷12號二樓	137.04		1	1	137.04	41.45	
46	968	92	永寧街26巷10號	151.84		1	1	151.84	45.93	
47	969	93	永寧街26巷8號一樓	70.03		1	1	70.03	21.18	
48	970	93	永寧街26巷8號二樓	67.63		1	1	67.63	20.46	
49	971	94	永寧街26巷6號	62.61		1	1	62.61	18.94	
50	972	94	永寧街26巷6號二樓	62.61		1	1	62.61	18.94	
51	973	95	永寧街26巷4號	60.52		1	1	60.52	18.31	
52	974	95	永寧街26巷4號二樓	60.52		1	1	60.52	18.31	
53	975	96	永寧街26巷2號	73.26		1	1	73.26	22.16	
54	976	96	永寧街26巷2號二樓	70.32		1	2	35.16	10.64	
	976	96	永寧街26巷2號二樓	70.32		1	2	35.16	10.64	
55	944	97	永寧街24巷1號	62.25		1	1	62.25	18.83	
56	945	97	永寧街24巷1號二樓	62.25		1	1	62.25	18.83	
57	946	98	永寧街24巷3號	61.70		1	2	30.85	9.33	
	946	98	永寧街24巷3號	61.70		1	2	30.85	9.33	
58	947	98	永寧街24巷3號二樓	61.70		1	1	61.70	18.66	
59	948	99	永寧街24巷5號	124.60		1	1	124.60	37.69	
60	949	100	永寧街24巷7號	66.09		1	1	66.09	19.99	

編號	建號	座落地號	建物門牌	總面積 (m ²)	所有權人	權利範圍 分子/分母	持分面積 (m ²)	持分面積 (坪)	備註	
61	950	100	永寧街24巷7號二樓	66.09	[Redacted]	1/1	66.09	19.99	已信託	
62	951	101	永寧街24巷9號	61.01		1/1	61.01	18.46	已信託	
63	952	101	永寧街24巷9號二樓	65.69		1/1	65.69	19.87		
64	953	102	永寧街24巷11號	66.09		1/1	66.09	19.99	已信託	
65	954	102	永寧街24巷11號二樓	66.09		1/1	66.09	19.99	已信託	
66	955	103	永寧街24巷13號	65.55		1/1	65.55	19.83	已信託	
67	956	103	永寧街24巷13號二樓	65.55		1/1	65.55	19.83	已信託	
68	2283	104	永寧街24巷15號	69.24		1/1	69.24	20.95	已信託	
69	2284	104	永寧街24巷15號二樓	70.83		1/1	70.83	21.43	已信託	
70	957	105	永寧街24巷17號	60.38		1/1	60.38	18.26		
71	958	105	永寧街24巷17號二樓	56.47		1/1	56.47	17.08	已信託	
72	1992	106	永寧街24巷19號	63.53		1/1	63.53	19.22	已信託	
73	1993	106	永寧街24巷19號二樓	63.53		1/1	63.53	19.22	已信託	
74	933	107	中港路67之18號	108.36		1/1	108.36	32.78		
75	934	108	永寧街24巷14號	164.76		1/1	164.76	49.84	已信託	
76	2060	109	永寧街24巷12號	91.27		1/1	91.27	27.61	已信託	
77	2061	109	永寧街24巷12號二樓	94.46		1/1	94.46	28.57		
78	2062	109	永寧街24巷12號三樓	94.46		1/1	94.46	28.57	已信託	
79	2063	109	永寧街24巷12號四樓	94.46		1/1	94.46	28.57		
80	2064	109	永寧街24巷12號五樓	94.46		1/1	94.46	28.57	已信託	
81	937	110	永寧街24巷10號	101.45		1/1	101.45	30.69	已信託	
82	938	110	永寧街24巷10之1號	101.45		1/1	101.45	30.69	已信託	
83	939	110	永寧街24巷10之2號	101.45		1/1	101.45	30.69	已信託	
84	940	110	永寧街24巷10之3號	101.45		1/1	101.45	30.69	已信託	
85	941	111	永寧街24巷8號	75.78		1/1	75.78	22.92	已信託	
86	942	111	永寧街24巷8號	75.78		1/1	75.78	22.92	已信託	
87	943	111	永寧街24巷8號	75.78		1/1	75.78	22.92	已信託	
88	1017	112	永寧街24巷6號	66.00		1/1	66.00	19.97	已信託	
89	1018	112	永寧街24巷6號二樓	66.00		1/1	66.00	19.97	已信託	
90	1019	112	永寧街24巷6號三樓	66.00		1/1	66.00	19.97	已信託	
91	1020	113	永寧街24巷4號三樓	66.00		1/5	13.20	3.99		
	1020	113	永寧街24巷4號三樓	66.00		1/5	13.20	3.99		
	1020	113	永寧街24巷4號三樓	66.00		1/5	13.20	3.99		
	1020	113	永寧街24巷4號三樓	66.00		1/5	13.20	3.99		
	1020	113	永寧街24巷4號三樓	66.00		1/5	13.20	3.99		
92	2281	113	永寧街24巷4號	64.10		1/1	64.10	19.39	已信託	
93	2282	113	永寧街24巷4號二樓	67.56		1/1	67.56	20.44	已信託	
94	1021	114	永寧街24巷2號	67.41		1/2	33.71	10.20	已信託	
	1021	114	永寧街24巷2號	67.41		1/2	33.71	10.20	已信託	
95	1022	114	永寧街24巷2號二樓	67.00		1/1	67.00	20.27	已信託	
96	1023	114	永寧街24巷2號三樓	67.00		1/1	67.00	20.27	已信託	
合計								8,026.05	2,427.88	

備註：信託受託人為第一商業銀行股份有限公司。

- 2283 建號所有權人
- 963 建號所有權人
- 975 建號所有權人
- 1012 建號所有權人

1007 建號所有權人

(3) 他項權利：設有抵押權 23 筆，金額合計 66,420,000 元。詳見他項權利分析表。

表三 他項權利分析表

編號	權利種類	順位	設定標的		設定日期	權利價值(元)	權利人
			地號	建號			
1	抵押權	一	64	996	85.08.12	3,600,000	新北市新莊區農會
2	抵押權	一	71、71-1	1011	77.11.03	1,200,000	新北市新莊區農會
3	抵押權	一	71、71-1	1012	86.03.19	5,400,000	新北市新莊區農會
4	抵押權	一	71、71-1	1007	89.07.11	2,400,000	新北市新莊區農會
5	抵押權	一	72	978	81.06.18	1,560,000	玉山商業銀行股份有限公司
6	最高限額抵押權	一	74	981	104.09.24	1,800,000	第一商業銀行股份有限公司
7	抵押權	一	78	987	96.05.29	1,200,000	彰化商業銀行股份有限公司
8	最高限額抵押權	一	79	989	98.05.11	3,000,000	玉山商業銀行股份有限公司
9	抵押權	一	82	995	77.01.25	720,000	新北市新莊區農會
10	最高限額抵押權	一	89	964	105.06.27	1,760,000	第一商業銀行股份有限公司
11	抵押權	一	93	969	93.03.12	2,040,000	中國信託商業銀行股份有限公司
12	抵押權	一	94	972	95.08.23	2,160,000	第一商業銀行股份有限公司
13	抵押權	一	95	974	92.08.29	1,920,000	板信商業銀行股份有限公司
14	最高限額抵押權	一	99	948	105.07.05	3,360,000	第一商業銀行股份有限公司
15	最高限額抵押權	一	100	950	97.03.17	3,000,000	台灣中小企業銀行股份有限公司
16	最高限額抵押權	二	100	950	105.02.26	1,200,000	中租迪和股份有限公司
17	抵押權	一	101	951	95.09.22	2,700,000	華南商業銀行股份有限公司
18	最高限額抵押權	一	108	934	104.12.18	5,880,000	新北市三芝區農會
19	抵押權	一	109	2064	82.11.18	3,600,000	新北市新莊區農會
20	抵押權	一	109	2063	83.07.12	4,000,000	台灣中小企業銀行股份有限公司
21	最高限額抵押權	一	109	2061	104.03.17	3,600,000	中國信託商業銀行股份有限公司
22	抵押權	一	110	939	105.06.30	1,800,000	第一商業銀行股份有限公司
23	最高限額抵押權	一	112	1017、1018	101.09.28	8,520,000	新北市中和區農會
合計						66,420,000	

3. 建築型式：勘估標的建築型式為住宅公寓及透天。

(二) 更新後基本資料

1. 建築型式：地上 25 層、地下 5 層之住宅大樓。
2. 建物面積：34,978.44 平方公尺，核算為 10,581.19 坪（不含車位產權面積）。詳見表五更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表。
3. 建物構造：鋼筋混凝土造第三級。

(三) 評估內容：

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

四、估價基本事項

(一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 價格日期：民國 104 年 02 月 18 日。

(四) 勘察日期：民國 103 年 12 月 09 日。

(五) 估價條件：

依委託者提供民國 105 年 08 月 15 日方開更字第 1050815001 號函所載之估價條件如下：

1. 更新前估價條件：

- (1) 更新前各權利人之權利價值，係以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格，在考量合併利用狀況，且無任何獎勵容積之情形下，以法定容積評估更新前土地權利價值。
- (2) 本案 64、71、109、110 地號依新北市都市更新容積獎勵核算基準第 12 條第 3 項規定，申請合法四層樓以上建築物之容積獎勵，更新前土地權利價值，依法定容積加計前項申請容積作為評估依據，並做容積折減。各地號申請容積獎勵面積詳見下表：

地號	基地面積(m ²)	使照面積(m ²)	獎勵面積(m ²)	估基地獎勵比例(%)
	A	B	C=(B*法定容積*10%)	D=C/(A*法定容積)
64	134.99	119	35.7	8.82%
71	303.7	316	94.8	10.41%
109	168.92	123.49	37.05	7.31%
110	168.45	130.14	39.04	7.73%

- (3) 評估更新前各宗土地價值時，虛擬 71 地號為比準地，並以法定容積評估其土地價格。在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，評估更新前各宗土地權利價值。
- (4) 更新範圍內之區分建物，依照不動產估價技術規則第 125 條及 126 條評估區分建物土地權利價值。
- (5) 更新單元內部份合法建物為加強磚造，屋齡為 46-48 年，已超過不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，考量使用現況、維護保養情況及未來審議後將拆除，故耐用年數延長至 50 年。
- (6) 更新單元內 940、956 建號合法建物之所有權人與該建物所座落之土地有所有權人非屬同一人之情況，故本案將合法建物之權利價值以固定期間收益法進行評估。磚造及加強磚照建物已逾耐用年數，考量使用現況延長至 50 年，部分建物未逾耐用年數者，則計算至耐用年數期滿。作為當該宗土地有都市更新條例第 39 條第 2 款規定之情事時，實施者估定合法建物所有權佔原土地價值比例之參考。

建號	門牌	建物所有權人	座落地號	土地所有權人	尚可繼續使用年數
956	永寧街 24 巷 13 號 2 樓		103		2
940	永寧街 24 巷 10 之 3 號		110		12

2、更新後估價條件

- (1) 更新後區分所有建物及其土地應有部分之不動產價值依價格日期當時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，以新成屋價格查估之。
- (2) 更新後區分所有建物及其土地應有部分另有法定空地及露台約定專用，並於公寓大廈規約草約中設有約定專用。本次考量法定空地及露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

(3) 評估更新後各戶價格，住宅部分選定 4 樓 B2 作為比準戶。

(六)估價方法：比較法、收益法、成本法之土地開發分析法、成本法。

五、評估價值結論

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

- (一)更新前土地權利價值總額：新臺幣 1,522,048,110 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 5,753,052,252 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



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：(106) 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	地號	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(%)
1		71	6,541,022	6,541,022	0.4298%
2		114	9,725,829	9,725,829	0.6390%
3		72	14,467,789	14,467,789	0.9505%
4		82	21,593,515	32,003,267	2.1026%
		83	10,409,752		
5		113	1,849,417	1,849,417	0.1215%
6		113	1,849,417	1,849,417	0.1215%
7		113	1,849,417	1,849,417	0.1215%
8		113	1,849,417	1,849,417	0.1215%
9		113	1,849,417	1,849,417	0.1215%
10		110	13,663,925	13,663,925	0.8977%
11		110(940 建號)	1,786,269	1,786,269	0.1174%
12		104	13,902,522	13,902,522	0.9134%
13		111	9,867,923	9,867,923	0.6483%
14		111	18,933,335	18,933,335	1.2439%
15		101	14,196,221	14,196,221	0.9327%
16		97	14,906,353	14,906,353	0.9794%
17		94	13,438,223	13,438,223	0.8829%
18		79	27,025,933	27,025,933	1.7756%
19		75	13,915,924	13,915,924	0.9143%
20		71	2,745,065	2,745,065	0.1804%
21		98	14,021,978	14,021,978	0.9213%
22		100	13,847,191	13,847,191	0.9098%
23		109	12,641,539	12,641,539	0.8306%
24		71	2,745,065	2,745,065	0.1804%
25		101	13,812,916	13,812,916	0.9075%
26		71	2,745,065	2,745,065	0.1804%
27		71	2,745,065	2,745,065	0.1804%
28		71	2,745,065	2,745,065	0.1804%
29		110	15,308,014	15,308,014	1.0058%
30		107	56,968,616	56,968,616	3.7429%
31		109	12,488,309	12,488,309	0.8205%
32		73	13,821,730	13,821,730	0.9081%
33		78	13,137,861	13,137,861	0.8632%
34		94	14,074,101	14,074,101	0.9247%
35		82	4,975,633	4,975,633	0.3269%
36	82	4,975,633	4,975,633	0.3269%	

編號	權利人	地號	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(%)
37		82	4,975,633	4,975,633	0.3269%
38		104	13,578,534	13,578,534	0.8921%
39		77	26,977,294	41,300,902	2.7135%
		105	14,323,608		
40		91	18,541,357	18,541,357	1.2182%
41		110	15,308,014	15,308,014	1.0058%
42		82	4,975,633	4,975,633	0.3269%
43		71	6,599,250	6,599,250	0.4336%
44		113	9,385,388	9,385,388	0.6166%
45		89	7,162,194	7,162,194	0.4706%
46		91	8,821,575	8,821,575	0.5796%
47		114	9,637,413	9,637,413	0.6332%
48		108	84,461,822	84,461,822	5.5492%
49		109	13,882,684	13,882,684	0.9121%
50		102	14,100,760	27,543,439	1.8096%
		103	13,442,679		
51		103(956 建號)	222,937	222,937	0.0146%
52		73	13,197,255	13,197,255	0.8671%
53		100	14,502,419	14,502,419	0.9528%
54		72	14,523,668	14,523,668	0.9542%
55		88	27,280	27,280	0.0018%
56		88	13,557,937	13,557,937	0.8908%
57		88	27,280	27,280	0.0018%
58		88	27,280	27,280	0.0018%
59		90	4,581,912	4,581,912	0.3010%
60		71	13,567,107	13,567,107	0.8914%
61		86	26,348,461	26,348,461	1.7311%
62		96	6,850,054	6,850,054	0.4501%
63		90	4,581,912	4,581,912	0.3010%
64		78	13,759,526	13,759,526	0.9040%
65		105	12,792,655	26,342,877	1.7308%
		106	13,550,222		
66		92	27,401,149	27,401,149	1.8003%
67		95	13,461,981	13,461,981	0.8845%
68		75	13,287,194	13,287,194	0.8730%
69		74	13,814,621	13,814,621	0.9076%
70		81	13,889,266	13,889,266	0.9125%
71		64	14,329,707	14,329,707	0.9415%

編號	權利人	地號	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(%)
72	新 新 者： 局)	64	12,460,614	12,460,614	0.8187%
73		109	12,488,309	12,488,309	0.8205%
74		71	18,858,116	18,858,116	1.2390%
75		71	6,599,250	6,599,250	0.4336%
76		99	28,492,053	28,492,053	1.8720%
77		87	14,182,514	14,182,514	0.9318%
78		89	13,212,255	13,212,255	0.8681%
79		87	13,541,737	13,541,737	0.8897%
80		89	7,162,194	7,162,194	0.4706%
81		102	13,463,677	13,463,677	0.8846%
82		85	14,701,149	14,701,149	0.9659%
83		85	14,701,149	14,701,149	0.9659%
84		62-4	1,150,255	1,150,255	0.0756%
85		88	13,639,775	13,639,775	0.8961%
86		93	14,262,941	14,262,941	0.9371%
87		93	13,155,579	13,155,579	0.8643%
88		96	6,850,054	6,850,054	0.4501%
89		71	13,843,987	13,843,987	0.9096%
90		98	8,489,109	8,489,109	0.5577%
91		113	9,324,551	9,324,551	0.6126%
92		98	6,196,367	6,196,367	0.4071%
93		96	14,964,715	14,964,715	0.9832%
94		74	13,190,467	13,190,467	0.8666%
95		97	15,635,718	15,635,718	1.0273%
96		109	12,373,386	12,373,386	0.8129%
97		71	13,725,325	13,725,325	0.9018%
98		64	12,460,614	12,460,614	0.8187%
99		71	13,198,502	13,198,502	0.8672%
100		114	5,086,901	5,086,901	0.3342%
101		114	5,086,901	5,086,901	0.3342%
102		80	13,903,485	13,903,485	0.9135%
103		81	13,261,739	13,261,739	0.8713%
104		106	14,191,400	14,191,400	0.9324%
105		90	18,327,654	18,327,654	1.2041%
106		64	12,570,561	12,570,561	0.8259%
107		110	17,630,282	17,630,282	1.1583%
108		95	14,098,982	14,098,982	0.9263%
109		112	18,803,684	18,803,684	1.2354%

編號	權利人	地號	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(%)
110	新 新 者： 局)	112	9,271,463	9,271,463	0.6091%
111		103	14,312,253	14,312,253	0.9403%
112		80	13,275,314	13,275,314	0.8722%
113		76	5,863,485	5,863,485	0.3852%
114		76	5,863,485	5,863,485	0.3852%
115		71	13,314,959	13,314,959	0.8748%
116		76	5,863,485	5,863,485	0.3852%
117		76	9,772,476	9,772,476	0.6421%
118		71	20,788,090	20,788,090	1.3658%
119		71	6,541,022	6,541,022	0.4298%
合計				1,522,048,110	1,522,048,110

備註：編號 12 所有權人
 編號 56 所有權人
 編號 93 所有權人
 編號 97 所有權人
 編號 74 所有權人

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 (/100000)	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)
1F	A1	住宅	468	48.89	38.95	498,000	83,000	27,579,811
1F	A2	住宅	435	45.42	30.18	498,000	83,000	25,123,884
2F	A1	住宅	513	56.00	6.48	455,000	152,000	26,464,892
2F	A2	住宅	456	48.85		460,000		22,471,000
3F	A1	住宅	641	66.45		460,000		30,567,000
3F	A2	住宅	473	49.84	5.05	451,000	150,000	23,236,056
3F	A3	住宅	505	52.39		464,000		24,308,960
3F	A5	住宅	465	48.18	4.56	464,000	155,000	23,062,584
4F	A1	住宅	641	68.70		458,000		31,464,600
4F	A2	住宅	473	50.51		448,000		22,628,480
4F	A3	住宅	505	53.76		462,000		24,837,120
4F	A5	住宅	465	49.52		462,000		22,878,240
5F	A1	住宅	641	67.33		461,000		31,039,130
5F	A2	住宅	473	50.51		452,000		22,830,520
5F	A3	住宅	505	53.28		466,000		24,828,480
5F	A5	住宅	465	48.85		466,000		22,764,100
6F	A1	住宅	641	68.70		465,000		31,945,500
6F	A2	住宅	473	50.51		456,000		23,032,560
6F	A3	住宅	505	53.97		469,000		25,311,930
6F	A5	住宅	465	49.52		469,000		23,224,880
7F	A1	住宅	641	67.33		473,000		31,847,090
7F	A2	住宅	473	50.51		464,000		23,436,640
7F	A3	住宅	505	53.28		482,000		25,680,960
7F	A5	住宅	465	48.85		482,000		23,545,700
8F	A1	住宅	641	68.70		477,000		32,769,900
8F	A2	住宅	473	50.51		467,000		23,588,170
8F	A3	住宅	505	53.76		486,000		26,127,360
8F	A5	住宅	465	49.52		486,000		24,066,720
9F	A1	住宅	641	67.33		481,000		32,385,730
9F	A2	住宅	473	50.51		471,000		23,790,210
9F	A3	住宅	505	53.28		495,000		26,373,600
9F	A5	住宅	465	48.85		490,000		23,936,500
10F	A1	住宅	641	68.70		484,000		33,250,800
10F	A2	住宅	473	50.51		475,000		23,992,250
10F	A3	住宅	505	53.97		498,000		26,877,060
10F	A5	住宅	465	49.52		494,000		24,462,880
11F	A1	住宅	641	67.33		488,000		32,857,040
11F	A2	住宅	473	50.51		478,000		24,143,780
11F	A3	住宅	505	53.28		502,000		26,746,560
11F	A5	住宅	465	48.85		498,000		24,327,300

樓層	戶別	用途	土地持分 (/100000)	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)
12F	A1	住宅	641	68.70		492,000		33,800,400
12F	A2	住宅	473	50.51		482,000		24,345,820
12F	A3	住宅	505	53.76		506,000		27,202,560
12F	A5	住宅	465	49.52		501,000		24,809,520
13F	A1	住宅	641	67.33		495,000		33,328,350
13F	A2	住宅	473	50.51		486,000		24,547,860
13F	A3	住宅	505	53.28		510,000		27,172,800
13F	A5	住宅	465	48.85		505,000		24,669,250
14F	A1	住宅	641	68.70		499,000		34,281,300
14F	A2	住宅	473	50.51		489,000		24,699,390
14F	A3	住宅	505	53.97		514,000		27,740,580
14F	A5	住宅	465	49.52		509,000		25,205,680
15F	A1	住宅	641	67.33		503,000		33,866,990
15F	A2	住宅	473	50.51		493,000		24,901,430
15F	A3	住宅	505	53.28		518,000		27,599,040
15F	A5	住宅	465	48.85		513,000		25,060,050
16F	A1	住宅	641	68.70		511,000		35,105,700
16F	A2	住宅	473	50.51		501,000		25,305,510
16F	A3	住宅	505	53.76		526,000		28,277,760
16F	A5	住宅	465	49.52		521,000		25,799,920
17F	A1	住宅	641	67.33		515,000		34,674,950
17F	A2	住宅	473	50.51		505,000		25,507,550
17F	A3	住宅	505	53.28		530,000		28,238,400
17F	A5	住宅	465	48.85		525,000		25,646,250
18F	A1	住宅	641	68.70		519,000		35,655,300
18F	A2	住宅	473	50.51		509,000		25,709,590
18F	A3	住宅	505	53.97		534,000		28,819,980
18F	A5	住宅	465	49.52		529,000		26,196,080
19F	A1	住宅	641	67.33		523,000		35,213,590
19F	A2	住宅	473	50.51		512,000		25,861,120
19F	A3	住宅	505	53.28		538,000		28,664,640
19F	A5	住宅	465	48.85		533,000		26,037,050
20F	A1	住宅	641	68.70		526,000		36,136,200
20F	A2	住宅	473	50.51		516,000		26,063,160
20F	A3	住宅	505	53.76		542,000		29,137,920
20F	A5	住宅	465	49.52		537,000		26,592,240
21F	A1	住宅	641	67.33		530,000		35,684,900
21F	A2	住宅	473	50.51		520,000		26,265,200
21F	A3	住宅	505	53.28		545,000		29,037,600
21F	A5	住宅	465	48.85		540,000		26,379,000
22F	A1	住宅	641	68.70		534,000		36,685,800
22F	A2	住宅	473	50.51		523,000		26,416,730

樓層	戶別	用途	土地持分 (/100000)	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	A3	住宅	505	53.97		549,000		29,629,530
22F	A5	住宅	465	49.52		544,000		26,938,880
23F	A1	住宅	641	67.33		538,000		36,223,540
23F	A2	住宅	473	50.51		527,000		26,618,770
23F	A3	住宅	505	53.28		553,000		29,463,840
23F	A5	住宅	465	48.85		548,000		26,769,800
24F	A1	住宅	641	68.70		541,000		37,166,700
24F	A2	住宅	473	50.51		531,000		26,820,810
24F	A3	住宅	505	53.76		557,000		29,944,320
24F	A5	住宅	465	49.52		552,000		27,335,040
25F	A1	住宅	641	67.33		546,000		36,762,180
25F	A2	住宅	473	50.51		535,000		27,022,850
25F	A3	住宅	505	53.28		562,000		29,943,360
25F	A5	住宅	465	48.85		557,000		27,209,450
1F	B1	住宅	474	49.59	46.75	473,000	79,000	27,149,668
1F	B2	住宅	437	45.76	31.76	498,000	83,000	25,424,768
2F	B1	住宅	515	56.14		437,000		24,533,180
2F	B2	住宅	460	49.28		460,000		22,668,800
3F	B1	住宅	644	66.80		437,000		29,191,600
3F	B2	住宅	476	50.16	5.05	455,000	152,000	23,591,126
3F	B3	住宅	368	38.17	4.80	469,000	156,000	18,650,163
3F	B5	住宅	601	62.37		442,000		27,567,540
4F	B1	住宅	644	68.39		444,000		30,365,160
4F	B2	住宅	476	50.83		453,000		23,025,990
4F	B3	住宅	368	38.84		467,000		18,138,280
4F	B5	住宅	601	64.61		448,000		28,945,280
5F	B1	住宅	644	67.69		447,000		30,257,430
5F	B2	住宅	476	50.83		457,000		23,229,310
5F	B3	住宅	368	38.84		470,000		18,254,800
5F	B5	住宅	601	63.26		452,000		28,593,520
6F	B1	住宅	644	68.89		451,000		31,069,390
6F	B2	住宅	476	50.83		460,000		23,381,800
6F	B3	住宅	368	38.84		474,000		18,410,160
6F	B5	住宅	601	64.63		456,000		29,471,280
7F	B1	住宅	644	67.69		459,000		31,069,710
7F	B2	住宅	476	50.83		469,000		23,839,270
7F	B3	住宅	368	38.84		487,000		18,915,080
7F	B5	住宅	601	63.26		469,000		29,668,940
8F	B1	住宅	644	68.39		477,000		32,622,030
8F	B2	住宅	476	50.83		472,000		23,991,760
8F	B3	住宅	368	38.84		491,000		19,070,440
8F	B5	住宅	601	64.61		486,000		31,400,460

樓層	戶別	用途	土地持分 (/100000)	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	B1	住宅	644	67.69		481,000		32,558,890
9F	B2	住宅	476	50.83		476,000		24,195,080
9F	B3	住宅	368	38.84		495,000		19,225,800
9F	B5	住宅	601	63.26		490,000		30,997,400
10F	B1	住宅	644	68.89		484,000		33,342,760
10F	B2	住宅	476	50.83		479,000		24,347,570
10F	B3	住宅	368	38.84		498,000		19,342,320
10F	B5	住宅	601	64.63		494,000		31,927,220
11F	B1	住宅	644	67.69		488,000		33,032,720
11F	B2	住宅	476	50.83		483,000		24,550,890
11F	B3	住宅	368	38.84		502,000		19,497,680
11F	B5	住宅	601	63.26		498,000		31,503,480
12F	B1	住宅	644	68.39		492,000		33,647,880
12F	B2	住宅	476	50.83		487,000		24,754,210
12F	B3	住宅	368	38.84		506,000		19,653,040
12F	B5	住宅	601	64.61		501,000		32,369,610
13F	B1	住宅	644	67.69		495,000		33,506,550
13F	B2	住宅	476	50.83		490,000		24,906,700
13F	B3	住宅	368	38.84		510,000		19,808,400
13F	B5	住宅	601	63.26		505,000		31,946,300
14F	B1	住宅	644	68.89		499,000		34,376,110
14F	B2	住宅	476	50.83		494,000		25,110,020
14F	B3	住宅	368	38.84		514,000		19,963,760
14F	B5	住宅	601	64.63		509,000		32,896,670
15F	B1	住宅	644	67.69		503,000		34,048,070
15F	B2	住宅	476	50.83		498,000		25,313,340
15F	B3	住宅	368	38.84		518,000		20,119,120
15F	B5	住宅	601	63.26		513,000		32,452,380
16F	B1	住宅	644	68.39		511,000		34,947,290
16F	B2	住宅	476	50.83		506,000		25,719,980
16F	B3	住宅	368	38.84		526,000		20,429,840
16F	B5	住宅	601	64.61		521,000		33,661,810
17F	B1	住宅	644	67.69		515,000		34,860,350
17F	B2	住宅	476	50.83		510,000		25,923,300
17F	B3	住宅	368	38.84		530,000		20,585,200
17F	B5	住宅	601	63.26		525,000		33,211,500
18F	B1	住宅	644	68.89		519,000		35,753,910
18F	B2	住宅	476	50.83		514,000		26,126,620
18F	B3	住宅	368	38.84		534,000		20,740,560

樓層	戶別	用途	土地持分 (/100000)	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)
18F	B5	住宅	601	64.63		529,000		34,189,270
19F	B1	住宅	644	67.69		523,000		35,401,870
19F	B2	住宅	476	50.83		518,000		26,329,940
19F	B3	住宅	368	38.84		538,000		20,895,920
19F	B5	住宅	601	63.26		533,000		33,717,580
20F	B1	住宅	644	68.39		526,000		35,973,140
20F	B2	住宅	476	50.83		521,000		26,482,430
20F	B3	住宅	368	38.84		542,000		21,051,280
20F	B5	住宅	601	64.61		537,000		34,695,570
21F	B1	住宅	644	67.69		530,000		35,875,700
21F	B2	住宅	476	50.83		525,000		26,685,750
21F	B3	住宅	368	38.84		545,000		21,167,800
21F	B5	住宅	601	63.26		540,000		34,160,400
22F	B1	住宅	644	68.89		534,000		36,787,260
22F	B2	住宅	476	50.83		529,000		26,889,070
22F	B3	住宅	368	38.84		549,000		21,323,160
22F	B5	住宅	601	64.63		544,000		35,158,720
23F	B1	住宅	644	67.69		538,000		36,417,220
23F	B2	住宅	476	50.83		532,000		27,041,560
23F	B3	住宅	368	38.84		553,000		21,478,520
23F	B5	住宅	601	63.26		548,000		34,666,480
24F	B1	住宅	644	68.39		541,000		36,998,990
24F	B2	住宅	476	50.83		536,000		27,244,880
24F	B3	住宅	368	38.84		557,000		21,633,880
24F	B5	住宅	601	64.61		552,000		35,664,720
25F	B1	住宅	644	67.69		546,000		36,958,740
25F	B2	住宅	476	50.83		541,000		27,499,030
25F	B3	住宅	368	38.84		562,000		21,828,080
25F	B5	住宅	601	63.26		557,000		35,235,820
合計				10,581.19	173.59			5,327,302,252

表六：更新後車位權利價值表

樓層	類型	車位大小	數量	單價(元/個)	總價(元)
B1F	平面	大	22	1,850,000	40,700,000
	平面	小	2	1,750,000	3,500,000
	平面	行動不便	1	1,950,000	1,950,000
B2F	平面	大	55	1,750,000	96,250,000
	平面	小	3	1,650,000	4,950,000
	平面	行動不便	1	1,850,000	1,850,000
B3F	平面	大	55	1,650,000	90,750,000
	平面	小	3	1,550,000	4,650,000
	平面	行動不便	1	1,750,000	1,750,000
B4F	平面	大	55	1,550,000	85,250,000
	平面	小	3	1,450,000	4,350,000
	平面	行動不便	1	1,650,000	1,650,000
B5F	平面	大	58	1,450,000	84,100,000
	平面	小	3	1,350,000	4,050,000
合計			263		425,750,000

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)
	1,070,000	98,300,098	1,200,000	1,522,048,110
更新後	1樓住宅平均建坪 單價(元/坪)	2樓以上平均建 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)
	555,089	502,527	1,618,821	5,753,052,252

附錄三：三家估價報告書摘要

二、巨秉不動產估價師聯合事務所

新北市新莊區立德段71地號等45筆土地
都市更新案都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

實施者：方圓開發建設股份有限公司

出件版本：核定版

出件日期：民國106年9月19日

專業·負責·公正·誠信

巨秉不動產估價師聯合事務所

G-Beam Real Estate Appraisers Firm

104 臺北市中山區松江路131號4樓之2

4F-2, No.131, Songjiang Rd., Zhongshan Dist.,

Taipei City 104, Taiwan (R.O.C.) 10485

TEL: (02) 2503-3331 FAX: (02) 2503-3381

更新前後不動產權利價值估價報告書
103乘估字第10312018號

都市更新權利變換不動產估價報告摘要

一、不動產估價報告書案號：103 乘估字第 10312018 號。

二、勘估標的基本資料：

※更新單元名稱：新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆土地都市更新案

(一)更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：

- (1) 土地標示：新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆土地。
- (2) 建物標示：新北市新莊區立德段 1009 建號（永寧街 28 巷 2 號）等 119 筆建物。
- (3) 評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 更新前不動產產品型態：土地、區分所有建物。

3. 土地使用分區：住宅區。

4. 產權分析：參考委託人提供土地建物產權清冊，整理後之結果請見下表。

5. 所有權人及權利範圍：

摘要表一：土地產權分析表

項目	地號	面積 (m ²)	產權資料		持分面積		備註
			所有權人	權利範圍	(m ²)	(坪)	
1	62-4	3.61	新北市(管理者:新北市工務局)	1/1	3.61	1.0920	-
2	64	134.99	[Red dashed box]	1/4	33.75	10.2086	已信託
3	64	134.99		1/4	33.75	10.2086	已信託
4	64	134.99		1/4	33.75	10.2086	已信託
5	64	134.99		1/4	33.75	10.2086	已信託
6	71	303.7		990/10000	30.07	9.0951	-
7	71	303.7		990/10000	30.07	9.0951	已信託
8	71	303.7		1010/10000	30.67	9.2788	已信託
9	71	303.7		495/10000	15.03	4.5475	已信託
9-1	71	303.7		495/10000	15.03	4.5475	已信託
10	71	303.7		990/10000	30.07	9.0951	已信託
11	71	303.7		1010/10000	30.67	9.2788	已信託
12	71	303.7		1010/10000	30.67	9.2788	已信託
13	71	303.7		101/5000	6.13	1.8557	已信託

項目	地號	面積 (m ²)	產權資料		持分面積		備註
			所有權人	權利範圍	(m ²)	(坪)	
14	71	303.7	[Red dashed box]	101/5000	6.13	1.8557	已信託
15	71	303.7		101/5000	6.13	1.8557	已信託
16	71	303.7		101/5000	6.13	1.8557	已信託
17	71	303.7		101/5000	6.13	1.8557	已信託
18	71	303.7		1010/10000	30.67	9.2788	已信託
19	71	303.7		370/10000	11.24	3.3992	已信託
20	71	303.7		620/10000	18.83	5.6959	已信託
21	72	80.77		1/2	40.39	12.2165	已信託
22	72	80.77		1/2	40.39	12.2165	已信託
23	73	77.77		1/2	38.89	11.7627	已信託
24	73	77.77		1/2	38.89	11.7627	已信託
25	74	77.73		1/2	38.87	11.7567	已信託
26	74	77.73		1/2	38.87	11.7567	已信託
27	75	78.3		1/2	39.15	11.8429	已信託
28	75	78.3		1/2	39.15	11.8429	已信託
29	76	78.76		3/14	16.88	5.1053	已信託
30	76	78.76		3/14	16.88	5.1053	已信託
31	76	78.76		3/14	16.88	5.1053	-
32	76	78.76		5/14	28.13	8.5089	已信託
33	77	77.65		1/1	77.65	23.4891	-
34	78	77.42		1/2	38.71	11.7098	已信託
35	78	77.42		1/2	38.71	11.7098	已信託
36	79	77.79		1/1	77.79	23.5315	已信託
37	80	78.23		1/2	39.12	11.8323	已信託
38	80	78.23		1/2	39.12	11.8323	已信託
39	81	78.15		1/2	39.08	11.8202	已信託
40	81	78.15		1/2	39.08	11.8202	-
41	82	119.44		1/2	59.72	18.0653	已信託
42	82	119.44		1/8	14.93	4.5163	-
43	82	119.44		1/8	14.93	4.5163	-
44	82	119.44		1/8	14.93	4.5163	-
45	82	119.44		1/8	14.93	4.5163	-
46	83	30.64		1/1	30.64	9.2686	已信託
47	85	84.63		1/2	42.32	12.8003	已信託
48	85	84.63		1/2	42.32	12.8003	已信託
49	86	75.84		1/1	75.84	22.9416	-
50	87	79.8		1/2	39.90	12.0698	已信託

摘要表1

更新前後不動產權利價值估價報告書
103業估字第10312018號

項目	地號	面積 (m ²)	產權資料		持分面積		備註
			所有權人	權利範圍	(m ²)	(坪)	
51	87	79.8		1/2	39.90	12.0698	
52	88	78.52		497/1000	39.02	11.8049	
53	88	78.52		1/2	39.26	11.8762	
54	88	78.52		1/1000	0.08	0.0237	
55	88	78.52		1/1000	0.08	0.0237	
56	88	78.52		1/1000	0.08	0.0237	
57	89	79.26		1/2	39.63	11.9881	
58	89	79.26		1/4	19.82	5.9940	
59	89	79.26		1/4	19.82	5.9940	
60	90	79.13		4/6	52.75	15.9579	
61	90	79.13		1/6	13.19	3.9895	
62	90	79.13		1/6	13.19	3.9895	
63	91	78.76		2/3	52.51	15.8833	
64	91	78.76		1/3	26.25	7.9416	
65	92	78.87		1/1	78.87	23.8582	
66	93	78.92		1/2	39.46	11.9367	
67	93	78.92		1/2	39.46	11.9367	
68	94	79.19		1/2	39.60	11.9775	
69	94	79.19		1/2	39.60	11.9775	
70	95	79.33		1/2	39.67	11.9987	
71	95	79.33		1/2	39.67	11.9987	
72	96	79.86		1/2	39.93	12.0788	
73	96	79.86		1/4	19.97	6.0394	
74	96	79.86		1/4	19.97	6.0394	
75	97	85.09		1/2	42.55	12.8699	
76	97	85.09		1/2	42.55	12.8699	
77	98	82.63		1/2	41.32	12.4978	
78	98	82.63		29/100	23.96	7.2487	
79	98	82.63		21/100	17.35	5.2491	
80	99	82.01		1/1	82.01	24.8080	
81	100	81.6		1/2	40.80	12.3420	
82	100	81.6		1/2	40.80	12.3420	
83	101	80.62		1/2	40.31	12.1938	
84	101	80.62		1/2	40.31	12.1938	
85	102	79.34		1/2	39.67	12.0002	
86	102	79.34		1/2	39.67	12.0002	
87	103	80.53		1/2	40.27	12.1802	
88	103	80.53		1/2	40.27	12.1802	
89	104	79.1		1/2	39.55	11.9639	

摘要表2

項目	地號	面積 (m ²)	產權資料		持分面積		備註
			所有權人	權利範圍	(m ²)	(坪)	
90	104	79.1		1/2	39.55	11.9639	已信託
91	105	78.05		1/2	39.03	11.8051	已信託
92	105	78.05		1/2	39.03	11.8051	-
93	106	79.85		1/2	39.93	12.0773	已信託
94	106	79.85		1/2	39.93	12.0773	已信託
95	107	160.43		1/1	160.43	48.5301	-
96	108	232.82		1/1	232.82	70.4281	已信託
97	109	168.92		1/5	33.78	10.2197	已信託
98	109	168.92		1/5	33.78	10.2197	已信託
99	109	168.92		1/5	33.78	10.2197	-
100	109	168.92		1/5	33.78	10.2197	-
101	109	168.92		1/5	33.78	10.2197	已信託
102	110	168.45		1/4	42.11	12.7390	已信託
103	110	168.45		1/4	42.11	12.7390	已信託
104	110	168.45		1/4	42.11	12.7390	已信託
105	110	168.45		1/4	42.11	12.7390	已信託
106	111	82.9		1/3	27.63	8.3591	已信託
107	111	82.9		2/3	55.27	16.7182	已信託
108	112	80.81		2/3	53.87	16.2967	已信託
109	112	80.81		1/3	26.94	8.1484	已信託
110	113	80.47		1/3	26.82	8.1140	已信託
111	113	80.47		1/15	5.36	1.6228	-
112	113	80.47		1/15	5.36	1.6228	-
113	113	80.47		1/15	5.36	1.6228	-
114	113	80.47		1/15	5.36	1.6228	-
115	113	80.47		1/15	5.36	1.6228	-
116	113	80.47		1/3	26.82	8.1140	已信託
117	114	82.29		1/3	27.43	8.2976	已信託
118	114	82.29		1/6	13.72	4.1488	已信託
119	114	82.29		1/6	13.72	4.1488	已信託
120	114	82.29		1/3	27.43	8.2976	已信託
合計	--	--	--	--	4,192.97	1268.3733	

註：本案更新單元於價格日期後之所有權異動如下：

- 104地號所有權人
- 88地號所有權人
- 96地號所有權人
- 71地號所有權人
- 71地號所有權人

更新前後不動產權利價值估價報告書
103東估字第10312018號

摘要表二：建物產權分析表

項次	建號	建登門牌	坐落地號	面積 (m ²)	權利人	權利狀態	持分面積	持分面積	備註
							(m ²)	(坪)	
1	933	中港路 67 之 18 號	107	108.36		1/1	108.36	32.78	-
2	934	永寧街 24 巷 14 號	108	164.76		1/1	164.76	49.84	已信託
3	937	永寧街 24 巷 10 號	110	101.45		1/1	101.45	30.69	已信託
4	938	永寧街 24 巷 10 之 1 號	110	101.45		1/1	101.45	30.69	已信託
5	939	永寧街 24 巷 10 之 2 號	110	101.45		1/1	101.45	30.69	已信託
6	940	永寧街 24 巷 10 之 3 號	110	101.45		1/1	101.45	30.69	已信託
7	941	永寧街 24 巷 8 號	111	75.78		1/1	75.78	22.92	已信託
8	942	永寧街 24 巷 8 號	111	75.78		1/1	75.78	22.92	已信託
9	943	永寧街 24 巷 8 號	111	75.78		1/1	75.78	22.92	已信託
10	944	永寧街 24 巷 1 號	97	62.25		1/1	62.25	18.83	已信託
11	945	永寧街 24 巷 1 號二樓	97	62.25		1/1	62.25	18.83	已信託
12	946	永寧街 24 巷 3 號	98	61.70		1/2	30.85	9.33	已信託
13	946	永寧街 24 巷 3 號	98	61.70		1/2	30.85	9.33	已信託
14	947	永寧街 24 巷 3 號二樓	98	61.70		1/1	61.70	18.66	已信託
15	948	永寧街 24 巷 5 號	99	124.60		1/1	124.60	37.69	已信託
16	949	永寧街 24 巷 7 號	100	66.09		1/1	66.09	19.99	已信託
17	950	永寧街 24 巷 7 號二樓	100	66.09		1/1	66.09	19.99	已信託
18	951	永寧街 24 巷 9 號	101	61.01		1/1	61.01	18.46	已信託
19	952	永寧街 24 巷 9 號二樓	101	65.69		1/1	65.69	19.87	-
20	953	永寧街 24 巷 11 號	102	66.09		1/1	66.09	19.99	已信託
21	954	永寧街 24 巷 11 號二樓	102	66.09		1/1	66.09	19.99	已信託
22	955	永寧街 24 巷 13 號	103	65.55		1/1	65.55	19.83	已信託
23	956	永寧街 24 巷 13 號二樓	103	65.55		1/1	65.55	19.83	已信託
24	957	永寧街 24 巷 17 號	105	60.38		1/1	60.38	18.27	-
25	958	永寧街 24 巷 17 號二樓	105	56.47		1/1	56.47	17.08	已信託
26	959	永寧街 26 巷 24 號	85	144.80		1/2	72.40	21.90	已信託
27	959	永寧街 26 巷 24 號	85	144.80		1/2	72.40	21.90	已信託
28	960	永寧街 26 巷 22 號	86	120.80		1/1	120.80	36.54	-
29	961	永寧街 26 巷 20 號	87	67.48		1/1	67.48	20.41	已信託
30	962	永寧街 26 巷 20 之 1 號	87	67.48		1/1	67.48	20.41	已信託
31	963	永寧街 26 巷 18 號	88	134.96		2/100	2.70	0.82	已信託，委託
32	963	永寧街 26 巷 18 號	88	134.96		16/100	21.59	6.53	已信託
33	963	永寧街 26 巷 18 號	88	134.96		16/100	21.59	6.53	已信託
34	963	永寧街 26 巷 18 號	88	134.96		16/100	21.59	6.53	已信託
35	963	永寧街 26 巷 18 號	88	134.96		1/2	67.48	20.41	已信託
36	964	永寧街 26 巷 16 號一樓	89	70.03		1/2	35.02	10.59	已信託
37	964	永寧街 26 巷 16 號一樓	89	70.03		1/2	35.02	10.59	已信託
38	965	永寧街 26 巷 16 號二樓	89	67.63		1/1	67.63	20.46	已信託
39	966	永寧街 26 巷 12 號	91	62.24		1/1	62.24	18.83	已信託
40	967	永寧街 26 巷 12 號二樓	91	137.04		1/1	137.04	41.45	已信託

項次	建號	建登門牌	坐落地號	面積 (m ²)	權利人	權利狀態	持分面積	持分面積	備註
							(m ²)	(坪)	
41	968	永寧街 26 巷 10 號	92	151.84		1/1	151.84	45.93	已信託
42	969	永寧街 26 巷 8 號一樓	93	70.03		1/1	70.03	21.18	已信託
43	970	永寧街 26 巷 8 號二樓	93	67.63		1/1	67.63	20.46	已信託
44	971	永寧街 26 巷 6 號	94	62.61		1/1	62.61	18.94	已信託
45	972	永寧街 26 巷 6 號二樓	94	62.61		1/1	62.61	18.94	已信託
46	973	永寧街 26 巷 4 號	95	60.52		1/1	60.52	18.31	已信託
47	974	永寧街 26 巷 4 號二樓	95	60.52		1/1	60.52	18.31	已信託
48	975	永寧街 26 巷 2 號	96	73.26		1/1	73.26	22.16	已信託，委託
49	976	永寧街 26 巷 2 號二樓	96	70.32		1/2	35.16	10.64	已信託
50	976	永寧街 26 巷 2 號二樓	96	70.32		1/2	35.16	10.64	已信託
51	977	永寧街 26 巷 1 號	72	67.00		1/1	67.00	20.27	已信託
52	978	永寧街 26 巷 1 號二樓	72	70.00		1/1	70.00	21.18	已信託
53	979	永寧街 26 巷 3 號	73	67.34		1/1	67.34	20.37	已信託
54	980	永寧街 26 巷 3 號	73	67.34		1/1	67.34	20.37	已信託
55	981	永寧街 26 巷 5 號	74	62.58		1/1	62.58	18.93	已信託
56	982	永寧街 26 巷 5 號二樓	74	62.58		1/1	62.58	18.93	已信託
57	983	永寧街 26 巷 7 號	75	61.92		1/1	61.92	18.73	已信託
58	984	永寧街 26 巷 7 號	75	61.92		1/1	61.92	18.73	已信託
59	985	永寧街 26 巷 9 號	76	67.76		3/14	14.52	4.39	已信託
60	985	永寧街 26 巷 9 號	76	67.76		3/14	14.52	4.39	已信託
61	985	永寧街 26 巷 9 號	76	67.76		3/14	14.52	4.39	-
62	985	永寧街 26 巷 9 號	76	67.76		5/14	24.20	7.32	已信託
63	986	永寧街 26 巷 9 號	76	67.76		3/14	14.52	4.39	已信託
64	986	永寧街 26 巷 9 號	76	67.76		3/14	14.52	4.39	已信託
65	986	永寧街 26 巷 9 號	76	67.76		3/14	14.52	4.39	-
66	986	永寧街 26 巷 9 號	76	67.76		5/14	24.20	7.32	已信託
67	987	永寧街 26 巷 13 號	78	64.02		1/1	64.02	19.37	已信託
68	988	永寧街 26 巷 13 號二樓	78	64.02		1/1	64.02	19.37	已信託
69	989	永寧街 26 巷 15 號	79	128.78		1/1	128.78	38.96	已信託
70	990	永寧街 26 巷 17 號	80	61.54		1/1	61.54	18.62	已信託
71	991	永寧街 26 巷 17 號	80	61.54		1/1	61.54	18.62	已信託
72	992	永寧街 26 巷 19 號	81	65.33		1/1	65.33	19.76	-
73	993	永寧街 26 巷 19 號二樓	81	65.33		1/1	65.33	19.76	已信託
74	994	永寧街 26 巷 21 號	82	106.71		1/1	106.71	32.28	已信託
75	995	永寧街 26 巷 21 號	82	102.95		1/4	25.74	7.79	-
76	995	永寧街 26 巷 21 號	82	102.95		1/4	25.74	7.79	-
77	995	永寧街 26 巷 21 號	82	102.95		1/4	25.74	7.79	-
78	995	永寧街 26 巷 21 號	82	102.95		1/4	25.74	7.79	-
79	996	永寧街 28 巷 22 號	64	81.24		1/1	81.24	24.58	已信託
80	997	永寧街 28 巷 22 之 1 號	64	81.24		1/1	81.24	24.58	已信託
81	998	永寧街 28 巷 22 之 2 號	64	81.24		1/1	81.24	24.58	已信託

摘要表3

更新前後不動產權利價值估價報告書
103乘估字第10312018號

項次	建號	建登門牌	坐落地號	面積	權利人	權利狀態	持分面積	持分面積	備註
				(m ²)			(m ²)	(坪)	
82	999	永寧街 28 巷 22 之 3 號	64	81.24		1/1	81.24	24.58	已信託
83	1006	永寧街 28 巷 2 號	71	184.99		1/1	184.99	55.96	已信託
84	1007	永寧街 28 巷 2 號二樓	71	119.16		1/1	119.16	36.05	已信託
85	1008	永寧街 28 巷 2 號三樓	71	111.44		1/5	23.83	7.21	已信託
86	1008	永寧街 28 巷 2 號三樓	71	111.44		1/5	23.83	7.21	已信託
87	1008	永寧街 28 巷 2 號三樓	71	111.44		1/5	23.83	7.21	已信託
88	1008	永寧街 28 巷 2 號三樓	71	111.44		1/5	23.83	7.21	已信託
89	1008	永寧街 28 巷 2 號三樓	71	111.44		1/5	23.83	7.21	已信託
90	1009	永寧街 28 巷 2 號四樓	71	119.16		1/1	119.16	36.05	已信託
91	1011	永寧街 28 巷 2 號五樓	71	119.16		1/1	119.16	36.05	已信託
92	1012	永寧街 28 巷 4 號	71	155.46		1/1	155.46	47.03	-
93	1013	永寧街 28 巷 4 號二樓	71	112.13		1/2	58.48	17.69	已信託
94	1013	永寧街 28 巷 4 號二樓	71	112.13		1/2	58.48	17.69	已信託
95	1014	永寧街 28 巷 4 號三樓	71	116.96		1/1	116.96	35.38	已信託
96	1015	永寧街 28 巷 4 號四樓	71	116.96		1/2	58.48	17.69	已信託
96-1	1015	永寧街 28 巷 4 號四樓	71	116.96		1/2	58.48	17.69	已信託
97	1016	永寧街 28 巷 4 號五樓	71	116.96		1/1	116.96	35.38	已信託
98	1017	永寧街 24 巷 6 號	112	66.00		1/1	66.00	19.97	已信託
99	1018	永寧街 24 巷 6 號二樓	112	66.00		1/1	66.00	19.97	已信託
100	1019	永寧街 24 巷 6 號三樓	112	66.00		1/1	66.00	19.97	已信託
101	1020	永寧街 24 巷 4 號三樓	113	66.00		1/5	13.20	3.99	-
102	1020	永寧街 24 巷 4 號三樓	113	66.00		1/5	13.20	3.99	-
103	1020	永寧街 24 巷 4 號三樓	113	66.00		1/5	13.20	3.99	-
104	1020	永寧街 24 巷 4 號三樓	113	66.00		1/5	13.20	3.99	-
105	1020	永寧街 24 巷 4 號三樓	113	66.00		1/5	13.20	3.99	-
106	1021	永寧街 24 巷 2 號	114	67.41		1/2	33.71	10.20	已信託
107	1021	永寧街 24 巷 2 號	114	67.41		1/2	33.71	10.20	已信託
108	1022	永寧街 24 巷 2 號二樓	114	67.00		1/1	67.00	20.27	已信託
109	1023	永寧街 24 巷 2 號三樓	114	67.00		1/1	67.00	20.27	已信託
110	1992	永寧街 24 巷 19 號	106	63.53		1/1	63.53	19.22	已信託
111	1993	永寧街 24 巷 19 號二樓	106	63.53		1/1	63.53	19.22	已信託
112	2044	永寧街 26 巷 14 號	90	116.44		4/6	77.63	23.48	已信託
113	2044	永寧街 26 巷 14 號	90	116.44		1/6	19.41	5.87	已信託
114	2044	永寧街 26 巷 14 號	90	116.44		1/6	19.41	5.87	已信託
115	2060	永寧街 24 巷 12 號	109	91.27		1/1	91.27	27.61	已信託
116	2061	永寧街 24 巷 12 號二樓	109	94.46		1/1	94.46	28.57	-
117	2062	永寧街 24 巷 12 號三樓	109	94.46		1/1	94.46	28.57	已信託
118	2063	永寧街 24 巷 12 號四樓	109	94.46		1/1	94.46	28.57	-
119	2064	永寧街 24 巷 12 號五樓	109	94.46		1/1	94.46	28.57	已信託
120	2281	永寧街 24 巷 4 號	113	64.10		1/1	64.10	19.39	已信託
121	2282	永寧街 24 巷 4 號二樓	113	67.56		1/1	67.56	20.44	已信託

摘要表 4

項次	建號	建登門牌	坐落地號	面積	權利人	權利狀態	持分面積	持分面積	備註
				(m ²)			(m ²)	(坪)	
122	2283	永寧街 24 巷 15 號	104	69.24		1/1	69.24	20.95	已信託
123	2284	永寧街 24 巷 15 號二樓	104	70.83		1/1	70.83	21.43	已信託
124	2496	永寧街 26 巷 11 號	77	57.89		1/1	57.89	17.51	-
125	2497	永寧街 26 巷 11 號二樓	77	62.54		1/1	62.54	18.92	-
合計							8,026.05	2,427.88	

註：本案更新單元於價格日期後之所有權異動如下：
1012建號所有權人黃仁信權利範圍1/1移轉予王紀麟。(王紀麟權利範圍為1/1)

(二) 更新後基本資料：

1. 建築形式：建築量體設計為 1 棟住宅大樓，地下層 5 層、地上層 25 層。
2. 建物構造：鋼筋混凝土造。

三、估價前提：

- (一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考。
- (二) 價格種類：正常價格。
- (三) 價格日期：民國 104 年 02 月 18 日。
- (四) 勘察日期：民國 104 年 3 月。
- (五) 評估內容：

1. 更新前土地權利價值及土地權利價值比例。
2. 更新後建築物及其土地應有部分面積權利價值。

(六) 估價條件：

依據委託者提供之估價條件函(方開更字第 1050815001 號)，本案估價條件如下：

1. 更新前估價條件：
 - (1) 更新前各權利人之權利價值，係以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格，在考量合併利用狀況，且無任何獎勵容積之情形下，以法定容積評估更新前土地權利價值。
 - (2) 本案64、71、109、110地號依新北市都市更新容積獎勵核算基準第12條第3項規定，申請合法四層樓以上建築物之容積獎勵，更新前土地權利價值，依法定容積加計前項申請容積作為評估依據，並做容積折減。各地號申請容積獎勵面積詳見下表

地號	基地面積(m ²)	使照面積(m ²)	獎勵面積(m ²)	佔基地獎勵比例(%)
	A	B	C=(B*法定容積*10%)	D=C/(A*法定容積)
64	134.99	119	35.70	8.82%

更新前後不動產權利價值估價報告書
103東估字第10312018號

71	303.7	316	94.80	10.41%
109	168.92	123.49	37.05	7.31%
110	168.45	130.14	39.04	7.73%

- (3) 評估更新前各宗土地價值時，虛擬71地號為比準地，並以法定容積評估其土地價格。在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，評估更新前各宗土地權利價值。
- (4) 更新範圍內之區分建物，依照不動產估價技術規則第125條及126條評估區分建物土地權利價值。
- (5) 更新單元內部份合法建物為加強磚造，屋齡為46~48年，已超過不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，考量使用現況、維護保養情況及未來審議後將拆除，故耐用年數延長至50年。
- (6) 更新單元內940、956建號合法建物之所有權人與該建物所座落之土地有所有權人非屬同一人之情況，故本案將合法建物之權利價值以固定期間收益法進行評估。磚造及加強磚造建物已逾耐用年數，考量使用現況延長至50年，部分建物未逾耐用年數者，則計算至耐用年數期滿。作為當該宗土地有都市更新條例第39條第2款規定之情事時，實施者估定合法建物所有權佔原土地價值比例之參考。

建號	門牌	建物所有權人	座落地號	土地所有權人	尚可繼續使用年數
956	永寧街24巷13號2樓		103		2
940	永寧街24巷10之3號		110		12

2. 更新後估價條件

- (1) 更新後區分所有建物及其土地應有部分之不動產價值依價格日期當時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，以新成屋價格查估之。
- (2) 更新後區分所有建物及其土地應有部分另有法定空地及露台約定專用，並於公寓大廈規約草約中設有約定專用。本次考量法定空地及露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。
- (3) 評估更新後各戶價格，住宅部分選定4樓B2作為比準戶。

四、評估價值結論：

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

- (一) 更新前土地權利價值總額：新臺幣 1,496,681,084 元。
- (二) 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣 5,601,478,160 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時，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師：


陳心永

不動產估價師證書字號：(104) 台內估字第000476號
不動產估價師開業證書字號：(104) 北市估字第000218號
台北市不動產估價師公會會員字號：(106) 北市估證字第196號

摘要表5

更新前後不動產權利價值估價報告書
103東估字第10312018號

摘要表三：更新前各土地權利價值及比例（歸地）

編號	地號	面積(m ²)	面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)	價值比例
1	64	134.99	40.83	1,263,518	51,595,144	3.4473%
2	71	303.70	91.87	1,498,257	137,643,802	9.1966%
3	72	80.77	24.43	1,175,948	28,731,817	1.9197%
4	73	77.77	23.53	1,138,418	26,781,730	1.7894%
5	74	77.73	23.51	1,138,418	26,767,954	1.7885%
6	75	78.30	23.69	1,138,418	26,964,332	1.8016%
7	76	78.76	23.82	1,138,418	27,122,686	1.8122%
8	77	77.65	23.49	1,138,418	26,740,405	1.7866%
9	78	77.42	23.42	1,138,418	26,661,285	1.7814%
10	79	77.79	23.53	1,138,418	26,788,674	1.7899%
11	80	78.23	23.66	1,138,418	26,940,197	1.8000%
12	81	78.15	23.64	1,138,418	26,912,648	1.7982%
13	82	119.44	36.13	1,138,418	41,131,711	2.7482%
14	83	30.64	9.27	1,063,357	9,855,832	0.6585%
15	85	84.63	25.60	1,138,418	29,144,174	1.9473%
16	86	75.84	22.94	1,138,418	26,117,121	1.7450%
17	87	79.80	24.14	1,138,418	27,480,832	1.8361%
18	88	78.52	23.75	1,138,418	27,040,037	1.8067%
19	89	79.26	23.98	1,138,418	27,294,929	1.8237%
20	90	79.13	23.94	1,138,418	27,250,074	1.8207%
21	91	78.76	23.82	1,138,418	27,122,686	1.8122%
22	92	78.87	23.86	1,138,418	27,160,595	1.8147%
23	93	78.92	23.87	1,138,418	27,177,785	1.8159%
24	94	79.19	23.96	1,138,418	27,270,794	1.8221%
25	95	79.33	24.00	1,138,418	27,318,949	1.8253%
26	96	79.86	24.16	1,175,948	28,408,195	1.8981%
27	97	85.09	25.74	1,175,948	30,268,545	2.0224%
28	98	82.63	25.00	1,138,418	28,455,431	1.9012%
29	99	82.01	24.81	1,138,418	28,241,864	1.8870%
30	100	81.60	24.68	1,138,418	28,100,699	1.8775%
31	101	80.62	24.39	1,138,418	27,763,273	1.8550%
32	102	79.34	24.00	1,138,418	27,322,478	1.8255%
33	103	80.53	24.36	1,138,418	27,732,194	1.8529%
34	104	79.10	23.93	1,138,418	27,239,829	1.8200%
35	105	78.05	23.61	1,138,418	26,878,153	1.7959%
36	106	79.85	24.15	1,138,418	27,498,021	1.8373%
37	107	160.43	48.53	1,163,438	56,461,752	3.7725%
38	108	232.82	70.43	1,163,438	81,938,711	5.4747%

編號	地號	面積(m ²)	面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)	價值比例
39	109	168.92	51.10	1,225,988	62,645,912	4.1857%
40	110	168.45	50.96	1,225,988	62,471,577	4.1740%
41	111	82.90	25.08	1,138,418	28,548,440	1.9074%
42	112	80.81	24.45	1,138,418	27,828,618	1.8594%
43	113	80.47	24.34	1,138,418	27,711,589	1.8515%
44	114	82.29	24.89	1,163,438	28,961,108	1.9350%
47	62-4	3.61	1.09	1,088,372	1,188,502	0.0794%
合計		4,192.97	1,268.37	1,180,000	1,496,681,084	100.0000%

摘要表四：更新前各土地權利價值及比例（歸人）

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前權利價值(元)	更新前權利價值小計(元)	權利價值比例
1		71	5,972,230	5,972,230	0.3990%
2		114	9,327,601	9,327,601	0.6232%
3		72	13,739,768	13,739,768	0.9180%
4		82	22,290,759	32,146,591	2.1479%
5		83	9,855,832		
6		113	1,793,094	1,793,094	0.1198%
7		113	1,793,094	1,793,094	0.1198%
8		113	1,793,094	1,793,094	0.1198%
9		113	1,793,094	1,793,094	0.1198%
10		113	1,793,094	1,793,094	0.1198%
11		110(940 建號)	1,589,659	1,589,659	0.1062%
12		110	13,724,975	13,724,975	0.9170%
13		104	14,373,865	14,373,865	0.9604%
14		111	10,314,275	10,314,275	0.6891%
15		111	18,234,165	18,234,165	1.2183%
16		101	13,467,932	13,467,932	0.8999%
17		97	14,134,839	14,134,839	0.9444%
18		94	12,726,370	12,726,370	0.8503%
19		79	26,788,674	26,788,674	1.7899%
20		75	14,380,977	14,380,977	0.9609%
21		71	2,458,180	2,458,180	0.1642%
22		98	13,279,239	13,279,239	0.8872%
23		100	13,113,659	13,113,659	0.8762%
24		71	2,458,180	2,458,180	0.1642%
25		101	14,295,341	14,295,341	0.9551%
26		109	12,499,878	12,499,878	0.8352%
27		71	2,458,180	2,458,180	0.1642%
28		71	2,458,180	2,458,180	0.1642%
29		71	2,458,180	2,458,180	0.1642%

摘要表6