

擬訂臺北市大安區金華段四小段814-1地號等14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

113.03.29

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。

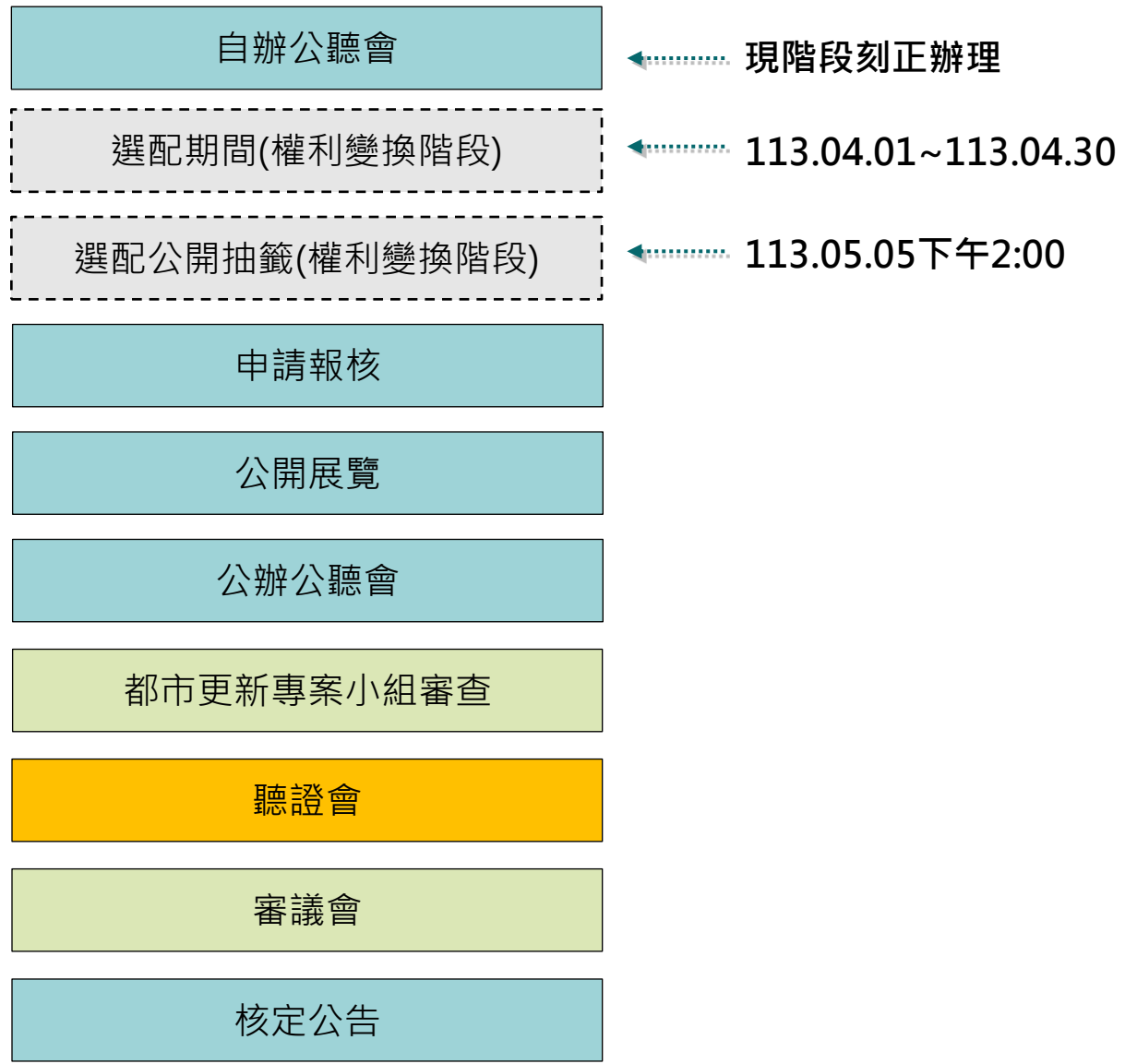
辦理擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫

- 113年3月14日、15日、18日報紙刊登
- 113年3月18日張貼公告於大安區錦華里公佈欄
- 113年3月18日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函、選配通知函及選配相關文件
- 113年3月29日舉辦本案自辦公聽會及選配說明會

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

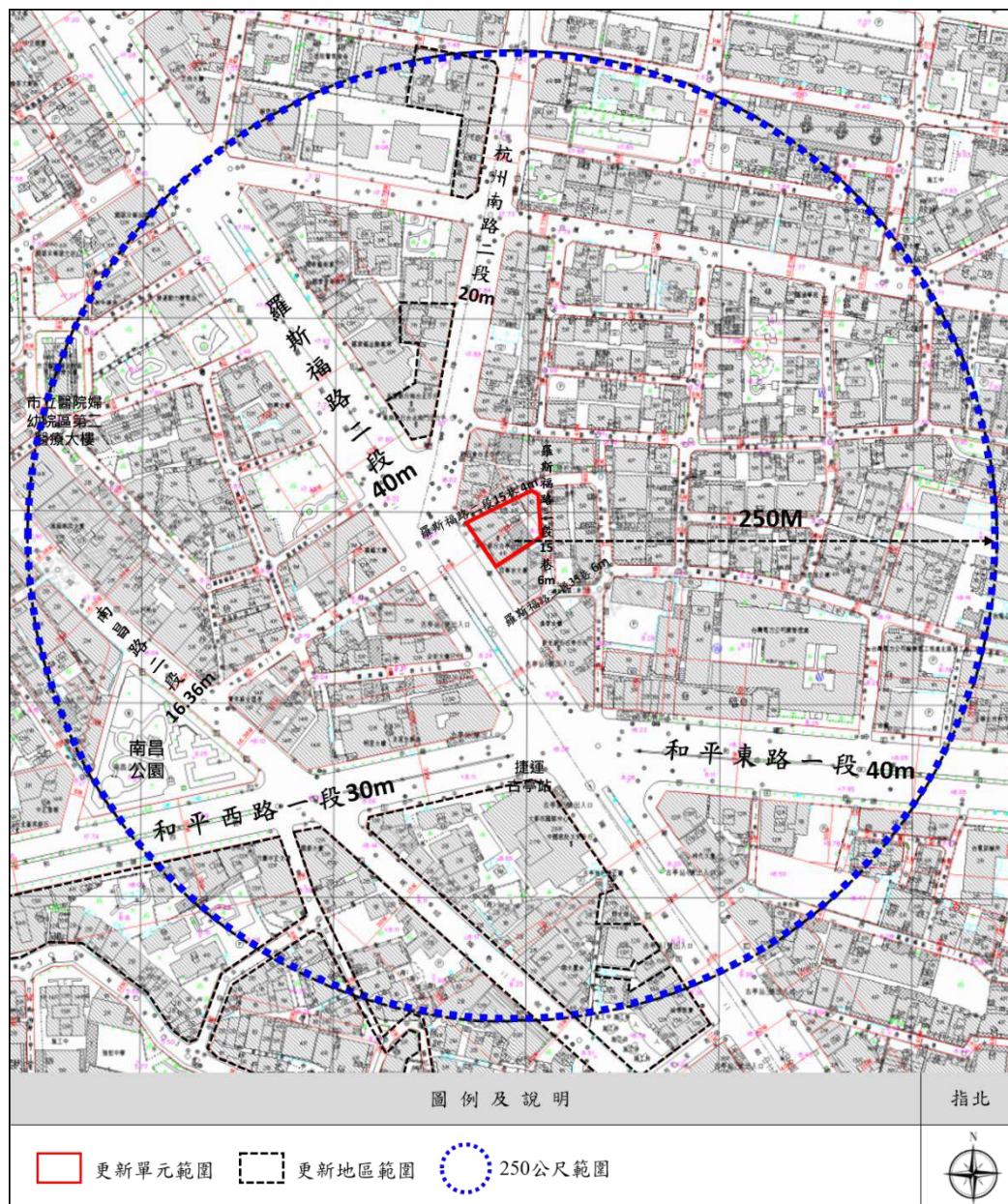


事業計畫

計畫範圍

更新單元位置

位於大安區羅斯福路二段15巷以南、羅斯福路二段以東、羅斯福路二段35巷以北及羅斯福路二段15巷以西所圍街廓北側。



土地及合法建築物權屬

土地權屬

土地共14筆，面積合計912.00m²

(私有地898.00m²、國有地14.00m²)

- 814-1地號1筆土地國有地共計14.00 m²(佔1.54%)
 管理者:財政部國有財產署。

合法建築物權屬

更新單元內計10筆建號，共1,781.39m²，均為私有。



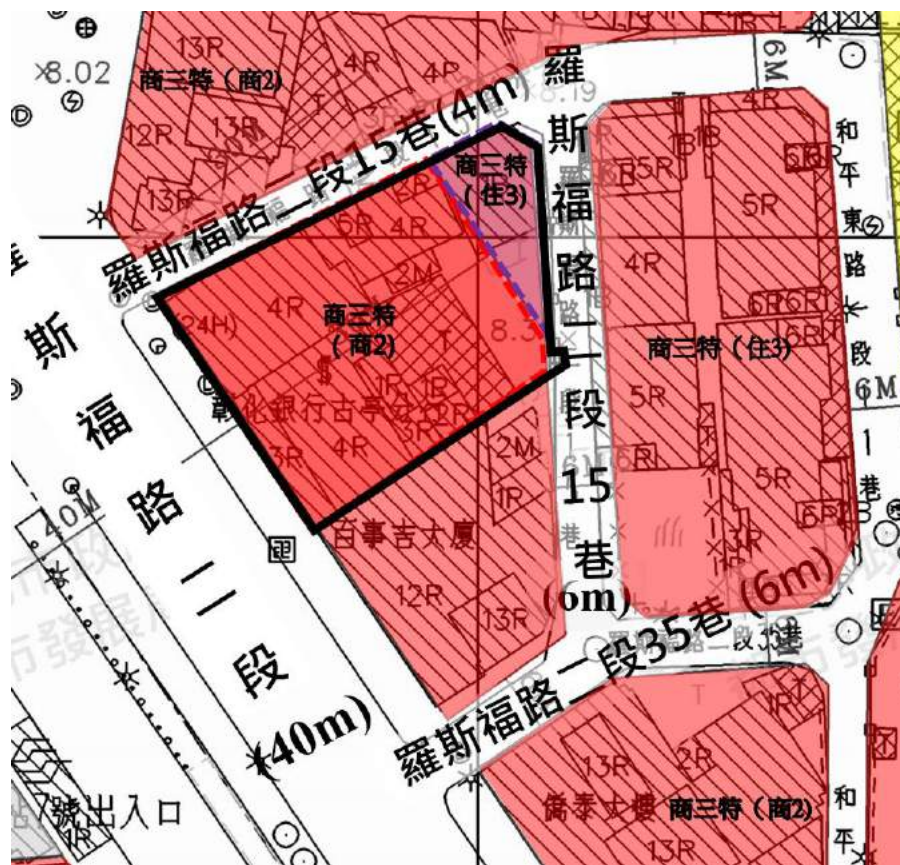
更新單元範圍 公有土地 私有土地



更新單元範圍

更新單元範圍及土地使用分區

更新單元範圍



| 使用分區 | 地號 | 面積(m ²) | 建蔽率 | 建築面積(m ²) | 容積率 | 法定容積(m ²) |
|--------------|---|---------------------|--------|-----------------------|---------|-----------------------|
| 商3特 (原商2) | 814-1、814-3、815、816、 817、818-2、819、820、820-1 | 787.94 | 65% | 512.16 | 630% | 4,964.02 |
| 商3特 (原住3) | 814-4、817-1、818、819-2 | 122.02 | 45% | 54.91 | 225% | 274.55 |
| 道路用地 | 820-2 | 2.04 | - | - | - | - |
| 總計 | | 912.00 | 62.32% | 567.07 | 575.69% | 5,238.57 |

處理方式及區段劃分

(一)處理方式

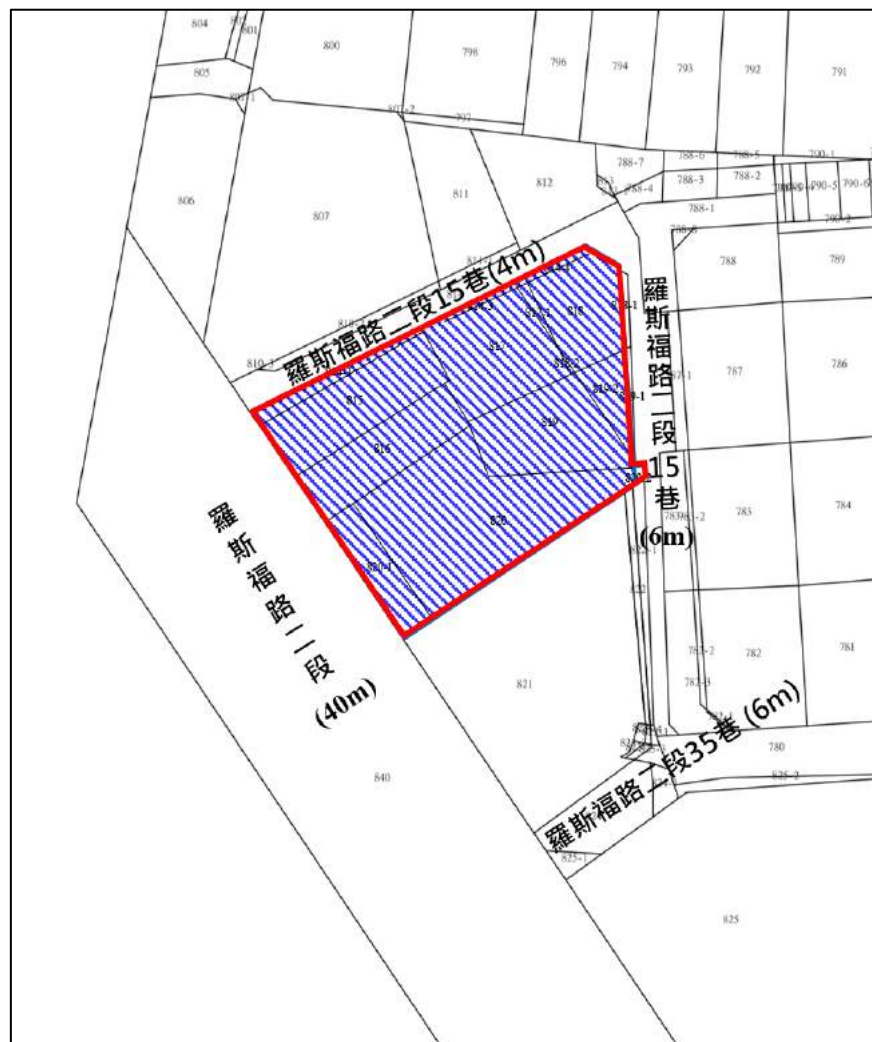
- 本案將採「重建方式」，將更新單元內建築物全部拆除並興建住宅大樓

(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。



更新單元範圍

重建區段

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申請容積獎勵。

| 都更獎勵容積(基準容積 = $(787.94\text{m}^2 \times 630\%) + (122.02\text{m}^2 \times 225\%) = 5,238.57\text{m}^2$) | | 獎勵值(m ²) | 獎勵容積(%) |
|--|--|----------------------|---------|
| 中央容積獎勵 | | | |
| #6性能評估 | 結構安全性能評估-未達最低等級 | 305.18 | 5.83% |
| #8協助開闢 | 協助開闢公共設施用地 | 7.05 | 0.13% |
| #10綠建築 | 取得綠建築銀級 | 314.31 | 6.00% |
| #11智慧建築 | 取得智慧建築黃金級 | 419.09 | 8.00% |
| #13耐震設計 | 取得耐震標章 | 523.86 | 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 | 366.70 | 7.00% |
| | | | |
| 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。 | 52.39 | 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。 | 306.47 | 5.85% |
| 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。 | 157.16 | 3.00% |
| 新技術之應用 | 建築基地提供充電汽車或機車停車位數為法定停車位百分之三。 | | |
| 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。 | 76.29 | 1.46% |
| 獎勵值合計(A)+(B) | | 2,528.50 | 48.27% |

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=5,238.57 + 2,528.50= 7,767.07 ≤ 7,857.86...OK！

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10筆，總計拆除面積約1,781.39 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。

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. 原一樓、二樓店面以原位次優先選配
2. 地下室各層停車位(包含升降機械停車位)選配數額，由各筆土地依更新前權利價值比 \times (1-共同負擔)之比例作選配
3. 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。
4. 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『臺北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表』規定提列。

| 總項目 | 項目 | 金額(元) | 備註 |
|----------|------|---------------|--|
| 工程費用 | 重建費用 | 1,290,835,530 | 本案為地上21層、地下6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 | | 80,894,539 | 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 |
| 容積移轉費用 | | 0 | |
| 貸款利息 | | 63,822,850 | 配合營建費用調整 |
| 稅捐 | | 58,550,206 | 包含印花稅及營業稅 |
| 管理費用 | | 416,126,332 | 包括人事行政(5%)、銷售(6%)及風險管理(14.85%) |
| 共同負擔費用總計 | | 1,910,229,456 | |

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) |
|-------------------|-------------|-------------|---------------|
| 1F~2F店面 | 399.48 | 1,635,030 | 653,161,850 |
| 3F~10F辦公 | 1,621.74 | 1,170,787 | 1,898,711,500 |
| 11F~21F住宅 | 1,771.37 | 1,198,601 | 2,346,926,236 |
| B2F~B4F 坡道平面車位 | 40 | 3,498,750 | 139,950,000 |
| B5F~B6F 升降機械車位 | 36 | 2,400,000 | 86,400,000 |
| 合計 | 7,199.54 | | 5,125,149,586 |

| 項目 | | 金額(元) |
|------------|--------------------|---------------|
| 土地 所有權人 | 共同負擔(B) | 1,910,229,456 |
| | 更新後應分配權利總價值(C=A-B) | 3,214,920,130 |
| 共同負擔比例 | | 37.27% |

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。

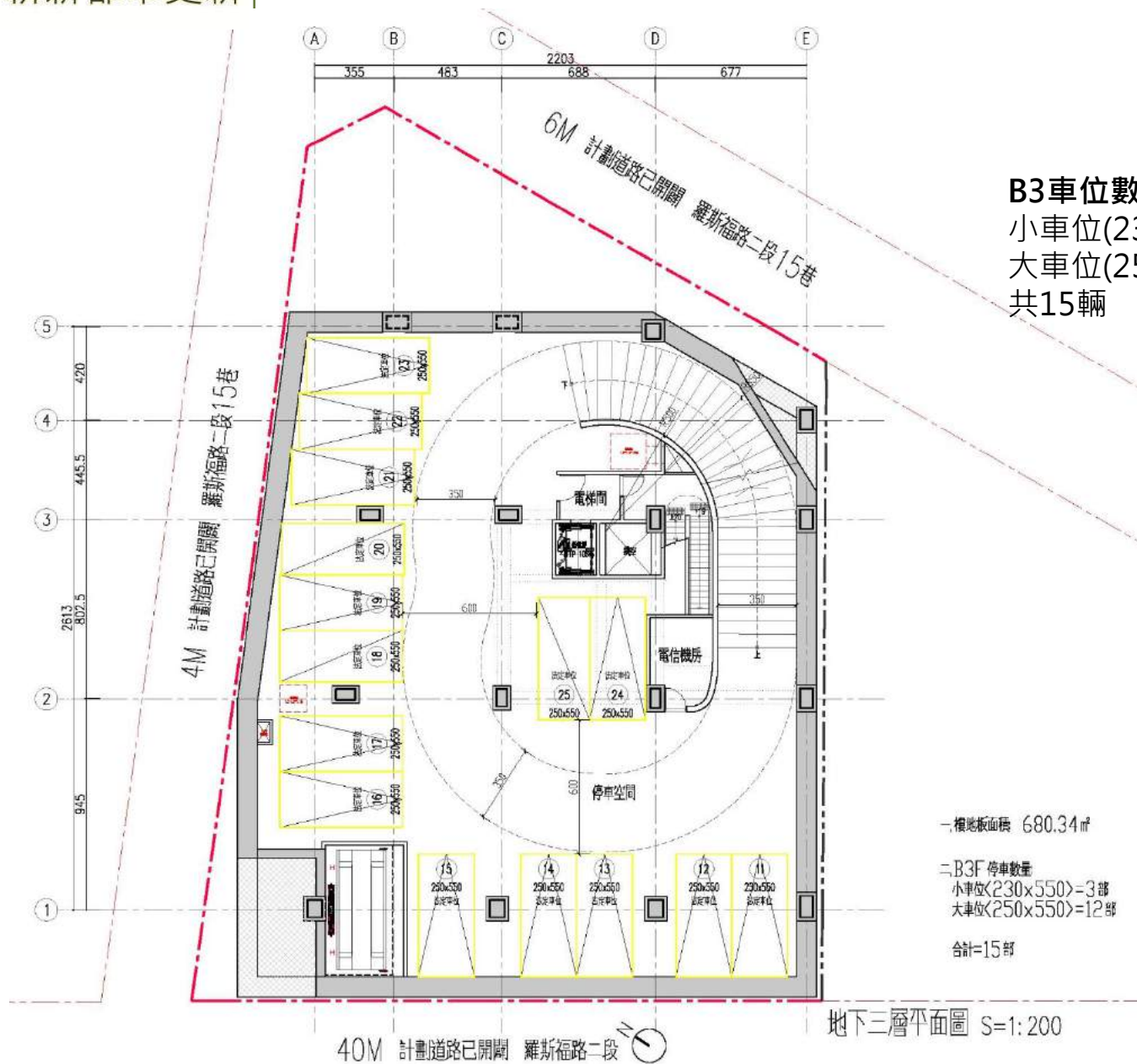
建築設計

呂佳隆建築師事務所

建築規劃

- 用途：住商大樓
- 建築規模：地上21層、地下6層
- 構造：SRC+RC
- 戶數：銀行1戶、店鋪4戶、辦公室15戶、住宅48戶，共68戶。
- 車位：平面車位42部，機械車位36部，公設車位2部，共80部。



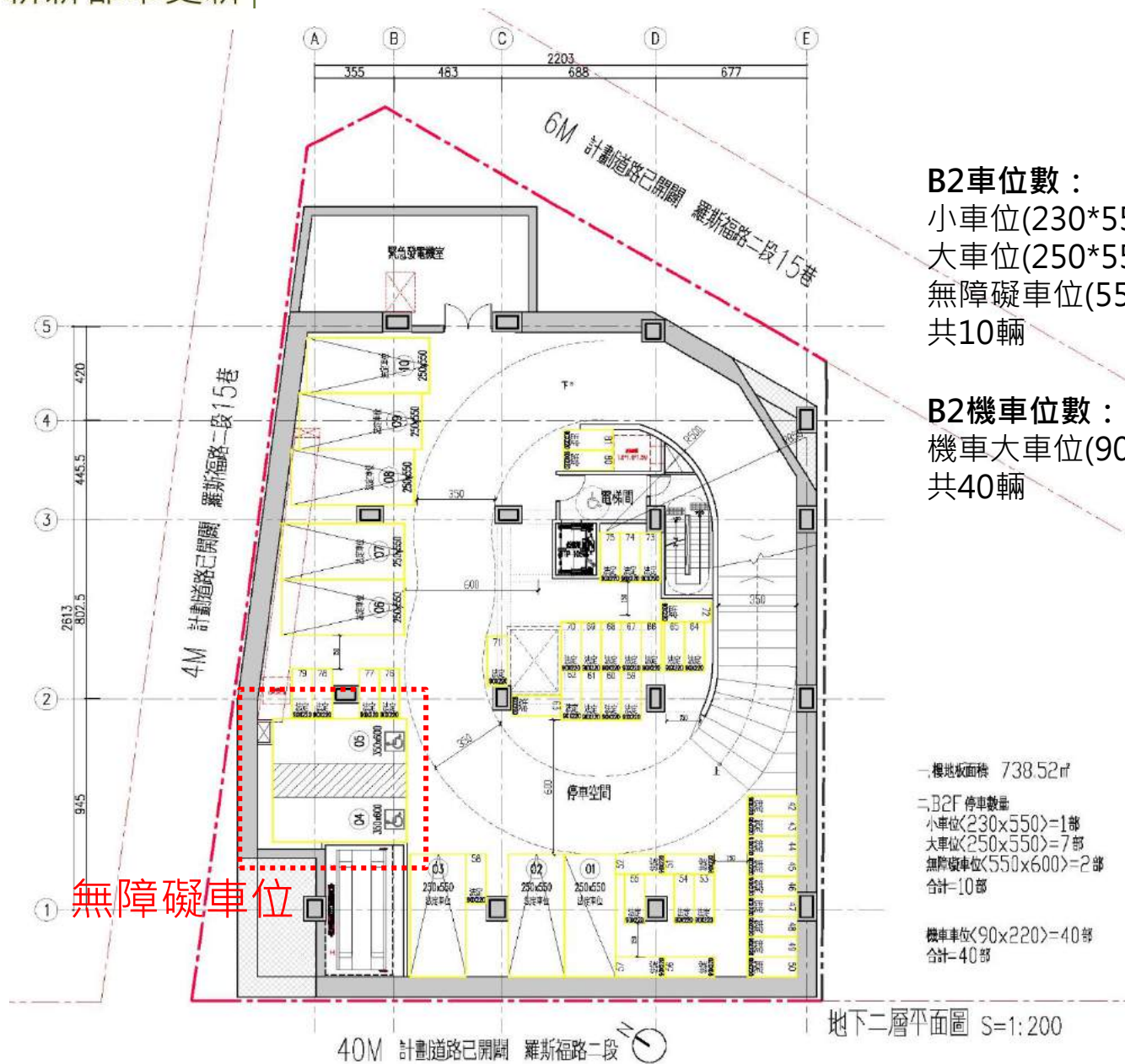


B3車位數：
 小車位(230*550)=3輛
 大車位(250*550)=12輛
 共15輛

一樓地板面積 680.34㎡

二、B3F 停車數量
 小車位(230x550)=3部
 大車位(250x550)=12部
 合計=15部

地下三層平面圖 S=1:200



B2車位數：

小車位(230*550)=1輛
 大車位(250*550)=7輛
 無障礙車位(550*600)=2輛
 共10輛

B2機車位數：

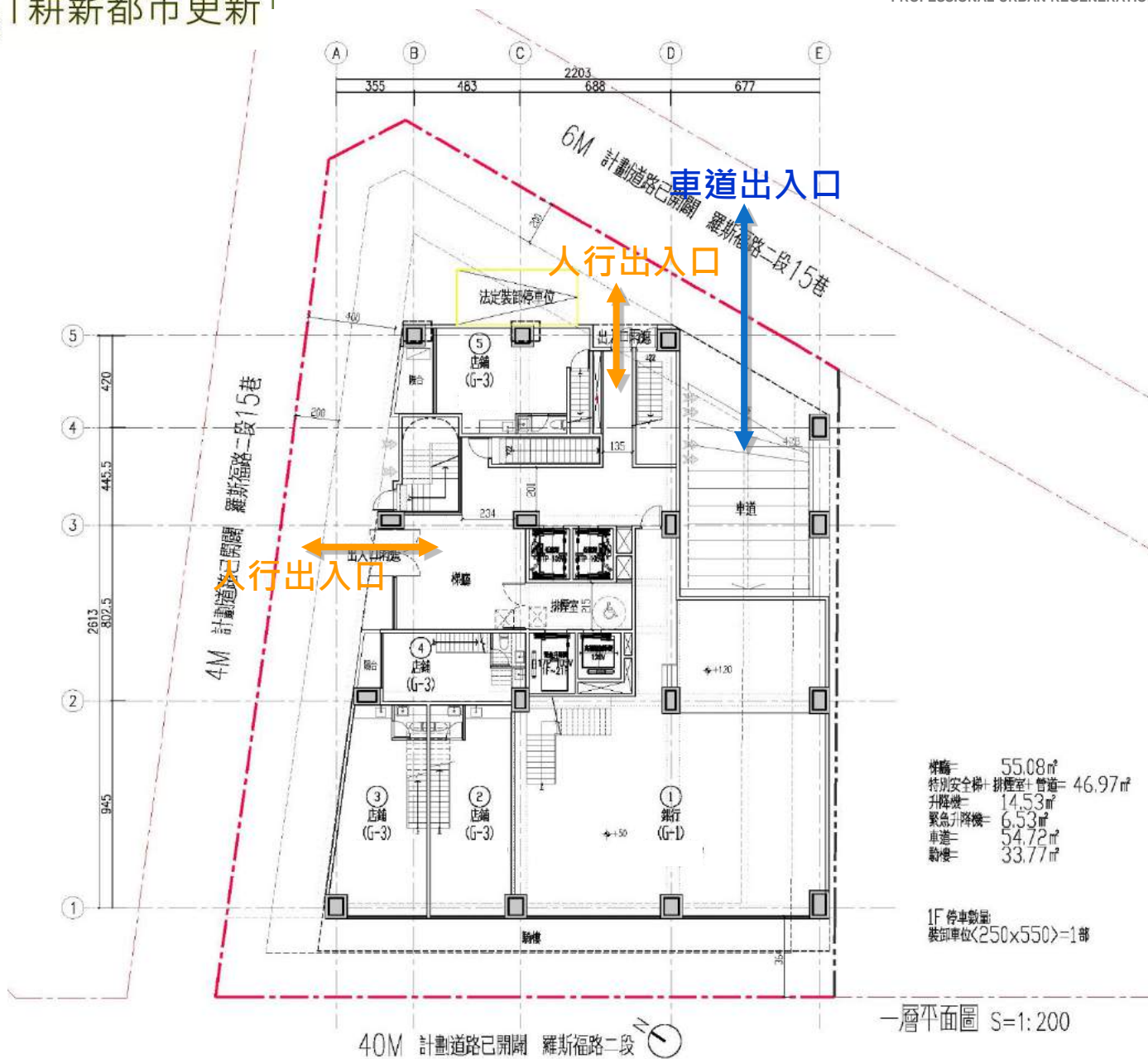
機車大車位(90*220)=40輛
 共40輛

一樓地板面積 738.52㎡

二、B2F 停車數量

小車位<230x550>=1部
 大車位<250x550>=7部
 無障礙車位<550x600>=2部
 合計=10部

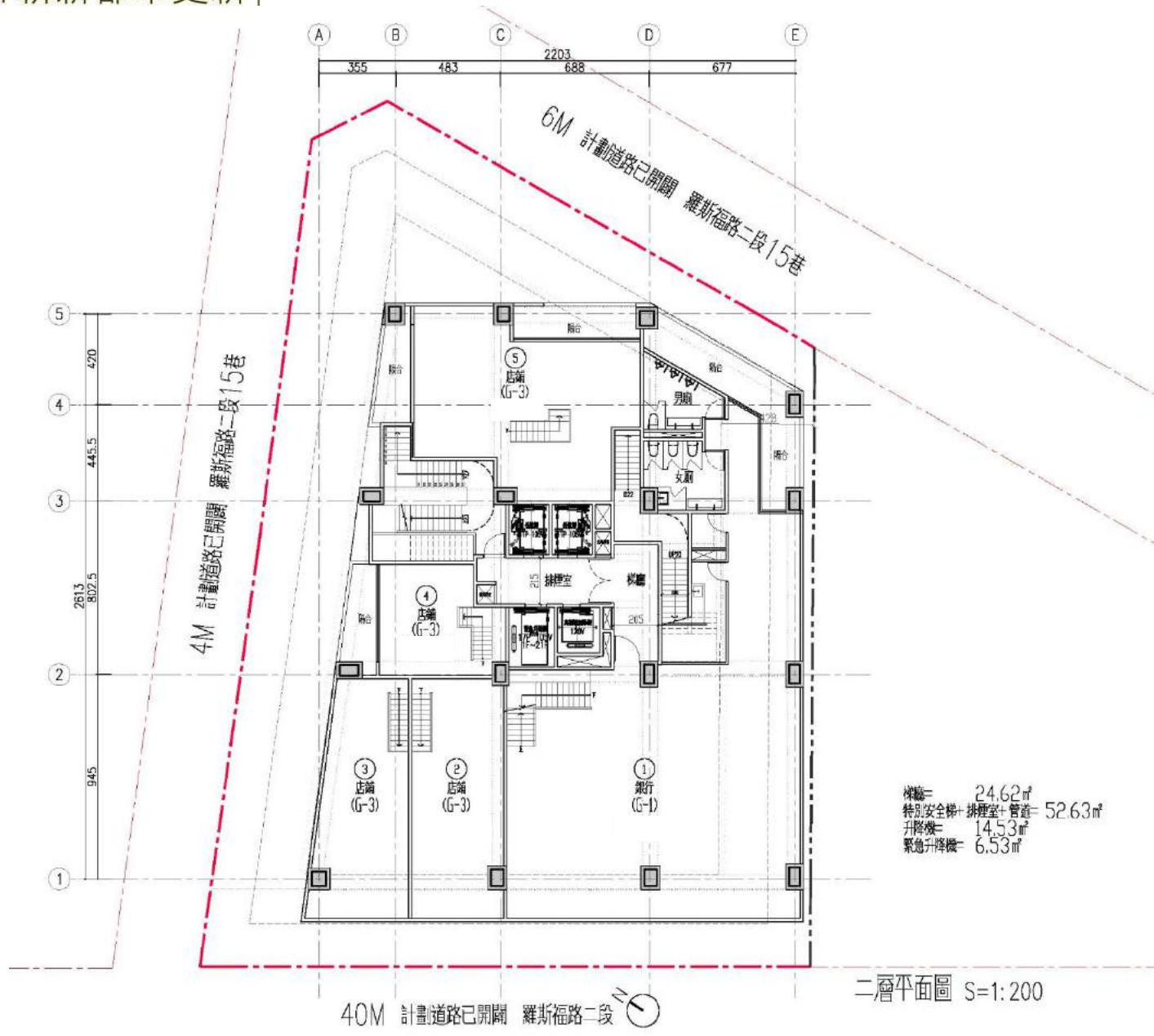
機車車位<90x220>=40部
 合計=40部

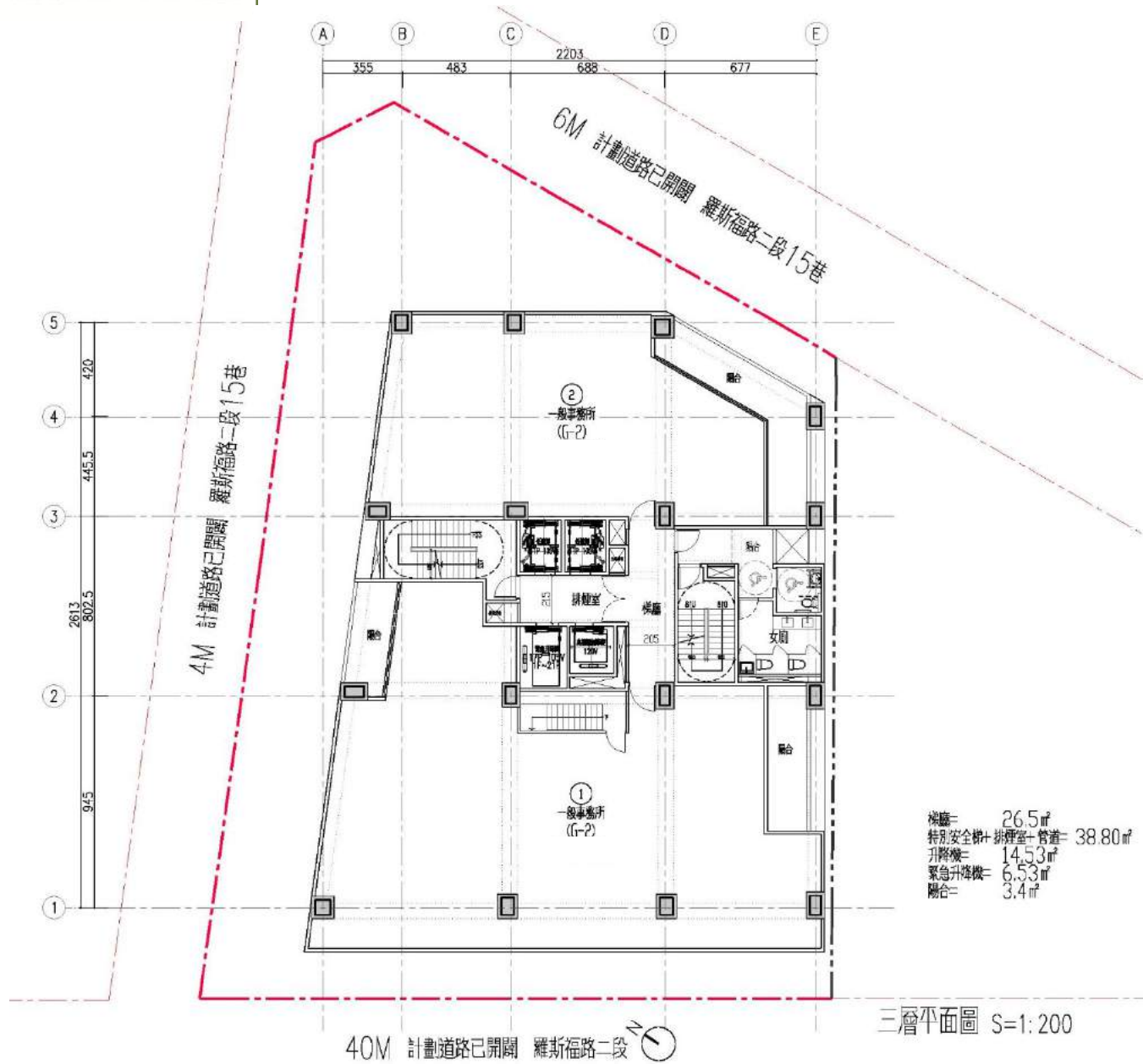


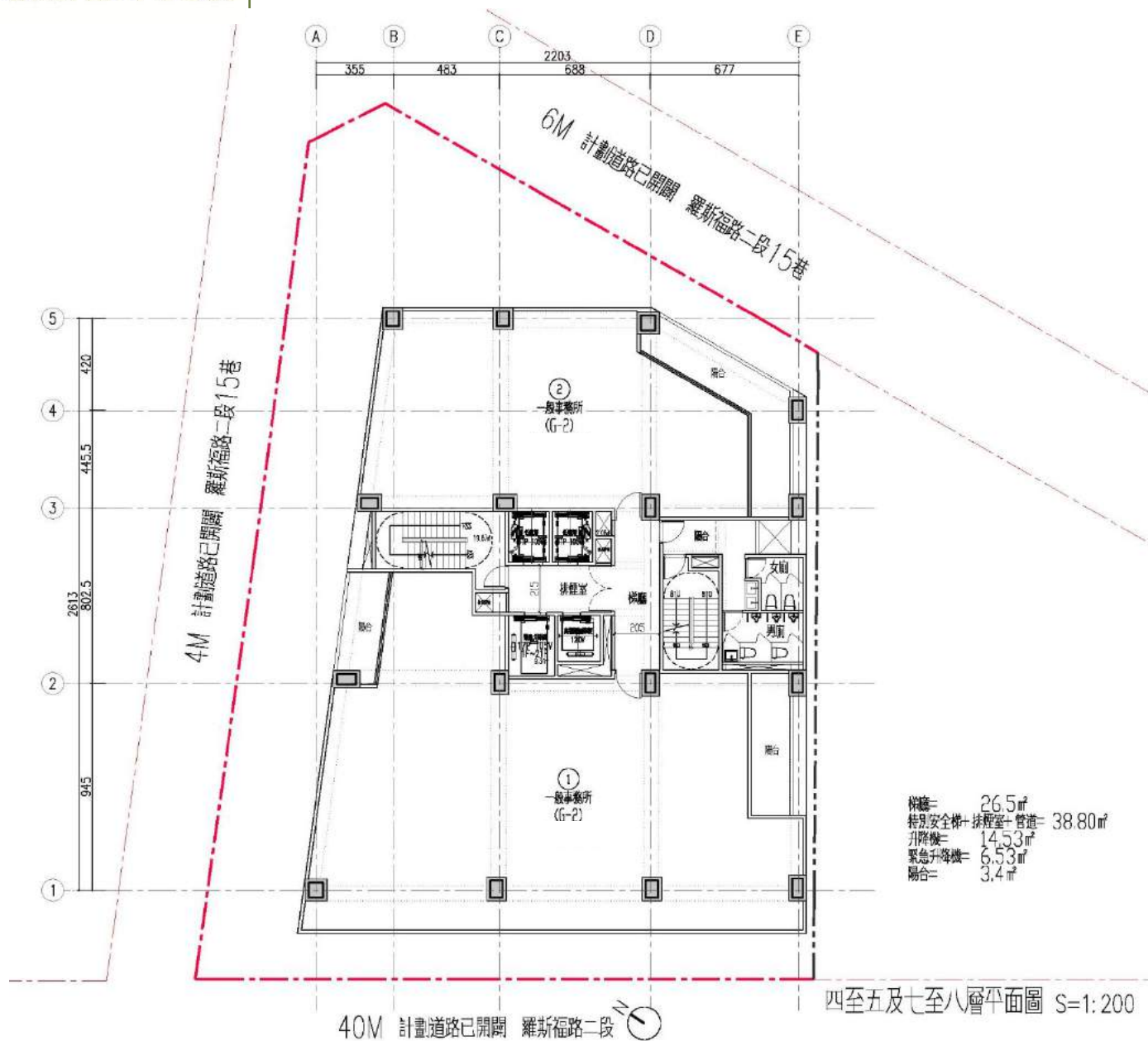
| | |
|--------------|--------|
| 樓梯 | 55.08㎡ |
| 特別安全梯+排煙室+管道 | 46.97㎡ |
| 升降機 | 14.53㎡ |
| 緊急升降機 | 6.53㎡ |
| 車道 | 54.72㎡ |
| 騎樓 | 33.77㎡ |

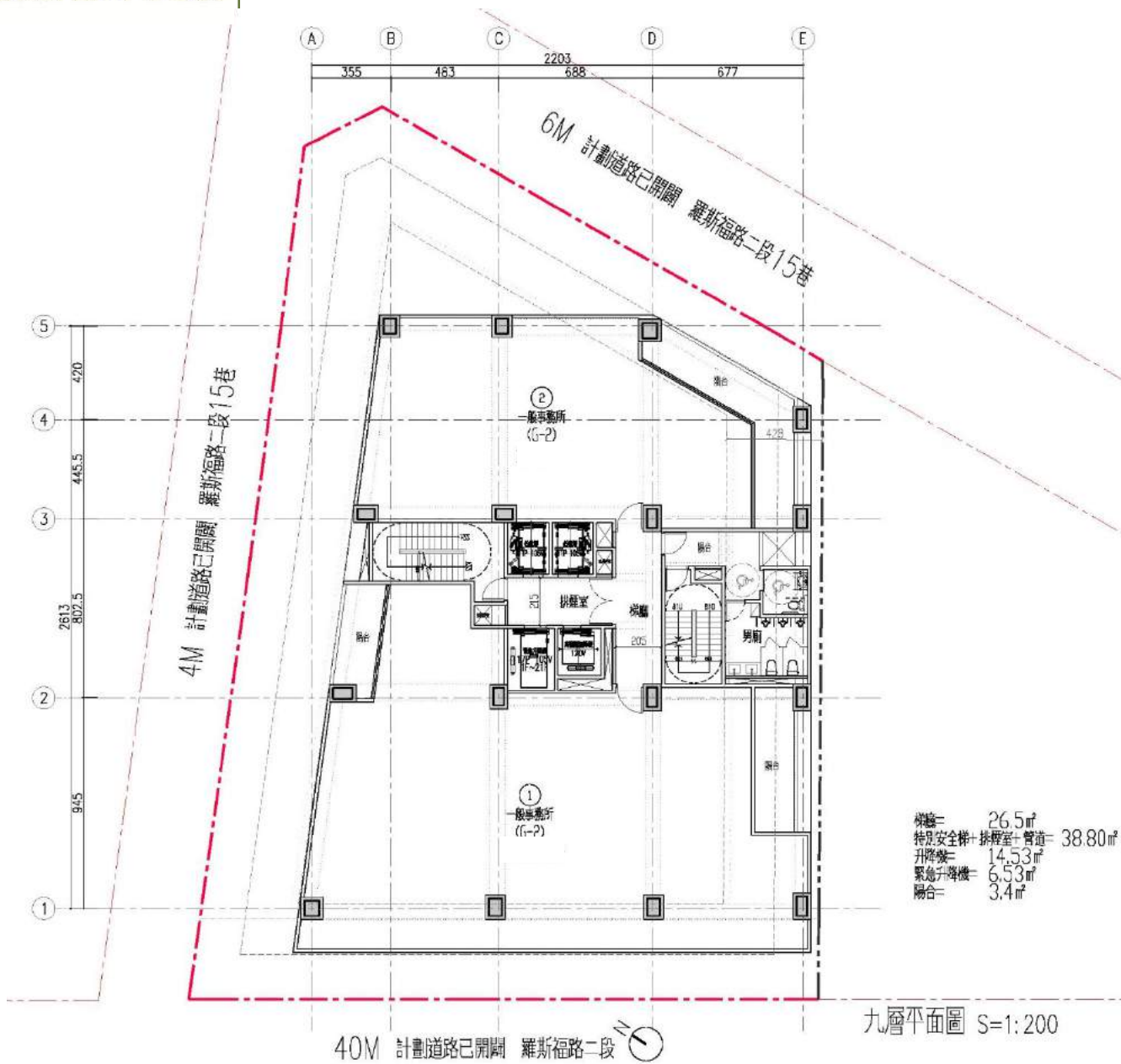
1F 停車數量
裝卸車位(250x550)=1部

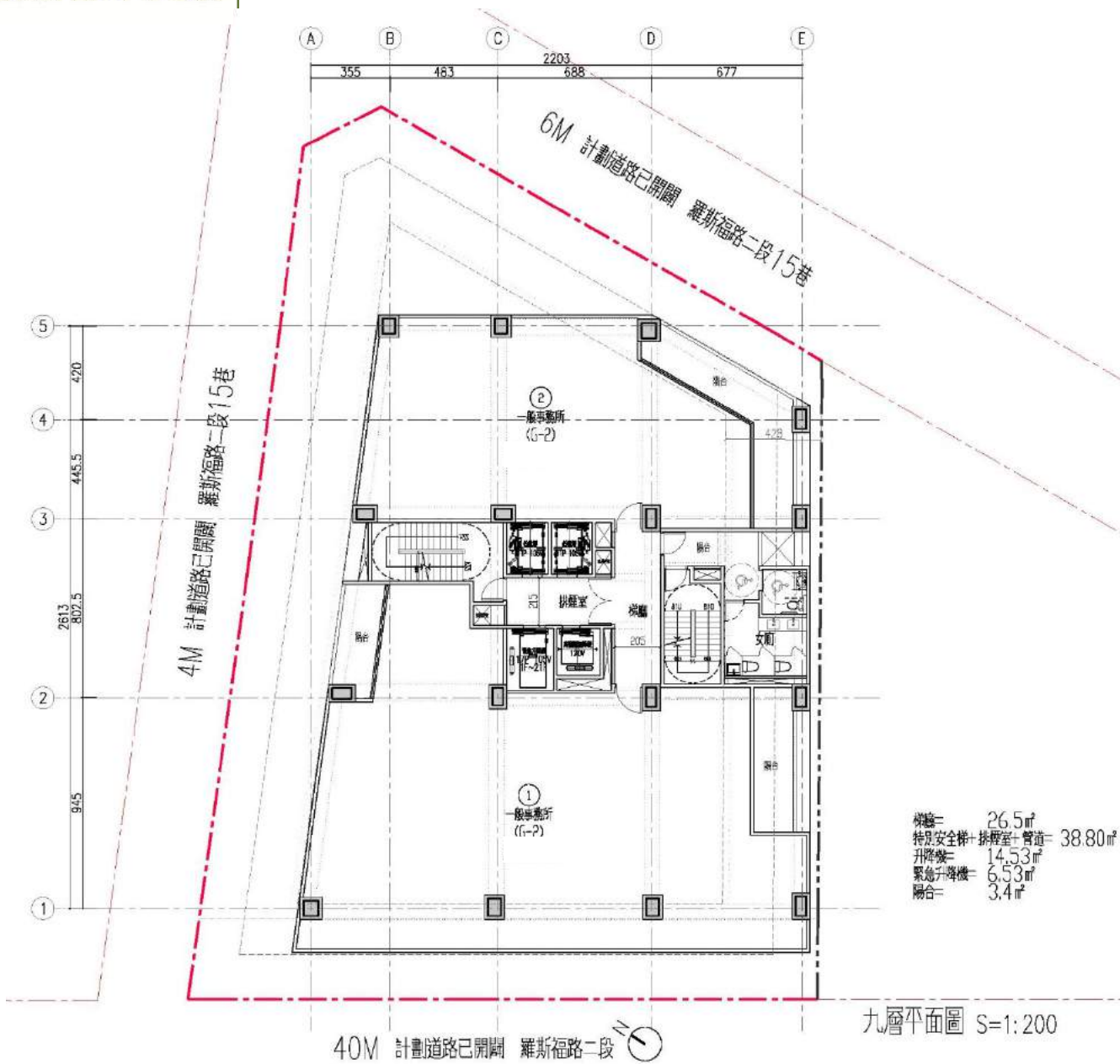
40M 計畫道路已開闢 羅斯福路二段
一層平面圖 S=1:200

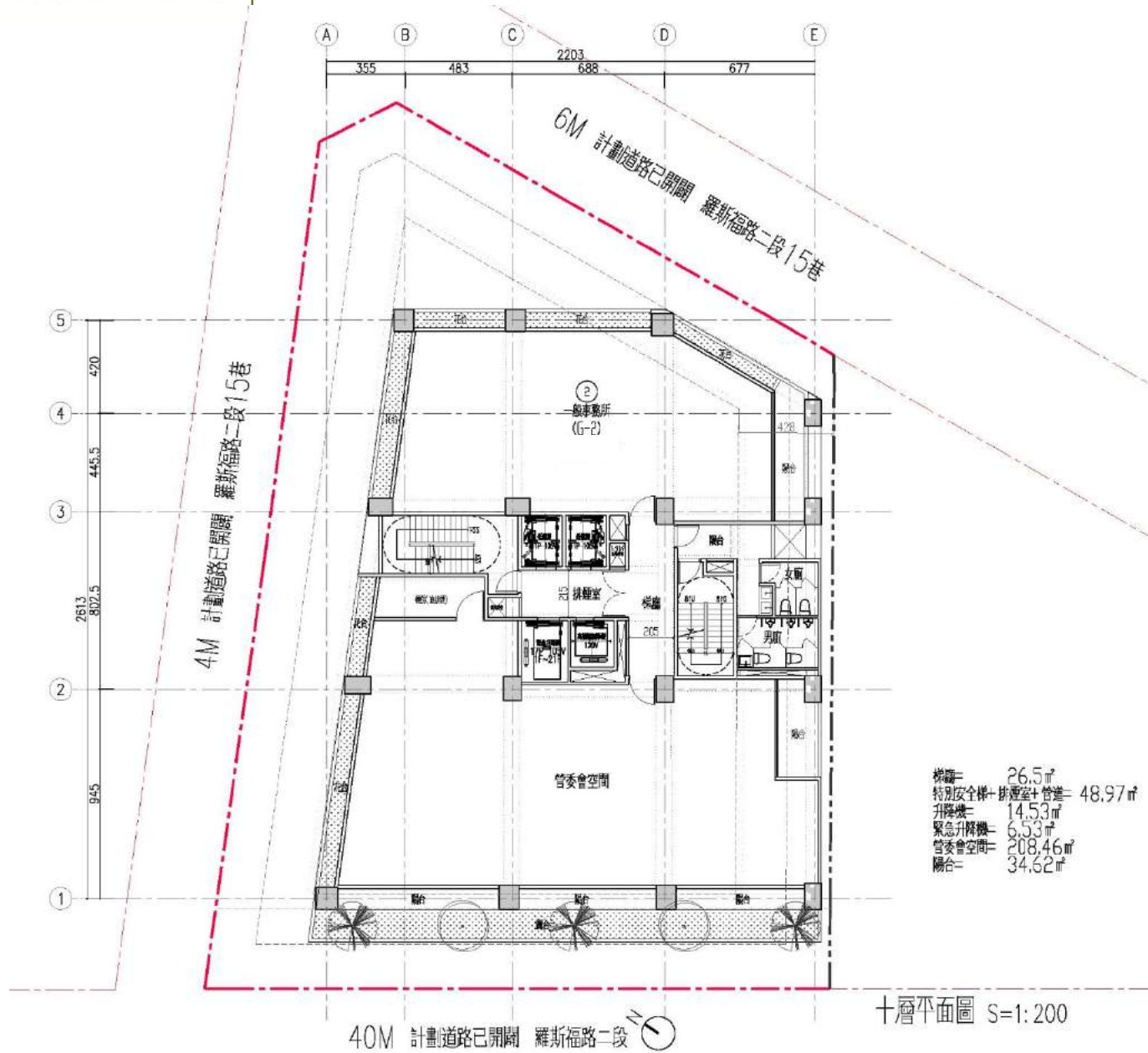


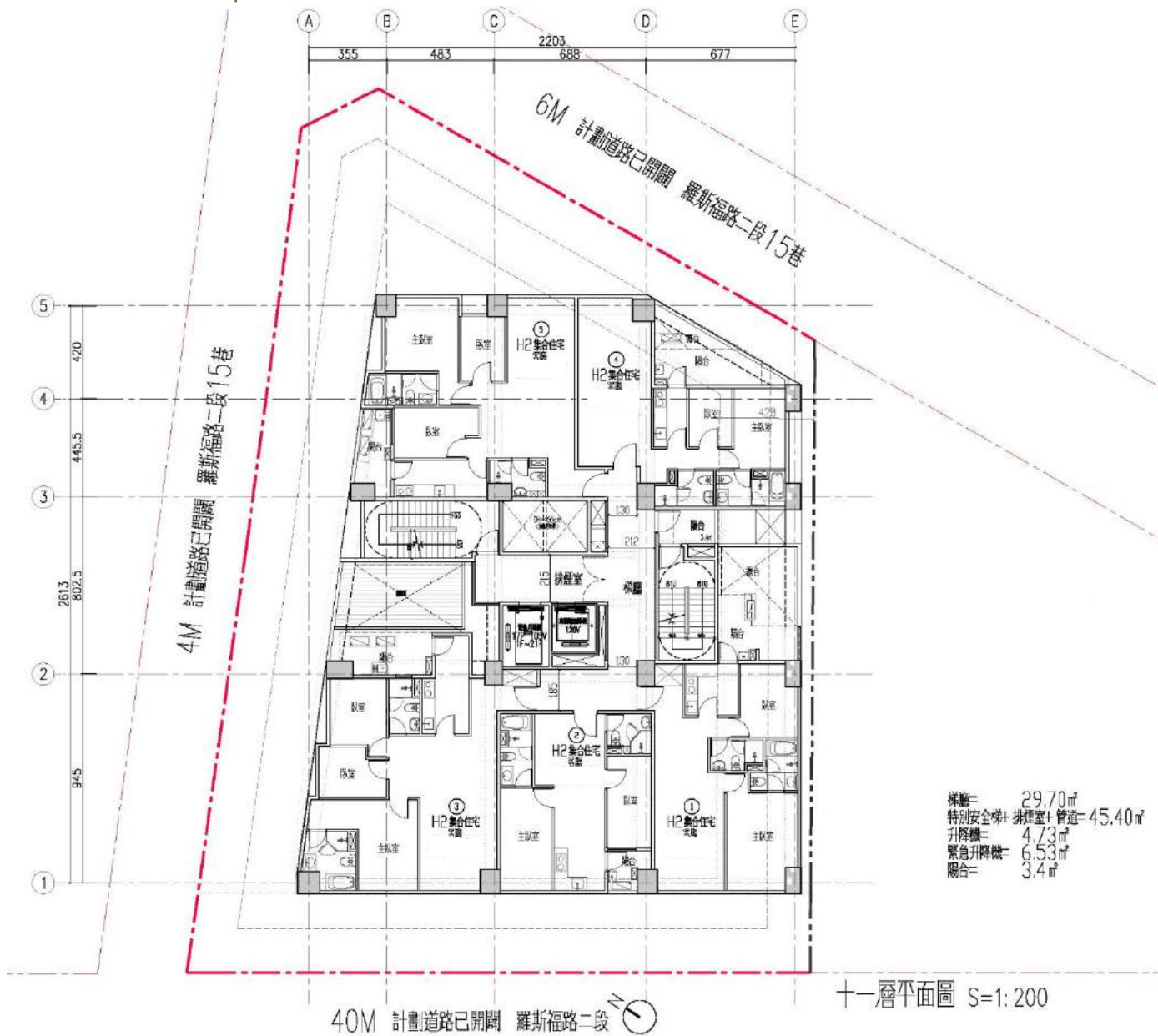


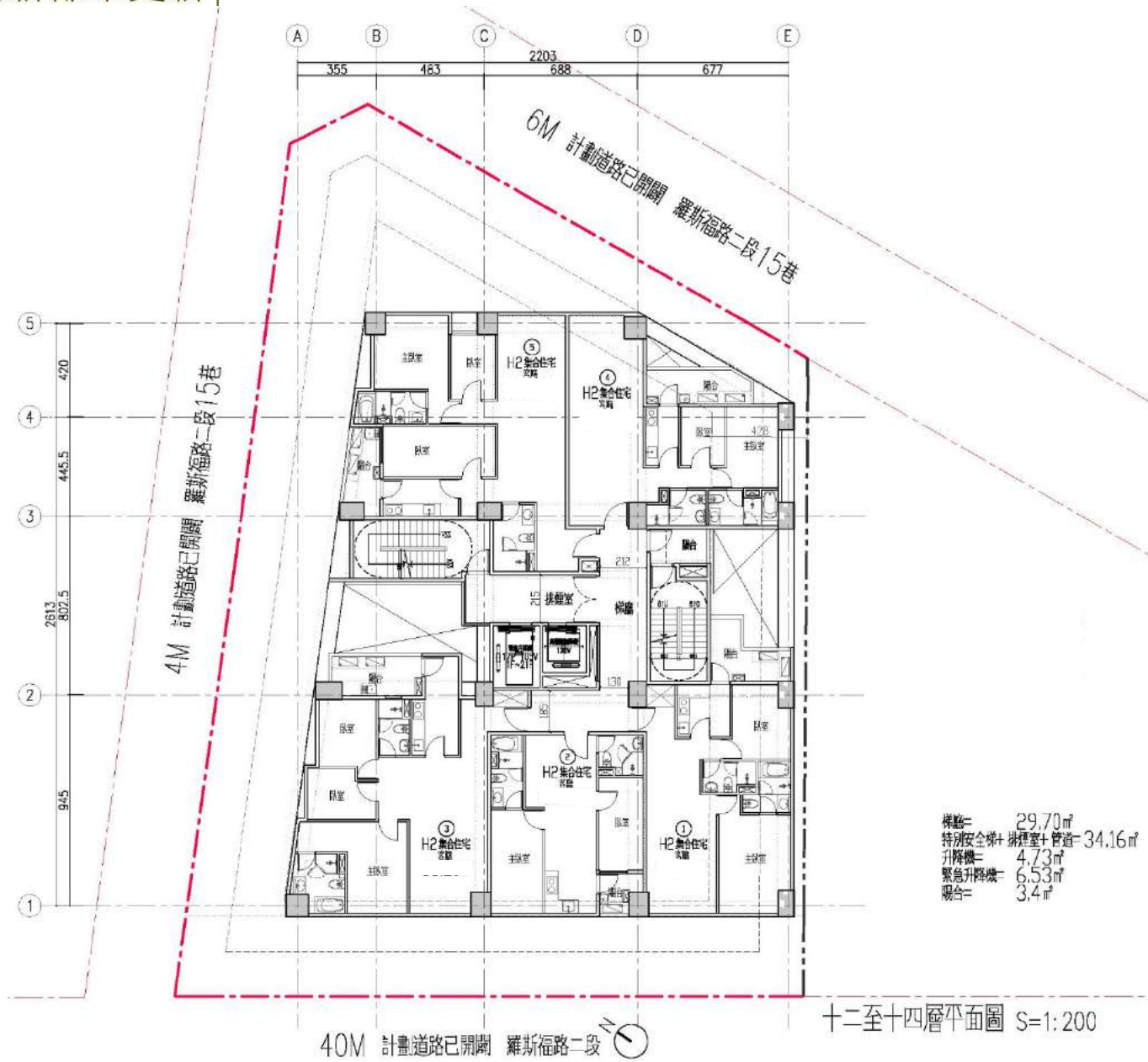


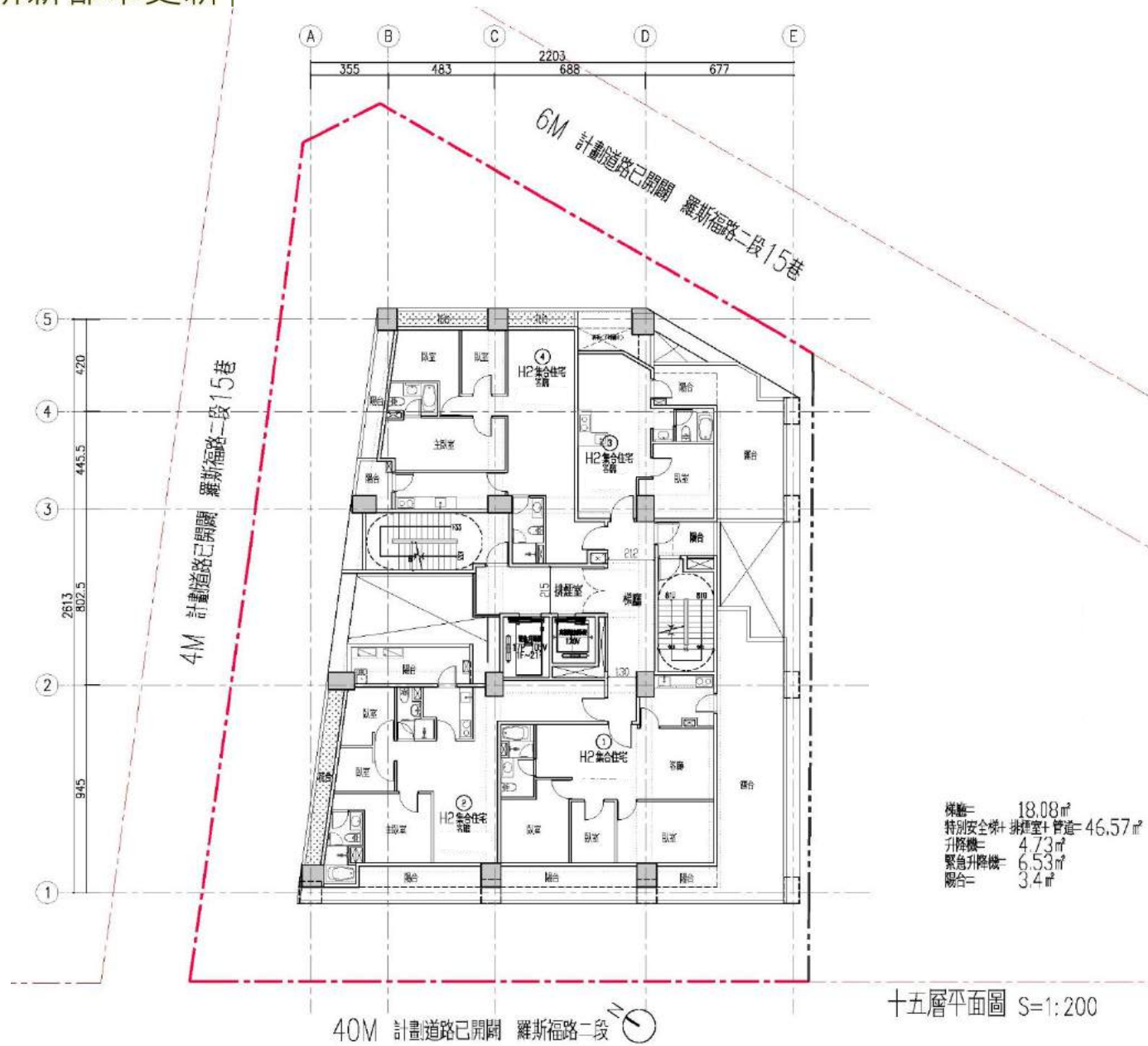


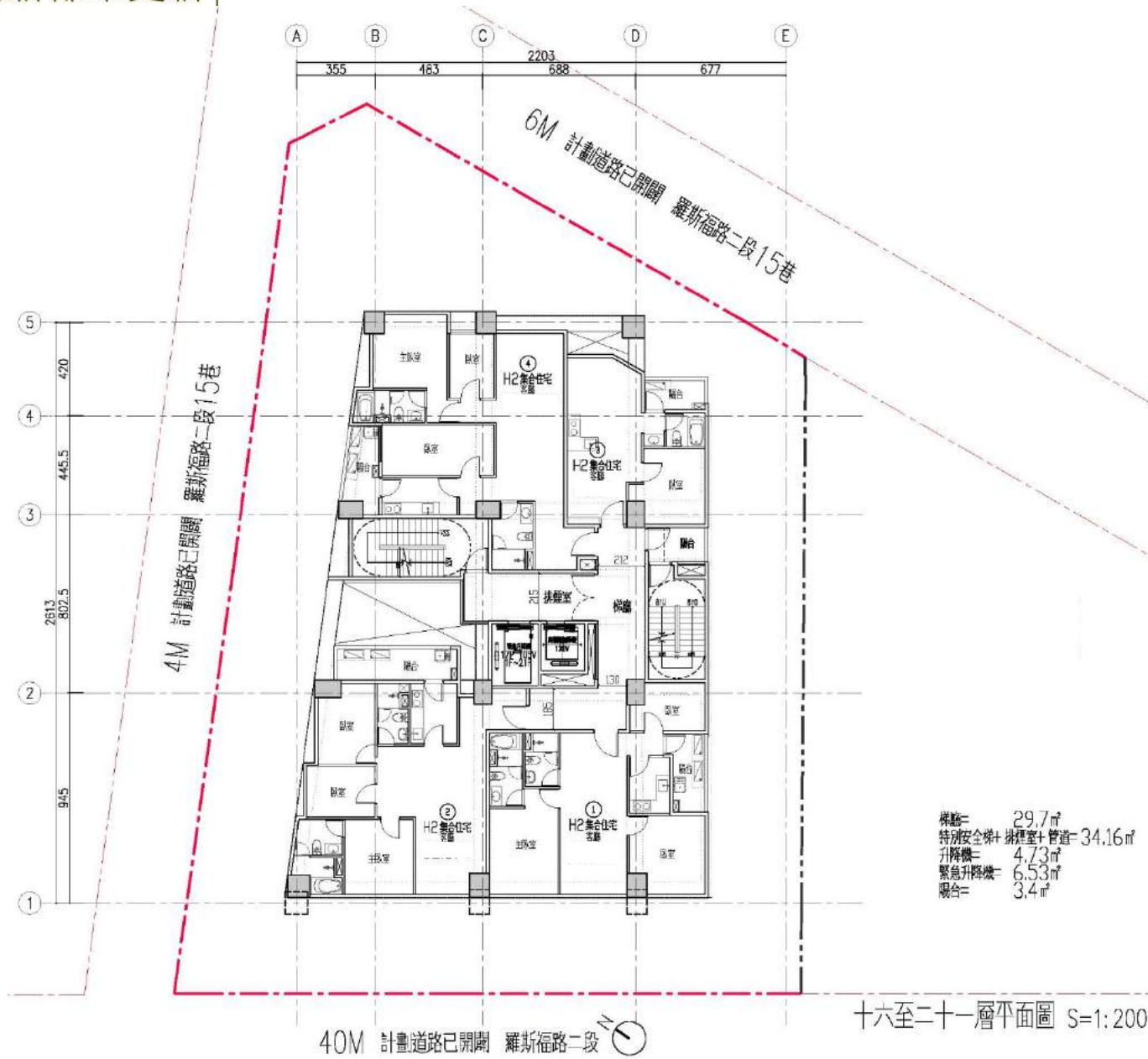










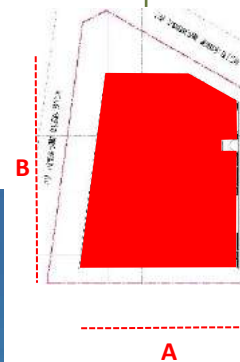




南向立面圖



西向立面圖





東向立面圖



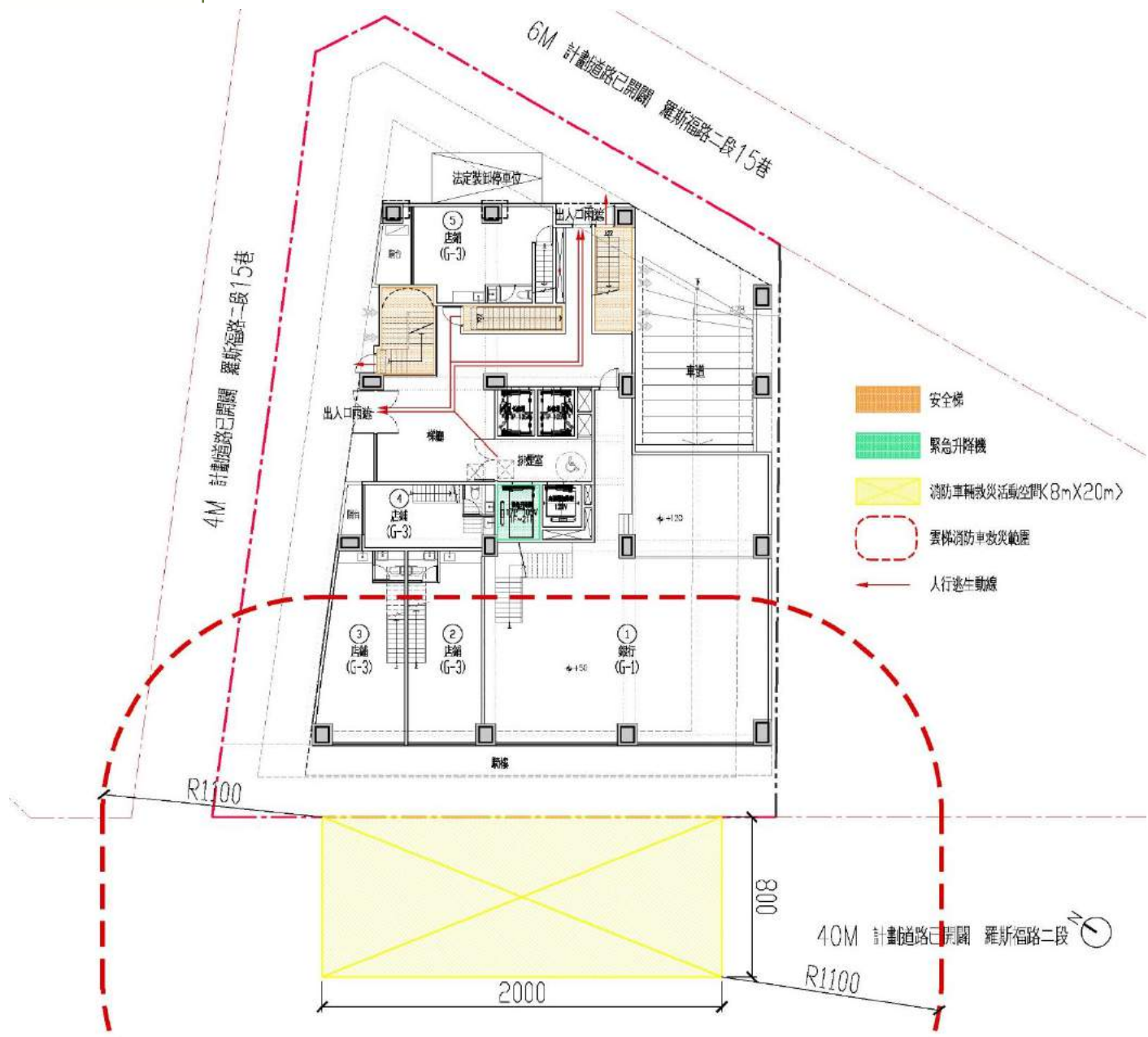
北向立面圖











權利變換計畫

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**113.3.6**寄發會議通知，**113.3.17**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(112.8.15版)抽選正取二家，備取三家

■ 抽籤及選任結果

| | | |
|----|-----|---------------|
| 正取 | 正取1 | 城大不動產估價師聯合事務所 |
| | 正取2 | 信義不動產估價師聯合事務所 |
| 備取 | 備取1 | 大佳不動產估價師聯合事務所 |
| | 備取2 | 宏大不動產估價師聯合事務所 |
| | 備取3 | 卓越不動產估價師聯合事務所 |

■ 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. 城大不動產估價師聯合事務所
3. 信義不動產估價師聯合事務所

更新前後權利價值估價

■ 評價基準日：113年3月1日

■ 本案預計於113年5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、城大不動產估價師聯合事務所、信義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。

估價結果

■ 更新後鑑價結果

■ 全案總銷為5,125,149,586元

■ 更新後各分配單元總權利價值合計為4,898,799,586元

■ 更新後地下層停車位總價值合計為226,350,000元

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：113年03月18日以雙掛號郵寄
- 選配期間：113年4月01日起至113年4月30日，共計30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113年4月30日前親自送達或以雙掛號方式郵寄

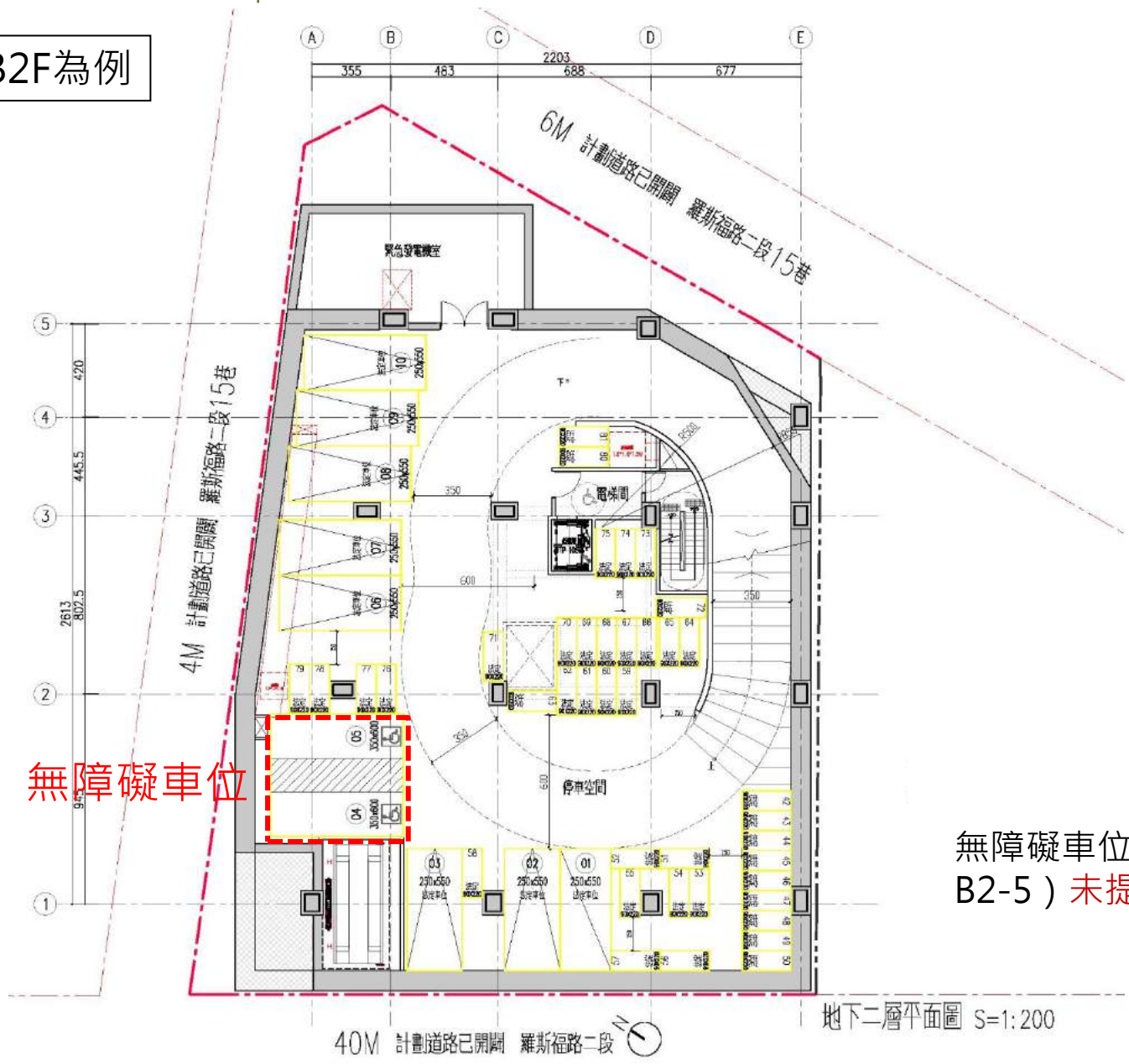
公開抽籤

- 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：113年5月5日(日)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

以B2F為例

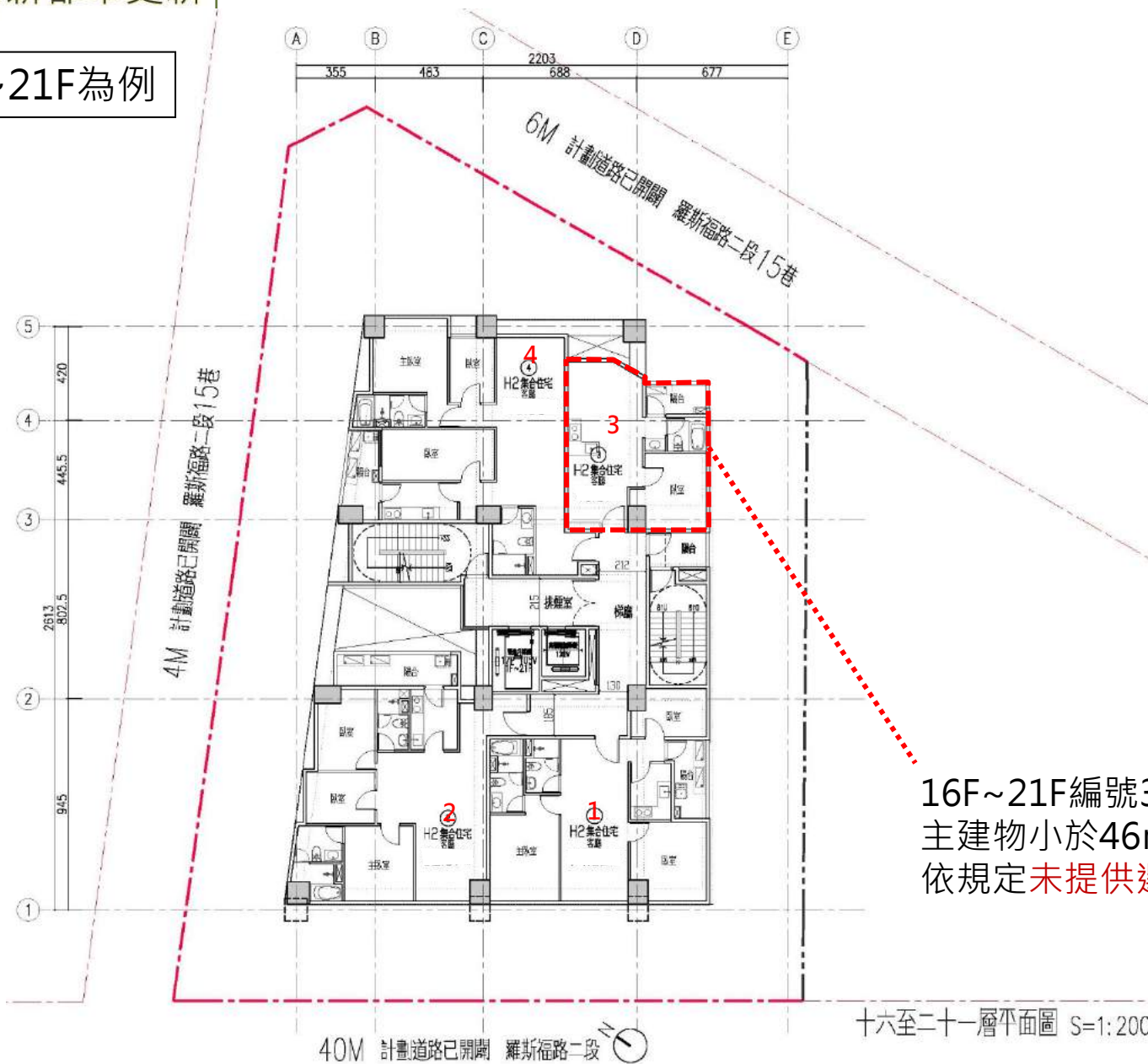


無障礙車位

無障礙車位 (編號B2-4、B2-5) 未提供選配

地下二層平面圖 S=1:200

以16F~21F為例



16F~21F編號3，
主建物小於46m²，
依規定未提供選配

十六至二十一層平面圖 S=1:200

40M 計畫道路已開闢 羅斯福路二段

擬訂臺北市大安區金華段四小段 814-1 地號等 14 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_____對於臺北市大安區金華段四小段 814-1 地號等 14 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_____為臺北市大安區金華段四小段 814-1 地號等 14 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) |
|-----|-----|----|------------------------|------|------------------------|
| 金華段 | 四小段 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

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: **簽名+蓋章都要** (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號):

聯絡地址:

聯絡電話:

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

擬訂臺北市大安區金華段四小段 814-1 地號等 14 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:

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 **11F-2**

_____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 **B2-7**

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, 補繳差額價金; 若較應分配價值為少時, 則依實際分配價值核計, 領取差額價金。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 113 年 4 月 30 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, 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 113 年 5 月 5 日下午 2 時, 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: **簽名+蓋章都要** (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號):

聯絡地址:

聯絡電話:

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

擬訂臺北市大安區金華段四小段 814-1 地號等 14 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

也要出具分配位置申請書

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 _____；申請分配之車位共 _____ 位，其「車位編號」為 _____。

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 |
|--------|--------|------------|----|
| 1 | | 1/2 | |
| 2 | | 1/2 | |
| 3 | | | |
| 分配車位編號 | 所有權人姓名 | 權利範圍 | 備註 |
| 1 | | 1/2 | |
| 2 | | 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 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |

中 華 民 國 年 月 日

更新前後估價說明

巨秉不動產估價師聯合事務所

臺北市大安區金華段四小段
814-1地號等14筆土地
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



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



更新前不動產

估價條件

▶ 價格日期：民國113年03月01日

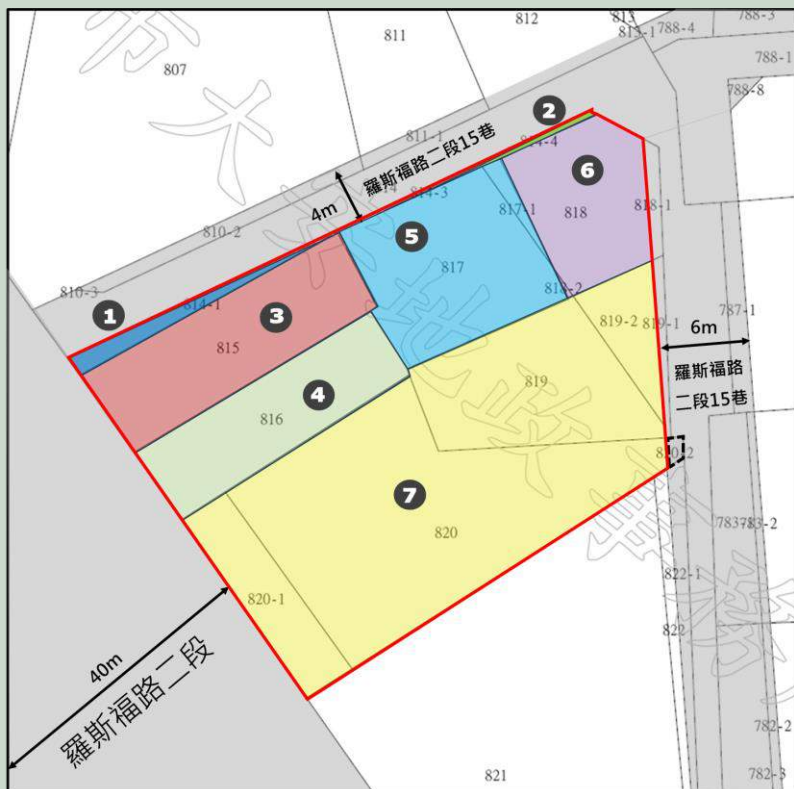
▶ 估價條件：

1. 更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用，且不考慮任何獎勵容積之前提下，以法定容積率所評估之價值。因本案有申請「**結構安全**」及「**4、5層建物**」獎勵容積屬各自土地專屬申請之獎勵，依範本規定評估各宗土地更新前權利價值時，可加計專屬獎勵容積，並依規定進行容積折減，以評估各宗土地更新前土地權利價值，最後計算整宗基地合併後獎勵值約為**605.44%**。
2. 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」或「同一張建築執照」視為同一宗土地。劃分結果如下：



更新前不動產

估價條件



| 宗地編號 | 地號 | 土地面積(m ²) | 土地面積(坪) | 劃分原因 | 平均容積率(%) |
|------|---------------------|-----------------------|----------|--------|----------------|
| 1 | 814-1 | 14.00 | 4.2350 | 同一所有權人 | 630% |
| 2 | 814-3、814-4 | 4.00 | 1.2100 | 同一所有權人 | 318.15% |
| 3 | 815 | 119.00 | 35.9975 | 同一所有權人 | 674.70% |
| 4 | 816 | 99.00 | 29.9475 | 同一所有權人 | 674.70% |
| 5 | 817、817-1 | 125.00 | 37.8125 | 同一所有權人 | 655.10% |
| 6 | 818、818-2 | 83.00 | 25.1075 | 同一所有權人 | 226.90% |
| 7 | 819、819-2、820、820-1 | 465.96 | 140.9529 | 同一所有權人 | 628.87% |
| | 合計 | 909.96 | 275.2629 | | 605.44% |
| - | 820-2 | 2.04 | 0.6171 | 道路用地 | |



更新前不動產

估價條件

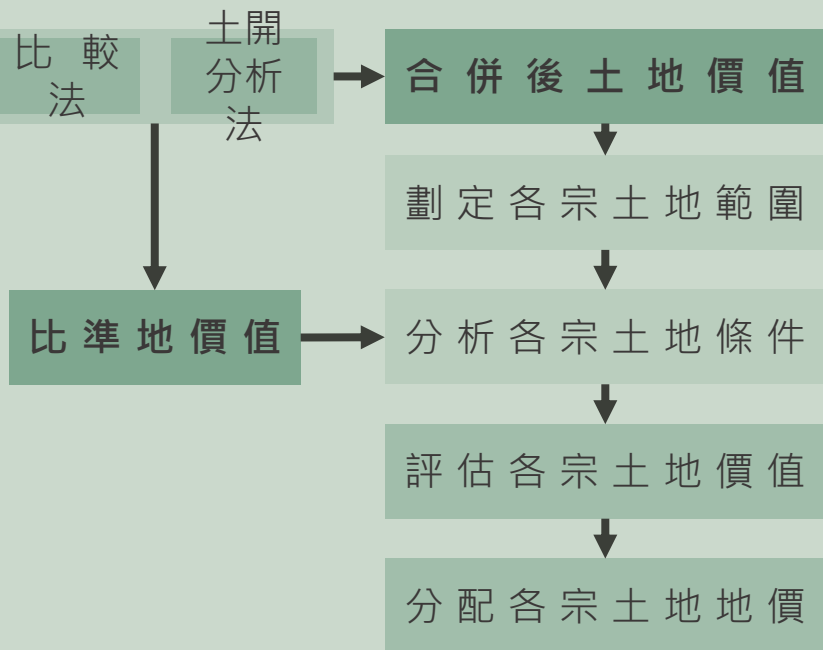
▶ 估價條件：

4. 合併前土地價值評估，選定整宗基地作為比準地，評估比準地之合理價格，作為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗地土地個別條件之優劣，分別計算更新單元內各宗地土地合併前之價值比例。
5. 本案土地820-2地號為道路用地，其價值評估係考量其容積貢獻度及整體效益，分享更新時程獎勵容積併納入考量評估其市場價值。
6. 更新區分所有建物價值評估，選定「羅斯福路二段17號三樓」作為樓上層比準戶；「羅斯福路二段17號一樓」作為地面層比準戶。
7. 更單元內金華段四小段285建號有土建不對等之情形，本次合法建物之權利價值以固定期間收益法進行評估。更新單元內合法建物因其屋齡多已接近或超過不動產估價師公會全國聯合會發布之第四號公報所載之耐用年數，故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30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



| 面積 | 調整率 | 形狀 | 調整率 | 臨路面 | 調整率 |
|----------|-----|------|-----|-----|-----|
| 200坪以上 | 0% | 尚稱方整 | 0% | 3面 | 0% |
| 100-200坪 | -1% | 不規則形 | -5% | 2面 | -1% |
| 50-100坪 | -3% | 長方形 | -4% | 1面 | -2% |
| 10-50坪 | -4% | | | | |
| 10坪以下 | -5% | | | | |

| 臨路路寬 | 調整率 | 商業效益 | 調整率 | 容積率 | 調整率 |
|------|-----|------|-----|---------|------|
| 40M | 0% | 優 | 0% | 605.44% | 0% |
| 4M | -8% | 較劣 | -5% | 630% | 2% |
| 6M | -7% | 稍優 | 4% | 318.15% | -44% |
| | | | | 674.70% | 7% |
| | | | | 655.10% | 6% |
| | | | | 229.90% | -57% |
| | | | | 628.87% | 3% |



更新前不動產

各宗土地評估

比準地

| 項目 | 面積(m ²) | 面積(坪) | 容積率 | 土地單價(元/坪) | 土地總價(元) |
|-----|---------------------|----------|---------|------------------|---------------|
| 合併後 | 909.96 | 275.2629 | 605.44% | 6,650,000 | 1,830,498,285 |

各宗土地條件及總調整率

| 分宗 | 分宗面積(坪) | 面積(坪) | 形狀 | 臨路面 | 主要臨路寬度 | 商業效益 | 容積率(含個別獎勵) | 調整率合計 | 調整率合計(不含容積率調整項目) |
|----|----------|----------|------|------|--------|------|------------|-------|------------------|
| 1 | 4.2350 | 10坪以下 | 不規則形 | 2面臨路 | 40M | 優 | 630.00% | 91% | 89% |
| 2 | 1.2100 | 10坪以下 | 不規則形 | 1面臨路 | 4M | 較劣 | 318.15% | 31% | 75% |
| 3 | 35.9975 | 10-50坪 | 長方形 | 1面臨路 | 40M | 優 | 674.70% | 97% | 90% |
| 4 | 29.9475 | 10-50坪 | 長方形 | 1面臨路 | 40M | 優 | 674.70% | 97% | 90% |
| 5 | 37.8125 | 10-50坪 | 尚稱方整 | 1面臨路 | 4M | 較劣 | 655.10% | 87% | 81% |
| 6 | 25.1075 | 10-50坪 | 尚稱方整 | 1面臨路 | 6M | 較劣 | 226.90% | 25% | 82% |
| 7 | 140.9529 | 100-150坪 | 尚稱方整 | 2面臨路 | 40M | 稍優 | 628.87% | 105% | 102% |

道路用地土地評估

| 道路用地地號 | 面積(m ²) | 面積(坪) | 土地總價(元) |
|--------|---------------------|--------|-----------|
| 820-2 | 2.04 | 0.6171 | 1,538,143 |

更新前土地評估總值(元)

1,832,036,428



區分建物

區分建物地價立體分配

➤ 假設計算範例(不動產估價技術規則§126條原理)：



| 樓層-權利人 | 更新前區分建物總價 | 權利價值比例 | 權利價值 |
|--------|-----------|--------|--------|
| 4F-更 | 100萬 | ≈23.8% | 309.4萬 |
| 3F-己 | 100萬 | ≈23.8% | 309.4萬 |
| 2F-戊 | 100萬 | ≈23.8% | 309.4萬 |
| 1F-丁 | 120萬 | ≈28.6% | 371.8萬 |
| 合計 | 420萬 | 100.0% | 1300萬 |

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』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：

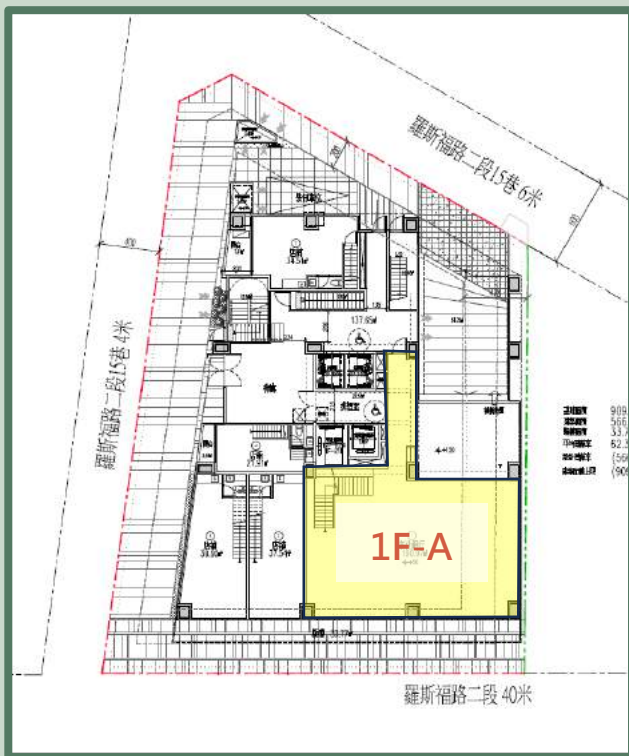
1. 更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之**新成屋**價格查估之。
2. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，店面產品以「**1F-A1**」為比準單元，辦公產品以「**4F-A1**」為比準單元，住宅產品選定「**11F-A2**」，車位產品選定「**B2大車位-7**」為比準單元。
3. 更新後區分所有建物如有**規劃露台或平台**等，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，將納入該戶更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。



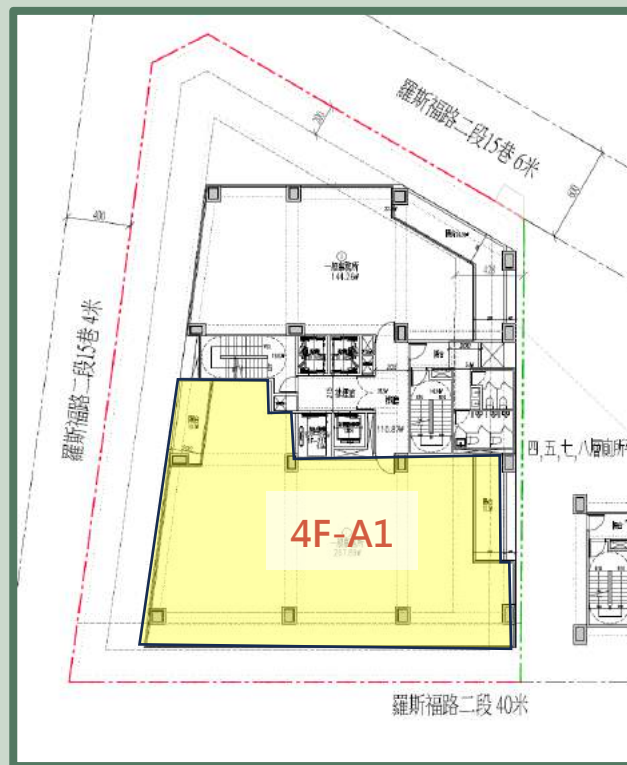
更新後不動產

估價條件 & 評估流程

店面：1F-A1



辦公：4F-A1

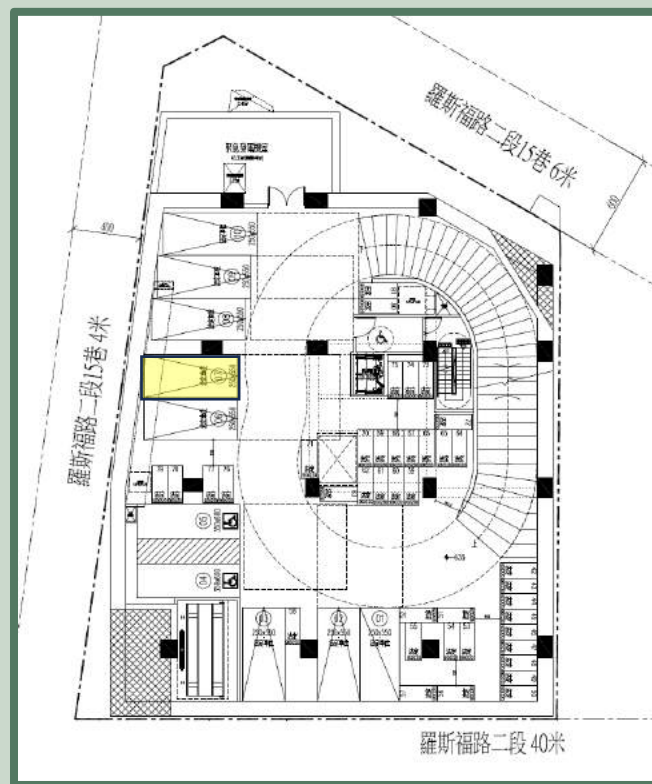
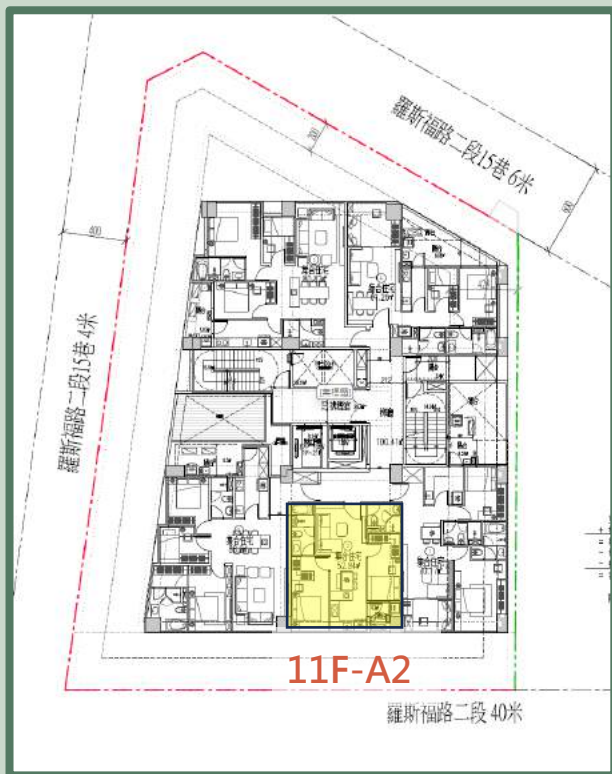


更新後不動產

估價條件 & 評估流程

住宅：11F-A2

停車位：B2-大車位-7



更新後不動產

各單元評估

1 - 2 F
店面

店面比準戶評估單價：2,200,000元/坪

| 樓層 | 調整率 |
|----|--------|
| 1F | 100.0% |
| 2F | 55.0% |

| 面積 | 調整率 | 商業效益 | 調整率 | 採光面 | 調整率 |
|-------|-----|-----------|-----|-----|-----|
| 40坪以上 | 0% | 羅斯福路二段 | 0% | 1面 | 0% |
| 40坪以下 | 3% | 羅斯福路二段15巷 | -6% | 2面 | 1% |



更新後不動產

各單元評估

3F-10F

辦公

辦公比準戶評估單價：1,160,000元/坪

| 樓層 | 調整率 |
|-----|---------|
| 3F | 100.0% |
| 4F | 100.0% |
| 5F | 100.75% |
| 6F | 101.50% |
| 7F | 102.25% |
| 8F | 103.00% |
| 9F | 103.75% |
| 10F | 104.50% |

| 面積 | 調整率 | 景觀 | 調整率 |
|--------|-----|---------------|-----|
| 100坪以上 | 0% | 羅斯福路二段 | 0% |
| 100坪以下 | 1% | 羅斯福路二段 15巷 | -3% |



更新後不動產

各單元評估

11-21F
住宅

住宅比準戶評估單價：1,260,000元/坪

| 樓層 | 調整率 |
|------------|----------------|
| 11F | 96.75% |
| 12F | 97.50% |
| 13F | 98.25% |
| 14F | 99.00% |
| 15F | 100.00% |
| 16F | 101.00% |
| 17F | 102.00% |
| 18F | 103.00% |
| 19F | 104.00% |
| 20F | 105.00% |
| 21F | 106.00% |

| 面積(坪) | 調整率 | 採光 | 調整率 | 景觀 | 調整率 | 格局 | 調整率 |
|--------|-----|----|-----|---------------|-----|----|-----|
| 20-30坪 | 0% | 1面 | 0% | 佳 | 3% | 普通 | 0% |
| 30-40坪 | -1% | 2面 | 1% | 稍佳 (16F以上) | 2% | 稍差 | -1% |



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) |
|--------|--------|-------------|----------------------|-----------------|
| 店面 | 1-2F | 399.48 | 653,161,850 | 1,635,030 |
| 辦公 | 3-10F | 1,621.74 | 1,898,711,500 | 1,170,787 |
| 住宅 | 11-21F | 1,771.37 | 2,346,926,236 | 1,198,601 |
| 合計 | | 7,119.54 | 8,541,181,615 | 1,324,922 |
| 坡道平面車位 | B2-B4 | 40 | 139,950,000 | 3,498,750 |
| 升降機械車位 | B5-B6 | 36 | 86,400,000 | 2,400,000 |
| 車位合計 | | 76 | 226,350,000 | 2,978,289 |
| 總銷售金額 | | | 5,125,149,586 | |

▣ 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。



簡報結束，謝謝聆聽



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



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