

擬訂臺北市南港區玉成段四小段322地號1筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

自辦公聽會

PROFESSIONAL URBAN REGENERATION & CONSTRUCTION TEAM



實施者：耕薪都市更新股份有限公司

規劃單位：耕磊都市規劃股份有限公司

建築設計：呂佳隆建築師事務所

114.11.16

議程

◆ 主席致詞

◆ 主管機關代表致詞

◆ 規劃報告

一、事業計畫

二、權利變換計畫

◆ 專家學者建議

◆ 問答討論

辦理緣起與法令依據

(一)辦理緣起

- 本案因範圍內同意比例已符合「都市更新條例」第37條規定，故依同條例第32、48條規定逕行擬具事業計畫及權利變換計畫，並舉辦公聽會，連同公聽會紀錄申請核定實施更新。

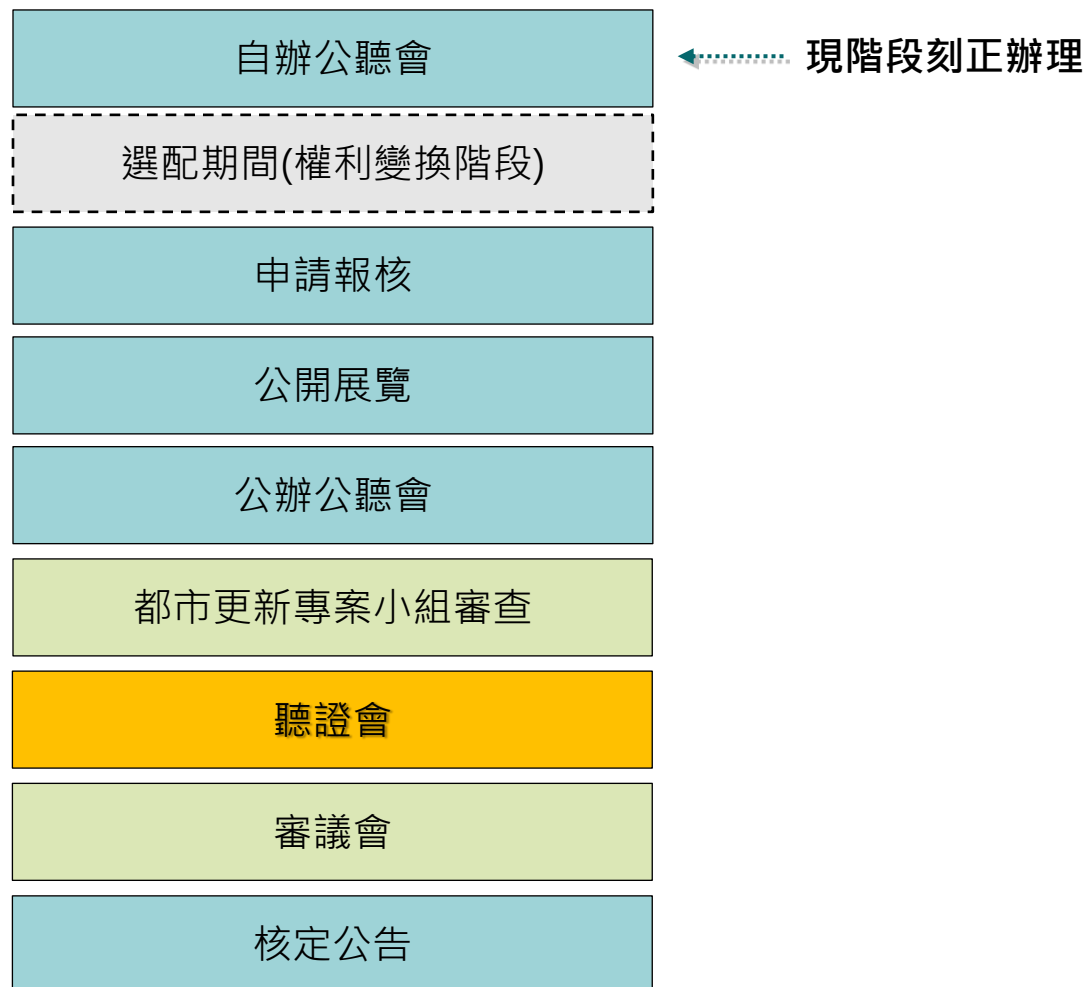
(二)法令依據

- 本更新單元依「臺北市都市更新自治條例第15條第3項」之規定，申請自行劃定更新單元併送事業計畫案。
- 依據「都市更新條例」第32條、第48條及「都市更新條例施行細則」第8條規定辦理。
- ➔ 都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會。
- ➔ 公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

實施者

- 實施者名稱：耕薪都市更新股份有限公司
- 代表人：黃張維
- 統一編號：28175141
- 地址：臺北市松山區八德路三段20號7樓之1
- 電話：(02)6600-3688

都市更新事業办理流程

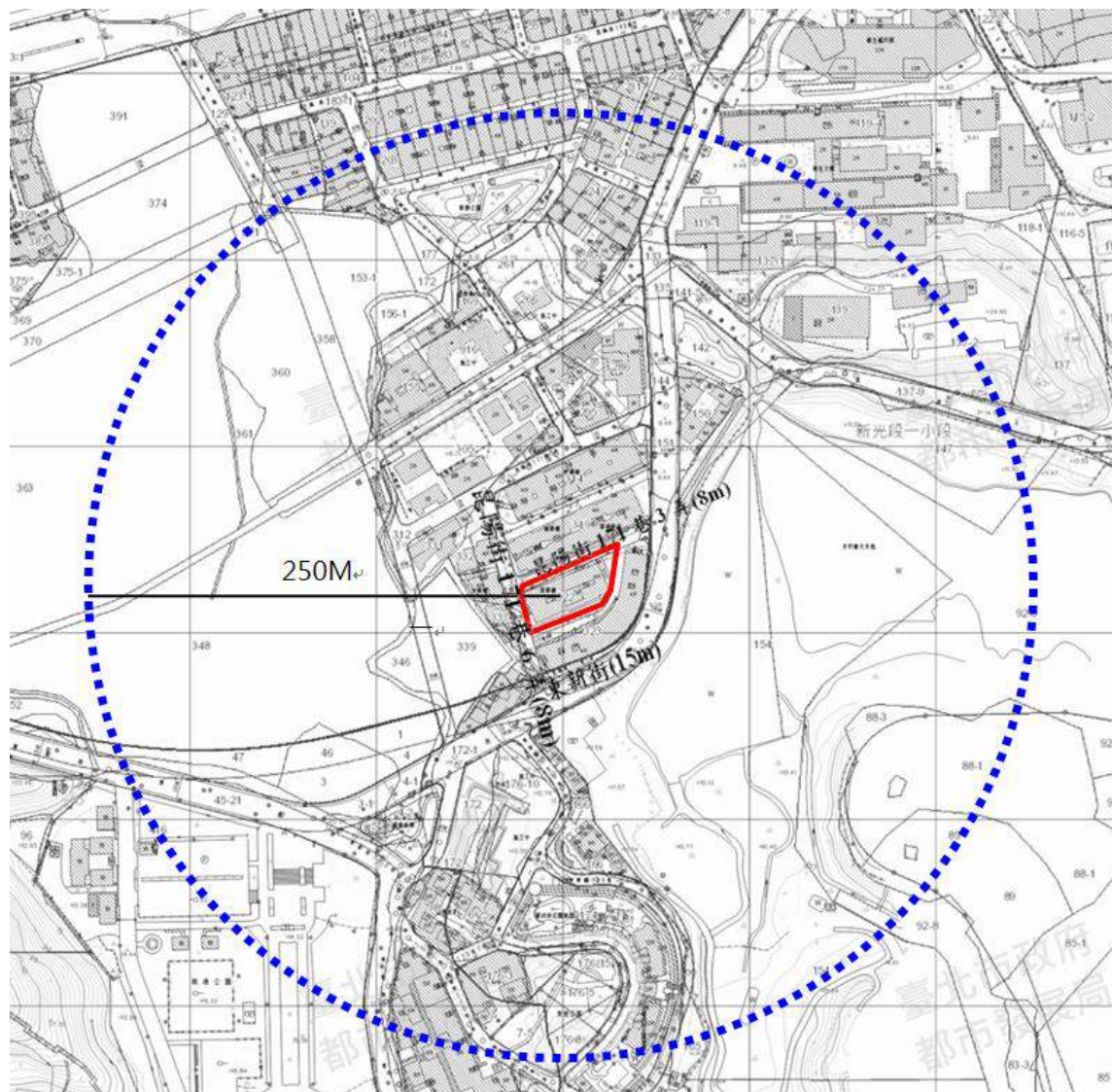


事業計畫

計畫範圍

(一)更新單元位置

位於南港區昆陽街
171巷3弄以南、昆
陽街171巷6弄以東
及東新街以北所圍
街廓北側。



現況分析

更新單元範圍：臺北市南港區玉成段
四小段322地號，面積1,295.00m²，

(一) 土地使用分區

法定容積率：225%

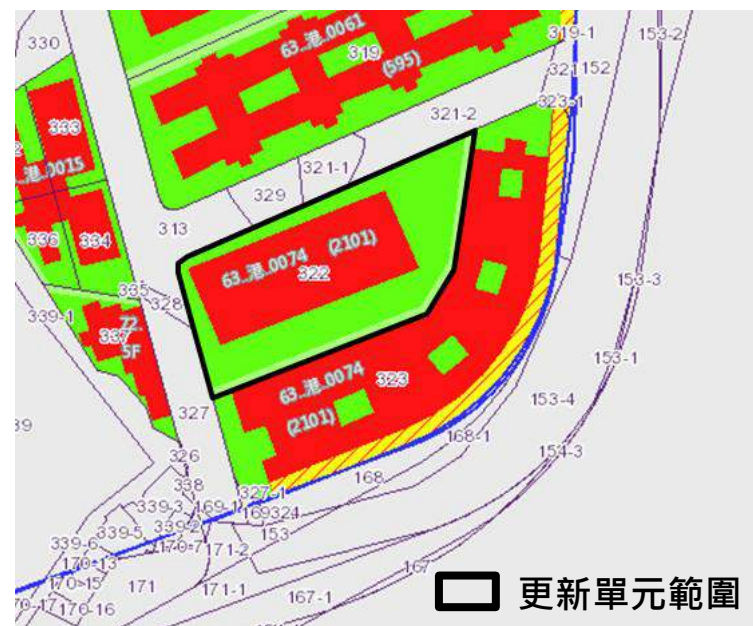
建蔽率：45%

(二) 土地權屬

更新單元範圍內土地權屬均為私有。

(三) 合法建築物權屬

更新單元內共62筆建號、1棟合法建築物，共3,360.05m²，均為私有。



現況照片



處理方式及區段劃分

(一)處理方式

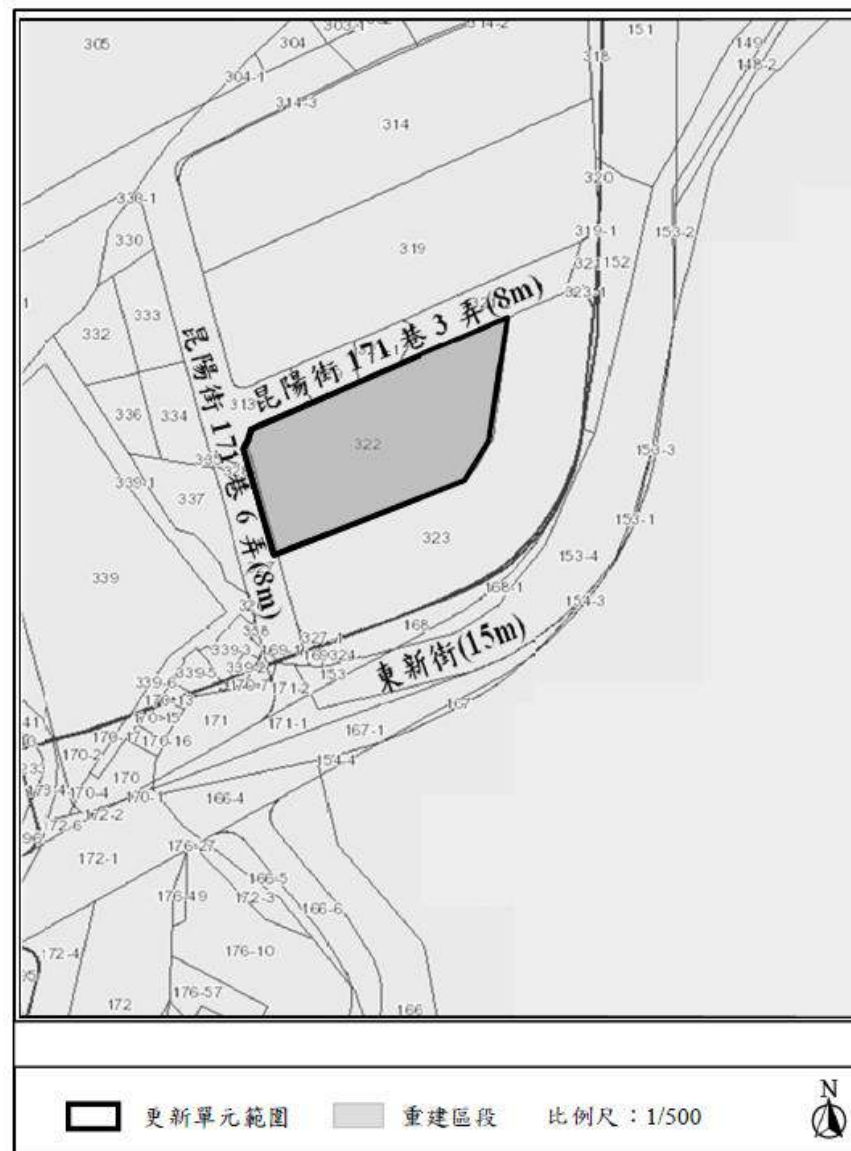
- 本案將採「重建方式」，
將更新單元內建築物全 部拆除並
興建住宅大樓

(二)區段劃分

- 本更新單元全區劃設為
「重建區段」實施都市 更新事業

公共設施興修或改善計畫

本案無公共設施興修或改善計畫。



土地使用計畫 - 申請容積獎勵項目及額度

- 本案依都市更新建築容積獎勵辦法、臺北市都市更新建築容積獎勵辦法、臺北市114年5月9日公告之「臺北市防災型都市更新細部計畫案」申請容積獎勵。

都更獎勵容積(基準容積= 1,295.00 m²*225%=2,913.75m²)			獎勵值(m²)	獎勵容積(%)
中央容積獎勵				
	#6性能評估	限期拆除、逕予強制拆除、危險之虞應限期補強或拆除者	226.69	7.78%
	#8協助取得及開闢範圍內或周邊公共設施用地	公共設施用地面積×(事計報核日當期之公共設施用地公告土地現值/	6.07	0.23%
	#10綠建築	取得綠建築銀級	233.10	8.00%
	#11智慧建築	申請銀級智慧建築	174.83	6.00%
	#13耐震設計	依住宅性能評估實施辦法之安全結構達第三級者	291.38	10.00%
	#14時程獎勵	未經劃定應實施更新之地區修正施行日起5年內	101.98	3.50%
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法				
	建築規劃設計(二)	基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯流量二倍以上。	29.14	1.00%
	建築規劃設計(三)	留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬應均在二公尺以上至六公尺以下部分，依實際留設面積給予獎勵。	292.06	9.73%
	建築規劃設計(四)	建築設計符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則。	87.41	3.00%
	有助於都市更新事業之實施	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上，且樓層數達四、五層樓無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七以下者。	56.92	1.95%
都市更新容積獎勵合計			1,500.11	51.48%
以上限申請更新容積獎勵(A)			1,456.88	50.00%
防災型都更獎勵(B)			850.60	29.19%
獎勵值合計(A)+(B)			2,307.48	79.19%

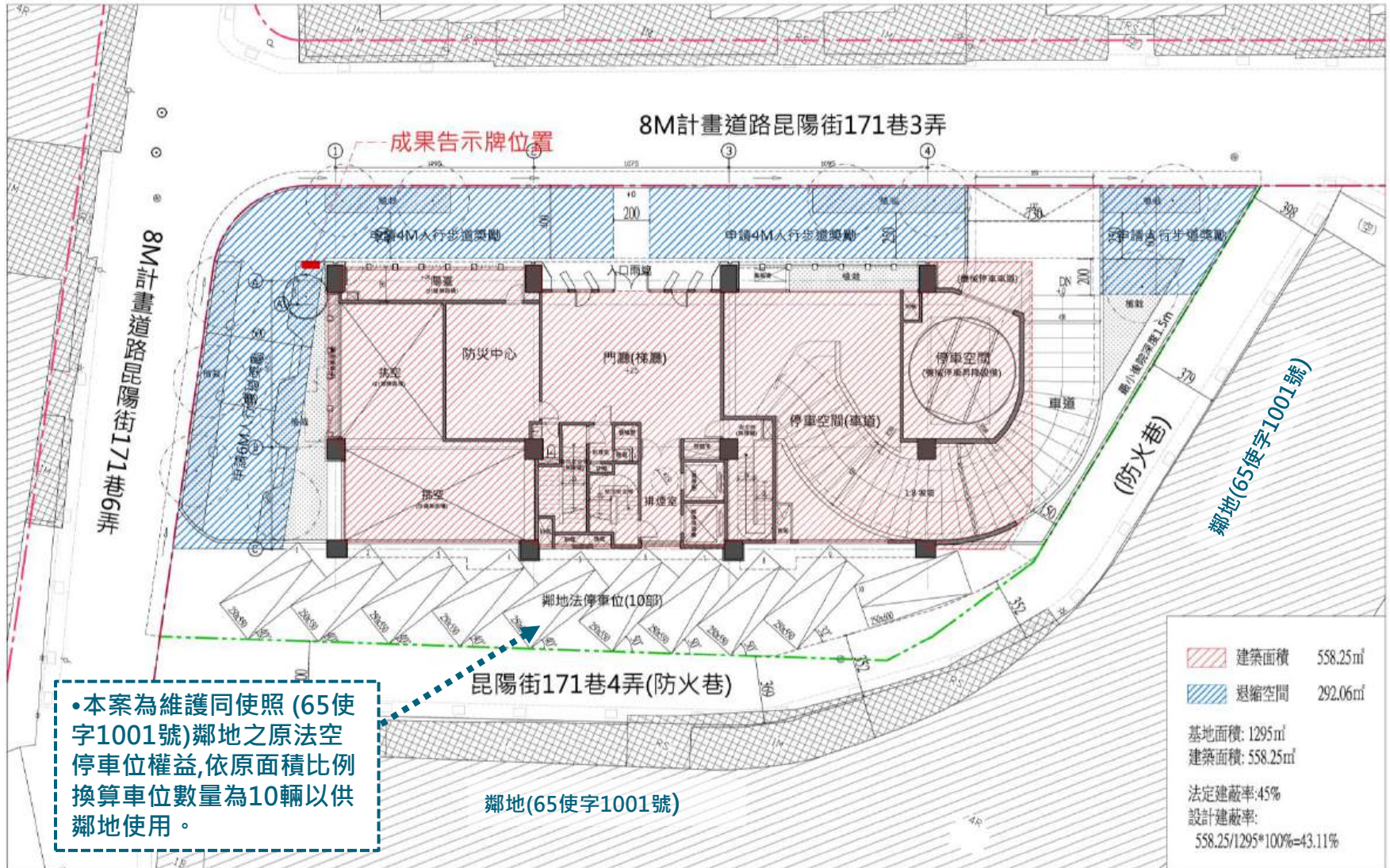
註：本表所列實際容積獎勵額度以審議會審定為準

依都市更新條例第65條規定，允建容積不得超過基準容積之1.5倍

本案基準容積+獎勵容積= $2,913.75 + 1,456.88 = 4,370.63 \geq 4,370.63 \dots \text{OK}!$

申請容積獎勵項目及額度-建築物規劃設計獎勵

留設供行人之地面道路或騎樓，各部分淨寬應均在二公尺以上至六公尺以下。



八、拆遷安置計畫

(一)地上物拆遷計畫

- 本案地上物由實施者統一代為拆除，本更新單元內計有合法建號62筆，總計拆除面積約3,360.05 m²

(二)合法建築物之補償與安置

- 法令依據

- 都市更新條例第57條、都市更新權利變換實施辦法第24條

- 拆遷補償費

- 依據都市更新條例第57條規定，補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。
 - 發放對象：更新單元範圍內合法建築物及土地改良物所有權人
 - 發放時程：於權利變換計畫核定發布日起10日內通知該建物所有權人領取，並依核定版權利變換計畫報告書所載之通知領取期限發給完畢。
 - * 逾期未領取者，依法提存
 - 安置方式：合法建物於拆屋重建期間擬由實施者依法辦理提存。現住戶自行覓地安置，由實施者依雙方協議支付租金及搬遷費用補貼，更新完成後依協議內容分配應有之相關權利。

九、實施方式、費用負擔及選配原則

(一)實施方式

- 本都市更新事業以「權利變換」方式實施之

(二)費用負擔

- 本更新事業之實施總成本，由實施者提估資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

(三)選配原則

1. 依臺北市都市更新自治條例第11條規定：「...權利變換最小分配面積單元基準，為權利變換後應分配之建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於四十六平方公尺。」但有下列情形者，不在此限：都市更新事業計畫報核日之合法建築物登記總面積未達四十六平方公尺，且於權利變換後分配之建築物登記總面積不小於事業計畫報核日之合法建築物登記總面積。
2. 選房如超出其應分配價值時，其超選部分之差額找補，以不超過該選配單元權利價值之10%為原則。若超過須不影響其他所有權人選配權益並經實施者合意。
3. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函(略以)：「... 土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法 第11條(現條次變更為第17條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對 應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條(現條次變更為第17條)有關但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。

財務計畫

■ 本案依113年10月30日臺北市『都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表』規定提列。

總項目	項目	金額元)	備註
工程費用	重建費用	772,944,920	本案為地上16層、地下4層建築物，營建費用以第三級提列，包含新建工程相關費用、公寓大廈管理基金、外接水、電、瓦斯管線工程費及鄰房鑑定費等
權利變換費用		82,599,686	包括都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、拆遷補償費及地籍整理費用及其他費用等
貸款利息		38,261,918	配合營建費用調整
稅捐		28,103,772	包含印花稅及營業稅
管理費用		217,679,646	包括人事行政(5%)、銷售(6%)及風險管理(12.65%)
共同負擔費用總計		1,139,589,942	

註：實際財務計畫相關數值仍須依臺北市政府都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

本案依據巨秉不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計

樓層	面積(坪)/數量(個)	平均單價(元/坪；個)	總價(元)(A)
2F~16F住宅	2,561.59	1,013,246	2,595,519,776
B2F~B4F 坡道平面車位	46	2,689,130	123,700,000
倉儲 機械車位	21	1,700,000	35,700,000
合計	2,627.14		2,754,919,776

項目		金額(元)
土地 所有權人	共同負擔(B)	1,139,589,942
	更新後應分配權利總價值(C=A-B)	1,615,329,834
共同負擔比例		41.37%

註：實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

實施進度

[illegible]

建築設計

呂佳隆建築師事務所

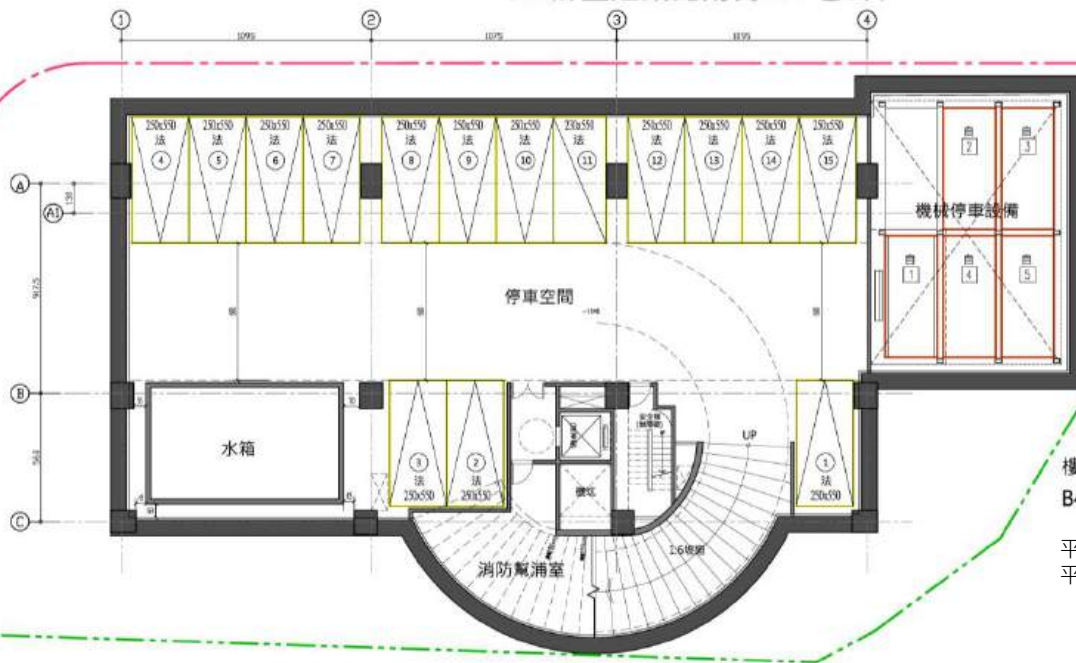
建築規劃



- 用途：住宅大樓
- 建築規模：地上16層、地下4層
- 構造：鋼筋混凝土造
- 戶數：住宅116戶
- 坪數規劃：17~32坪住宅單元
- 車位：汽車平面車位49部(垃圾臨停1部、無障礙2部)，汽車機械車位21部，共70部。

8M計畫道路昆陽街171巷6弄

8M計畫道路昆陽街171巷3弄

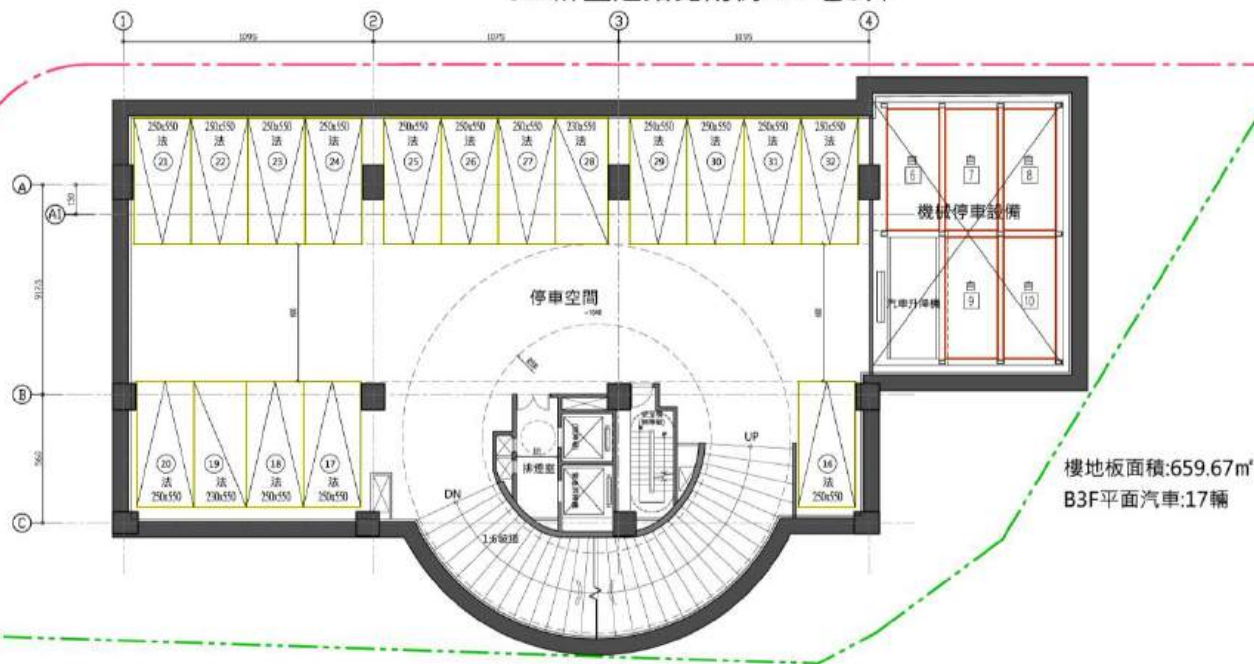


樓地板面積:776.96m²
B4F平面汽車:15輛

平面汽車大車位(250*550)=14輛
平面汽車小車位(230*550)=1輛

8M計畫道路昆陽街171巷6弄

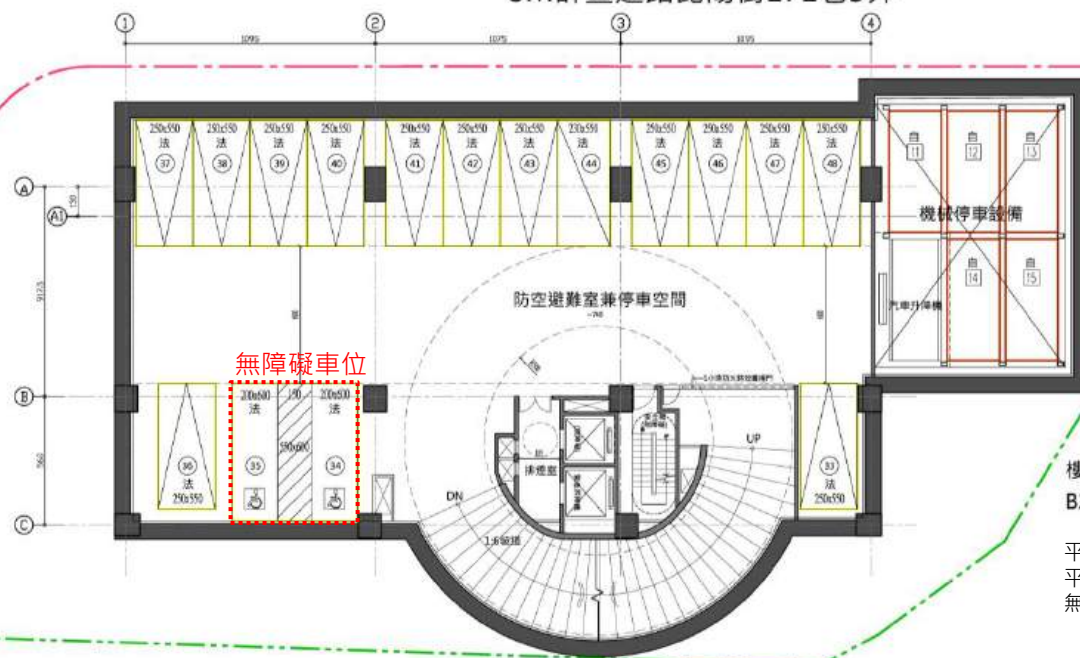
8M計畫道路昆陽街171巷3弄



樓地板面積:659.67m²
B3F平面汽車:17輛

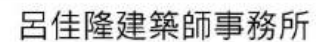
8M計畫道路昆陽街171巷6弄

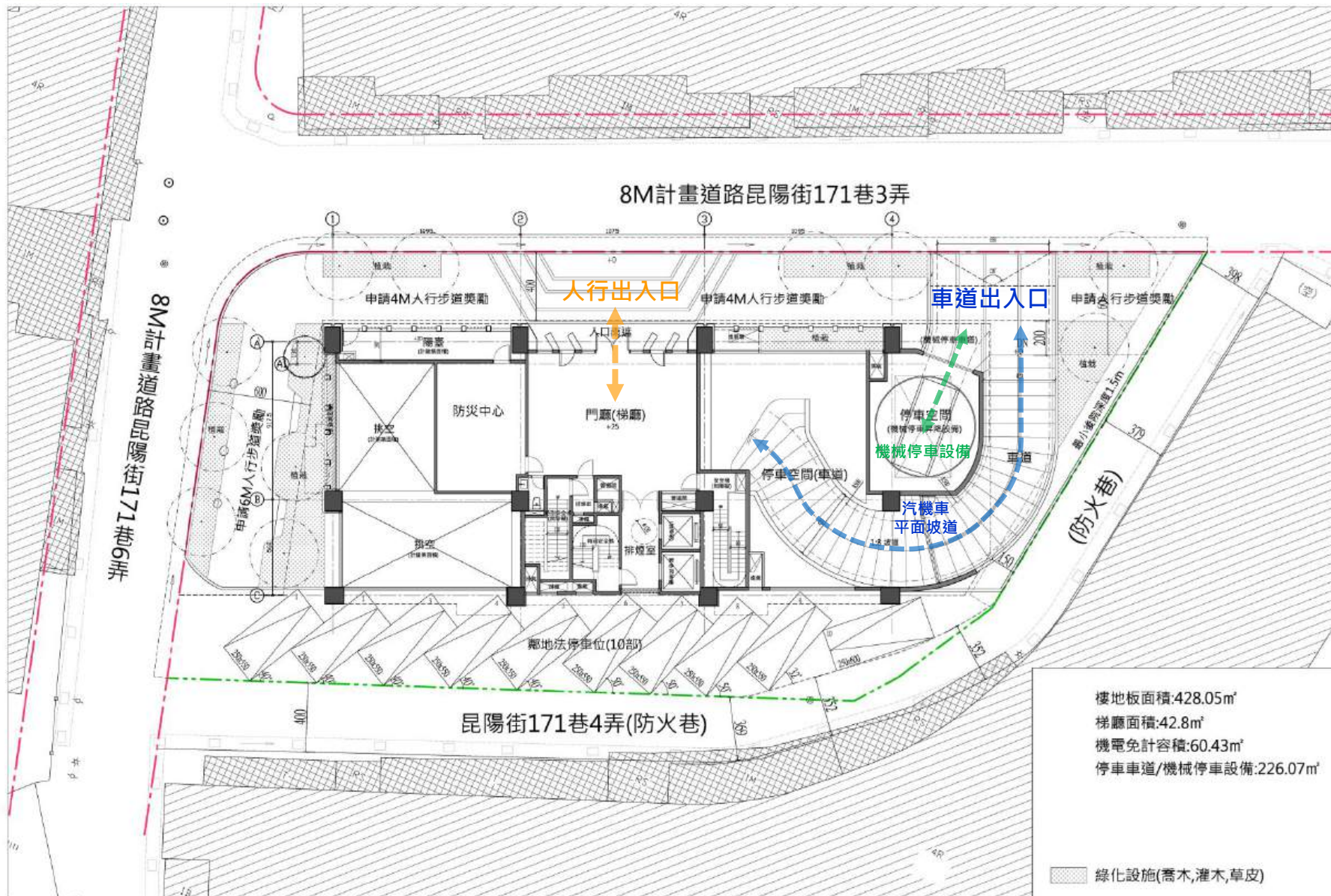
8M計畫道路昆陽街171巷3弄



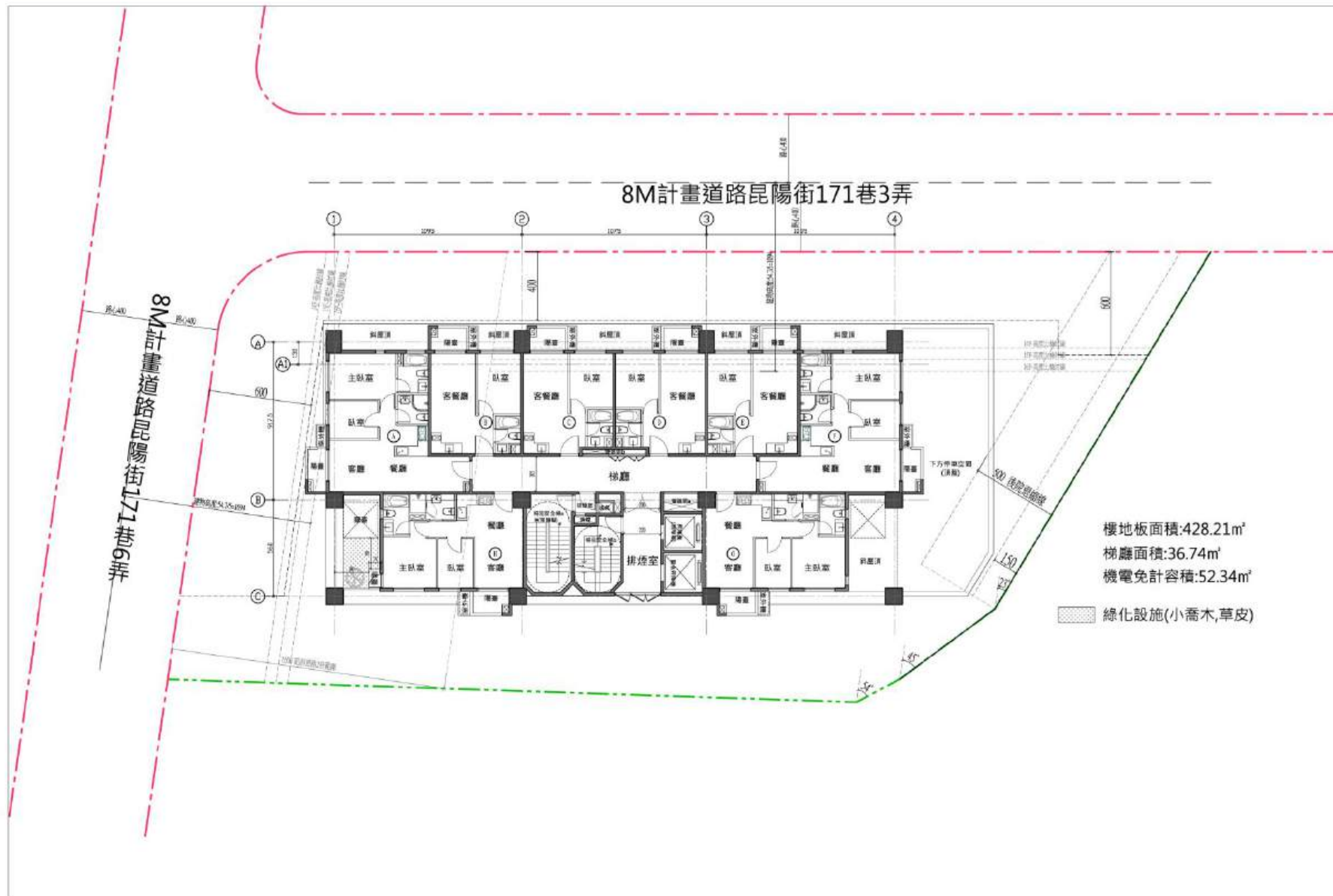
樓地板面積: 659.67m²
B2F平面汽車: 16輛

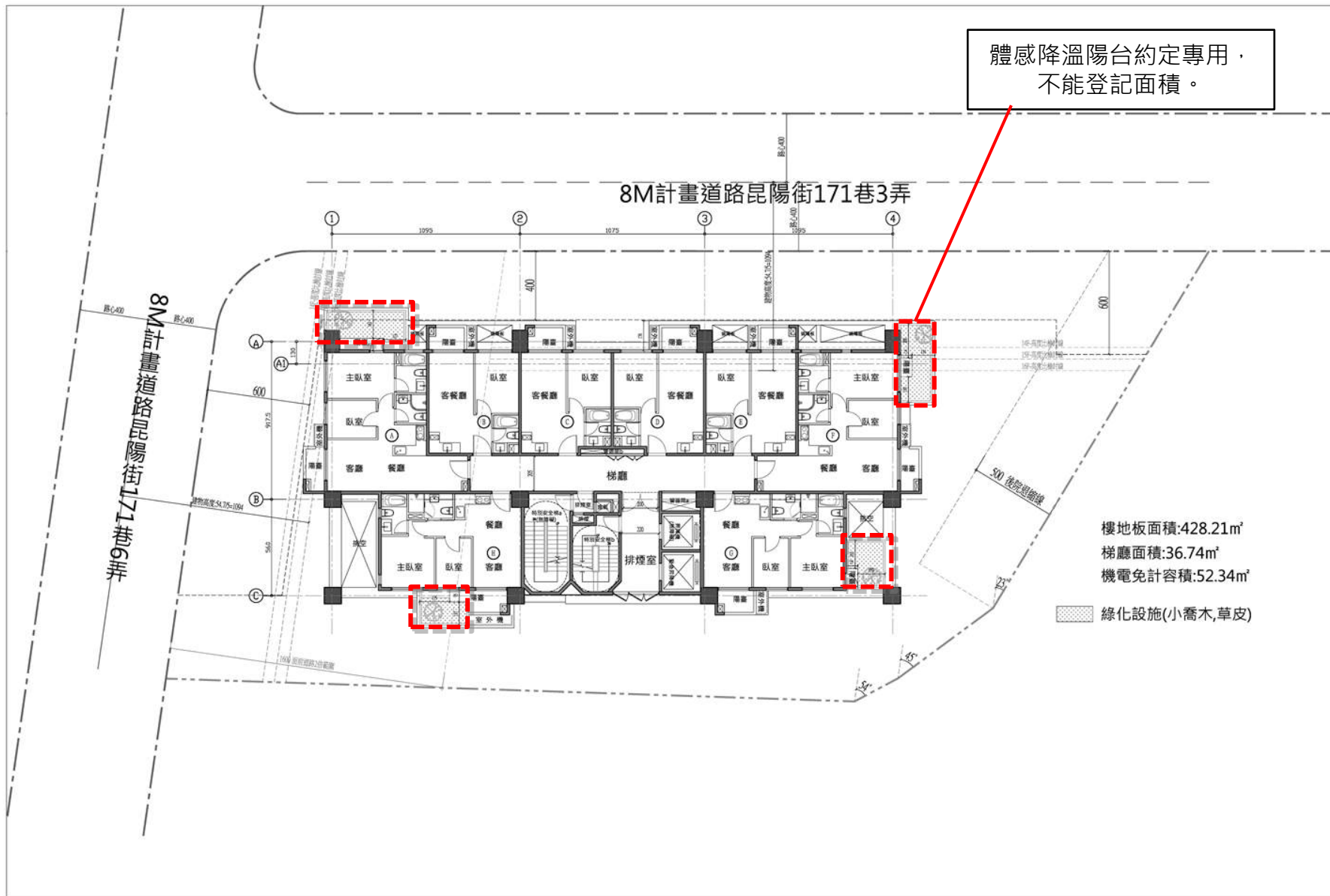
平面汽車大車位(250*550)=13輛
平面汽車小車位(230*550)=1輛
無障礙車位=2輛

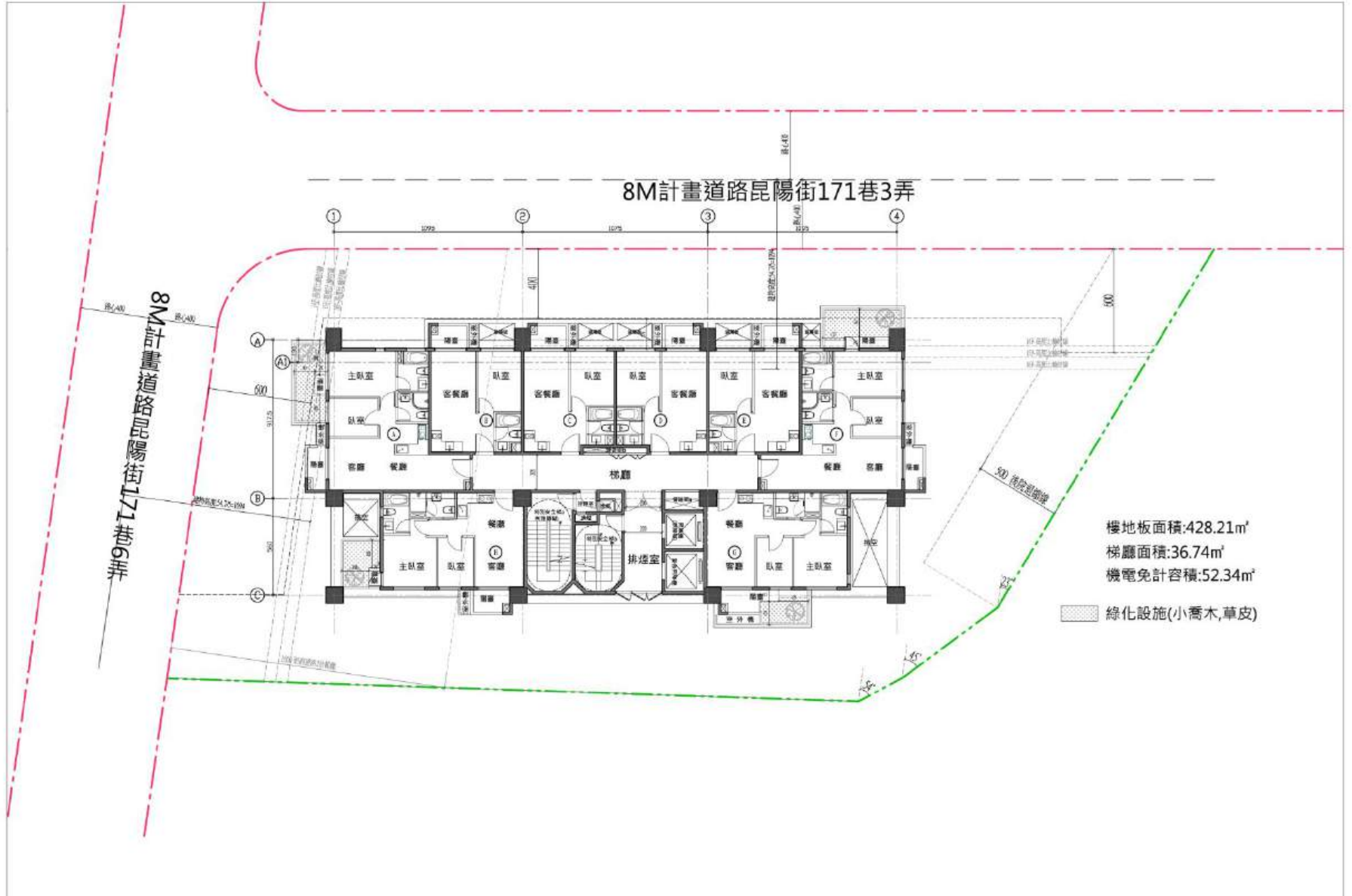




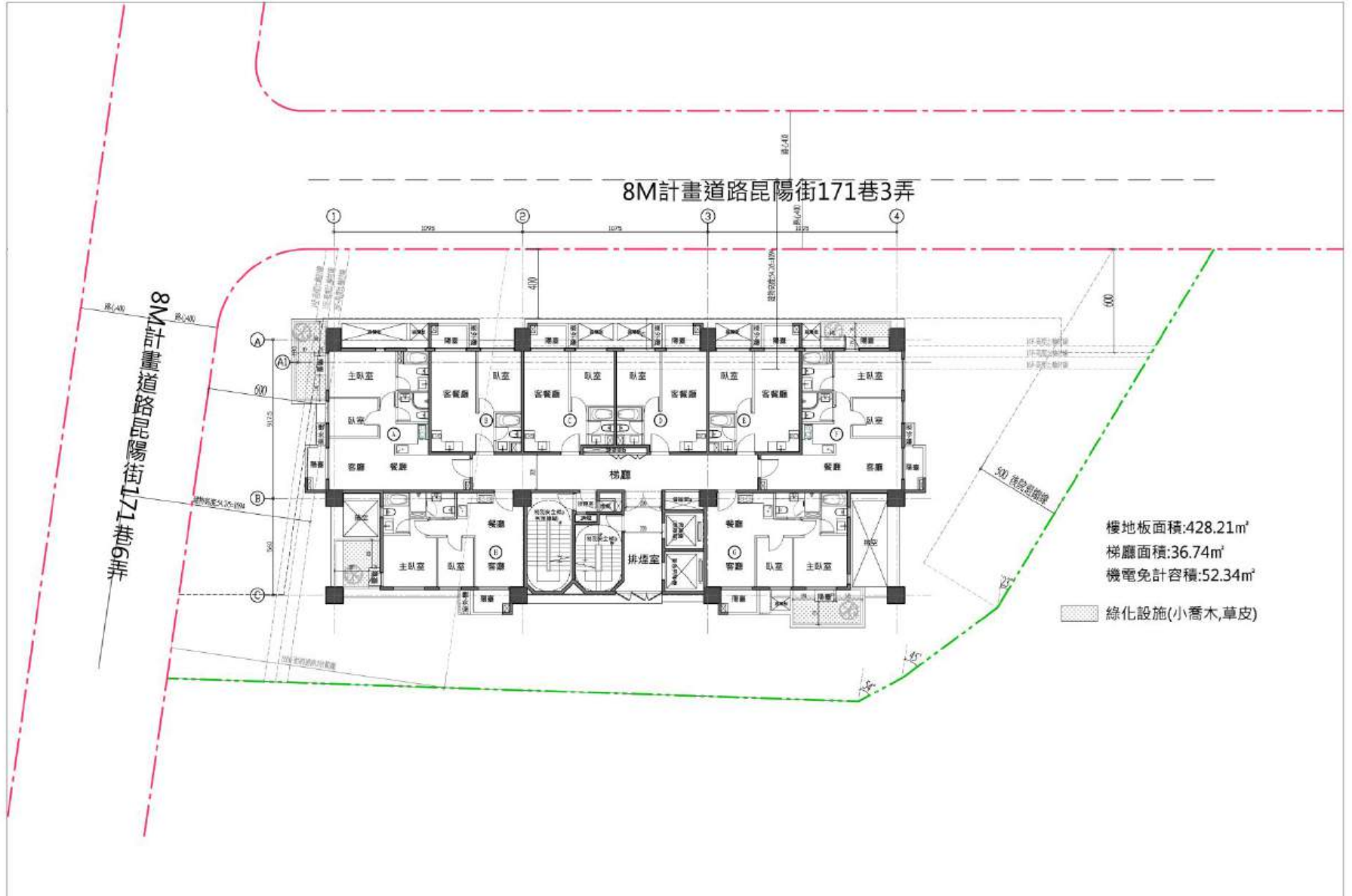
樓地板面積:428.05㎡
 梯廳面積:42.8㎡
 機電免計容積:60.43㎡
 停車車道/機械停車設備:226.07㎡



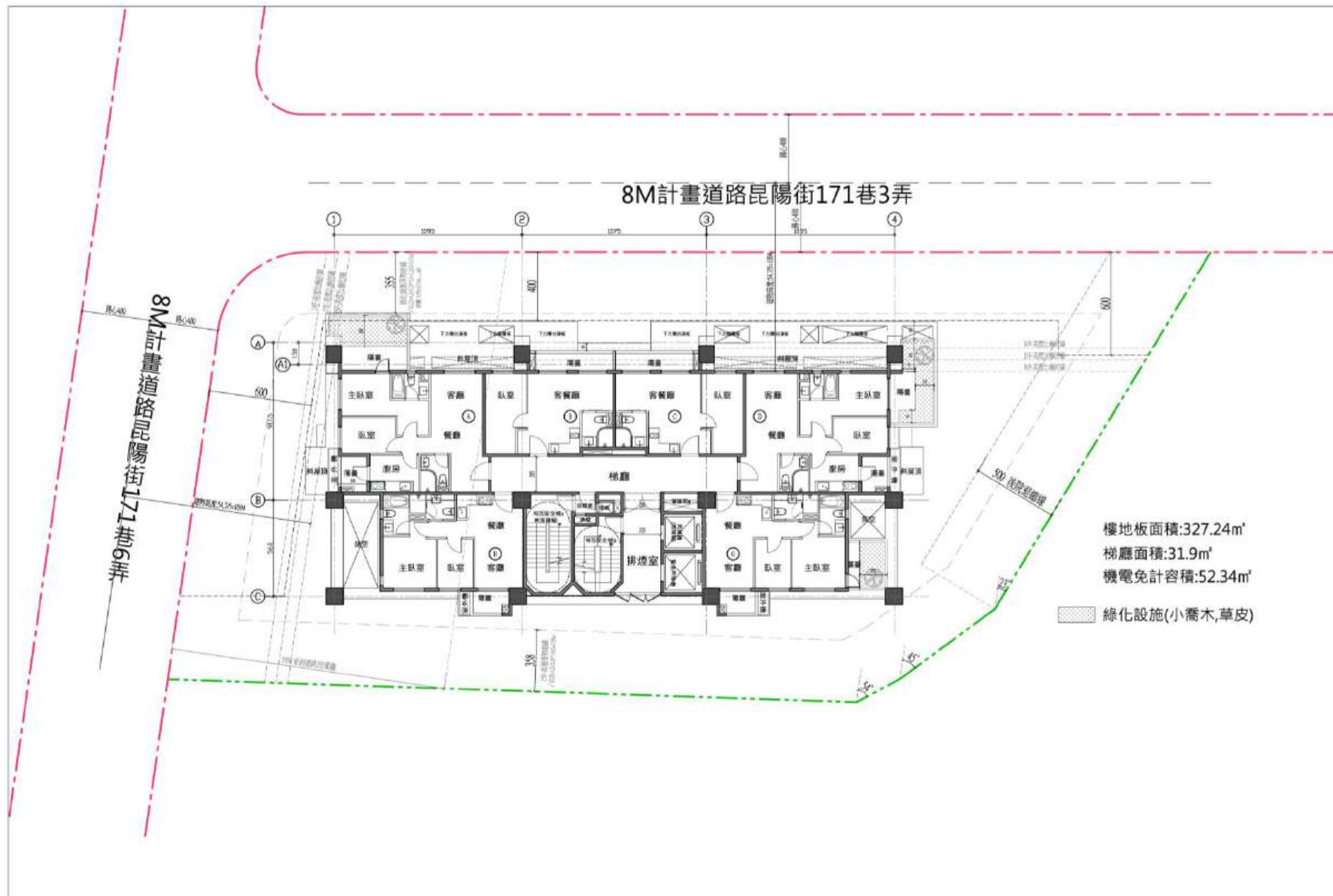


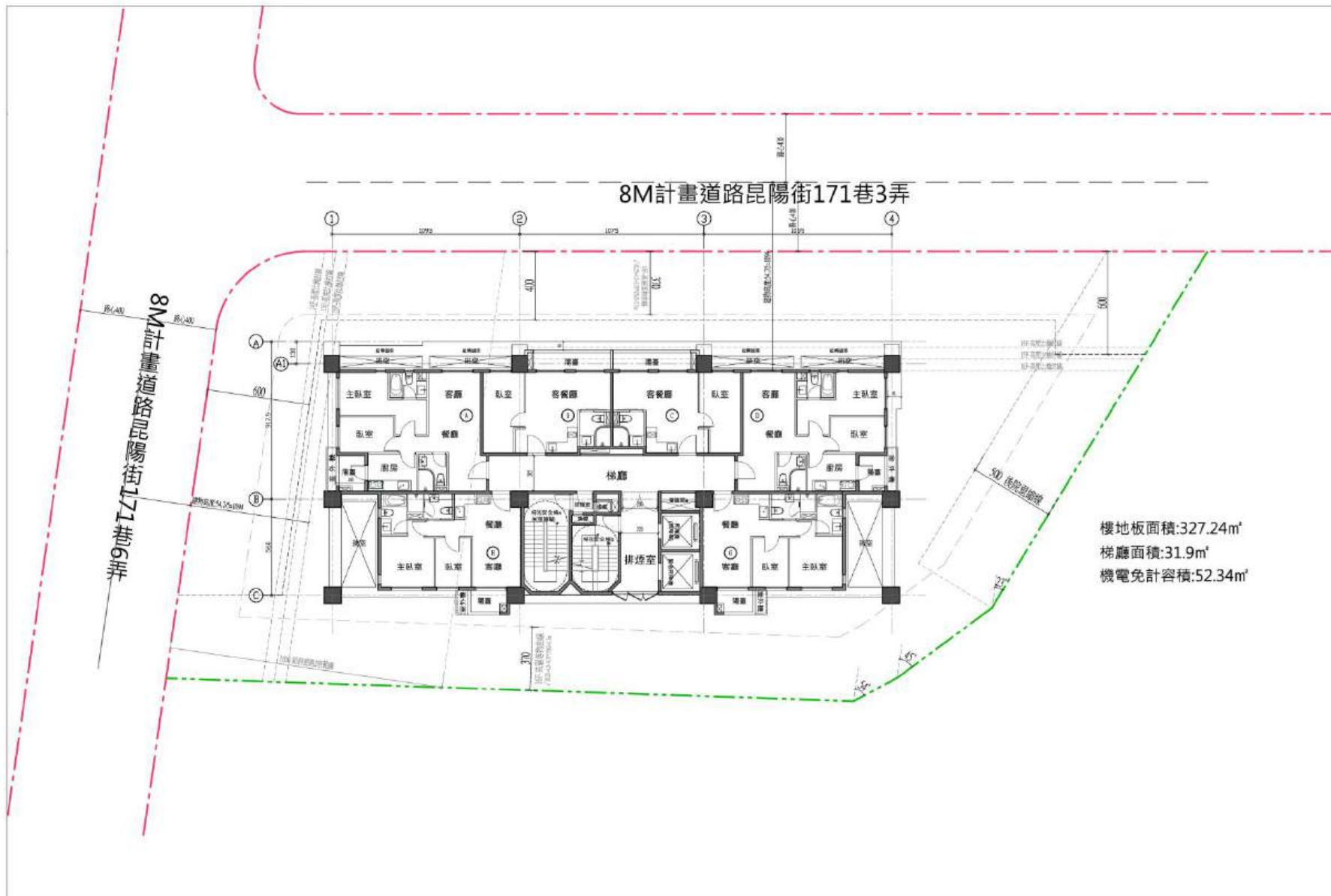


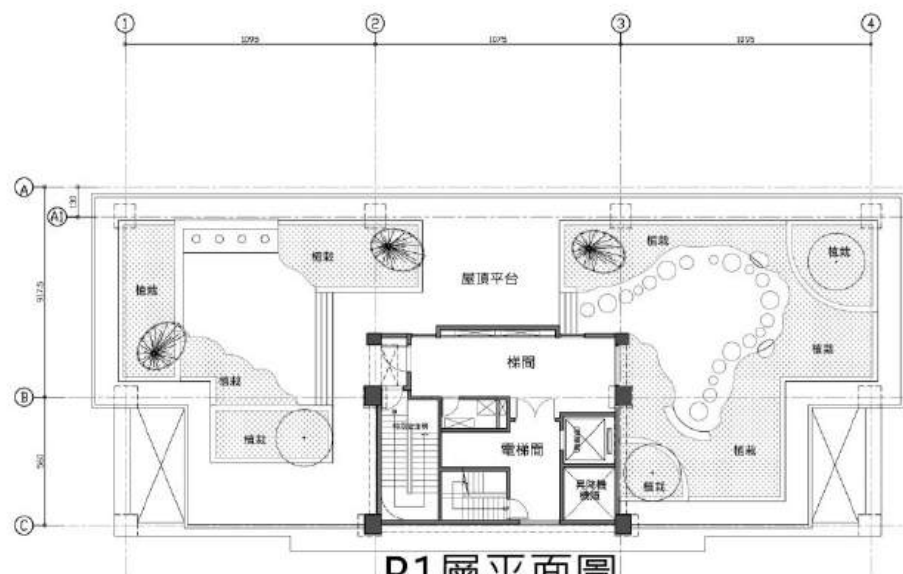












R1層平面圖

R1~R2樓地板面積:83.68m²

R3樓地板面積:69.35m²

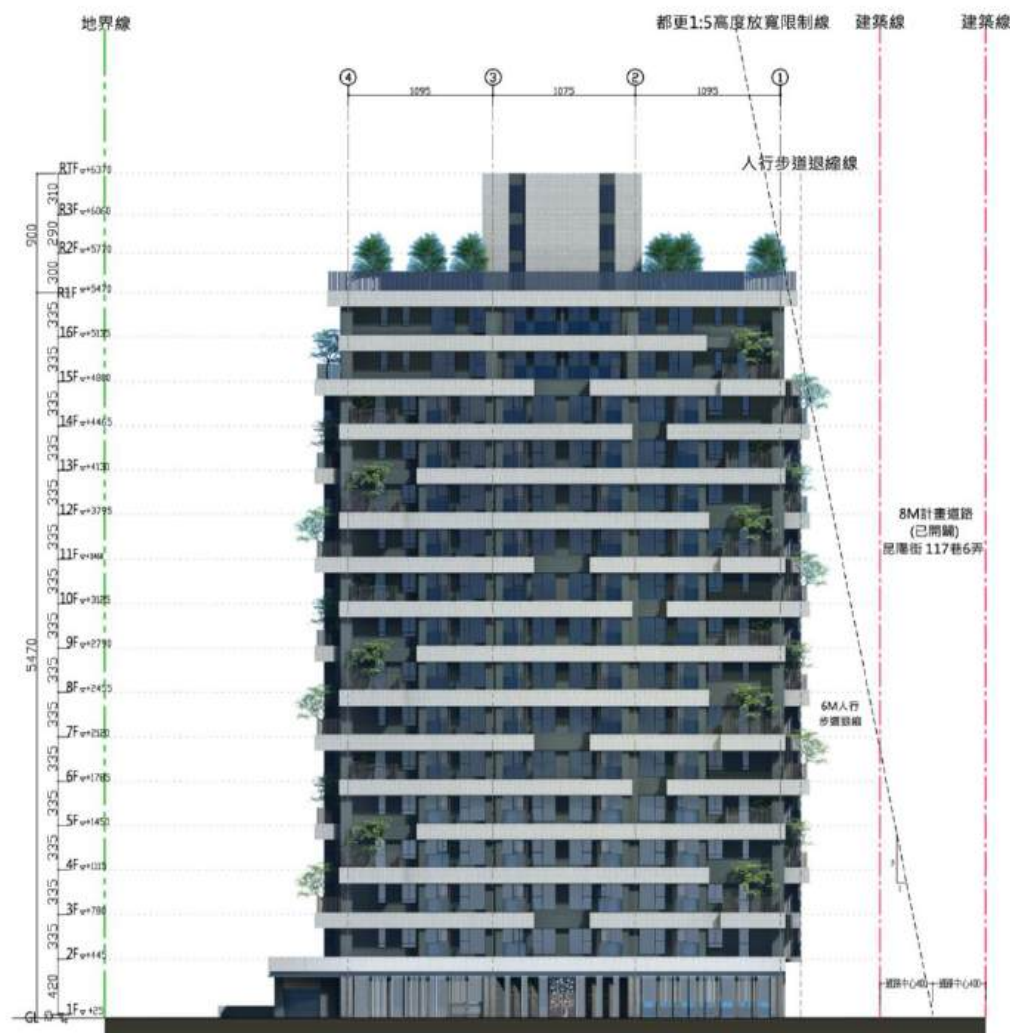
綠化設施(喬木,灌木,草皮)



R3層平面圖



R2層平面圖



西北向立面圖 1:400



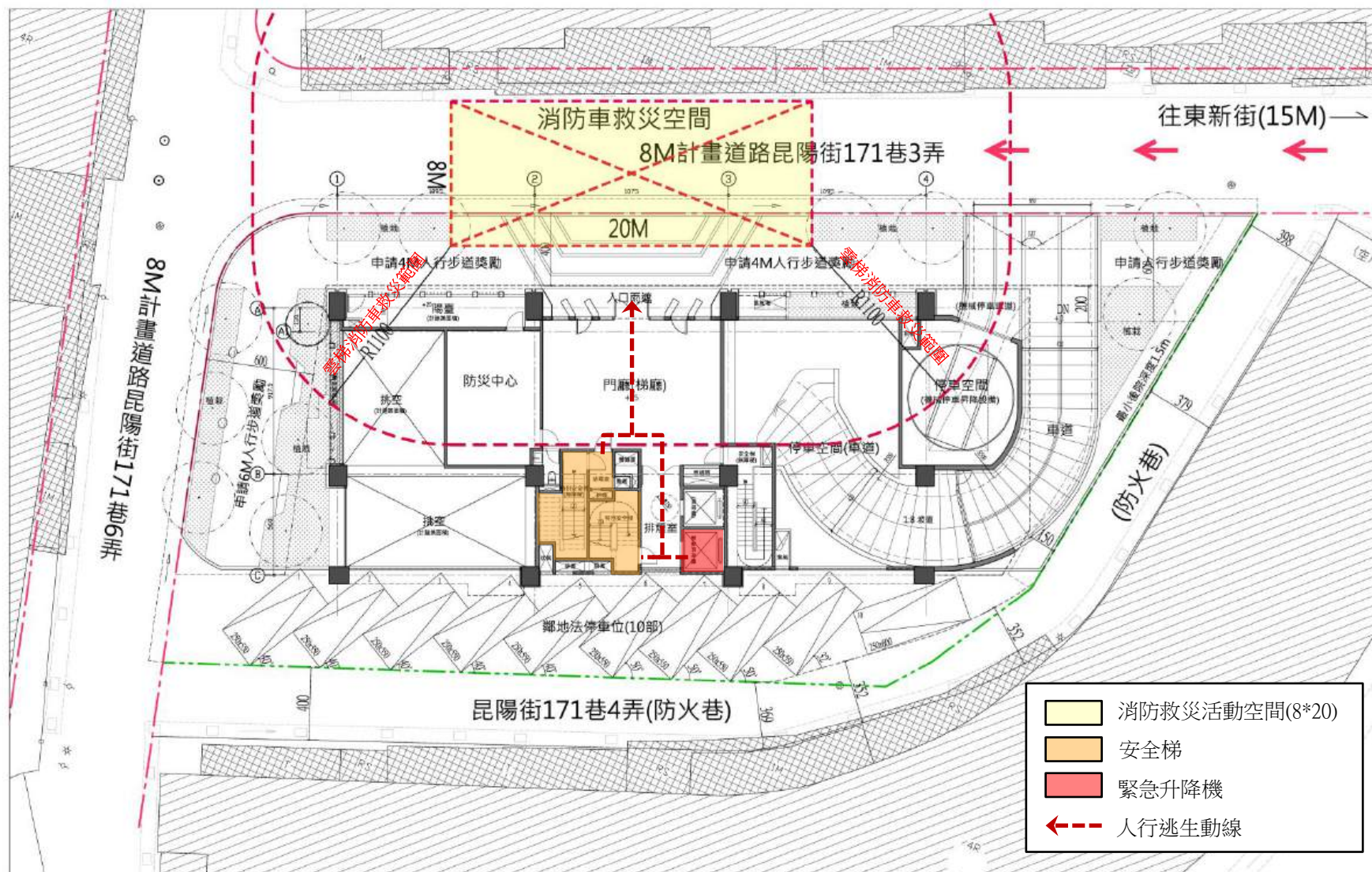
西南向立面圖 1:400



東南向立面圖 1:400



東北向立面圖 1:400



權利變換計畫

一、更新前後權利價值估價

■ 估價選任

- 因本案專業估價者未能由實施者與全體土地及建物所有權人共同指定，故依都市更新條例第50條及權利變換實施辦法第6、7條辦理估價師選任會議，抽選正取二家、備取五家專業估價者。

1. 本案於111.7.21寄發會議通知，111.8.5召開選任會議。
2. 邀請鄭敏郎律師擔任公正第三人在場見證。
3. 依臺北市專業估價者建議名單(111.1.1版)抽選正取二家，備取五家

■ 抽籤及選任結果

正取	正取1	麗業不動產估價師聯合事務所
	正取2	昇揚不動產估價師聯合事務所
備取	備取1	信義不動產估價師聯合事務所
	備取2	廣福不動產估價師事務所
	備取3	列科法不動產估價師事務所
	備取4	展碁不動產估價師聯合事務所
	備取5	元大不動產估價師事務所

■ 選任結果

- 實施者指定一家：

1. 巨秉不動產估價師聯合事務所

- 其餘兩家協議後委任正取兩家：

2. 麗業不動產估價師聯合事務所
3. 昇陽不動產估價師聯合事務所

二、更新前後權利價值估價

■ 評價基準日：114年10月1日

■ 本案預計於115年2月報核，其日期於權利變換計畫報核日前6個月內。

■ 鑑價結果比較

■ 委託巨秉不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、昇陽不動產估價師聯合事務所等3家專業估價者進行更新前、後價值查估。

■ 選擇巨秉不動產估價師聯合事務所，因其更新後總價值最高，對於本案權利變換範圍內之地主 及相關權利人最為有利。

	項目	巨秉不動產估價師聯合事務所	麗業不動產估價師聯合事務所	昇陽不動產估價師事務所
更新前土地價值	土地面積(坪)	391.7375	391.7375	391.7375
	土地平均單價(元/坪)	2,600,000	2,570,000	2,560,000
	土地價值(元)	1,018,517,500	1,006,765,375	1,002,848,000
更新後房地價值	2樓以上平均單價(元/坪)	1,013,246	991,900	996,621
	平面車位平均單價(元/個)	2,689,130	2,684,783	2,759,130
	倉儲車位平均單價(元/個)	1,700,000	1,700,000	1,700,000
	更新後總權利價值(元)	2,754,919,776	2,700,041,130	2,715,553,750

三、估價結果

■ 更新後鑑價結果

■ 全案總銷為2,754,919,776元

■ 更新後各分配單元總權利價值合計為2,595,519,776元

■ 更新後地下層停車位總價值合計為159,400,000元

共同負擔

■ 用地負擔

- 本權利變換範圍內並無公共設施用地

■ 費用負擔

- 本案共同負擔費用總額共1,139,589,942元
- 本案更新後總價值為2,754,919,776元
- 平均費用負擔比例
 - $\text{平均費用負擔比例} = \text{共同負擔費用} / \text{更新後總價值} \times 100\%$
 - $= \frac{1,139,589,942\text{元}}{2,754,919,776\text{元}} \times 100\% = 41.37\%$

■ 土地所有權人平均共同負擔比例

- $= \text{平均公共設施用地負擔比例} + \text{平均費用負擔比例}$
- $= 0\% + 41.37\% = 41.37\%$ 。

申請分配及公開抽籤作業方式

申請分配 位置通知

- 寄發選配通知：114年11月16日以雙掛號郵寄
- 選配期間：114年11月17日起至114年12月19日
- 期限內表達申請分配意願及分配位置申請

申請分配 意願

- 表達選配意願及填選適當分配單元及車位
- 請於114年12月19日前親自送達或以雙掛號方式郵寄

公開抽籤

- 未於申請，或一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理
- 公開抽籤日：114年12月30日(二)下午2時
- 地點：耕薪都市更新股份有限公司大會議室(臺北市松山區八德路3段20號7樓之1)
- 抽籤方式：由律師見證，先抽順序籤，再抽位置籤

申請分配文件

- 附件1 權利變換意願調查表
- 附件2 更新後分配位置申請書
- 附件3 更新後合併分配協議書
- 附件4 更新後應分配價值表
- 附件5 建物及停車位位置編號、面積及價值資料
- 附件6 建物及停車位位置編號平面圖

■不願及不能參與分配者

最小分配單元	主建物面積	最小分配單元價值
2F-C、2F-D	32.04m ²	15,091,750元

若應分配價值未達最小分配單元總價者，將列為不能參與分配者。

■ 本案不願參與分配者：0人

■ 本案不能參與分配者：8人

擬訂臺北市南港區玉成段四小段 322 地號 1 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
都市更新權利變換意願調查表

本人 **A君** 對於臺北市南港區玉成段四小段 322 地號 1 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下（請勾選一項）：

☐ 願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。

☐ 不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

本人_____為臺北市南港區玉成段四小段 322 地號 1 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：_____筆地號

地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

二、建物：_____筆建號

建號					
建物門牌					
總面積(m ²)					
權利範圍					
持分面積(m ²)					

所有權人：**A君**

身份證字號(統一編號)：**A123456789**

聯絡地址：**00市00區00路00號00樓**

聯絡電話：**02-1234-5678**

人印 簽署 (簽名並蓋章)

編號

擬訂臺北市南港區玉成段四小段 322 地號 1 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
更新後分配位置申請書

填寫人：**A君**

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為 **5F-A**

_____等共 **1** 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位 **1** 位，其「車位位置代碼」為 **B2-40**

說明：

1. 都市更新權利變換調查與申請分配

(1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。

(2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額償金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額償金。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。

2. 本表請於 114 年 12 月 19 日下午 6 時前以雙掛號郵寄或親自送達耕薪都市更新股份有限公司實施者，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 114 年 12 月 30 日下午 2 時 00 分，地點為耕薪都市更新股份有限公司(臺北市松山區八德路三段 20 號 7 樓之 1)。

3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：**A君**

身份證字號(統一編號)：**A123456789**

聯絡地址：**00市00區00路00號00樓**

聯絡電話：**02-1234-5678**

人印 簽署 (簽名並蓋章)

中 華 民 國 114 年 11 月 17 日

中 華 民 國 114 年 11 月 17 日

擬訂臺北市南港區玉成段四小段 322 地號 1 筆土地

都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人 **A君、B君** 等土地所有權人，共 **2** 位，
協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為 **5F-A**；申請分配之車位共 **1** 位，
其「車位編號」為 **B2-40**。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
5F-A	1 A君	1 / 3	
	2 B君	2 / 3	
	3	/	
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
B2-40	1 A君	1 / 3	
	2 B君	2 / 3	
	3	/	
	1	/	
	2	/	
	3	/	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第 18 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

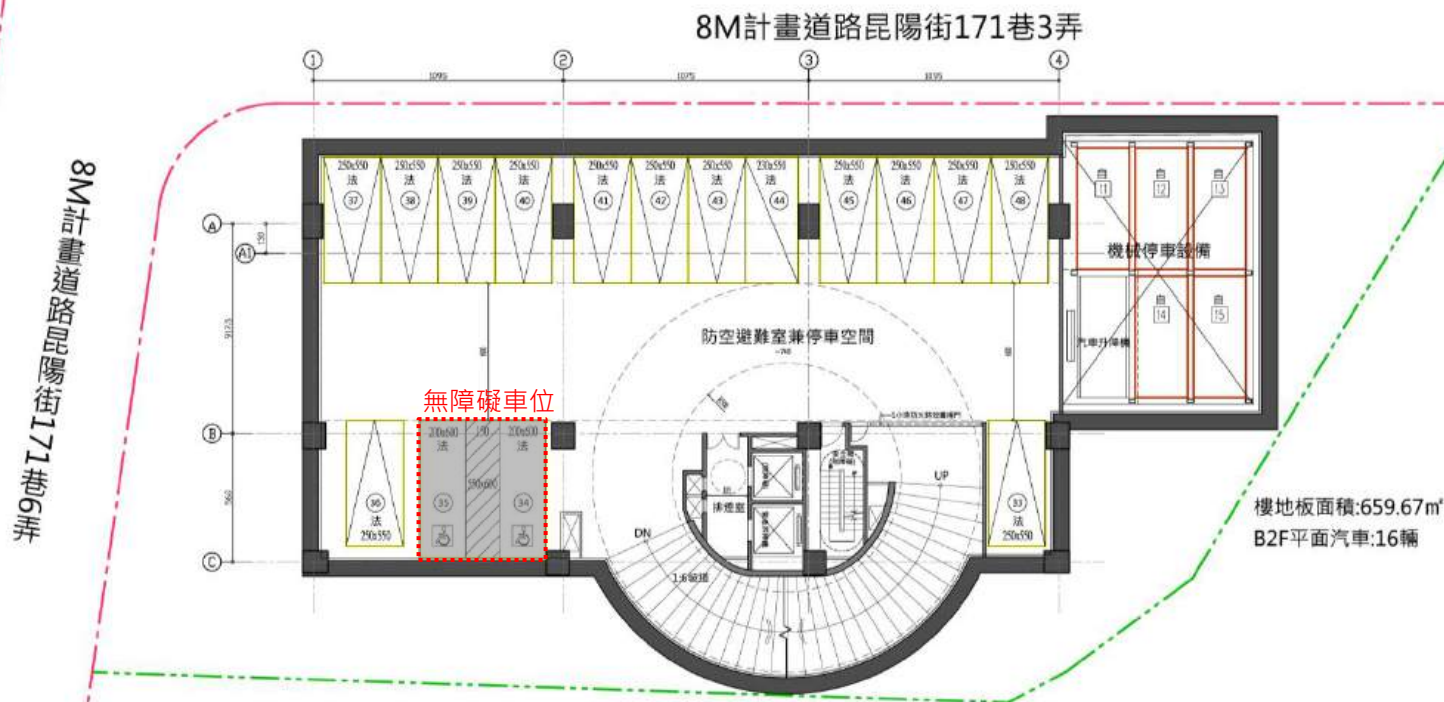
立協議書人

立協議書人(簽名)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 A君	A123456789	臺北市○○區 ○○路○號○樓	12345678	印
2 B君	A223456789	臺北市○○區 ○○路○號○樓	22345678	印
3				

中 華 民 國 **114** 年 **11** 月 **17** 日

- 若想與他人合併權值一起分配，未來一起持分房地及車位時，才需填寫。
- 請填寫欲分配比例，若未填寫，則依每位合併受配人更新權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
- 依都市更新權利變換實施辦法第18條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

以B2F為例



以2F為例

本案建物最小分配單元為2F-C、2F-D，主建物面積32.04m²，最小分配價值15,091,750元



原建物登記總面積大於46 m²者，依規定不能選配2F~14F之B、C、D、E戶；15~16F之B、C戶。

更新前後估價說明

巨秉不動產估價師聯合事務所

臺北市南港區玉成段四小段
3 2 2 地 號 土 地
都市更新權利變換計畫案



巨秉不動產估價師聯合事務所
G-Beam Real Estate Appraisers Firm

簡 報 大 綱

- ▶ 權利變換價值評估法源及內容
- ▶ 勘估標的基本條件說明
- ▶ 更新前不動產價值
 - ▷ 估價條件
 - ▷ 評估流程
 - ▷ 合併後土地價值
 - ▷ 各宗土地評估
- ▶ 更新後不動產價值
 - ▷ 估價條件
 - ▷ 評估流程
 - ▷ 各單元評估
 - ▷ 評估結論



評估法源及內容

▶ 都市更新權利變換估價法源依據

- ▷ 不動產估價技術規則
- ▷ 臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本
(不動產估價第六號公報)
- ▷ 其他估價公報及作業通則

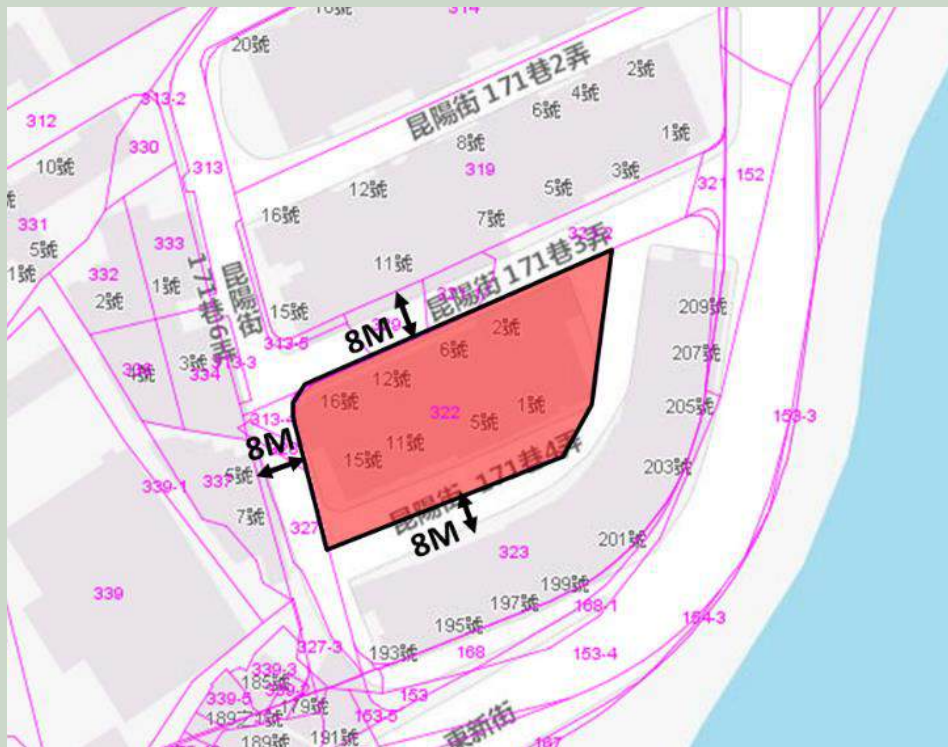
▶ 評估內容

- ▷ 更新前各權利人之權利價值及價值比例
- ▷ 更新後各分配單元之權利價值



勘估標的

基地基本條件



- ▶ 土地面積 (m^2) : 1,295.00 m^2
- ▶ 土地面積 (坪) : 391.7375 坪
- ▶ 使用分區：第三種住宅區
- ▶ 法定建蔽率：45%
- ▶ 法定容積率：225%
- ▶ 臨路條件
 - ▷ 昆陽街171巷3弄
 - ▷ 昆陽街171巷4弄
 - ▷ 昆陽街171巷6弄



更新前不動產

估價條件

▶ 價格日期：民國114年10月1日

▶ 估價條件：

1. **專屬獎勵：**本案有申請「建物結構安全獎勵」、「四、五層樓合法建物」、「防災型都更獎勵」獎勵容積，依都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項規定依法定容積加計上述容積獎勵並依酌予折減後，平均容積約為286.60%。
2. **更新前各宗土地劃分：**本案為同一張建築執照或使用執照時，原則視為同一筆土地。
3. **更新前公寓權利價值評估：**更新前建物均為區分所有建物，因此評估區分建物與其土地應有部分之權利價值時，係以價格日期當時建物騰本合法登記面積為計算基礎進行評估，並依照「不動產估價技術規則」之規定，分算各自土地權利價值。



更新前不動產

估價條件

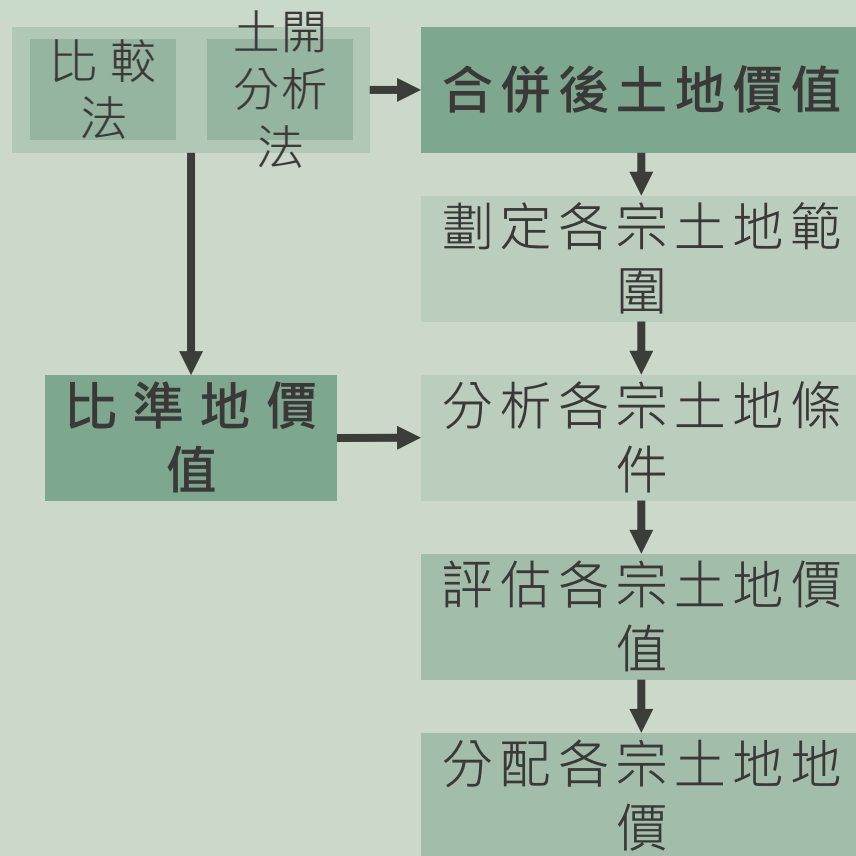
估價條件：

4. **更新前區分建物比準戶**：評估該棟區分建物之各戶價格時，以**昆陽街171巷4弄9號3樓之8**為比準戶，各區分所有建物價值則依比準戶與各建物之個別條件差異進行調整。
5. **公設面積**：本案部分樓上層有部分公設面積未補登之情形，本案將該公共設施部分視為已補登進行其權利價值評估，其公設面積以同門牌上、下樓層戶已補登之主面積相同為基準計算之。
6. **土建不同人或有土地無建物**：更新單元有**土建不同人或有土地無建物**之情形，本次合法建物之權利價值以**固定期間收益法**進行評估。依臺北市不動產估價師公會第五號作業通則，考量其使用現況及維護保養情況，一律加計**20年**，以尚可繼續使用20年、且在不考量地租之前提下評估合法建物所有權之價值比例。



更新前不動產

評估流程&合併後土地價值



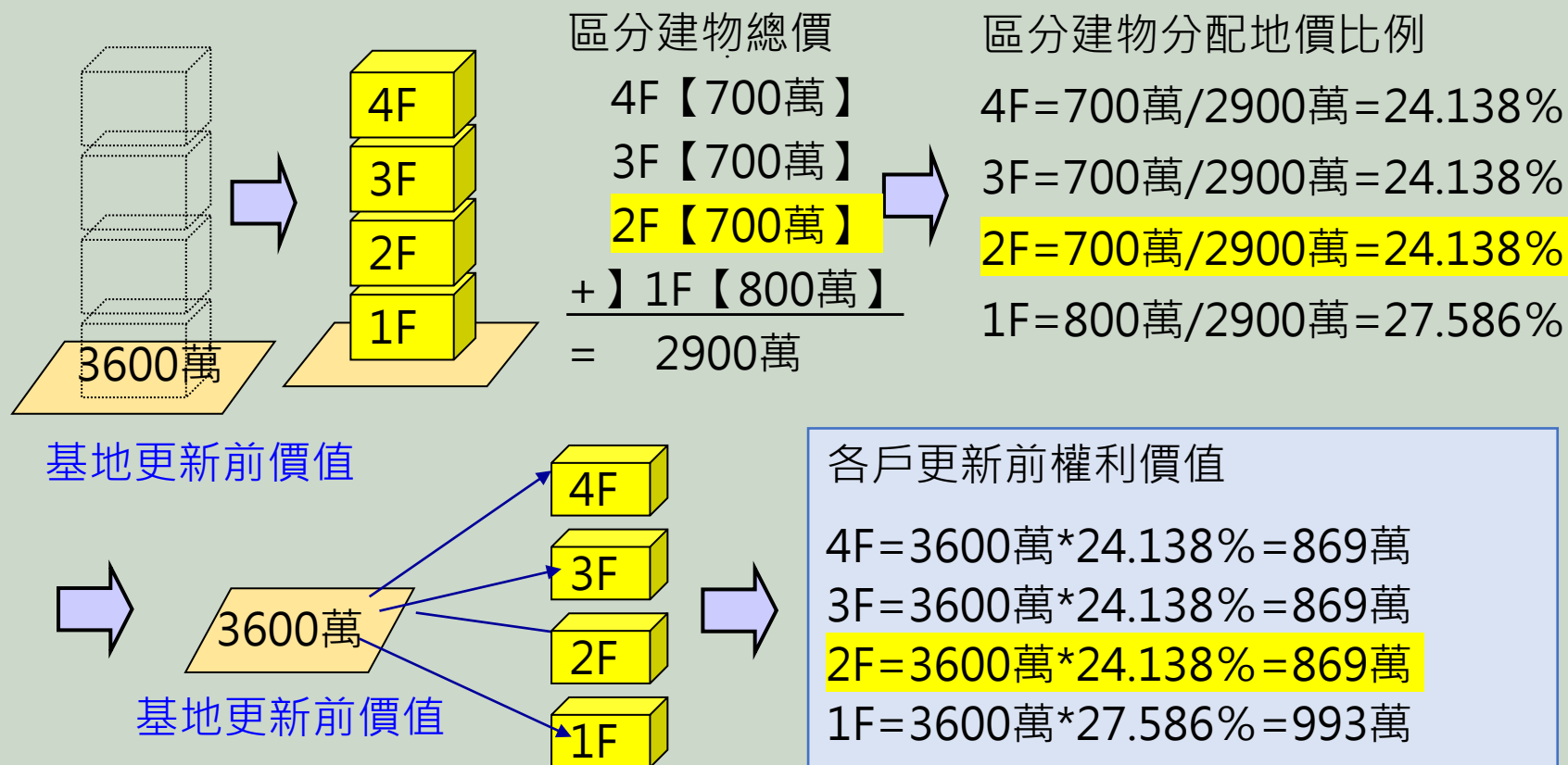
項目	面積(m ²)	面積(坪)	容積率	合併後土地單價 (元/坪)	土地總價 (元)
322地號	1,295.0	391.7375	286.60%	2,600,000	1,018,517,500



更新前不動產

更新前區分建物地價立體分配

【假設計算範例價技術規則§126條原理】：



更新前各戶市價會以評價基準日當時估計，並訪查當地買賣案例，考量樓層位置等因素，決定各戶合理市場價值



更新後不動產

估價條件&評估流程

估價條件：

1. 更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之**新成屋**價格查估之。
2. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，住宅產品選定「**10F-E戶**」，車位產品選定「**B2大車位-編號41**」為比準單元。
3. 更新後區分所有建物如有**規劃露台或平台等，並設有約定專用者**，在考量使用效益之前提下，將納入該戶更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。



更新後不動產

更新後供分配建物估價說明

- 更新後規劃設計

- ① 建築樓層：16F/B4
- ② 建築構造：RC造
- ③ 使用型態：住宅大樓
- ④ 戶數：共116戶
- ⑤ 公設比：約36.1%

樓層	用途	戶數	面積(坪)/個數
1F	公設	-	-
2F~16F	住宅	116	2,561.59
小計		116	2,561.59
B1~B4	機械車位		21
B2~B4	坡道平面		46



更新後不動產

區域新成屋市場行情

昆陽園	5年	12F/B3	28/35/42坪	R C	<u>107.6萬元/坪</u>
嘉潤出	1年	10F/B3	16~53坪	R C	<u>109.7萬元/坪</u>
國悠泰陽	1年	15F/B3	33~80坪	R C	<u>108.2~109萬元/坪</u>
香帝榭寶	3年	14F/B4	15-64坪	R C	<u>101.8~108萬元/坪</u>
擎天森林	0年	26F/B4	21.7-46.3坪	S R C	<u>101.7~110萬元/坪</u>
舞青	1年	13F/B2	18-32坪	R C	<u>95.1~106.6萬元/坪</u>



更新後不動產

估價條件&評估流程

住宅比準戶：10F-E戶

面積：17.11坪

公設比：36.1%

比準單價：102萬元/坪

依各戶樓層、面積、
通風採光、視野、景觀、
其他等條件調整。



更新後不動產

各單元評估

住宅

樓層	調整率	樓層	調整率
2F	92.0%	10F	100.0%
3F	93.0%	11F	101.0%
4F	94.0%	12F	102.0%
5F	95.0%	13F	103.0%
6F	96.0%	14F	104.0%
7F	97.0%	15F	105.0%
8F	98.0%	16F	106.0%
9F	99.0%		

面積(坪)	調整率	通風採光面	調整率	視野開拓性	調整率
20坪以下	0%	單面	0%	無(2F~4F)	-4%
20~30坪	-3%	雙面	2%	佳	0%
30坪以上	-4%				
景觀	調整率	單層戶數	調整率	其他	調整率
一般	0%	8戶	0%	正常	0%
面公園	2%	6戶	1%	車道上方	-4%
				電梯影響	-1%
				車道上方、 電梯影響	-5%
				轉管	-0.5%



更新後不動產

評估結論

產品別	樓層	面積(坪)/ 車位(個)	總價(元)	均價(元/坪) ; (元/個)
住宅	2-16F	2,561.59	2,595,519,776	1,013,246
機械車位	B1-B4	21	35,700,000	1,700,000
坡道平面車 位	B2-B4	46	123,700,000	2,689,130
總銷售金額			2,754,919,776	

- ▶ 本次估價結果依實施者目前提供更新後建築平面版本。
- ▶ 本次估價結果（包含更新前與更新後）為本案送件數值。
- ▶ 各價格及估價係數皆須由都市更新審議會審查完成後，方為定值。



聯絡窗口

實施者：耕薪都市更新股份有限公司

地址：臺北市松山區八德路三段20號7樓之1

電話：(02)6600-3688

聯絡人：華國鼎 協理

網站：<https://www.in-life.com.tw/ing/>

都市更新相關諮詢

內政部營建署

地址：臺北市松山區八德路二段342號

電話：(02)8771-2345

臺北市政府都市更新處

地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓

電話：(02)2781-5696

網站：<https://uro.gov.taipei/>

簡報結束敬請指正

