

更新前後不動產權利價值估價報告書  
103案估字第10312018號

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
30		110	15,011,375	15,011,375	1.0030%
31		107	56,461,752	56,461,752	3.7725%
32		109	12,252,357	12,252,357	0.8186%
33		94	14,544,424	14,544,424	0.9718%
34		82	4,710,238	4,710,238	0.3147%
35		82	4,710,238	4,710,238	0.3147%
36		82	4,710,238	4,710,238	0.3147%
37		104	12,865,964	12,865,964	0.8596%
38		77	26,740,405	41,522,128	2.7743%
39		105	14,781,723		
40		73	14,283,589	14,283,589	0.9544%
41		78	12,441,934	12,441,934	0.8313%
42		110	15,011,375	15,011,375	1.0030%
43		82	4,710,238	4,710,238	0.3147%
44		71	6,031,952	6,031,952	0.4030%
45		113	8,993,835	8,993,835	0.6009%
46		91	17,977,821	17,977,821	1.2012%
47		89	7,396,933	7,396,933	0.4942%
48		91	9,144,865	9,144,865	0.6110%
49		114	9,144,707	9,144,707	0.6110%
50		109	13,512,725	13,512,725	0.9028%
51		108	81,938,711	81,938,711	5.4747%
52		103(956 建號)	218,715	218,715	0.0146%
53		102	14,571,989	27,294,964	1.8237%
54		103	12,722,975		
55		100	14,987,040	14,987,040	1.0014%
56		71	5,972,230	5,972,230	0.3990%
57		95	12,748,843	12,748,843	0.8518%
58		75	12,583,355	12,583,355	0.8408%
59		73	12,498,141	12,498,141	0.8351%
60		74	14,276,241	14,276,241	0.9539%
61		81	14,353,412	14,353,412	0.9590%
62		64	14,127,243	14,127,243	0.9439%
63		64	12,407,403	12,407,403	0.8290%
64		72	14,992,049	14,992,049	1.0017%
65		88	27,040	27,040	0.0018%
66		88	13,438,898	13,438,898	0.8979%
67		88	27,040	27,040	0.0018%
68		88	27,040	27,040	0.0018%

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
69		90	4,541,679	4,541,679	0.3035%
70		71	12,169,137	12,169,137	0.8131%
71		86	26,117,121	26,117,121	1.7450%
72		96	6,488,443	6,488,443	0.4335%
73		90	4,541,679	4,541,679	0.3035%
74		78	14,219,351	14,219,351	0.9501%
75		105	12,096,430	24,928,839	1.6656%
76		106	12,832,409		
77		92	27,160,595	27,160,595	1.8147%
78		102	12,750,489	12,750,489	0.8519%
79		85	14,572,087	14,572,087	0.9736%
80		85	14,572,087	14,572,087	0.9736%
81		109	12,252,357	12,252,357	0.8186%
82		71	18,257,741	18,257,741	1.2199%
83		71	6,031,952	6,031,952	0.4030%
84		99	28,241,864	28,241,864	1.8870%
85		87	14,656,444	14,656,444	0.9793%
86		89	12,501,064	12,501,064	0.8353%
87		87	12,824,388	12,824,388	0.8569%
88		89	7,396,932	7,396,932	0.4942%
89	新北市(管	市工務局) 62-4	1,188,502	1,188,502	0.0794%
90		88	13,520,019	13,520,019	0.9033%
91		93	14,730,403	14,730,403	0.9842%
92		93	12,447,382	12,447,382	0.8317%
93		96	6,488,443	6,488,443	0.4335%
94		71	12,534,212	12,534,212	0.8375%
95		109	12,128,595	12,128,595	0.8104%
96		64	12,407,403	12,407,403	0.8290%
97		71	12,063,905	12,063,905	0.8060%
98		114	5,244,400	5,244,400	0.3504%
99		114	5,244,400	5,244,400	0.3504%
100		98	8,789,322	8,789,322	0.5873%
101		113	9,752,284	9,752,284	0.6516%
102		98	6,386,870	6,386,870	0.4267%
103		96	15,431,309	15,431,309	1.0310%
104		74	12,491,713	12,491,713	0.8346%
105		97	16,133,706	16,133,706	1.0780%
106		71	12,290,829	12,290,829	0.8212%
107		80	14,368,105	14,368,105	0.9600%

摘要表7

更新前後不動產權利價值估價報告書  
103東估字第10312018號

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
108		81	12,559,236	12,559,236	0.8391%
109		106	14,665,612	14,665,612	0.9799%
110		90	18,166,716	18,166,716	1.2138%
111		64	12,653,095	12,653,095	0.8454%
112		110	17,134,193	17,134,193	1.1448%
113		95	14,570,106	14,570,106	0.9735%
114		112	8,976,973	8,976,973	0.5998%
115		103	14,790,504	14,790,504	0.9882%
116		80	12,572,092	12,572,092	0.8400%
117		76	5,812,004	5,812,004	0.3883%
118		76	5,812,004	5,812,004	0.3883%
119		71	12,302,794	12,302,794	0.8220%
120		76	5,812,004	5,812,004	0.3883%
121		76	9,686,674	9,686,674	0.6472%
122		112	18,851,645	18,851,645	1.2596%
123		71	21,725,920	21,725,920	1.4516%
合計			1,496,681,084	1,496,681,084	100.0000%

註1：上表權利價值比例係採計算機連續計算，僅係顯示至小數點後第六位，於此敘明。  
 註2：本案估價報告書係以價格日期當時之產權狀態進行評估，後續產權移轉請見報告書內有關土地產權分析表及建物產權分析表之備註欄。  
 註3：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  
 1012建號所有權人

摘要表五：更新後之建築物及其土地權利價值評估結果

類型	面積(坪)/車位(個)	均價(元/坪)/(元/個)	總價(元)
地面層	189.66	587,217	111,371,560
地上層	10,391.32	488,630	5,077,506,600
地面層以上小計	10,580.98	490,397	5,188,878,160
停車位	263	1,568,821	412,600,000
全棟合計	--	--	5,601,478,160

摘要表六：更新後各單位之建築物及其土地權利價值評估結果

編號	樓層	棟別	戶別	銷售面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)
1	1	A	1	48.89	598,059	29,239,090
2	1	A	2	45.42	584,440	26,545,260
3	2	A	1	56.00	459,390	25,725,840
4	2	A	2	48.85	440,000	21,494,000
5	3	A	1	66.45	440,000	29,238,000

編號	樓層	棟別	戶別	銷售面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)
6	3	A	2	49.84	449,273	22,391,790
7	3	A	3	52.39	449,000	23,523,110
8	3	A	5	48.18	461,777	22,248,420
9	4	A	1	68.70	444,000	30,502,800
10	4	A	2	50.51	440,000	22,224,400
11	4	A	3	53.76	453,000	24,353,280
12	4	A	5	49.52	453,000	22,432,560
13	5	A	1	67.33	449,000	30,231,170
14	5	A	2	50.51	444,000	22,426,440
15	5	A	3	53.28	458,000	24,402,240
16	5	A	5	48.85	458,000	22,373,300
17	6	A	1	68.70	453,000	31,121,100
18	6	A	2	50.51	449,000	22,678,990
19	6	A	3	53.97	462,000	24,934,140
20	6	A	5	49.52	462,000	22,878,240
21	7	A	1	67.33	458,000	30,837,140
22	7	A	2	50.51	453,000	22,881,030
23	7	A	3	53.28	467,000	24,881,760
24	7	A	5	48.85	467,000	22,812,950
25	8	A	1	68.70	462,000	31,739,400
26	8	A	2	50.51	458,000	23,133,580
27	8	A	3	53.76	471,000	25,320,960
28	8	A	5	49.52	471,000	23,323,920
29	9	A	1	67.33	467,000	31,443,110
30	9	A	2	50.51	462,000	23,335,620
31	9	A	3	53.28	476,000	25,361,280
32	9	A	5	48.85	476,000	23,252,600
33	10	A	1	68.70	471,000	32,357,700
34	10	A	2	50.51	466,000	23,537,660
35	10	A	3	53.97	480,000	25,905,600
36	10	A	5	49.52	480,000	23,769,600
37	11	A	1	67.33	476,000	32,049,080
38	11	A	2	50.51	471,000	23,790,210
39	11	A	3	53.28	485,000	25,840,800
40	11	A	5	48.85	485,000	23,692,250
41	12	A	1	68.70	480,000	32,976,000
42	12	A	2	50.51	475,000	23,992,250
43	12	A	3	53.76	489,000	26,288,640
44	12	A	5	49.52	489,000	24,215,280
45	13	A	1	67.33	484,000	32,587,720

摘要表8

更新前後不動產權利價值估價報告書  
103東估字第10312018號

編號	樓層	棟別	戶別	銷售面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)
46	13	A	2	50.51	480,000	24,244,800
47	13	A	3	53.28	494,000	26,320,320
48	13	A	5	48.85	494,000	24,131,900
49	14	A	1	68.70	489,000	33,594,300
50	14	A	2	50.51	484,000	24,446,840
51	14	A	3	53.97	499,000	26,931,030
52	14	A	5	49.52	499,000	24,710,480
53	15	A	1	67.33	493,000	33,193,690
54	15	A	2	50.51	488,000	24,648,880
55	15	A	3	53.28	503,000	26,799,840
56	15	A	5	48.85	503,000	24,571,550
57	16	A	1	68.70	498,000	34,212,600
58	16	A	2	50.51	493,000	24,901,430
59	16	A	3	53.76	508,000	27,310,080
60	16	A	5	49.52	508,000	25,156,160
61	17	A	1	67.33	502,000	33,799,660
62	17	A	2	50.51	497,000	25,103,470
63	17	A	3	53.28	512,000	27,279,360
64	17	A	5	48.85	512,000	25,011,200
65	18	A	1	68.70	507,000	34,830,900
66	18	A	2	50.51	502,000	25,356,020
67	18	A	3	53.97	517,000	27,902,490
68	18	A	5	49.52	517,000	25,601,840
69	19	A	1	67.33	511,000	34,405,630
70	19	A	2	50.51	506,000	25,558,060
71	19	A	3	53.28	521,000	27,758,880
72	19	A	5	48.85	521,000	25,450,850
73	20	A	1	68.70	516,000	35,449,200
74	20	A	2	50.51	510,000	25,760,100
75	20	A	3	53.76	526,000	28,277,760
76	20	A	5	49.52	526,000	26,047,520
77	21	A	1	67.33	520,000	35,011,600
78	21	A	2	50.51	515,000	26,012,650
79	21	A	3	53.28	530,000	28,238,400
80	21	A	5	48.85	530,000	25,890,500
81	22	A	1	68.70	524,000	35,998,800
82	22	A	2	50.51	519,000	26,214,690
83	22	A	3	53.97	535,000	28,873,950
84	22	A	5	49.52	535,000	26,493,200
85	23	A	1	67.33	529,000	35,617,570

編號	樓層	棟別	戶別	銷售面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)
86	23	A	2	50.51	524,000	26,467,240
87	23	A	3	53.28	539,000	28,717,920
88	23	A	5	48.85	539,000	26,330,150
89	24	A	1	68.70	533,000	36,617,100
90	24	A	2	50.51	528,000	26,669,280
91	24	A	3	53.76	544,000	29,245,440
92	24	A	5	49.52	544,000	26,938,880
93	25	A	1	67.33	538,000	36,223,540
94	25	A	2	50.51	532,000	26,871,320
95	25	A	3	53.28	548,000	29,197,440
96	25	A	5	48.85	548,000	26,769,800
97	1	B	1	49.59	589,330	29,224,890
98	1	B	2	45.76	576,100	26,362,320
99	2	B	1	56.14	427,000	23,971,780
100	2	B	2	49.28	431,000	21,239,680
101	3	B	1	66.80	431,000	28,790,800
102	3	B	2	50.16	449,189	22,531,310
103	3	B	3	38.17	465,977	17,786,330
104	3	B	5	62.37	440,000	27,442,800
105	4	B	1	68.39	436,000	29,818,040
106	4	B	2	50.83	440,000	22,365,200
107	4	B	3	38.84	453,000	17,594,520
108	4	B	5	64.61	444,000	28,686,840
109	5	B	1	67.69	440,000	29,783,600
110	5	B	2	50.83	444,000	22,568,520
111	5	B	3	38.84	458,000	17,788,720
112	5	B	5	63.26	449,000	28,403,740
113	6	B	1	68.89	444,000	30,587,160
114	6	B	2	50.83	449,000	22,822,670
115	6	B	3	38.84	462,000	17,944,080
116	6	B	5	64.63	453,000	29,277,390
117	7	B	1	67.69	449,000	30,392,810
118	7	B	2	50.83	453,000	23,025,990
119	7	B	3	38.84	467,000	18,138,280
120	7	B	5	63.26	458,000	28,973,080
121	8	B	1	68.39	453,000	30,980,670
122	8	B	2	50.83	458,000	23,280,140
123	8	B	3	38.84	471,000	18,293,640
124	8	B	5	64.61	462,000	29,849,820
125	9	B	1	67.69	457,000	30,934,330

摘要表9

更新前後不動產權利價值估價報告書  
103東估字第10312018號

編號	樓層	棟別	戶別	銷售面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)
126	9	B	2	50.83	462,000	23,483,460
127	9	B	3	38.84	476,000	18,487,840
128	9	B	5	63.26	467,000	29,542,420
129	10	B	1	68.89	462,000	31,827,180
130	10	B	2	50.83	466,000	23,686,780
131	10	B	3	38.84	480,000	18,643,200
132	10	B	5	64.63	471,000	30,440,730
133	11	B	1	67.69	466,000	31,543,540
134	11	B	2	50.83	471,000	23,940,930
135	11	B	3	38.84	485,000	18,837,400
136	11	B	5	63.26	476,000	30,111,760
137	12	B	1	68.39	470,000	32,143,300
138	12	B	2	50.83	475,000	24,144,250
139	12	B	3	38.84	489,000	18,992,760
140	12	B	5	64.61	480,000	31,012,800
141	13	B	1	67.69	475,000	32,152,750
142	13	B	2	50.83	480,000	24,398,400
143	13	B	3	38.84	494,000	19,186,960
144	13	B	5	63.26	484,000	30,617,840
145	14	B	1	68.89	479,000	32,998,310
146	14	B	2	50.83	484,000	24,601,720
147	14	B	3	38.84	499,000	19,381,160
148	14	B	5	64.63	489,000	31,604,070
149	15	B	1	67.69	484,000	32,761,960
150	15	B	2	50.83	488,000	24,805,040
151	15	B	3	38.84	503,000	19,536,520
152	15	B	5	63.26	493,000	31,187,180
153	16	B	1	68.39	488,000	33,374,320
154	16	B	2	50.83	493,000	25,059,190
155	16	B	3	38.84	508,000	19,730,720
156	16	B	5	64.61	498,000	32,175,780
157	17	B	1	67.69	492,000	33,303,480
158	17	B	2	50.83	497,000	25,262,510
159	17	B	3	38.84	512,000	19,886,080
160	17	B	5	63.26	502,000	31,756,520
161	18	B	1	68.89	497,000	34,238,330
162	18	B	2	50.83	502,000	25,516,660
163	18	B	3	38.84	517,000	20,080,280
164	18	B	5	64.63	507,000	32,767,410
165	19	B	1	67.69	501,000	33,912,690

摘要表10

編號	樓層	棟別	戶別	銷售面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)
166	19	B	2	50.83	506,000	25,719,980
167	19	B	3	38.84	521,000	20,235,640
168	19	B	5	63.26	511,000	32,325,860
169	20	B	1	68.39	505,000	34,536,950
170	20	B	2	50.83	510,000	25,923,300
171	20	B	3	38.84	526,000	20,429,840
172	20	B	5	64.61	516,000	33,338,760
173	21	B	1	67.69	510,000	34,521,900
174	21	B	2	50.83	515,000	26,177,450
175	21	B	3	38.84	530,000	20,585,200
176	21	B	5	63.26	520,000	32,895,200
177	22	B	1	68.89	514,000	35,409,460
178	22	B	2	50.83	519,000	26,380,770
179	22	B	3	38.84	535,000	20,779,400
180	22	B	5	64.63	524,000	33,866,120
181	23	B	1	67.69	518,000	35,063,420
182	23	B	2	50.83	524,000	26,634,920
183	23	B	3	38.84	539,000	20,934,760
184	23	B	5	63.26	529,000	33,464,540
185	24	B	1	68.39	523,000	35,767,970
186	24	B	2	50.83	528,000	26,838,240
187	24	B	3	38.84	544,000	21,128,960
188	24	B	5	64.61	533,000	34,437,130
189	25	B	1	67.69	527,000	35,672,630
190	25	B	2	50.83	532,000	27,041,560
191	25	B	3	38.84	548,000	21,284,320
192	25	B	5	63.26	538,000	34,033,880
合計				10,581.19	490,387	5,188,878,160

摘要表七：更新後地下層車位價值評估結果

樓層	車位類型	數量	單價(元/個)	總價(元)
B1	坡道式平面(大)	22	1,800,000	39,600,000
B1	坡道式平面(小)	2	1,700,000	3,400,000
B1	坡道式平面(行動不便)	1	1,900,000	1,900,000
B2	坡道式平面(大)	55	1,700,000	93,500,000
B2	坡道式平面(小)	3	1,600,000	4,800,000
B2	坡道式平面(行動不便)	1	1,800,000	1,800,000
B3	坡道式平面(大)	55	1,600,000	88,000,000
B3	坡道式平面(小)	3	1,500,000	4,500,000
B3	坡道式平面(行動不便)	1	1,700,000	1,700,000

更新前後不動產權利價值估價報告書  
103業估字第10312018號

樓層	車位類型	數量	單價(元/個)	總價(元)
B4	坡道式平面(大)	55	1,500,000	82,500,000
B4	坡道式平面(小)	3	1,400,000	4,200,000
B4	坡道式平面(行動不便)	1	1,600,000	1,600,000
B5	坡道式平面(大)	58	1,400,000	81,200,000
B5	坡道式平面(小)	3	1,300,000	3,900,000
合計		263	1,568,821	412,600,000

摘要表八：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格(元/坪)	比準地土地總價(元)	合併後土地權利單價(元/坪)	合併後土地權利總價(元)
	1,060,000	97,381,458	1,180,000	1,496,681,084
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	地面層總價(元)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	二樓以上總價(元)
	587,217	111,371,560	488,630	5,077,506,600
	車位平均價格(元/個)	車位總價(元)	更新後總權利價值(元)	
	1,568,821	412,600,000	5,601,478,160	

摘要表11

附錄三：三家估價報告書摘要

三、展碁不動產估價師聯合事務所  
都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號及都市更新案號：

不動產估價報告書案號：GER2014010

二、委託人：

方圓開發建設股份有限公司。

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：新北市新莊區立德段71地號等45筆。
- (2) 建物標示：新北市新莊區立德段1006建號等125筆。
- (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) 土地所有權人及持有權利範圍：尤惠珍等119人(詳見表一)。
- (2) 建物所有權人及持有權利範圍：尤惠珍等122人(詳見表二)。
- (3) 他項權利：勘估標的設有抵押權共45筆，金額合計為新台幣133,540,000元(詳見表三)。

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	土地持分面積(坪)	登記建號	備註
1	62-4(部分)	3.61	[Redacted]	1	1	3.61	1.09		
2-1	64	134.99		1	4	33.7475	10.21	996	
2-2	64	134.99		1	4	33.7475	10.21	998	
2-3	64	134.99		1	4	33.7475	10.21	997	
2-4	64	134.99		1	4	33.7475	10.21	999	
3-1	71	303.7		990	10000	30.0663	9.1	1012	比準地

展碁不動產估價師聯合事務所

編號	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	土地持分面積(坪)	登記建號	備註
3-2	71	303.7	[Redacted]	990	10000	30.0663	9.1	1014	比準地
3-3	71	303.7		1010	10000	30.6737	9.28	1011	比準地
3-4	71	303.7		495	10000	15.03315	4.55	1015	比準地
3-5	71	303.7		495	10000	15.03315	4.55	1015	比準地
3-6	71	303.7		990	10000	30.0663	9.1	1016	比準地
3-7	71	303.7		1010	10000	30.6737	9.28	1009	比準地
3-8	71	303.7		1010	10000	30.6737	9.28	1006	比準地
3-9	71	303.7		101	5000	6.13474	1.86	1008	比準地
3-10	71	303.7		101	5000	6.13474	1.86	1008	比準地
3-11	71	303.7		101	5000	6.13474	1.86	1008	比準地
3-12	71	303.7		101	5000	6.13474	1.86	1008	比準地
3-13	71	303.7		101	5000	6.13474	1.86	1008	比準地
3-14	71	303.7		1010	10000	30.6737	9.28	1007	比準地
3-15	71	303.7		370	10000	11.2369	3.4	1013	比準地
3-16	71	303.7		620	10000	18.8294	5.7	1013	比準地
4-1	72	80.77		1	2	40.385	12.22	977	
4-2	72	80.77		1	2	40.385	12.22	978	
5-1	73	77.77		1	2	38.885	11.76	979	
5-2	73	77.77		1	2	38.885	11.76	980	
6-1	74	77.73		1	2	38.865	11.76	982	
6-2	74	77.73	1	2	38.865	11.76	981		
7-1	75	78.3	1	2	39.15	11.84	984		
7-2	75	78.3	1	2	39.15	11.84	983		
8-1	76	78.76	3	14	16.87714286	5.11	985		

展基不動產估價師聯合事務所

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積 (m <sup>2</sup> )	土地持分面積 (坪)	登記建號	備註
8-2	76	78.76		3	14	16.87714286	5.11	985	
8-3	76	78.76		3	14	16.87714286	5.11	985	
8-4	76	78.76		5	14	28.12857143	8.51	985	
9	77	77.65		1	1	77.65	23.49	2496、2497	
10-1	78	77.42		1	2	38.71	11.71	988	
10-2	78	77.42		1	2	38.71	11.71	987	
11	79	77.79		1	1	77.79	23.53	989	
12-1	80	78.23		1	2	39.115	11.83	990	
12-2	80	78.23		1	2	39.115	11.83	991	
13-1	81	78.15		1	2	39.075	11.82	993	
13-2	81	78.15		1	2	39.075	11.82	992	
14-1	82	119.44		1	2	59.72	18.07	994	
14-2	82	119.44		1	8	14.93	4.52	995	
14-3	82	119.44		1	8	14.93	4.52	995	
14-4	82	119.44		1	8	14.93	4.52	995	
14-5	82	119.44		1	8	14.93	4.52	995	
15	83	30.64		1	1	30.64	9.27		
16-1	85	84.63		1	2	42.315	12.8	959	
16-2	85	84.63		1	2	42.315	12.8	959	
17	86	75.84		1	1	75.84	22.94	960	
18-1	87	79.8	1	2	39.9	12.07	962		
18-2	87	79.8	1	2	39.9	12.07	961		
19-1	88	78.52	497	1000	39.02444	11.8	963		
19-2	88	78.52	1	2	39.26	11.88	963		

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積 (m <sup>2</sup> )	土地持分面積 (坪)	登記建號	備註
19-3	88	78.52		1	1000	0.07852	0.02	963	
19-4	88	78.52		1	1000	0.07852	0.02	963	
19-5	88	78.52		1	1000	0.07852	0.02	963	
20-1	89	79.26		1	2	39.63	11.99	965	
20-2	89	79.26		1	4	19.815	5.99	964	
20-3	89	79.26		1	4	19.815	5.99	964	
21-1	90	79.13		4	6	52.75333333	15.96	2044	
21-2	90	79.13		1	6	13.18833333	3.99	2044	
21-3	90	79.13		1	6	13.18833333	3.99	2044	
22-1	91	78.76		2	3	52.50666667	15.88	967	
22-2	91	78.76		1	3	26.25333333	7.94	966	
23	92	78.87		1	1	78.87	23.86	968	
24-1	93	78.92		1	2	39.46	11.94	969	
24-2	93	78.92		1	2	39.46	11.94	970	
25-1	94	79.19		1	2	39.595	11.98	972	
25-2	94	79.19		1	2	39.595	11.98	971	
26-1	95	79.33		1	2	39.665	12	974	
26-2	95	79.33		1	2	39.665	12	973	
27-1	96	79.86		1	2	39.93	12.08	975	
27-2	96	79.86		1	4	19.965	6.04	976	
27-3	96	79.86		1	4	19.965	6.04	976	
28-1	97	85.09		1	2	42.545	12.87	944	
28-2	97	85.09		1	2	42.545	12.87	945	
29-1	98	82.63		1	2	41.315	12.5	947	

II

展基不動產估價師聯合事務所

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積 (m <sup>2</sup> )	土地持分面積 (坪)	登記建號	備註
29-2	98	82.63	長 興 實 業 有 限 公 司	29	100	23.9627	7.25	946	
29-3	98	82.63		21	100	17.3523	5.25	946	
30	99	82.01		1	1	82.01	24.81	948	
31-1	100	81.6		1	2	40.8	12.34	950	
31-2	100	81.6		1	2	40.8	12.34	949	
32-1	101	80.62		1	2	40.31	12.19	952	
32-2	101	80.62		1	2	40.31	12.19	951	
33-1	102	79.34		1	2	39.67	12	954	
33-2	102	79.34		1	2	39.67	12	953	
34-1	103	80.53		1	2	40.265	12.18	955	
34-2	103	80.53		1	2	40.265	12.18	956	
35-1	104	79.1		1	2	39.55	11.96	2283	
35-2	104	79.1		1	2	39.55	11.96	2284	
36-1	105	78.05		1	2	39.025	11.81	958	
36-2	105	78.05		1	2	39.025	11.81	957	
37-1	106	79.85		1	2	39.925	12.08	1993	
37-2	106	79.85		1	2	39.925	12.08	1992	
38	107	160.43		1	1	160.43	48.53	933	
39	108	232.82		1	1	232.82	70.43	934	
40-1	109	168.92		1	5	33.784	10.22	2060	
40-2	109	168.92	1	5	33.784	10.22	2062		
40-3	109	168.92	1	5	33.784	10.22	2063		
40-4	109	168.92	1	5	33.784	10.22	2061		
40-5	109	168.92	1	5	33.784	10.22	2064		

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積 (m <sup>2</sup> )	土地持分面積 (坪)	登記建號	備註
41-1	110	168.45	限 有 限 公 司	1	4	42.1125	12.74	937	
41-2	110	168.45		1	4	42.1125	12.74	938	
41-3	110	168.45		1	4	42.1125	12.74	939	
41-4	110	168.45		1	4	42.1125	12.74	940	
42-1	111	82.9		1	3	27.63333333	8.36	941	
42-2	111	82.9		2	3	55.26666667	16.72	942、943	
43-1	112	80.81		2	3	53.87333333	16.3	1017、1018	
43-2	112	80.81		1	3	26.93666667	8.15	1019	
44-1	113	80.47		1	3	26.82333333	8.11	2281	
44-2	113	80.47		1	15	5.364666667	1.62	1020	
44-3	113	80.47		1	15	5.364666667	1.62	1020	
44-4	113	80.47		1	15	5.364666667	1.62	1020	
44-5	113	80.47		1	15	5.364666667	1.62	1020	
44-6	113	80.47		1	15	5.364666667	1.62	1020	
44-7	113	80.47		1	3	26.82333333	8.11	2282	
45-1	114	82.29		1	3	27.43	8.3	1022	
45-2	114	82.29		1	6	13.715	4.15	1021	
45-3	114	82.29		1	6	13.715	4.15	1021	
45-4	114	82.29		1	3	27.43	8.3	1023	
合計		4,192.97					4,192.97	1,268.37	

展基不動產估價師聯合事務所

表二：建物產權分析表

編號	建號	地號	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	建物門牌	所有權人	持分分子	持分分母	權利面積(坪)	樓層數	總樓層數	構造別	建築完成日期	備註
1	933	107	108.36		108.36	中港路 67 之 18 號		1	/1	32.78	1	1	磚造	56/5/1	
2	934	108	164.76		164.76	永寧街 24 巷 14 號		1	/2	24.92	1	2	加強磚造	57/10/10	
	934	108	164.76		164.76	永寧街 24 巷 14 號		1	/2	24.92	2	2	加強磚造	57/10/10	
3	937	110	101.45		101.45	永寧街 24 巷 10 號		1	/1	30.69	1	4	鋼筋混凝土造	66/6/17	
4	938	110	101.45		101.45	永寧街 24 巷 10 之 1 號		1	/1	30.69	2	4	鋼筋混凝土造	66/6/17	
5	939	110	101.45		101.45	永寧街 24 巷 10 之 2 號		1	/1	30.69	3	4	鋼筋混凝土造	66/6/17	
6	940	110	101.45		101.45	永寧街 24 巷 10 之 3 號		1	/1	30.69	4	4	鋼筋混凝土造	66/6/17	
7	941	111	75.78		75.78	永寧街 24 巷 8 號		1	/1	22.92	1	3	加強磚造	57/4/1	
8	942	111	75.78		75.78	永寧街 24 巷 8 號		1	/1	22.92	2	3	加強磚造	57/4/1	
9	943	111	75.78		75.78	永寧街 24 巷 8 號		1	/1	22.92	3	3	加強磚造	57/4/1	
10	944	97	62.25		62.25	永寧街 24 巷 1 號		1	/1	18.83	1	2	加強磚造	57/3/5	
11	945	97	62.25		62.25	永寧街 24 巷 1 號二樓		1	/1	18.83	2	2	加強磚造	57/3/5	
12	946	98	61.70		61.70	永寧街 24 巷 3 號		1	/2	9.33	1	2	加強磚造	57/3/5	
13	946	98	61.70		61.70	永寧街 24 巷 3 號		1	/2	9.33	1	2	加強磚造	57/3/5	
14	947	98	61.70		61.70	永寧街 24 巷 3 號二樓		1	/1	18.66	2	2	加強磚造	57/3/5	
15	948	99	124.60		124.60	永寧街 24 巷 5 號		1	/2	18.85	1	2	加強磚造	56/3/1	
	948	99	124.60		124.60	永寧街 24 巷 5 號		1	/2	18.85	2	2	加強磚造	56/3/1	
16	949	100	66.09		66.09	永寧街 24 巷 7 號		1	/1	19.99	1	2	加強磚造	56/7/15	
17	950	100	66.09		66.09	永寧街 24 巷 7 號二樓		1	/1	19.99	2	2	加強磚造	57/5/20	
18	951	101	61.01		61.01	永寧街 24 巷 9 號		1	/1	18.46	1	2	加強磚造	56/4/4	
19	952	101	65.69		65.69	永寧街 24 巷 9 號二樓		1	/1	19.87	2	2	加強磚造	57/1/16	
20	953	102	66.09		66.09	永寧街 24 巷 11 號		1	/1	19.99	1	2	加強磚造	57/5/1	
21	954	102	66.09		66.09	永寧街 24 巷 11 號二樓		1	/1	19.99	2	2	加強磚造	56/7/1	
22	955	103	65.55		65.55	永寧街 24 巷 13 號		1	/1	19.83	1	2	加強磚造	56/2/25	
23	956	103	65.55		65.55	永寧街 24 巷 13 號二樓		1	/1	19.83	2	2	加強磚造	56/2/25	
24	957	105	60.38		60.38	永寧街 24 巷 17 號		1	/1	18.26	1	2	加強磚造	57/4/4	
25	958	105	56.47		56.47	永寧街 24 巷 17 號二樓		1	/1	17.08	2	2	加強磚造	57/4/4	
26	959	85	130.56	14.24	144.80	永寧街 26 巷 24 號		1	/4	10.95	1	2	加強磚造	56/3/3	
	959	85	130.56	14.24	144.80	永寧街 26 巷 24 號		1	/4	10.95	2	2	加強磚造	56/3/3	
27	959	85	130.56	14.24	144.80	永寧街 26 巷 24 號		1	/4	10.95	1	2	加強磚造	56/3/3	
	959	85	130.56	14.24	144.80	永寧街 26 巷 24 號		1	/4	10.95	2	2	加強磚造	56/3/3	
28	960	86	120.80		120.80	永寧街 26 巷 22 號		1	/2	18.27	1	2	加強磚造	56/3/10	
	960	86	120.80		120.80	永寧街 26 巷 22 號		1	/2	18.27	2	2	加強磚造	56/3/10	
29	961	87	63.25	4.23	67.48	永寧街 26 巷 20 號		1	/1	20.41	1	2	加強磚造	56/3/20	
30	962	87	63.25	4.23	67.48	永寧街 26 巷 20 之 1 號		1	/1	20.41	2	2	加強磚造	56/3/20	
31	963	88	126.50	8.46	134.96	永寧街 26 巷 18 號		2	/200	0.41	1	2	加強磚造	56/11/15	
	963	88	126.50	8.46	134.96	永寧街 26 巷 18 號		2	/200	0.41	2	2	加強磚造	56/11/15	
32	963	88	126.50	8.46	134.96	永寧街 26 巷 18 號		16	/200	3.27	1	2	加強磚造	56/11/15	
	963	88	126.50	8.46	134.96	永寧街 26 巷 18 號		16	/200	3.27	2	2	加強磚造	56/11/15	
33	963	88	126.50	8.46	134.96	永寧街 26 巷 18 號		16	/200	3.27	1	2	加強磚造	56/11/15	
	963	88	126.50	8.46	134.96	永寧街 26 巷 18 號		16	/200	3.27	2	2	加強磚造	56/11/15	
34	963	88	126.50	8.46	134.96	永寧街 26 巷 18 號		16	/200	3.27	1	2	加強磚造	56/11/15	
	963	88	126.50	8.46	134.96	永寧街 26 巷 18 號		16	/200	3.27	2	2	加強磚造	56/11/15	
35	963	88	126.50	8.46	134.96	永寧街 26 巷 18 號		1	/4	10.21	1	2	加強磚造	56/11/15	
	963	88	126.50	8.46	134.96	永寧街 26 巷 18 號		1	/4	10.21	2	2	加強磚造	56/11/15	
36	964	89	70.03		70.03	永寧街 26 巷 16 號一樓		1	/2	10.59	1	2	加強磚造	56/10/3	
37	964	89	70.03		70.03	永寧街 26 巷 16 號一樓		1	/2	10.59	1	2	加強磚造	56/10/3	
38	965	89	67.63		67.63	永寧街 26 巷 16 號二樓		1	/1	20.46	2	2	加強磚造	56/10/3	
39	966	91	62.24		62.24	永寧街 26 巷 12 號		1	/1	18.83	1	3	加強磚造	56/4/10	

展基不動產估價師聯合事務所

編號	建號	地號	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	建物門牌	所有權人	持分分子	持分分母	權利面積(坪)	樓層數	總樓層數	構造別	建築完成日期	備註
40	967	91	137.04		137.04	永寧街 26 巷 12 號二樓	[Redacted]	1	/1	41.45	2	3	加強磚造	56/4/10	
41	968	92	151.84		151.84	永寧街 26 巷 10 號		1	/2	22.97	1	2	加強磚造	56/2/1	
	968	92	151.84		151.84	永寧街 26 巷 10 號		1	/2	22.97	2	2	加強磚造	56/2/1	
42	969	93	70.03		70.03	永寧街 26 巷 8 號一樓		1	/1	21.18	1	2	加強磚造	56/10/3	
43	970	93	67.63		67.63	永寧街 26 巷 8 號二樓		1	/1	20.46	2	2	加強磚造	56/10/3	
44	971	94	62.61		62.61	永寧街 26 巷 6 號		1	/1	18.94	1	2	加強磚造	56/12/1	
45	972	94	62.61		62.61	永寧街 26 巷 6 號二樓		1	/1	18.94	2	2	加強磚造	56/12/1	
46	973	95	60.52		60.52	永寧街 26 巷 4 號		1	/1	18.31	1	2	加強磚造	56/12/5	
47	974	95	60.52		60.52	永寧街 26 巷 4 號二樓		1	/1	18.31	2	2	加強磚造	56/12/5	
48	975	96	73.26		73.26	永寧街 26 巷 2 號		1	/1	22.16	1	2	加強磚造	56/12/20	
49	976	96	70.32		70.32	永寧街 26 巷 2 號二樓		1	/2	10.64	2	2	加強磚造	56/12/20	
50	976	96	70.32		70.32	永寧街 26 巷 2 號二樓		1	/2	10.64	2	2	加強磚造	56/12/20	
51	977	72	67.00		67.00	永寧街 26 巷 1 號		1	/1	20.27	1	2	加強磚造	56/12/1	
52	978	72	70.00		70.00	永寧街 26 巷 1 號二樓		1	/1	21.18	2	2	加強磚造	56/12/5	
53	979	73	63.06	4.28	67.34	永寧街 26 巷 3 號		1	/1	20.37	1	2	加強磚造	57/1/1	
54	980	73	63.06	4.28	67.34	永寧街 26 巷 3 號		1	/1	20.37	2	2	加強磚造	57/1/1	
55	981	74	62.58		62.58	永寧街 26 巷 5 號		1	/1	18.93	1	2	磚造	56/9/15	
56	982	74	62.58		62.58	永寧街 26 巷 5 號二樓		1	/1	18.93	2	2	加強磚造	56/9/15	
57	983	75	61.92		61.92	永寧街 26 巷 7 號		1	/1	18.73	1	2	加強磚造	56/12/1	
58	984	75	61.92		61.92	永寧街 26 巷 7 號		1	/1	18.73	2	2	加強磚造	56/12/1	
59	985	76	67.76		67.76	永寧街 26 巷 9 號		3	/14	4.39	1	2	加強磚造	57/3/1	
60	985	76	67.76		67.76	永寧街 26 巷 9 號		3	/14	4.39	1	2	加強磚造	57/3/1	
61	985	76	67.76		67.76	永寧街 26 巷 9 號		3	/14	4.39	1	2	加強磚造	57/3/1	
62	985	76	67.76		67.76	永寧街 26 巷 9 號		5	/14	7.32	1	2	加強磚造	57/3/1	
63	986	76	67.76		67.76	永寧街 26 巷 9 號		3	/14	4.39	2	2	加強磚造	57/3/1	
64	986	76	67.76		67.76	永寧街 26 巷 9 號		3	/14	4.39	2	2	加強磚造	57/3/1	
65	986	76	67.76		67.76	永寧街 26 巷 9 號		3	/14	4.39	2	2	加強磚造	57/3/1	
66	986	76	67.76		67.76	永寧街 26 巷 9 號		5	/14	7.32	2	2	加強磚造	57/3/1	
67	987	78	64.02		64.02	永寧街 26 巷 13 號		1	/1	19.37	1	2	加強磚造	56/9/16	
68	988	78	64.02		64.02	永寧街 26 巷 13 號二樓		1	/1	19.37	2	2	加強磚造	56/9/16	
69	989	79	128.78		128.78	永寧街 26 巷 15 號		1	/2	19.48	1	2	加強磚造	57/2/1	
	989	79	128.78		128.78	永寧街 26 巷 15 號		1	/2	19.48	2	2	加強磚造	57/2/1	
70	990	80	61.54		61.54	永寧街 26 巷 17 號		1	/1	18.62	1	2	加強磚造	57/2/1	
71	991	80	61.54		61.54	永寧街 26 巷 17 號		1	/1	18.62	2	2	加強磚造	57/2/1	
72	992	81	65.33		65.33	永寧街 26 巷 19 號		1	/1	19.76	1	2	加強磚造	56/10/1	
73	993	81	65.33		65.33	永寧街 26 巷 19 號二樓		1	/1	19.76	2	2	加強磚造	56/10/30	
74	994	82	100.32	6.39	106.71	永寧街 26 巷 21 號		1	/1	32.28	1	2	加強磚造	56/12/27	
75	995	82	102.95		102.95	永寧街 26 巷 21 號		1	/4	7.79	2	2	加強磚造	57/3/1	
76	995	82	102.95		102.95	永寧街 26 巷 21 號		1	/4	7.79	2	2	加強磚造	57/3/1	
77	995	82	102.95		102.95	永寧街 26 巷 21 號		1	/4	7.79	2	2	加強磚造	57/3/1	
78	995	82	102.95		102.95	永寧街 26 巷 21 號		1	/4	7.79	2	2	加強磚造	57/3/1	
79	996	64	72.12	9.12	81.24	永寧街 28 巷 22 號		1	/1	24.58	1	4	鋼筋混凝土造	72/12/15	
80	997	64	72.12	9.12	81.24	永寧街 28 巷 22 之 1 號		1	/1	24.58	2	4	鋼筋混凝土造	72/12/15	
81	998	64	72.12	9.12	81.24	永寧街 28 巷 22 之 2 號		1	/1	24.58	3	4	鋼筋混凝土造	72/12/15	
82	999	64	72.12	9.12	81.24	永寧街 28 巷 22 之 3 號		1	/1	24.58	4	4	鋼筋混凝土造	72/12/15	
83	1006	71	163.69	11.65	184.99	永寧街 28 巷 2 號		1	/1	55.96	1	5	鋼筋混凝土造	77/6/17	比準地
84	1007	71	97.86	11.65	119.16	永寧街 28 巷 2 號二樓		1	/1	36.05	2	5	鋼筋混凝土造	77/6/17	比準地
85	1008	71	97.86	11.65	119.16	永寧街 28 巷 2 號三樓		1	/5	7.21	3	5	鋼筋混凝土造	77/6/17	比準地
86	1008	71	97.86	11.65	119.16	永寧街 28 巷 2 號三樓		1	/5	7.21	3	5	鋼筋混凝土造	77/6/17	比準地
87	1008	71	97.86	11.65	119.16	永寧街 28 巷 2 號三樓		1	/5	7.21	3	5	鋼筋混凝土造	77/6/17	比準地
88	1008	71	97.86	11.65	119.16	永寧街 28 巷 2 號三樓		1	/5	7.21	3	5	鋼筋混凝土造	77/6/17	比準地
89	1008	71	97.86	11.65	119.16	永寧街 28 巷 2 號三樓		1	/5	7.21	3	5	鋼筋混凝土造	77/6/17	比準地

展基不動產估價師聯合事務所

編號	建號	地號	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	建物門牌	所有權人	持分分子	持分分母	權利面積(坪)	樓層數	總樓層數	構造別	建築完成日期	備註
90	1009	71	97.86	11.65	119.16	永寧街 28 巷 2 號四樓		1	/1	36.05	4	5	鋼筋混凝土造	77/6/17	比準地
91	1011	71	97.86	11.65	119.16	永寧街 28 巷 2 號五樓		1	/1	36.05	5	5	鋼筋混凝土造	77/6/17	比準地
92	1012	71	134.43	11.38	155.46	永寧街 28 巷 4 號		1	/1	47.03	1	5	鋼筋混凝土造	77/6/17	比準地
93	1013	71	95.93	11.38	116.96	永寧街 28 巷 4 號二樓		1	/2	17.69	2	5	鋼筋混凝土造	77/6/17	比準地
94	1013	71	95.93	11.38	116.96	永寧街 28 巷 4 號二樓		1	/2	17.69	2	5	鋼筋混凝土造	77/6/17	比準地
95	1014	71	95.93	11.38	116.96	永寧街 28 巷 4 號三樓		1	/1	35.38	3	5	鋼筋混凝土造	77/6/17	比準地
96	1015	71	95.93	11.38	116.96	永寧街 28 巷 4 號四樓		1	/2	17.69	4	5	鋼筋混凝土造	77/6/17	比準地
97	1015	71	95.93	11.38	116.96	永寧街 28 巷 4 號四樓		1	/2	17.69	4	5	鋼筋混凝土造	77/6/17	比準地
98	1016	71	95.93	11.38	116.96	永寧街 28 巷 4 號五樓		1	/1	35.38	5	5	鋼筋混凝土造	77/6/17	比準地
99	1017	112	66.00		66.00	永寧街 24 巷 6 號		1	/1	19.97	1	3	加強磚造	57/4/10	
100	1018	112	66.00		66.00	永寧街 24 巷 6 號二樓		1	/1	19.97	2	3	加強磚造	57/4/10	
101	1019	112	66.00		66.00	永寧街 24 巷 6 號三樓		1	/1	19.97	3	3	加強磚造	57/4/10	
102	1021	114	67.41		67.41	永寧街 24 巷 2 號		1	/2	10.2	1	3	加強磚造	57/4/11	
103	1021	114	67.41		67.41	永寧街 24 巷 2 號		1	/2	10.2	1	3	加強磚造	57/4/11	
104	1022	114	67.00		67.00	永寧街 24 巷 2 號二樓		1	/1	20.27	2	3	加強磚造	57/4/10	
105	1023	114	67.00		67.00	永寧街 24 巷 2 號三樓		1	/1	20.27	3	3	加強磚造	57/4/10	
106	1992	106	57.24	6.29	63.53	永寧街 24 巷 19 號		1	/1	19.22	1	2	加強磚造	56/2/12	
107	1993	106	57.24	6.29	63.53	永寧街 24 巷 19 號二樓		1	/1	19.22	2	2	加強磚造	56/2/12	
108	2044	90	108.06	8.38	116.44	永寧街 26 巷 14 號		4	/12	11.74	1	2	加強磚造	57/5/23	
	2044	90	108.06	8.38	116.44	永寧街 26 巷 14 號		4	/12	11.74	2	2	加強磚造	57/5/23	
109	2044	90	108.06	8.38	116.44	永寧街 26 巷 14 號		1	/12	2.94	1	2	加強磚造	57/5/23	
	2044	90	108.06	8.38	116.44	永寧街 26 巷 14 號		1	/12	2.94	2	2	加強磚造	57/5/23	
110	2044	90	108.06	8.38	116.44	永寧街 26 巷 14 號		1	/6	5.87	1	2	加強磚造	57/5/23	
	2044	90	108.06	8.38	116.44	永寧街 26 巷 14 號		1	/6	5.87	2	2	加強磚造	57/5/23	
111	2060	109	77.60	8.47	91.27	永寧街 24 巷 12 號		1	/1	27.61	1	5	鋼筋混凝土造	82/7/17	
112	2061	109	77.60	11.66	94.46	永寧街 24 巷 12 號二樓		1	/1	28.57	2	5	鋼筋混凝土造	82/7/17	
113	2062	109	77.60	11.66	94.46	永寧街 24 巷 12 號三樓		1	/1	28.57	3	5	鋼筋混凝土造	82/7/17	
114	2063	109	77.60	11.66	94.46	永寧街 24 巷 12 號四樓		1	/1	28.57	4	5	鋼筋混凝土造	82/7/17	
115	2064	109	77.60	11.66	94.46	永寧街 24 巷 12 號五樓		1	/1	28.57	5	5	鋼筋混凝土造	82/7/17	
116	2281	113	64.10		64.10	永寧街 24 巷 4 號		1	/1	19.39	1	2	加強磚造	56/12/5	
117	2282	113	64.10	3.46	67.56	永寧街 24 巷 4 號二樓		1	/1	20.44	2	2	加強磚造	56/12/5	
118	1020	113	66.00		66.00	永寧街 24 巷 4 號三樓		1	/5	3.99	3	3	加強磚造	57/3/21	
119	1020	113	66.00		66.00	永寧街 24 巷 4 號三樓		1	/5	3.99	3	3	加強磚造	57/3/21	
120	1020	113	66.00		66.00	永寧街 24 巷 4 號三樓		1	/5	3.99	3	3	加強磚造	57/3/21	
121	1020	113	66.00		66.00	永寧街 24 巷 4 號三樓		1	/5	3.99	3	3	加強磚造	57/3/21	
122	1020	113	66.00		66.00	永寧街 24 巷 4 號三樓		1	/5	3.99	3	3	加強磚造	57/3/21	
123	2283	104	65.00	4.24	69.24	永寧街 24 巷 15 號		1	/1	20.95	1	2	加強磚造	56/6/1	
124	2284	104	65.00	5.83	70.83	永寧街 24 巷 15 號二樓		1	/1	21.43	2	2	加強磚造	56/6/1	
125	2496	77	57.89		57.89	永寧街 26 巷 11 號		1	/1	17.51	1	2	加強磚造	56/7/1	
126	2497	77	57.89	4.65	62.54	永寧街 26 巷 11 號二樓		1	/1	18.92	1	2	加強磚造	56/7/1	

展基不動產估價師聯合事務所

表三：他項權利分析表

項目	權利種類	順位	設定標的		設定日期	權利價值(元)
			地號	建號		
1	抵押權	一	71、71-1	11	民國77年11月3日	1,200,000
2	抵押權	一	71、71-1	15	民國77年11月15日	1,200,000
3	抵押權	一	71、71-1	1009	民國77年11月3日	1,200,000
4	抵押權	一	71、71-1	1014	民國85年9月4日	250,000
5	抵押權	一	71、71-1	1012	民國86年3月19日	5,400,000
6	抵押權	一	71、71-1	1007	民國89年7月11日	2,400,000
7	抵押權	一	71、71-1	1006	民國89年12月14日	4,200,000
8	抵押權	一	72	978	民國81年6月18日	1,560,000
9	抵押權	一	74	981	民國92年8月19日	2,640,000
10	抵押權	一	77	--	民國69年11月21日	4,000,000
11	抵押權	一	78	987	民國96年5月29日	1,200,000
12	最高限額抵押權	一	79	989	民國98年5月11日	3,000,000
13	抵押權	一	82	995	民國77年1月25日	720,000
14	抵押權	一	87	962	民國83年4月15日	3,600,000
15	抵押權	一	89	964	民國73年4月26日	2,000,000
16	抵押權	一	93	969	民國93年3月12日	2,040,000
17	抵押權	一	94	972	民國95年8月23日	2,160,000
18	抵押權	一	95	974	民國92年8月29日	1,920,000
19	抵押權	一	98	946	民國92年10月21日	2,600,000
20	普通抵押權	二	98	946	民國97年1月30日	2,000,000
21	抵押權	一	99	948	民國83年12月1日	6,600,000
22	普通抵押權	二	99	948	民國97年1月30日	3,500,000
23	最高限額抵押權	一	100	950	民國97年3月17日	3,000,000
24	抵押權	一	101	951	民國95年9月22日	2,700,000
25	最高限額抵押權	一	102、103	953、956	民國98年6月6日	3,600,000
26	抵押權	一	109	2064	民國82年11月18日	3,600,000
27	抵押權	一	109	2063	民國83年7月12日	4,000,000
28	最高限額抵押權	一	109	2061	民國99年12月24日	1,200,000
29	抵押權	一	110	939	民國94年8月17日	3,060,000
30	抵押權	一	111	941、942、943	民國88年9月8日	3,720,000
31	抵押權	一	112	1019	民國95年4月20日	2,520,000
32	最高限額抵押權	一	112	1017、1018	民國101年9月28日	8,520,000
33	抵押權	一	64	996	民國85年8月12日	3,600,000
34	抵押權	一	64	999	民國89年3月21日	3,000,000
35	最高限額抵押權	二	64	999	民國98年2月13日	600,000
36	抵押權	一	65	2224	民國84年5月26日	5,870,000
37	抵押權	一	65	2237	民國90年10月16日	2,400,000
38	抵押權	一	65	2232	民國91年3月12日	3,600,000
39	抵押權	一	65	2234	民國91年9月5日	1,920,000
40	抵押權	一	65	2223	民國92年12月30日	5,880,000
41	抵押權	一	65	2233	民國93年8月2日	3,600,000
42	抵押權	二	65	2233	民國94年4月4日	960,000
43	抵押權	二	65	2223	民國94年9月29日	1,100,000

項目	權利種類	順位	設定標的		設定日期	權利價值(元)
			地號	建號		
44	最高限額抵押權	一	65	2240	民國99年9月20日	7,440,000
45	抵押權	三	65	2223	民國100年10月19日	2,260,000

(二) 更新後基本資料

1. 建築型式：本案更新後共興建一棟建物，為地上25層，地下5層之住宅用大樓，共計有戶數192戶及263個坡道式平面車位。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部份：更新後預計產權登記總面積34,978.44m<sup>2</sup>（10,581.19坪）（不含車位面積），其餘各單元面積則詳見表五。
3. 建物構造：鋼筋混凝土造。

(三) 評估內容

本報告主要評估內容為更新前後權利價值，評估項目如下：

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

四、估價前提：

- (一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考。
- (二) 價格種類：正常價格。

展基不動產估價師聯合事務所

表四：更新後各單元建築物及其土地應有部份之權利價值表

分配單元號	層別	規劃用途	面積(坪)	建坪單價(元/坪)	露台總價(元)	權利價值(元)
A1-1F	1F	住宅	48.89	494,000	3,847,951	27,999,611
A2-1F	1F	住宅	45.42	489,000	2,951,350	25,161,730
A1-2F	2F	住宅	56.00	453,000	587,047	25,955,047
A2-2F	2F	住宅	48.85	449,000		21,933,650
A1-3F	3F	住宅	66.45	444,000		29,503,800
A2-3F	3F	住宅	49.84	449,000	453,919	22,832,079
A3-3F	3F	住宅	52.39	462,000		24,204,180
A5-3F	3F	住宅	48.18	458,000	417,852	22,484,292
A1-4F	4F	住宅	68.70	436,000		29,953,200
A2-4F	4F	住宅	50.51	440,000		22,224,400
A3-4F	4F	住宅	53.76	453,000		24,353,280
A5-4F	4F	住宅	49.52	449,000		22,234,480
A1-5F	5F	住宅	67.33	444,000		29,894,520
A2-5F	5F	住宅	50.51	449,000		22,678,990
A3-5F	5F	住宅	53.28	462,000		24,615,360
A5-5F	5F	住宅	48.85	458,000		22,373,300
A1-6F	6F	住宅	68.70	449,000		30,846,300
A2-6F	6F	住宅	50.51	453,000		22,881,030
A3-6F	6F	住宅	53.97	467,000		25,203,990
A5-6F	6F	住宅	49.52	462,000		22,878,240
A1-7F	7F	住宅	67.33	453,000		30,500,490
A2-7F	7F	住宅	50.51	458,000		23,133,580
A3-7F	7F	住宅	53.28	471,000		25,094,880
A5-7F	7F	住宅	48.85	467,000		22,812,950
A1-8F	8F	住宅	68.70	457,000		31,395,900
A2-8F	8F	住宅	50.51	462,000		23,335,620
A3-8F	8F	住宅	53.76	476,000		25,589,760
A5-8F	8F	住宅	49.52	471,000		23,323,920
A1-9F	9F	住宅	67.33	462,000		31,106,460
A2-9F	9F	住宅	50.51	466,000		23,537,660
A3-9F	9F	住宅	53.28	480,000		25,574,400
A5-9F	9F	住宅	48.85	476,000		23,252,600
A1-10F	10F	住宅	68.70	466,000		32,014,200
A2-10F	10F	住宅	50.51	471,000		23,790,210
A3-10F	10F	住宅	53.97	485,000		26,175,450
A5-10F	10F	住宅	49.52	480,000		23,769,600
A1-11F	11F	住宅	67.33	470,000		31,645,100
A2-11F	11F	住宅	50.51	475,000		23,992,250
A3-11F	11F	住宅	53.28	489,000		26,053,920
A5-11F	11F	住宅	48.85	485,000		23,692,250
A1-12F	12F	住宅	68.70	475,000		32,632,500
A2-12F	12F	住宅	50.51	480,000		24,244,800

分配單元號	層別	規劃用途	面積(坪)	建坪單價(元/坪)	露台總價(元)	權利價值(元)
A3-12F	12F	住宅	53.76	494,000		26,557,440
A5-12F	12F	住宅	49.52	489,000		24,215,280
A1-13F	13F	住宅	67.33	479,000		32,251,070
A2-13F	13F	住宅	50.51	484,000		24,446,840
A3-13F	13F	住宅	53.28	499,000		26,586,720
A5-13F	13F	住宅	48.85	494,000		24,131,900
A1-14F	14F	住宅	68.70	484,000		33,250,800
A2-14F	14F	住宅	50.51	488,000		24,648,880
A3-14F	14F	住宅	53.97	503,000		27,146,910
A5-14F	14F	住宅	49.52	498,000		24,660,960
A1-15F	15F	住宅	67.33	488,000		32,857,040
A2-15F	15F	住宅	50.51	493,000		24,901,430
A3-15F	15F	住宅	53.28	508,000		27,066,240
A5-15F	15F	住宅	48.85	503,000		24,571,550
A1-16F	16F	住宅	68.70	492,000		33,800,400
A2-16F	16F	住宅	50.51	497,000		25,103,470
A3-16F	16F	住宅	53.76	512,000		27,525,120
A5-16F	16F	住宅	49.52	507,000		25,106,640
A1-17F	17F	住宅	67.33	497,000		33,463,010
A2-17F	17F	住宅	50.51	502,000		25,356,020
A3-17F	17F	住宅	53.28	517,000		27,545,760
A5-17F	17F	住宅	48.85	512,000		25,011,200
A1-18F	18F	住宅	68.70	501,000		34,418,700
A2-18F	18F	住宅	50.51	506,000		25,558,060
A3-18F	18F	住宅	53.97	521,000		28,118,370
A5-18F	18F	住宅	49.52	516,000		25,552,320
A1-19F	19F	住宅	67.33	505,000		34,001,650
A2-19F	19F	住宅	50.51	510,000		25,760,100
A3-19F	19F	住宅	53.28	526,000		28,025,280
A5-19F	19F	住宅	48.85	521,000		25,450,850
A1-20F	20F	住宅	68.70	510,000		35,037,000
A2-20F	20F	住宅	50.51	515,000		26,012,650
A3-20F	20F	住宅	53.76	530,000		28,492,800
A5-20F	20F	住宅	49.52	525,000		25,998,000
A1-21F	21F	住宅	67.33	514,000		34,607,620
A2-21F	21F	住宅	50.51	519,000		26,214,690
A3-21F	21F	住宅	53.28	535,000		28,504,800
A5-21F	21F	住宅	48.85	530,000		25,890,500
A1-22F	22F	住宅	68.70	518,000		35,586,600
A2-22F	22F	住宅	50.51	524,000		26,467,240
A3-22F	22F	住宅	53.97	539,000		29,089,830
A5-22F	22F	住宅	49.52	534,000		26,443,680
A1-23F	23F	住宅	67.33	523,000		35,213,590
A2-23F	23F	住宅	50.51	528,000		26,669,280

展基不動產估價師聯合事務所

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。

#### 五、評估價值結論：

本案係為都市更新單元權利變換前後不動產權利價值之評估，估價報告書所提供之結果包括：

- (一) 更新前各權利人之權利價值及權利價值比率。
- (二) 都市更新後不動產總價值。

本更新單元於更新前地上建物為區分所有之2層、3層、4層及兩棟5層樓之公寓產品。因此本次評估更新前之權利價值基於公平原則，在委託者提供之估價條件下，採用比較法及土地開發分析法評估各權利人更新前權利價值及權利價值比率，更新前土地權利價值為新台幣1,451,019,170元（詳見表三）。

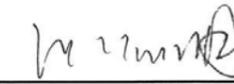
本案更新後規劃為住宅大樓型態產品，本報告依委託者提供之規劃建物型態、建材設備及銷售面積，假設價格日期當時為已興建之新成屋條件下，採用比較法及收益法評估更新後各單位不動產權利價值，更新後建築物及土地應該有部

分權利價值總額（含車位）為新台幣5,639,357,499元（詳見表四、表五、表六）。

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

#### 六、估價師資料：

不動產估價師：張志明




不動產估價師證書字號：(91)台內估字第000097號

不動產估價師開業證書字號：(94)新北估字第000016號

新北市公會會員證書字號：(106)新北市估會證第002號

展基不動產估價師聯合事務所

表三：更新前土地權利價值表

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	合併後土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1		71	5,943,281	0.4096%
2		114	8,902,306	0.6135%
3		72	13,903,852	0.9582%
4		82	21,589,530	1.4879%
		83	8,898,456	0.6133%
5		113	1,654,893	0.1141%
6		113	1,654,893	0.1141%
7		113	1,654,893	0.1141%
8		113	1,654,893	0.1141%
9		113	1,654,893	0.1141%
10		110	13,208,443	0.9103%
11		110(940 建號)	1,656,361	0.1142%
12		104	13,358,248	0.9206%
13		111	9,197,492	0.6339%
14		111	17,100,726	1.1785%
15		101	13,380,119	0.9221%
16		97	14,322,121	0.9870%
17		94	12,645,533	0.8715%
18		79	25,719,855	1.7725%
19		75	13,385,078	0.9225%

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	合併後土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)
20		71	2,468,326	0.1701%
21		98	13,194,853	0.9094%
22		100	13,030,363	0.8980%
23		109	12,291,888	0.8471%
24		71	2,468,326	0.1701%
25		101	13,275,451	0.9149%
26		71	2,468,326	0.1701%
27		71	2,468,326	0.1701%
28		71	2,468,326	0.1701%
29		110	15,159,157	1.0447%
30		107	55,910,448	3.8532%
31		109	12,291,888	0.8471%
32		73	13,294,434	0.9162%
33		78	12,378,157	0.8531%
34		94	13,537,206	0.9329%
35		82	4,875,518	0.3360%
36		82	4,875,518	0.3360%
37		82	4,875,518	0.3360%
38		104	12,794,761	0.8818%
39		77	25,673,511	1.7693%
		105	13,756,810	0.9481%

X

展基不動產估價師聯合事務所

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	合併後土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)
40		91	17,533,877	1.2084%
41		110	15,306,333	1.0549%
42		82	4,875,518	0.3360%
43		71	6,112,552	0.4213%
44		113	8,560,004	0.5899%
45		89	6,879,880	0.4741%
46		91	8,506,663	0.5863%
47		114	8,988,736	0.6195%
48		108	84,259,363	5.8069%
49		109	12,839,933	0.8849%
50		102	13,547,229	0.9336%
		103	12,636,419	0.8709%
51		103(956 建號)	238,934	0.0165%
52		73	12,418,753	0.8559%
53		100	13,949,171	0.9613%
54		72	14,244,749	0.9817%
55		88	25,961	0.0018%
56		88	12,902,711	0.8892%
57		88	25,961	0.0018%
58		88	25,961	0.0018%
59		90	4,360,474	0.3005%

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	合併後土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)
60		71	12,111,662	0.8347%
61		86	25,075,096	1.7281%
62		96	6,580,240	0.4535%
63		90	4,360,474	0.3005%
64		78	13,219,391	0.9110%
65		105	12,048,954	0.8304%
		106	12,762,521	0.8796%
66		92	26,076,937	1.7971%
67		95	12,667,863	0.8730%
68		75	12,503,426	0.8617%
69		74	13,210,261	0.9104%
70		81	13,348,048	0.9199%
71		64	13,274,126	0.9148%
72		64	12,417,730	0.8558%
73		109	12,411,227	0.8553%
74		71	17,400,655	1.1992%
75		71	6,112,552	0.4213%
76		99	27,115,065	1.8687%
77		87	13,629,854	0.9393%
78		89	12,446,151	0.8578%
79		87	12,754,543	0.8790%

展基不動產估價師聯合事務所

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	合併後土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)
80		89	6,879,880	0.4741%
81		102	12,685,132	0.8742%
82		85	13,990,687	0.9642%
83		85	13,990,687	0.9642%
84		62-4(部分)	1,112,907	0.0767%
85		88	12,980,594	0.8946%
86		93	13,716,234	0.9453%
87		93	12,377,207	0.8530%
88		96	6,580,240	0.4535%
89		71	12,341,630	0.8505%
90		98	8,192,650	0.5646%
91		113	8,692,861	0.5991%
92		98	5,932,609	0.4089%
93		96	14,671,069	1.0111%
94		74	12,489,701	0.8608%
95		97	15,332,014	1.0566%
96		109	12,053,211	0.8307%
97		71	12,456,614	0.8585%
98		64	12,300,949	0.8477%
99		71	12,112,257	0.8347%
100		114	4,842,135	0.3337%

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	合併後土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)
101		114	4,842,135	0.3337%
102		80	13,357,684	0.9206%
103		81	12,490,834	0.8608%
104		106	13,638,380	0.9399%
105		90	17,441,897	1.2020%
106		64	12,067,387	0.8316%
107		110	16,385,626	1.1292%
108		95	13,561,110	0.9346%
109		112	17,340,624	1.1951%
110		112	8,294,509	0.5716%
111		103	13,750,377	0.9476%
112		80	12,507,649	0.8620%
113		76	5,579,208	0.3845%
114		76	5,579,208	0.3845%
115		71	12,112,257	0.8347%
116		76	5,579,208	0.3845%
117		76	9,302,916	0.6411%
118		71	20,704,671	1.4269%
119		71	5,943,281	0.4096%

展基不動產估價師聯合事務所

表四：更新後各單元建築物及其土地應有部份之權利價值表

分配單元號	層別	規劃用途	面積(坪)	建坪單價(元/坪)	露台總價(元)	權利價值(元)
A1-1F	1F	住宅	48.89	494,000	3,847,951	27,999,611
A2-1F	1F	住宅	45.42	489,000	2,951,350	25,161,730
A1-2F	2F	住宅	56.00	453,000	587,047	25,955,047
A2-2F	2F	住宅	48.85	449,000		21,933,650
A1-3F	3F	住宅	66.45	444,000		29,503,800
A2-3F	3F	住宅	49.84	449,000	453,919	22,832,079
A3-3F	3F	住宅	52.39	462,000		24,204,180
A5-3F	3F	住宅	48.18	458,000	417,852	22,484,292
A1-4F	4F	住宅	68.70	436,000		29,953,200
A2-4F	4F	住宅	50.51	440,000		22,224,400
A3-4F	4F	住宅	53.76	453,000		24,353,280
A5-4F	4F	住宅	49.52	449,000		22,234,480
A1-5F	5F	住宅	67.33	444,000		29,894,520
A2-5F	5F	住宅	50.51	449,000		22,678,990
A3-5F	5F	住宅	53.28	462,000		24,615,360
A5-5F	5F	住宅	48.85	458,000		22,373,300
A1-6F	6F	住宅	68.70	449,000		30,846,300
A2-6F	6F	住宅	50.51	453,000		22,881,030
A3-6F	6F	住宅	53.97	467,000		25,203,990
A5-6F	6F	住宅	49.52	462,000		22,878,240
A1-7F	7F	住宅	67.33	453,000		30,500,490
A2-7F	7F	住宅	50.51	458,000		23,133,580
A3-7F	7F	住宅	53.28	471,000		25,094,880
A5-7F	7F	住宅	48.85	467,000		22,812,950
A1-8F	8F	住宅	68.70	457,000		31,395,900
A2-8F	8F	住宅	50.51	462,000		23,335,620
A3-8F	8F	住宅	53.76	476,000		25,589,760
A5-8F	8F	住宅	49.52	471,000		23,323,920
A1-9F	9F	住宅	67.33	462,000		31,106,460
A2-9F	9F	住宅	50.51	466,000		23,537,660
A3-9F	9F	住宅	53.28	480,000		25,574,400
A5-9F	9F	住宅	48.85	476,000		23,252,600
A1-10F	10F	住宅	68.70	466,000		32,014,200
A2-10F	10F	住宅	50.51	471,000		23,790,210
A3-10F	10F	住宅	53.97	485,000		26,175,450
A5-10F	10F	住宅	49.52	480,000		23,769,600
A1-11F	11F	住宅	67.33	470,000		31,645,100
A2-11F	11F	住宅	50.51	475,000		23,992,250
A3-11F	11F	住宅	53.28	489,000		26,053,920
A5-11F	11F	住宅	48.85	485,000		23,692,250
A1-12F	12F	住宅	68.70	475,000		32,632,500
A2-12F	12F	住宅	50.51	480,000		24,244,800

分配單元號	層別	規劃用途	面積(坪)	建坪單價(元/坪)	露台總價(元)	權利價值(元)
A3-12F	12F	住宅	53.76	494,000		26,557,440
A5-12F	12F	住宅	49.52	489,000		24,215,280
A1-13F	13F	住宅	67.33	479,000		32,251,070
A2-13F	13F	住宅	50.51	484,000		24,446,840
A3-13F	13F	住宅	53.28	499,000		26,586,720
A5-13F	13F	住宅	48.85	494,000		24,131,900
A1-14F	14F	住宅	68.70	484,000		33,250,800
A2-14F	14F	住宅	50.51	488,000		24,648,880
A3-14F	14F	住宅	53.97	503,000		27,146,910
A5-14F	14F	住宅	49.52	498,000		24,660,960
A1-15F	15F	住宅	67.33	488,000		32,857,040
A2-15F	15F	住宅	50.51	493,000		24,901,430
A3-15F	15F	住宅	53.28	508,000		27,066,240
A5-15F	15F	住宅	48.85	503,000		24,571,550
A1-16F	16F	住宅	68.70	492,000		33,800,400
A2-16F	16F	住宅	50.51	497,000		25,103,470
A3-16F	16F	住宅	53.76	512,000		27,525,120
A5-16F	16F	住宅	49.52	507,000		25,106,640
A1-17F	17F	住宅	67.33	497,000		33,463,010
A2-17F	17F	住宅	50.51	502,000		25,356,020
A3-17F	17F	住宅	53.28	517,000		27,545,760
A5-17F	17F	住宅	48.85	512,000		25,011,200
A1-18F	18F	住宅	68.70	501,000		34,418,700
A2-18F	18F	住宅	50.51	506,000		25,558,060
A3-18F	18F	住宅	53.97	521,000		28,118,370
A5-18F	18F	住宅	49.52	516,000		25,552,320
A1-19F	19F	住宅	67.33	505,000		34,001,650
A2-19F	19F	住宅	50.51	510,000		25,760,100
A3-19F	19F	住宅	53.28	526,000		28,025,280
A5-19F	19F	住宅	48.85	521,000		25,450,850
A1-20F	20F	住宅	68.70	510,000		35,037,000
A2-20F	20F	住宅	50.51	515,000		26,012,650
A3-20F	20F	住宅	53.76	530,000		28,492,800
A5-20F	20F	住宅	49.52	525,000		25,998,000
A1-21F	21F	住宅	67.33	514,000		34,607,620
A2-21F	21F	住宅	50.51	519,000		26,214,690
A3-21F	21F	住宅	53.28	535,000		28,504,800
A5-21F	21F	住宅	48.85	530,000		25,890,500
A1-22F	22F	住宅	68.70	518,000		35,586,600
A2-22F	22F	住宅	50.51	524,000		26,467,240
A3-22F	22F	住宅	53.97	539,000		29,089,830
A5-22F	22F	住宅	49.52	534,000		26,443,680
A1-23F	23F	住宅	67.33	523,000		35,213,590
A2-23F	23F	住宅	50.51	528,000		26,669,280

展基不動產估價師聯合事務所

分配單元號	層別	規劃用途	面積(坪)	建坪單價(元/坪)	露台總價(元)	權利價值(元)
A3-23F	23F	住宅	53.28	544,000		28,984,320
A5-23F	23F	住宅	48.85	539,000		26,330,150
A1-24F	24F	住宅	68.70	527,000		36,204,900
A2-24F	24F	住宅	50.51	532,000		26,871,320
A3-24F	24F	住宅	53.76	548,000		29,460,480
A5-24F	24F	住宅	49.52	543,000		26,889,360
A1-25F	25F	住宅	67.33	531,000		35,752,230
A2-25F	25F	住宅	50.51	537,000		27,123,870
A3-25F	25F	住宅	53.28	553,000		29,463,840
A5-25F	25F	住宅	48.85	548,000		26,769,800
B1-1F	1F	住宅	49.59	494,000	4,619,335	29,116,795
B2-1F	1F	住宅	45.76	489,000	3,106,373	25,483,013
B1-2F	2F	住宅	56.14	453,000		25,431,420
B2-2F	2F	住宅	49.28	449,000		22,126,720
B1-3F	3F	住宅	66.80	444,000		29,659,200
B2-3F	3F	住宅	50.16	449,000	453,919	22,975,759
B3-3F	3F	住宅	38.17	462,000	443,303	18,077,843
B5-3F	3F	住宅	62.37	453,000		28,253,610
B1-4F	4F	住宅	68.39	436,000		29,818,040
B2-4F	4F	住宅	50.83	440,000		22,365,200
B3-4F	4F	住宅	38.84	453,000		17,594,520
B5-4F	4F	住宅	64.61	444,000		28,686,840
B1-5F	5F	住宅	67.69	444,000		30,054,360
B2-5F	5F	住宅	50.83	449,000		22,822,670
B3-5F	5F	住宅	38.84	462,000		17,944,080
B5-5F	5F	住宅	63.26	453,000		28,656,780
B1-6F	6F	住宅	68.89	449,000		30,931,610
B2-6F	6F	住宅	50.83	453,000		23,025,990
B3-6F	6F	住宅	38.84	467,000		18,138,280
B5-6F	6F	住宅	64.63	458,000		29,600,540
B1-7F	7F	住宅	67.69	453,000		30,663,570
B2-7F	7F	住宅	50.83	458,000		23,280,140
B3-7F	7F	住宅	38.84	471,000		18,293,640
B5-7F	7F	住宅	63.26	462,000		29,226,120
B1-8F	8F	住宅	68.39	457,000		31,254,230
B2-8F	8F	住宅	50.83	462,000		23,483,460
B3-8F	8F	住宅	38.84	476,000		18,487,840
B5-8F	8F	住宅	64.61	467,000		30,172,870
B1-9F	9F	住宅	67.69	462,000		31,272,780
B2-9F	9F	住宅	50.83	466,000		23,686,780
B3-9F	9F	住宅	38.84	480,000		18,643,200
B5-9F	9F	住宅	63.26	471,000		29,795,460
B1-10F	10F	住宅	68.89	466,000		32,102,740
B2-10F	10F	住宅	50.83	471,000		23,940,930
B3-10F	10F	住宅	38.84	485,000		18,837,400

分配單元號	層別	規劃用途	面積(坪)	建坪單價(元/坪)	露台總價(元)	權利價值(元)
B5-10F	10F	住宅	64.63	476,000		30,763,880
B1-11F	11F	住宅	67.69	470,000		31,814,300
B2-11F	11F	住宅	50.83	475,000		24,144,250
B3-11F	11F	住宅	38.84	489,000		18,992,760
B5-11F	11F	住宅	63.26	480,000		30,364,800
B1-12F	12F	住宅	68.39	475,000		32,485,250
B2-12F	12F	住宅	50.83	480,000		24,398,400
B3-12F	12F	住宅	38.84	494,000		19,186,960
B5-12F	12F	住宅	64.61	484,000		31,271,240
B1-13F	13F	住宅	67.69	479,000		32,423,510
B2-13F	13F	住宅	50.83	484,000		24,601,720
B3-13F	13F	住宅	38.84	499,000		19,381,160
B5-13F	13F	住宅	63.26	489,000		30,934,140
B1-14F	14F	住宅	68.89	484,000		33,342,760
B2-14F	14F	住宅	50.83	488,000		24,805,040
B3-14F	14F	住宅	38.84	503,000		19,536,520
B5-14F	14F	住宅	64.63	493,000		31,862,590
B1-15F	15F	住宅	67.69	488,000		33,032,720
B2-15F	15F	住宅	50.83	493,000		25,059,190
B3-15F	15F	住宅	38.84	508,000		19,730,720
B5-15F	15F	住宅	63.26	498,000		31,503,480
B1-16F	16F	住宅	68.39	492,000		33,647,880
B2-16F	16F	住宅	50.83	497,000		25,262,510
B3-16F	16F	住宅	38.84	512,000		19,886,080
B5-16F	16F	住宅	64.61	502,000		32,434,220
B1-17F	17F	住宅	67.69	497,000		33,641,930
B2-17F	17F	住宅	50.83	502,000		25,516,660
B3-17F	17F	住宅	38.84	517,000		20,080,280
B5-17F	17F	住宅	63.26	507,000		32,072,820
B1-18F	18F	住宅	68.89	501,000		34,513,890
B2-18F	18F	住宅	50.83	506,000		25,719,980
B3-18F	18F	住宅	38.84	521,000		20,235,640
B5-18F	18F	住宅	64.63	511,000		33,025,930
B1-19F	19F	住宅	67.69	505,000		34,183,450
B2-19F	19F	住宅	50.83	510,000		25,923,300
B3-19F	19F	住宅	38.84	526,000		20,429,840
B5-19F	19F	住宅	63.26	516,000		32,642,160
B1-20F	20F	住宅	68.39	510,000		34,878,900
B2-20F	20F	住宅	50.83	515,000		26,177,450
B3-20F	20F	住宅	38.84	530,000		20,585,200
B5-20F	20F	住宅	64.61	520,000		33,597,200
B1-21F	21F	住宅	67.69	514,000		34,792,660
B2-21F	21F	住宅	50.83	519,000		26,380,770
B3-21F	21F	住宅	38.84	535,000		20,779,400

展基不動產估價師聯合事務所

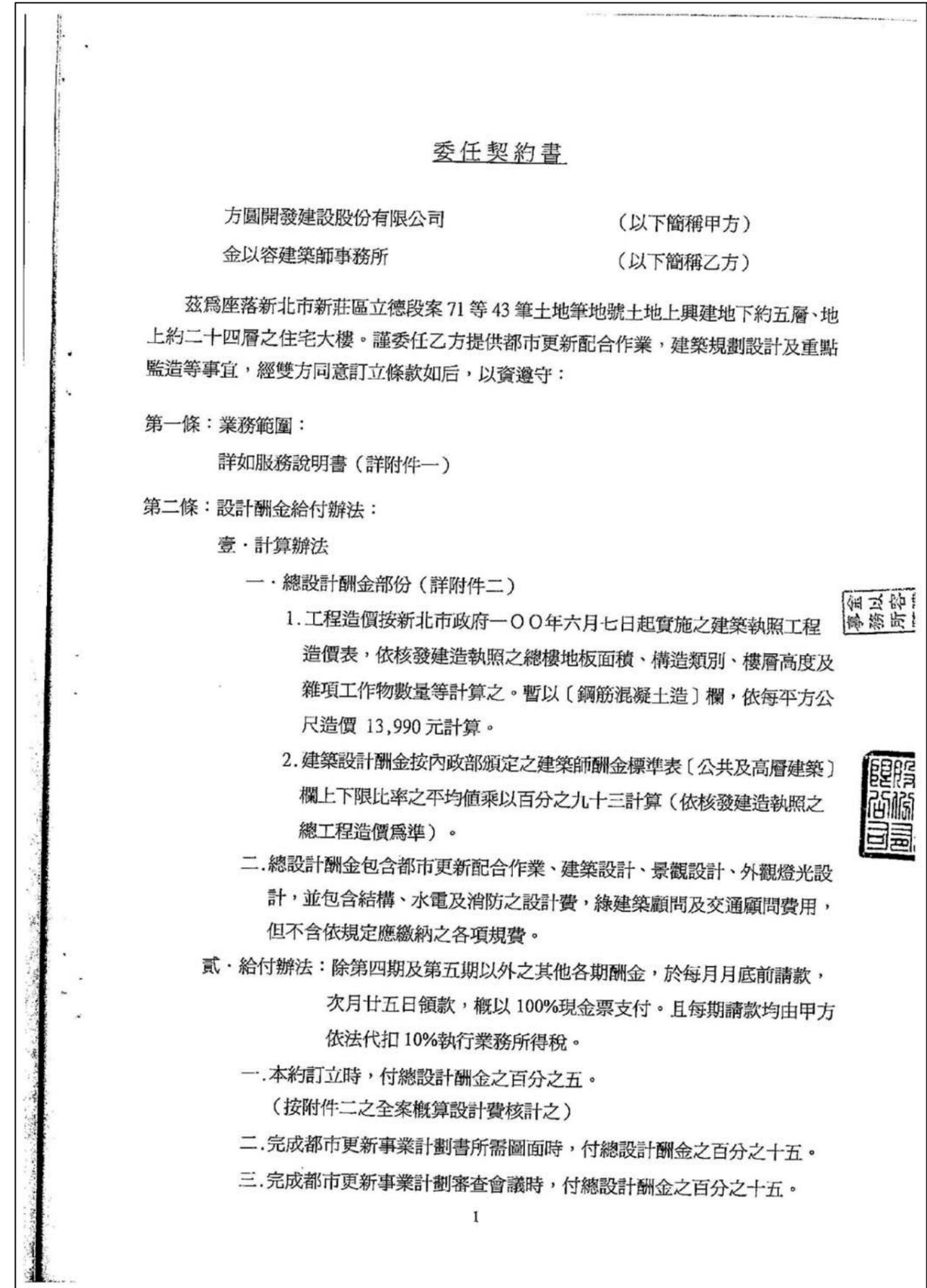
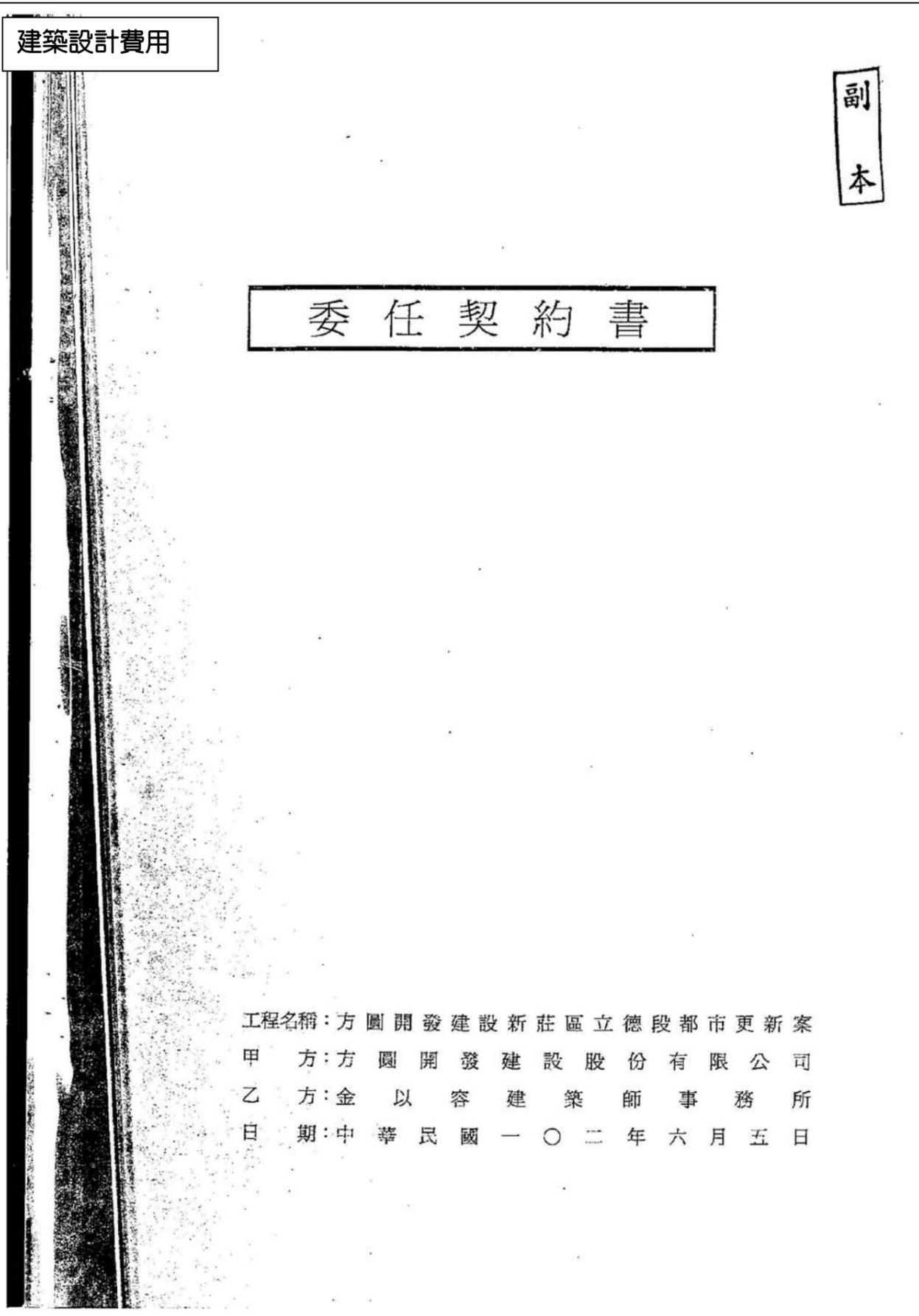
分配單元號	層別	規劃用途	面積(坪)	建坪單價(元/坪)	露台總價(元)	權利價值(元)
B5-21F	21F	住宅	63.26	524,000		33,148,240
B1-22F	22F	住宅	68.89	518,000		35,685,020
B2-22F	22F	住宅	50.83	524,000		26,634,920
B3-22F	22F	住宅	38.84	539,000		20,934,760
B5-22F	22F	住宅	64.63	529,000		34,189,270
B1-23F	23F	住宅	67.69	523,000		35,401,870
B2-23F	23F	住宅	50.83	528,000		26,838,240
B3-23F	23F	住宅	38.84	544,000		21,128,960
B5-23F	23F	住宅	63.26	533,000		33,717,580
B1-24F	24F	住宅	68.39	527,000		36,041,530
B2-24F	24F	住宅	50.83	532,000		27,041,560
B3-24F	24F	住宅	38.84	548,000		21,284,320
B5-24F	24F	住宅	64.61	538,000		34,760,180
B1-25F	25F	住宅	67.69	531,000		35,943,390
B2-25F	25F	住宅	50.83	537,000		27,295,710
B3-25F	25F	住宅	38.84	553,000		21,478,520
B5-25F	25F	住宅	63.26	542,000		34,286,920
合計			10,581.19			5,213,807,499

表五：更新後車位權利價值表

樓層	車位形式	數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)
B1	坡道式平面(大)	22	1,850,000	40,700,000
B1	坡道式平面(小)	2	1,750,000	3,500,000
B1	坡道式平面(行動不便)	1	1,900,000	1,900,000
B2	坡道式平面(大)	55	1,750,000	96,250,000
B2	坡道式平面(小)	3	1,650,000	4,950,000
B2	坡道式平面(行動不便)	1	1,800,000	1,800,000
B3	坡道式平面(大)	55	1,650,000	90,750,000
B3	坡道式平面(小)	3	1,550,000	4,650,000
B3	坡道式平面(行動不便)	1	1,700,000	1,700,000
B4	坡道式平面(大)	55	1,550,000	85,250,000
B4	坡道式平面(小)	3	1,450,000	4,350,000
B4	坡道式平面(行動不便)	1	1,600,000	1,600,000
B5	坡道式平面(大)	58	1,450,000	84,100,000
B5	坡道式平面(小)	3	1,350,000	4,050,000
合計		263		425,550,000
備註				

表六：更新前後價值分析表

更新前	比準地土地價格 (元/坪)	比準地土地 總價(元)	整體更新單元土地 權利單價(元/坪)	整體更新單元土地 權利總價(元)
	1,087,000	99,861,929	1,144,000	1,451,019,170
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)
	568,181	491,366	1,618,061	5,639,357,499



四.申請執照圖完成並送件掛號時，付總設計酬金之百分之十五。

五.核發建造執照時，付總設計酬金之百分之二十。

(按實際建造執照面積及總工程造价結算)

六.水電、消防設計圖送審完成時，付總設計酬金之百分之五。

七.施工圖說完成時，付總設計酬金之百分之十。

八.屋頂版完成勘驗時，付總設計酬金之百分之十。

九.完工申領使用執照時，付清尾款(百分之五)。

第三條：本委託設計案如因政府機關核定調整公定造價或公定設計費比例，而在建築師公會所訂舊費率適用期間內尚未掛號，本委託設計案得於雙方同意後重新議訂設計費計算辦法，以新制計算設計費。

第四條：本契約如於乙方簽訂後一個月內甲方尚未簽訂，或於簽約後三年內尚未掛號，或於簽約後四年內尚未開工，或於簽約後七年內尚未完工，本委託設計案應重新議訂設計酬金計算辦法。

第五條：甲方應提供為申請建築許可所必需之土地使用權證明文件、起造人之身份資料及其他必要之文件給與乙方。甲方應自行確認所提供必要證明文件之正確性及合法性，並於用印後交予乙方代向主管建築機關請領建造執照或辦理其他各種手續。

第六條：變更設計時，應由乙方提出所須費用經甲方簽認後，再行變更作業。

1.本契約所稱之變更設計為申請都市更新事業計畫之圖說完成後，依甲方指示所進行之圖說變更(唯如因主管機關之審查意見，因而產生之變更設計不在此限)。另在申請都市更新事業計畫之圖說完成前，如有重大设计方案變更，在經甲方同意時，亦得視為變更設計。所有變更設計依甲、乙雙方議定之費用辦理。

2.本委託設計案於都市更新事業計畫內容經核定後迄使用執照申請前，期間因應甲方業務需要(如名義變更、室內裝修變更、原核准基地範圍內地號合併等)，乙方同意無償予以配合變更，但以一次為限，如有多次變更則依甲、乙雙方議定之費用辦理。

二、如確係非可歸責於乙方之事由而依本委任契約書第九條之規定終止時，應按乙方完成之工作階段及進行程度依第二條付款辦法規定，由雙方結算乙方應得之設計酬金。

第十一條：因本約所生之爭執，悉依中華民國法律解決，甲乙雙方並同意以台灣台北地方法院為訴訟第一審法院。

第十二條：未盡事宜，悉依建築師公會及建築師業務章程規定或慣例辦理。

第十三條：本契約業經雙方正式簽訂，計正本壹式貳份、副本貳份，由甲方執存正本壹份、副本壹份，乙方執存正本壹份、副本壹份為憑。(副本如有錯誤時以正本為準)。

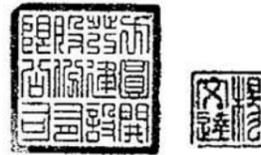
立委任契約書人：

甲 方：方圓開發建設股份有限公司

負 責 人：楊文達

統一編號：28067261

地 址：台北市仁愛路三段32號6樓



乙 方：金以容建築師事務所

負 責 人：金以容

統一編號：92001836

地 址：台北市復興南路一段219巷9號1樓



中 華 民 國 一 〇 二 年 六 月 五 日

<附件一>

方圓建設新莊區立德段都市更新案設計服務說明書

壹、甲方應提供之配合辦理事項 (詳如表一)

貳、服務範圍

一.設計案規劃階段 (SCHEMATIC DESIGN) (詳如表二)

二.都市更新階段 (URBAN RENEWAL APPROVAL) (詳如表三)

三.請照階段 (BUILDING PERMIT) (詳如表四)

四.設計案發展階段 (DESIGN DEVELOPMENT) (詳如表五)

五.施工圖階段 (CONSTRUCTION DOCUMENTS) (詳如表六)

六.重點監造階段 (CONSTRUCTION ADMINISTRATION) (詳如表七)

七.出席本案之定期會議及必要時加開之臨時會議

參、不包含之業務範圍 (詳如表八)

備 註：1.委託代辦事項不負法定責任。

2.委託代辦事項之收費標準依台北市建築師公會收費標準收費。





表五：

設計案發展階段 (DESIGN DEVELOPMENT)				
項目	服務內容	服務範圍		備註
		包含	不含	
一	平面細部設計	▲		含家俱配置平面參考圖及墨線參考圖
二	立面細部設計	▲		
三	剖面細部設計	▲		
四	結構細部設計	▲		
五	水電消防細部設計	▲		
六	景觀細部設計	▲		
七	外觀燈光設計	▲		由乙方自行設計
八	綠建築設計整合	▲		
九	面積計算表	▲		
十	解釋圖說上之疑問及提供與本案有關之建議事項	▲		
十一	協助整合室內設計	▲		

表六：

施工圖階段 (CONSTRUCTION DOCUMENTS)				
項目	服務內容	服務範圍		備註
		包含	不含	
一	細部大樣設計發展	▲		
二	建材表	▲		含建材板
三	建築設計施工圖說繪製 (含結構、水電、消防、住宅冷氣)	▲		
四	景觀設計施工圖說繪製	▲		
五	外觀燈光設計施工圖說繪製	▲		
六	工程預算編列及標單製作	▲		含建築、結構、機電
七	協助廠商資格擬定及審查		▲	
八	廠商合約內容顧問及建議		▲	
九	廠商議價		▲	

表七：

重點監造階段 (CONSTRUCTION ADMINISTRATION)				
項目	服務內容	服務範圍		備註
		包含	不含	
一	辦理施工說明會	▲		
二	解答施工中有關設計之問題	▲		
三	如有需要時參與工地工務會議	▲		
四	協助綠建築顧問監控施工中調整或變更	▲		
五	法定勘驗	▲		
六	審核廠商送審樣品	▲		
七	審核廠商送審圖說	▲		
八	協助使用執照申請	▲		
九	駐地監工		▲	
十	建材抽驗送審		▲	
十一	會簽廠商請款證明		▲	
十二	會簽廠商工程進度證明		▲	
十三	修改竣工圖		▲	
十四	驗收		▲	
十五	依甲方需求出監造報告	▲		

表八：

不包含之業務範圍		
項目	不包含之業務內容	備註
一	土地複丈	
二	鑑界	
三	畸零地協調	
四	廣告資料	
五	銷售用彩色透視圖	
六	銷售模型	
七	銷售面積計算	
八	施工期間材料檢驗費	
九	建物測量及所有權登記	
十	公共空間室內設計	協助整合
十一	環境影響評估	本案目前無此需求。
十二	消防性能評估	本案目前無此需求。
十三	除水電消防、結構以外之其他顧問 (如帷幕牆、PC版、風洞試驗、音效工程、洗窗機、電梯、保全、自動化、營建管理、大樓管理、停車管理等)	如有必要，乙方將於草案設計結束時，與甲方共同決定本案所需之其他顧問工程師，其所增加之費用另議。
十四	結構技師之監造簽證費用	目前尚未實施
十五	消防設備師之監造簽證費用	目前尚未實施
十六	銷售墨線平面、立面等圖面繪製	

<附件二>

方圓建設新莊區立德段都市更新案設計費用估算表

基地地號：新北市新莊區立德段案71等43筆土地

基地面積：約4054.37m<sup>2</sup>

一、工程造價計算：

1. 預估之總樓地板面積：約36930m<sup>2</sup>
2. 法定造價：13,990元/m<sup>2</sup>(RC構造，B5F/24F)
3. 預估之總工程造價：36930×13,990=516,650,700元



二、設計費用計算：

本案之建築設計酬金擬按內政部頒定之建築師酬金標準表〔公共及高層建築〕欄上限比率平均值(中限)乘以百分之九十三計算。(本案含都市設計審議及都市更新審查)

1.	0	~	300萬	×	8.00%	=	240,000元
2.	300萬	~	1,500萬	×	7.50%	=	900,000元
3.	1,500萬	~	6,000萬	×	7.25%	=	3,262,500元
4.	6,000萬	~	516,650,700元	×	7.00%	=	31,965,549元
合 計							36,368,049元



5.  $36,368,049 \times 93\% = \underline{\underline{33,822,286}} \text{元 (含稅)}$

(PS. 實際設計費用仍應以核發建造執照之總工程造價為準，重新核算之。)