

壹拾壹、更新前後權利價值鑑價

一、評價基準日

依據都市更新權利變換實施辦法第8條之規定，評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前6個月內。本變更案之評價基準日為民國106年3月1日，故本變更案須於民國106年9月1日前報核，該估價結果始為有效。

二、估價結果比較

本變更案依據都市更新權利變換實施辦法第6條規定，委託三家以上專業估價者就權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分之權利價值進行查估。更新前後之估價結果，詳表11-2-變、三家估價機構估價結果比較表；三家不動產估價師事務所之權利變換估價報告書摘要，詳p.附錄-60，附錄捌、三家估價報告書摘要，完整估價報告詳附件。

三、估價結果選定

本變更案於民國105年3月31日召開第三屆第二次理事會選任三家估價單位辦理權利變換估價，並於民國105年4月15日第三屆第二次會員大會議決，同意由巨秉不動產估價師事務所、宏大不動產估價師事務所、大有國際不動產估價師事務所三家估價單位進行價值查估作業，並經由民國106年1月14日第四屆第一次會員大會議決授權理事會選任領銜估價單位，依據三家估價師鑑價結果，選任巨秉不動產估價師事務所為領銜估價單位。

表11-1-變、三家估價機構估價結果比較表

項目		巨秉不動產估價師事務所	大有國際不動產估價師事務所	宏大不動產估價師事務所	
更新前土地價值	土地平均單價 (萬元/坪)	436 地號 270,000	433-2 地號 170,000	260,000 182,000	
	更新前土地總價 (元)	436 地號 210,851,343	433-2 地號 23,443,102	203,042,034 25,097,909	
	兩筆土地更新前總價 (元)		234,294,445	228,139,943	234,018,644
	地面 1-2 層平均建坪單價 (元/坪)		246,798	237,990	231,396
更新後房地價值	3F 以上平均建坪單價 (元/坪)	181,962	174,864	179,730	
	車位平均價格 (元/個)	877,928	827,928	877,928	
	車位總價值 (元)	194,900,000	183,800,000	194,900,000	
	更新後總權利價值(元)	1,825,704,470	1,751,253,760	1,801,626,935	
土地所有權人應分配權利價值 (元)		532,613,435	458,162,725	508,535,900	

四、更新前後估價結果

(一) 更新前估價結果

依巨秉不動產估價師事務所之報告書內容，本變更案更新前土地總價值為234,294,445元，更新前433-2地號土地單價為17萬元/坪、436地號土地單價為27萬元/坪，本案共2筆地號土地價值詳表11-3-變、更新前各土地權利價值表。本變更案土地所有權人權利價值，詳p11-2，表11-4-變、更新前各土地所有權人權利價值表。

表11-2-變、更新前各土地權利價值表

編號	地號	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)	公告土地現值		土地單價 (元/坪)	土地價值 (元)
				元 (m ²)	元 (坪)		
1	433-2	455.87	137.9006	30,600	101,157	170,000	23,443,102
2	436	2581.59	780.9309	30,600	101,157	270,000	210,851,343
合計	共 1 筆	3,037.46	918.8315			142,435	234,294,445

一、土地所有權人參與及不參與分配統計情形，如下表 12-2 所示。

表 12-2 土地所有權人參與、不參與分配統計表

統計項目		土地所有權人	土地面積 (m ²)	備註
土地所有權人總計(A)		191	2581.59	本案雖參與分配者不及土地所有權人比例之 50%，但於事業計畫同意書部分已達法定門檻。
參與分配者	人數(B)	73	1002.30	
	比例(B/A)	38.22%	38.82%	
不參與分配者	人數(C)	118	1579.29	
	比例(C/A)	61.78%	61.18%	

拾參、土地及建築物分配清冊

一、鑑價結果

本案依都市更新權利變換實施辦法第六條規定，委託三家鑑價機構分別為歐亞不動產鑑定股份有限公司、台灣覺達鑑定中心有限

公司、環宇不動產鑑定股份有限公司，分別進行查估工作。

(一) 鑑價方法

本案依市場比較案例交易價格，就樓層效用比採百分率及差額法、土地開發成本分析法等查估不動產價格。

(二) 評價基準日

以九十年七月五日為評價基準日。

(三) 鑑價原則

由三家鑑價機構分別就其專業各別查估更新前、後不動產價值，如附錄二所示。

(四) 選擇結果

依三家鑑價機構分析內容比較如表 13-1 所示，經比較結果以環宇不動產鑑定股份有限公司所評估之更新前後價值評定較為客觀、評估方法及考量因素說明較為清晰。歐亞不動產鑑定股份有限公司則於更新後價值評估認定較低，台灣覺達鑑定中心雖於報告書中內容章節明確，為所提供比較案例缺乏確切資料作為評估說明，且對各單元評估未說明樓層效用評定方式，且未對當地不動產作行情分析。就差額價金找補情形，依環宇不動產鑑定股份有限公司之鑑定結果作為本案找補之依據，可避免找補金額過大造成所

有權人間之爭端及不滿，遂選擇該公司估價成果。鑑價機構選擇之會議記錄詳見附錄四。

(五)更新後土地及建物(含車位)估算價值

新台幣 448,050,248 元

(六)更新後可供分配土地及其建物(含車位)平均單價

本案規劃銷售面積為 23737.59 平方公尺(=7180.62 坪)，平均房地價(土地及其建物)為 18,875 元/平方公尺(=62,397 元/坪)。

二、參與分配最小面積

本案規畫銷售之最小分配面積為 98.13 平方公尺，土地面積 10.87 平方公尺，乃就土地所有權人參與意願之調查及提升更新後住宅品質所作之規劃。

三、土地及建物分配清冊

土地及建物分配清冊乃依鑑價機構所評估之權利價值及土地所有權人選配情形進行分配計算其差額應繳價金與共同負擔，如表 13-2 所示，相關計算基礎如下；各項計算公式如附錄三「土地及建物分配清冊計算說明表」所示。

1. 權利價值比例：依鑑價機構所評估之更新前權利價值比及土地所有權人資金投入比合計之。
2. 應分配權利價值：含土地及建物(含車位)價值。

3. 各分配戶共同負擔：由土地所有權人權利價值比×總共同負擔，分配之。

4. 差額找補價金：更新後估算價值(含車位選配價值)－應分配權利價值。

5. 估算價值：含土地、建築物及車位價值。

表11-3、三家估價機構估價結果比較表

表 13-1 大里市中興國宅鑑價報告比較表

優劣分析		歐亞不動產鑑定(股)公司	台灣譽達鑑定中心(有)公司	環宇不動產鑑定(股)公司
評估方法		更新前：市場比較法 更新後：市場比較法、土地開發分析成本法	更新前：市場比較法 更新後：市場比較法、土地開發分析成本法	更新後：市場比較法 更新後：市場比較法、土地開發分析成本法
更新前	評估總價(元)	273,371,068 元	293,409,663 元	78,093,270 元(建物不予評估)
	平均單價(元/坪)	建坪單價：48,108 元(土地單價 95,000 元)	建坪單價：47,810 元(土地單價 95,000 元)	100,000 元(土地)
更新後	評估總價(元)	420,990,330 元	459,065,637 元	448,050,248 元
	平均單價(元/坪)	58,629 元	63,931 元	62,397 元
優點		1. 市調案例採取成交價案例較多，對更新前評估價位說明較具說服力。	1. 報告書章節分明整齊。 2. 更新後價格符合成本分析及市場價位分析。	1. 更新前考量建物滅失，估算土地價格較客觀。 2. 樓層效用分析明白清晰對價格認定具說服力。 3. 基地狀況分析詳實。 4. 更新後價格符合成本分析及市場價位分析。
缺點		1. 更新後價格不符合成本法。 2. 未敘明更新後價值如何認定。 3. 未敘明樓層效用評定之差異情形。	1. 比較案例無實際成交案例依據且基本資料說明較少。 2. 未針對當地不動產作行情分析。 3. 未敘明樓層效用評定之差異情形。	

表11-4-變、更新前各土地所有權人權利價值表

編號	所有權人	地號	面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)	更新前土地權利價值	更新前土地權利價值比例 (%)
1	高○蘭	436	2581.59	954/100000	24.6284	2,263,596	0.966133%
2	黃○德	436	2581.59	603/100000	15.567	1,291,692	0.551311%
3	洪○蘭	436	2581.59	603/100000	15.567	1,200,947	0.512580%
4	林○月	436	2581.59	603/100000	15.567	1,330,167	0.567733%
5	葉○法	436	2581.59	594/100000	15.3346	1,297,605	0.553835%
6	賴○昭	436	2581.59	594/100000	15.3346	1,208,055	0.515614%
7	林○黛	436	2581.59	639/100000	16.4964	1,341,949	0.572762%
8	陳○葉	436	2581.59	639/100000	16.4964	1,383,359	0.590436%
9	陳○燦	436	2581.59	639/100000	16.4964	1,403,243	0.598923%
10	李○聰	436	2581.59	639/100000	16.4964	1,282,592	0.547247%
11	李○培	436	2581.59	501/100000	12.9338	1,004,001	0.428521%
12	陳○美	436	2581.59	416/100000	10.7394	943,702	0.402785%
13	江○鉉	436	2581.59	416/100000	10.7394	907,035	0.387135%
14	沈○瑞	436	2581.59	397/100000	10.2489	785,898	0.335432%
15	王○玉	436	2581.59	397/100000	10.2489	809,061	0.345318%
16	陳○蒨 (原：陳○芳)	436	2581.59	797/100000	20.5753	1,752,169	0.747849%
17	曾○閔	436	2581.59	395/100000	10.1973	789,626	0.337023%
18	劉○暖	436	2581.59	395/100000	10.1973	867,066	0.377075%
19	徐○珍	436	2581.59	402/100000	10.378	797,520	0.340392%
20	陳○珠	436	2581.59	402/100000	10.378	781,801	0.333683%
21	林○霞	436	2581.59	402/100000	10.378	888,722	0.379318%
22	蔡○富	436	2581.59	586/100000	15.1281	1,306,411	0.557594%
23	賴○源	436	2581.59	593/100000	15.3088	1,164,935	0.497210%
24	江○隣	436	2581.59	593/100000	15.3088	1,188,357	0.507207%
25	蔡○銀	436	2581.59	593/100000	15.3088	1,205,620	0.514575%
26	楊○村	436	2581.59	605/100000	15.6186	1,180,739	0.503955%
27	莊○華	436	2581.59	605/100000	15.6186	1,291,882	0.551393%
28	鍾○水	436	2581.59	605/100000	15.6186	1,297,293	0.553702%
29	陳○雪	436	2581.59	605/100000	15.6186	1,210,726	0.516754%
30	呂○居	436	2581.59	501/100000	12.9338	999,835	0.426743%
31	陳○女	436	2581.59	501/100000	12.9338	1,115,027	0.475908%
32	林○美	436	2581.59	416/100000	10.7394	903,175	0.385487%

編號	所有權人	地號	面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)	更新前土地權利價值	更新前土地權利價值比例 (%)
33	蔡○田	436	2581.59	586/100000	15.1281	1,262,330	0.538779%
34	黃○華	436	2581.59	593/100000	15.3088	1,171,099	0.499841%
35	塗○憲	436	2581.59	603/100000	15.567	1,324,671	0.565387%
36	王○珍	436	2581.59	594/100000	15.3346	1,278,954	0.545875%
37	蔡○進	436	2581.59	395/100000	10.1973	781,435	0.333527%
38	覃○武	436	2581.59	384/100000	9.9133	752,772	0.321293%
39	張○恩 (原：張○賢)	436	2581.59	384/100000	9.9133	756,754	0.322993%
40	巫○淇	436	2581.59	402/100000	10.378	809,102	0.345336%
41	徐○慧	436	2581.59	639/100000	16.4964	1,369,002	0.584308%
42	簡○月	436	2581.59	639/100000	16.4964	1,356,374	0.578919%
43	○○○○ ○○基金會	433-2 436	455.87 2581.59	1/1 61175/100000	455.87 1,579.2876	152,413,258	65.052015%
44	劉○惠	436	2581.59	945/100000	24.3960	2,229,351	0.951517%
45	張○珠	436	2581.59	11243/300000	96.7494	7,794,060	3.326609%
46	林○原	436	2581.59	11243/300000	96.7494	7,794,060	3.326609%
47	朱○彰	436	2581.59	11243/300000	96.7494	7,794,061	3.326609%
48	王○燕	436	2581.59	593/100000	15.3088	1,257,207	0.536593%
49	徐○澧	436	2581.59	1298/100000	33.5090	2,761,177	1.178508%
50	錢○新	436	2581.59	909/100000	23.4667	2,234,620	0.953766%
51	陳○臻	436	2581.59	395/100000	10.1973	778,158	0.332128%
52	王○丞	436	2581.59	593/100000	15.3088	1,182,194	0.504576%
合計	52人		3037.46		3037.46	234,294,445	100.0000%

(二) 更新後估價結果

依巨秉不動產估價師事務所之報告書內容，本變更案更新後建物總產權面積為8845.21坪，更新後總價值為1,825,704,470元。其中建物總價值為1,630,804,470元，車位總價值為194,900,000元。詳p.11-3，表11-5-變、更新後各分配單元價值表；p.11-6，表11-6-變、更新後停車位價值表；p.11-6，表11-7-變、更新後停車位價值明細表。

表11-5-變、更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	產權總面積合計		地面層建坪單價(元/坪)	3F以上建坪單價(元/坪)	總價(加露臺)	備註
		m ²	坪				
1	1F+2F-店 A1	181.20	54.80	238,000		13,042,400	
2	1F+2F-店 A2	186.37	56.38	243,000		13,700,340	
3	1F+2F-店 B1	187.91	56.85	250,000		14,212,500	
4	1F+2F-店 B2	176.40	53.25	250,000		13,337,500	
5	1F+2F-店 B3	176.00	53.24	250,000		13,310,000	
6	1F+2F-店 B5	178.66	54.05	250,000		13,512,500	
7	3F-A1	146.80	44.40		175,177	7,777,840	含露臺
8	3F-A2	153.22	46.35		186,340	8,636,850	含露臺
9	3F-A3	98.43	29.78		172,000	5,122,160	
10	3F-A5	140.77	42.58		190,939	8,130,200	含露臺
11	3F-A6	136.02	41.15		184,585	7,595,660	含露臺
12	3F-A7	98.95	29.93		182,362	5,458,090	含露臺
13	3F-B1	153.22	46.35		186,340	8,636,850	含露臺
14	3F-B2	138.64	41.94		185,033	7,760,270	含露臺
15	3F-B3	105.47	31.91		170,000	5,424,700	
16	3F-B5	140.77	42.58		190,939	8,130,200	含露臺
17	3F-B6	139.58	42.22		183,847	7,762,040	含露臺
18	3F-B7	120.73	36.52		175,000	6,391,000	
19	4F-A1	146.39	44.28		176,000	7,793,280	
20	4F-A2	152.81	46.23		178,000	8,228,940	
21	4F-A3	98.43	29.78		171,000	5,092,380	
22	4F-A5	136.88	41.40		172,000	7,120,800	
23	4F-A6	136.02	41.15		176,000	7,242,400	
24	4F-A7	98.95	29.93		176,000	5,267,680	
25	4F-B1	152.81	46.23		178,000	8,228,940	
26	4F-B2	138.64	41.94		176,000	7,381,440	
27	4F-B3	105.47	31.91		169,000	5,392,790	
28	4F-B5	136.88	41.40		172,000	7,120,800	
29	4F-B6	139.58	42.22		176,000	7,430,720	
30	4F-B7	120.73	36.52		174,000	6,354,480	
31	5F-A1	146.39	44.28		177,000	7,837,560	
32	5F-A2	152.81	46.23		179,000	8,275,170	
33	5F-A3	98.43	29.78		172,000	5,122,160	
34	5F-A5	136.88	41.40		173,000	7,162,200	
35	5F-A6	136.02	41.15		177,000	7,283,550	

序號	分配單元代號	產權總面積合計		地面層建坪單價(元/坪)	3F以上建坪單價(元/坪)	總價(加露臺)	備註
		m ²	坪				
36	5F-A7	98.95	29.93		177,000	5,297,610	
37	5F-B1	152.81	46.23		179,000	8,275,170	
38	5F-B2	138.64	41.94		177,000	7,423,380	
39	5F-B3	105.47	31.91		170,000	5,424,700	
40	5F-B5	136.88	41.40		173,000	7,162,200	
41	5F-B6	139.58	42.22		177,000	7,472,940	
42	5F-B7	120.73	36.52		175,000	6,391,000	
43	6F-A1	146.39	44.28		180,000	7,970,400	
44	6F-A2	152.81	46.23		180,000	8,321,400	
45	6F-A3	98.43	29.78		172,000	5,122,160	
46	6F-A5	136.88	41.40		174,000	7,203,600	
47	6F-A6	136.02	41.15		178,000	7,324,700	
48	6F-A7	98.95	29.93		178,000	5,327,540	
49	6F-B1	152.81	46.23		180,000	8,321,400	
50	6F-B2	138.64	41.94		178,000	7,465,320	
51	6F-B3	105.47	31.91		171,000	5,456,610	
52	6F-B5	136.88	41.40		174,000	7,203,600	
53	6F-B6	139.58	42.22		178,000	7,515,160	
54	6F-B7	120.73	36.52		176,000	6,427,520	
55	7F-A1	146.39	44.28		180,000	7,970,400	
56	7F-A2	152.81	46.23		180,000	8,321,400	
57	7F-A3	98.43	29.78		173,000	5,151,940	
58	7F-A5	136.88	41.40		175,000	7,245,000	
59	7F-A6	136.02	41.15		179,000	7,365,850	
60	7F-A7	98.95	29.93		179,000	5,357,470	
61	7F-B1	152.81	46.23		180,000	8,321,400	
62	7F-B2	138.64	41.94		179,000	7,507,260	
63	7F-B3	105.47	31.91		171,000	5,456,610	
64	7F-B5	136.88	41.40		175,000	7,245,000	
65	7F-B6	139.58	42.22		179,000	7,557,380	
66	7F-B7	120.73	36.52		177,000	6,464,040	
67	8F-A1	146.39	44.28		181,000	8,014,680	
68	8F-A2	152.81	46.23		181,000	8,367,630	
69	8F-A3	98.43	29.78		174,000	5,181,720	
70	8F-A5	136.88	41.40		176,000	7,286,400	
71	8F-A6	136.02	41.15		180,000	7,407,000	

變更後

變更臺中市大里區東湖段436地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	分配單元代號	產權總面積合計		地面層建坪單價(元/坪)	3F以上建坪單價(元/坪)	總價(加露臺)	備註	序號	分配單元代號	產權總面積合計		地面層建坪單價(元/坪)	3F以上建坪單價(元/坪)	總價(加露臺)	備註
		m ²	坪							m ²	坪				
72	8F-A7	98.95	29.93		180,000	5,387,400		108	11F-A7	98.95	29.93		182,000	5,447,260	
73	8F-B1	152.81	46.23		181,000	8,367,630		109	11F-B1	152.81	46.23		184,000	8,506,320	
74	8F-B2	138.64	41.94		180,000	7,549,200		110	11F-B2	138.64	41.94		182,000	7,633,080	
75	8F-B3	105.47	31.91		172,000	5,488,520		111	11F-B3	105.47	31.91		175,000	5,584,250	
76	8F-B5	136.88	41.40		176,000	7,286,400		112	11F-B5	136.88	41.40		179,000	7,410,600	
77	8F-B6	139.58	42.22		180,000	7,599,600		113	11F-B6	139.58	42.22		182,000	7,684,040	
78	8F-B7	120.73	36.52		178,000	6,500,560		114	11F-B7	120.73	36.52		180,000	6,573,600	
79	9F-A1	146.39	44.28		182,000	8,058,960		115	12F-A1	146.39	44.28		185,000	8,191,800	
80	9F-A2	152.81	46.23		182,000	8,413,860		116	12F-A2	152.81	46.23		185,000	8,552,550	
81	9F-A3	98.43	29.78		175,000	5,211,500		117	12F-A3	98.43	29.78		178,000	5,300,840	
82	9F-A5	136.88	41.40		177,000	7,327,800		118	12F-A5	136.88	41.40		179,000	7,410,600	
83	9F-A6	136.02	41.15		180,000	7,407,000		119	12F-A6	136.02	41.15		183,000	7,530,450	
84	9F-A7	98.95	29.93		180,000	5,387,400		120	12F-A7	98.95	29.93		183,000	5,477,190	
85	9F-B1	152.81	46.23		182,000	8,413,860		121	12F-B1	152.81	46.23		185,000	8,552,550	
86	9F-B2	138.64	41.94		180,000	7,549,200		122	12F-B2	138.64	41.94		183,000	7,675,020	
87	9F-B3	105.47	31.91		173,000	5,520,430		123	12F-B3	105.47	31.91		176,000	5,616,160	
88	9F-B5	136.88	41.40		177,000	7,327,800		124	12F-B5	136.88	41.40		179,000	7,410,600	
89	9F-B6	139.58	42.22		180,000	7,599,600		125	12F-B6	139.58	42.22		183,000	7,726,260	
90	9F-B7	120.73	36.52		179,000	6,537,080		126	12F-B7	120.73	36.52		181,000	6,610,120	
91	10F-A1	146.39	44.28		183,000	8,103,240		127	13F-A1	146.39	44.28		186,000	8,236,080	
92	10F-A2	152.81	46.23		183,000	8,460,090		128	13F-A2	152.81	46.23		186,000	8,598,780	
93	10F-A3	98.43	29.78		176,000	5,241,280		129	13F-A3	98.43	29.78		178,000	5,300,840	
94	10F-A5	136.88	41.40		178,000	7,369,200		130	13F-A5	136.88	41.40		180,000	7,452,000	
95	10F-A6	136.02	41.15		181,000	7,448,150		131	13F-A6	136.02	41.15		184,000	7,571,600	
96	10F-A7	98.95	29.93		181,000	5,417,330		132	13F-A7	98.95	29.93		184,000	5,507,120	
97	10F-B1	152.81	46.23		183,000	8,460,090		133	13F-B1	152.81	46.23		186,000	8,598,780	
98	10F-B2	138.64	41.94		181,000	7,591,140		134	13F-B2	138.64	41.94		184,000	7,716,960	
99	10F-B3	105.47	31.91		174,000	5,552,340		135	13F-B3	105.47	31.91		177,000	5,648,070	
100	10F-B5	136.88	41.40		178,000	7,369,200		136	13F-B5	136.88	41.40		180,000	7,452,000	
101	10F-B6	139.58	42.22		181,000	7,641,820		137	13F-B6	139.58	42.22		184,000	7,768,480	
102	10F-B7	120.73	36.52		179,000	6,537,080		138	13F-B7	120.73	36.52		182,000	6,646,640	
103	11F-A1	146.39	44.28		184,000	8,147,520		139	14F-A1	146.39	44.28		187,000	8,280,360	
104	11F-A2	152.81	46.23		184,000	8,506,320		140	14F-A2	152.81	46.23		187,000	8,645,010	
105	11F-A3	98.43	29.78		177,000	5,271,060		141	14F-A3	98.43	29.78		179,000	5,330,620	
106	11F-A5	136.88	41.40		179,000	7,410,600		142	14F-A5	136.88	41.40		181,000	7,493,400	
107	11F-A6	136.02	41.15		182,000	7,489,300		143	14F-A6	136.02	41.15		185,000	7,612,750	

變更後

變更臺中市大里區東湖段436地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	分配單元代號	產權總面積合計		地面層建坪單價(元/坪)	3F以上建坪單價(元/坪)	總價(加露臺)	備註
		m ²	坪				
144	14F-A7	98.95	29.93		185,000	5,537,050	
145	14F-B1	152.81	46.23		187,000	8,645,010	
146	14F-B2	138.64	41.94		185,000	7,758,900	
147	14F-B3	105.47	31.91		177,000	5,648,070	
148	14F-B5	136.88	41.40		181,000	7,493,400	
149	14F-B6	139.58	42.22		185,000	7,810,700	
150	14F-B7	120.73	36.52		183,000	6,683,160	
151	15F-A1	146.39	44.28		188,000	8,324,640	
152	15F-A2	152.81	46.23		188,000	8,691,240	
153	15F-A3	98.43	29.78		180,000	5,360,400	
154	15F-A5	136.88	41.40		182,000	7,534,800	
155	15F-A6	136.02	41.15		186,000	7,653,900	
156	15F-A7	98.95	29.93		186,000	5,566,980	
157	15F-B1	152.81	46.23		188,000	8,691,240	
158	15F-B2	138.64	41.94		186,000	7,800,840	
159	15F-B3	105.47	31.91		178,000	5,679,980	
160	15F-B5	136.88	41.40		182,000	7,534,800	
161	15F-B6	139.58	42.22		186,000	7,852,920	
162	15F-B7	120.73	36.52		184,000	6,719,680	
163	16F-A1	146.39	44.28		188,000	8,324,640	
164	16F-A2	152.81	46.23		188,000	8,691,240	
165	16F-A3	98.43	29.78		181,000	5,390,180	
166	16F-A5	136.88	41.40		183,000	7,576,200	
167	16F-A6	136.02	41.15		187,000	7,695,050	
168	16F-A7	98.95	29.93		187,000	5,596,910	
169	16F-B1	152.81	46.23		188,000	8,691,240	
170	16F-B2	138.64	41.94		187,000	7,842,780	
171	16F-B3	105.47	31.91		179,000	5,711,890	
172	16F-B5	136.88	41.40		183,000	7,576,200	
173	16F-B6	139.58	42.22		187,000	7,895,140	
174	16F-B7	120.73	36.52		185,000	6,756,200	
175	17F-A1	146.39	44.28		189,000	8,368,920	
176	17F-A2	152.81	46.23		189,000	8,737,470	
177	17F-A3	98.43	29.78		182,000	5,419,960	
178	17F-A5	136.88	41.40		184,000	7,617,600	
179	17F-A6	136.02	41.15		187,000	7,695,050	

序號	分配單元代號	產權總面積合計		地面層建坪單價(元/坪)	3F以上建坪單價(元/坪)	總價(加露臺)	備註
		m ²	坪				
180	17F-A7	98.95	29.93		187,000	5,596,910	
181	17F-B1	152.81	46.23		189,000	8,737,470	
182	17F-B2	138.64	41.94		187,000	7,842,780	
183	17F-B3	105.47	31.91		180,000	5,743,800	
184	17F-B5	136.88	41.40		184,000	7,617,600	
185	17F-B6	139.58	42.22		187,000	7,895,140	
186	17F-B7	120.73	36.52		186,000	6,792,720	
187	18F-A1	146.39	44.28		190,000	8,413,200	
188	18F-A2	152.81	46.23		190,000	8,783,700	
189	18F-A3	98.43	29.78		183,000	5,449,740	
190	18F-A5	136.88	41.40		185,000	7,659,000	
191	18F-A6	136.02	41.15		188,000	7,736,200	
192	18F-A7	98.95	29.93		188,000	5,626,840	
193	18F-B1	152.81	46.23		190,000	8,783,700	
194	18F-B2	138.64	41.94		188,000	7,884,720	
195	18F-B3	105.47	31.91		181,000	5,775,710	
196	18F-B5	136.88	41.40		185,000	7,659,000	
197	18F-B6	139.58	42.22		188,000	7,937,360	
198	18F-B7	120.73	36.52		186,000	6,792,720	
199	19F-A1	146.39	44.28		191,000	8,457,480	
200	19F-A2	152.81	46.23		191,000	8,829,930	
201	19F-A3	98.43	29.78		184,000	5,479,520	
202	19F-A5	136.88	41.40		185,000	7,659,000	
203	19F-A6	136.02	41.15		189,000	7,777,350	
204	19F-A7	98.95	29.93		189,000	5,656,770	
205	19F-B1	152.81	46.23		191,000	8,829,930	
206	19F-B2	138.64	41.94		189,000	7,926,660	
207	19F-B3	105.47	31.91		182,000	5,807,620	
208	19F-B5	136.88	41.40		185,000	7,659,000	
209	19F-B6	139.58	42.22		189,000	7,979,580	
210	19F-B7	120.73	36.52		187,000	6,829,240	
211	20F-A1	146.39	44.28		192,000	8,501,760	
212	20F-A2	152.81	46.23		192,000	8,876,160	
213	20F-A3	98.43	29.78		184,000	5,479,520	
214	20F-A5	136.88	41.40		186,000	7,700,400	
215	20F-A6	136.02	41.15		190,000	7,818,500	

序號	分配單元代號	產權總面積合計		地面層建坪單價(元/坪)	3F以上建坪單價(元/坪)	總價(加露臺)	備註
		m ²	坪				
216	20F-A7	98.95	29.93		190,000	5,686,700	
217	20F-B1	152.81	46.23		192,000	8,876,160	
218	20F-B2	138.64	41.94		190,000	7,968,600	
219	20F-B3	105.47	31.91		182,000	5,807,620	
220	20F-B5	136.88	41.40		186,000	7,700,400	
221	20F-B6	139.58	42.22		190,000	8,021,800	
222	20F-B7	120.73	36.52		188,000	6,865,760	
合計		29240.17	8845.21			1,630,804,470	

表11-6-變、更新後停車位價值表

序號	樓層	類型	數量(個)	單價(元/個)	總價(元)
1	B1F	平面大(L)	28	1,000,000	28,000,000
2	B1F	平面小(S)	5	950,000	4,750,000
4	B2F	平面大(L)	52	950,000	49,400,000
5	B2F	平面小(S)	9	900,000	8,100,000
6	B3F	平面大(L)	54	850,000	45,900,000
7	B3F	平面小(S)	8	800,000	6,400,000
8	B4F	平面大(L)	57	800,000	45,600,000
9	B4F	平面小(S)	9	750,000	6,750,000
合計			222	877,928	194,900,000

表11-7-變、更新後各停車位價值明細表

樓層	車位編號	車位大小	車位類型	車位面積		車位單價(元/個)
				m ²	坪	
B1	222	小	平面	27.82	8.42	950,000
B1	221	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	220	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	219	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	218	小	平面	27.82	8.42	950,000
B1	217	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	216	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	215	小	平面	27.82	8.42	950,000
B1	213A	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	213	小	平面	27.82	8.42	950,000
B1	212	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	211	大	平面	28.76	8.70	1,000,000

樓層	車位編號	車位大小	車位類型	車位面積		車位單價(元/個)
				m ²	坪	
B1	210	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	209	小	平面	27.82	8.42	950,000
B1	208	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	207	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	206	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	205	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	203A	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	203	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	202	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	201	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	200	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	199	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	198	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	197	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	196	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	195	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	193A	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	193	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	192	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	191	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B1	190	大	平面	28.76	8.70	1,000,000
B2	189	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	188	小	平面	27.82	8.42	900,000
B2	187	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	186	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	185	小	平面	27.82	8.42	900,000
B2	183A	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	183	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	182	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	181	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	180	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	179	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	178	大	平面	28.76	8.70	950,000

變更後

變更臺中市大里區東湖段436地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案

樓層	車位編號	車位大小	車位類型	車位面積		車位單價 (元/個)
				m ²	坪	
B2	177	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	176	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	175	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	173A	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	173	小	平面	27.82	8.42	900,000
B2	172	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	171	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	170	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	169	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	168	小	平面	27.82	8.42	900,000
B2	167	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	166	小	平面	27.82	8.42	900,000
B2	165	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	163A	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	163	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	162	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	161	小	平面	27.82	8.42	900,000
B2	160	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	159	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	158	小	平面	27.82	8.42	900,000
B2	157	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	156	小	平面	27.82	8.42	900,000
B2	155	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	153A	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	153	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	152	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	151	小	平面	27.82	8.42	900,000
B2	150	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	149	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	148	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	147	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	146	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	145	大	平面	28.76	8.70	950,000

樓層	車位編號	車位大小	車位類型	車位面積		車位單價 (元/個)
				m ²	坪	
B2	143A	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	143	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	142	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	141	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	140	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	139	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	138	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	137	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	136	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	135	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	133A	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	133	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	132	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	131	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	130	大	平面	28.76	8.70	950,000
B2	129	大	平面	28.76	8.70	950,000
B3	128	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	127	小	平面	27.82	8.42	800,000
B3	126	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	125	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	123A	小	平面	27.82	8.42	800,000
B3	123	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	122	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	121	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	120	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	119	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	118	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	117	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	116	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	115	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	113A	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	113	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	112	大	平面	28.76	8.70	850,000

變更後

變更臺中市大里區東湖段436地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案

樓層	車位編號	車位大小	車位類型	車位面積		車位單價 (元/個)	樓層	車位編號	車位大小	車位類型	車位面積		車位單價 (元/個)
				m ²	坪						m ²	坪	
B3	111	大	平面	28.76	8.70	850,000	B3	78	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	110	大	平面	28.76	8.70	850,000	B3	77	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	109	大	平面	28.76	8.70	850,000	B3	76	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	108	大	平面	28.76	8.70	850,000	B3	75	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	107	大	平面	28.76	8.70	850,000	B3	73A	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	106	小	平面	27.82	8.42	800,000	B3	73	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	105	大	平面	28.76	8.70	850,000	B3	72	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	103A	小	平面	27.82	8.42	800,000	B3	71	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	103	大	平面	28.76	8.70	850,000	B3	70	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	102	大	平面	28.76	8.70	850,000	B3	69	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	101	大	平面	28.76	8.70	850,000	B3	68	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	100	大	平面	28.76	8.70	850,000	B3	67	大	平面	28.76	8.70	850,000
B3	99	小	平面	27.82	8.42	800,000	B4	66	大	平面	28.76	8.70	800,000
B3	98	大	平面	28.76	8.70	850,000	B4	65	小	平面	27.82	8.42	750,000
B3	97	大	平面	28.76	8.70	850,000	B4	63A	大	平面	28.76	8.70	800,000
B3	96	小	平面	27.82	8.42	800,000	B4	63	大	平面	28.76	8.70	800,000
B3	95	大	平面	28.76	8.70	850,000	B4	62	小	平面	27.82	8.42	750,000
B3	93A	小	平面	27.82	8.42	800,000	B4	61	大	平面	28.76	8.70	800,000
B3	93	大	平面	28.76	8.70	850,000	B4	60	大	平面	28.76	8.70	800,000
B3	92	大	平面	28.76	8.70	850,000	B4	59	大	平面	28.76	8.70	800,000
B3	91	大	平面	28.76	8.70	850,000	B4	58	小	平面	27.82	8.42	750,000
B3	90	大	平面	28.76	8.70	850,000	B4	57	大	平面	28.76	8.70	800,000
B3	89	小	平面	27.82	8.42	800,000	B4	56	大	平面	28.76	8.70	800,000
B3	88	大	平面	28.76	8.70	850,000	B4	55	大	平面	28.76	8.70	800,000
B3	87	大	平面	28.76	8.70	850,000	B4	53A	大	平面	28.76	8.70	800,000
B3	86	大	平面	28.76	8.70	850,000	B4	53	大	平面	28.76	8.70	800,000
B3	85	大	平面	28.76	8.70	850,000	B4	52	大	平面	28.76	8.70	800,000
B3	83A	大	平面	28.76	8.70	850,000	B4	51	大	平面	28.76	8.70	800,000
B3	83	大	平面	28.76	8.70	850,000	B4	50	大	平面	28.76	8.70	800,000
B3	82	大	平面	28.76	8.70	850,000	B4	49	大	平面	28.76	8.70	800,000
B3	81	大	平面	28.76	8.70	850,000	B4	48	大	平面	28.76	8.70	800,000
B3	80	大	平面	28.76	8.70	850,000	B4	47	大	平面	28.76	8.70	800,000
B3	79	大	平面	28.76	8.70	850,000	B4	46	大	平面	28.76	8.70	800,000

變更後

變更臺中市大里區東湖段436地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案

樓層	車位編號	車位大小	車位類型	車位面積		車位單價 (元/個)
				m ²	坪	
B4	45	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	43A	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	43	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	42	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	41	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	40	小	平面	27.82	8.42	750,000
B4	39	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	38	小	平面	27.82	8.42	750,000
B4	37	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	36	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	35	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	33A	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	33	小	平面	27.82	8.42	750,000
B4	32	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	31	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	30	小	平面	27.82	8.42	750,000
B4	29	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	28	小	平面	27.82	8.42	750,000
B4	27	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	26	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	25	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	23A	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	23	小	平面	27.82	8.42	750,000
B4	22	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	21	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	20	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	19	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	18	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	17	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	16	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	15	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	13A	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	13	大	平面	28.76	8.70	800,000

樓層	車位編號	車位大小	車位類型	車位面積		車位單價 (元/個)
				m ²	坪	
B4	12	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	11	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	10	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	9	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	8	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	7	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	6	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	5	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	3A	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	3	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	2	大	平面	28.76	8.70	800,000
B4	1	大	平面	28.76	8.70	800,000