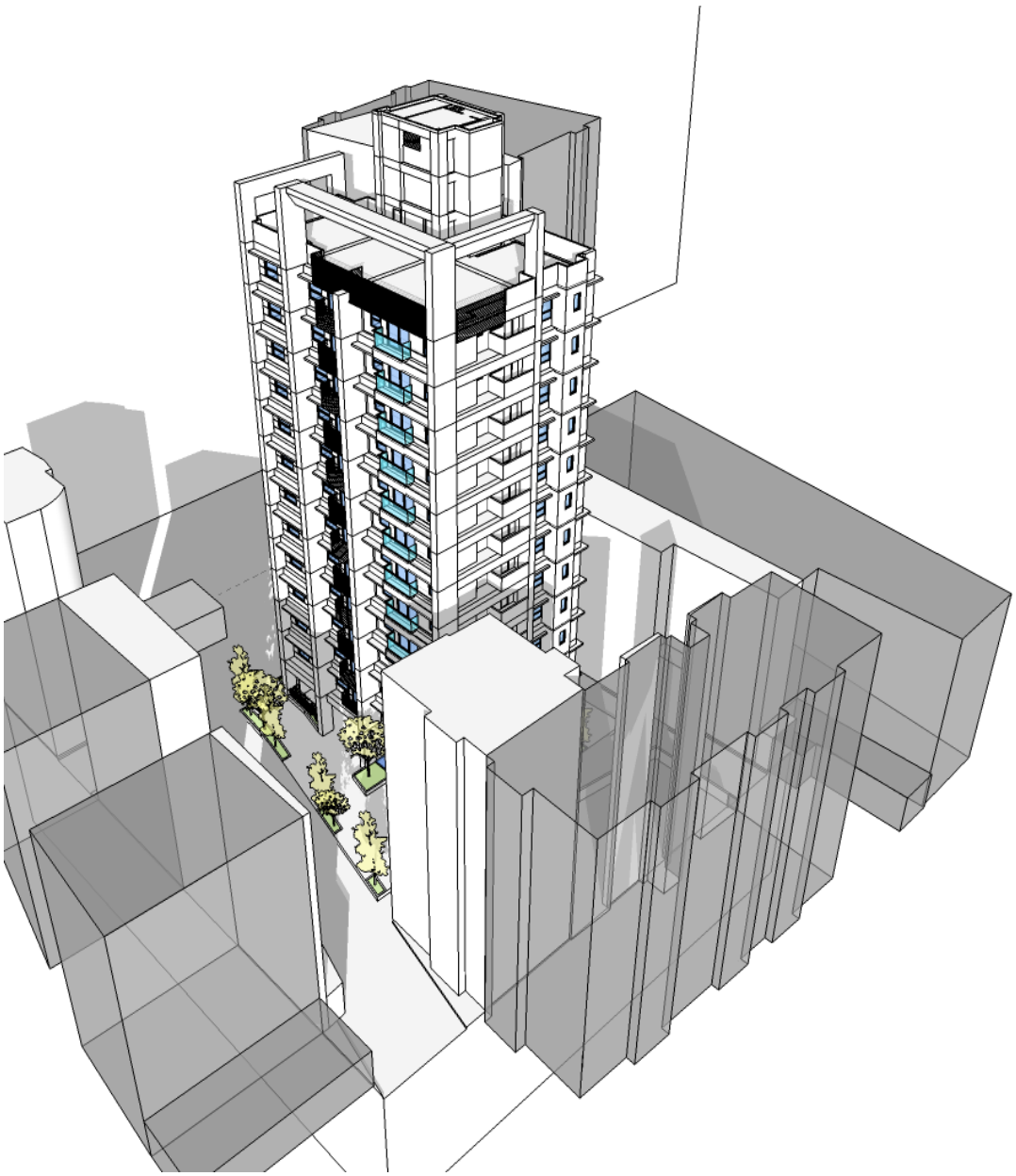


聯絡電話02-2957-8277

簡報內容

基本說明

- 權利變換
- 估價師的主要工作
- 更新單元說明

更新前

- 評估步驟
- 估價條件
- 權利價值評估結果

更新後

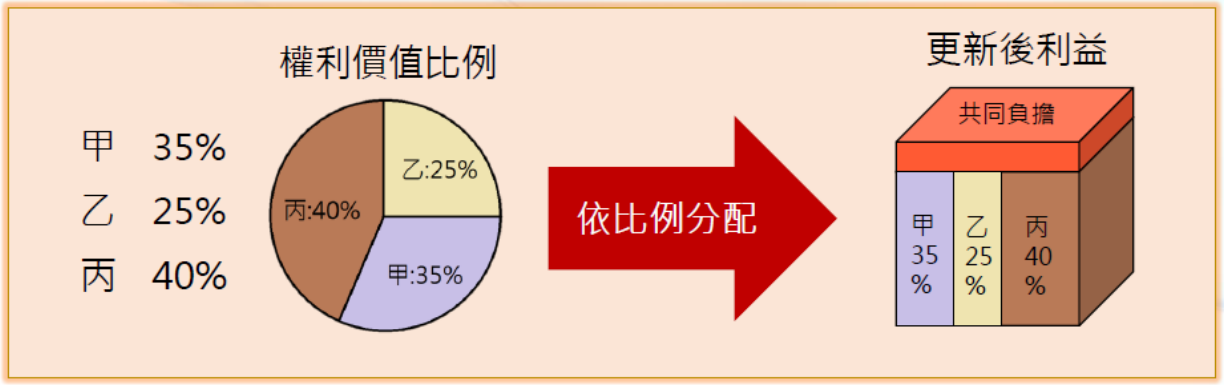
- 評估步驟
- 估價條件
- 權利價值評估結果

估價工作

- 依「都市更新權利變換實施辦法」第6條：「權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。」其中三家專業估價者分別為
- 易翔不動產估價師事務所
- 友宏不動產估價師事務所
- 葉美麗不動產估價師事務所

權利變換

以更新前各權利人之間的「權利價值」為基礎，透過計算後，依個別比例來分配更新後利益及共同負擔，藉以在公平基礎上，達成土地再開發的目標。



估價師的主要工作

更新前估價

依各筆土地之形狀、面積、容積率、臨路條件等，綜合比較，估算

相關權利人之權利價值比例

更新後估價

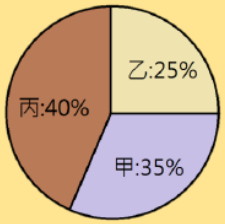
依據未來各戶規劃條件，如座向、樓層、景觀等，綜合比較，估算

未來新成屋及車位之價值

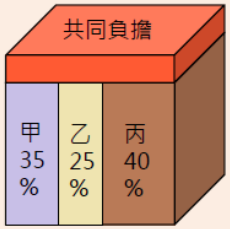
甲 35%

乙 25%

丙 40%



按權利價值比例分配



更新前估價條件

1. 評價基準日：103年11月1日

2. 依實施者所提供之資料，本案更新單元所座落基地之原容積(316.8%)大於法定容積(200%)，更新前土地權利價值之評估依『臺北市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』(以下簡稱『權變估價範本』)規定辦理：

依原容積作為評估依據，但在不影響其他容積獎勵分享權利之原則下，進行原容積折減評估。

3. 更新單元內更新前土地上建物擬申請高氯離子混凝土建物獎勵，依『權變估價範本』規定，於評估時加計該項獎勵，並在不影響其他容積獎勵分享權利之原則下，進行獎勵值折減評估。

4. 更新單元內各筆土地上之建物，皆為同一張使用執照，故依『權變估價範本』規定，視為同一筆土地，並以評價基準日當時產權狀態為基礎進行評估。

5. 更新單元內區分所有建物皆為同一張使用執照，但各戶土地持分面積與建物持分面積兩者顯不相當，故依照『權變估價範本』規定辦理，依土地使用權價值進行土地差異價值找補。

6. 更新前區分所有建物室內以一般正常情況下進行評估，不考量各別建物之裝潢情形。此外，更新前有部分區分所有建物之地面層或頂樓等處有增建違章建物之情形，該部分之使用效易亦不在考量範圍內。

7. 更新單元內各區分所有建物皆經鑑定為高氯離子建築物，故更新前區分所有建物價格係以未考量上述影響下，評估合理市場價格，作為分配土地權利之參考。

8. 更新前區分所有建物之基地權利價值係依不動產估價技術規則第125、126條規定，參照估價師公會全國聯合會第四號公報計算。

更新前價值評估步驟說明

1. 劃定各宗土地範圍並分析 — 選定比準地
2. 評估各宗土地價值比例 — 比較法、土地開發分析法
3. 分配各宗土地地價 — 區分建物地價立體化
4. 評估合併後土地價值 — 比較法、土地開發分析法
5. 各權人權利價值歸戶 — 計算出權利價值比例

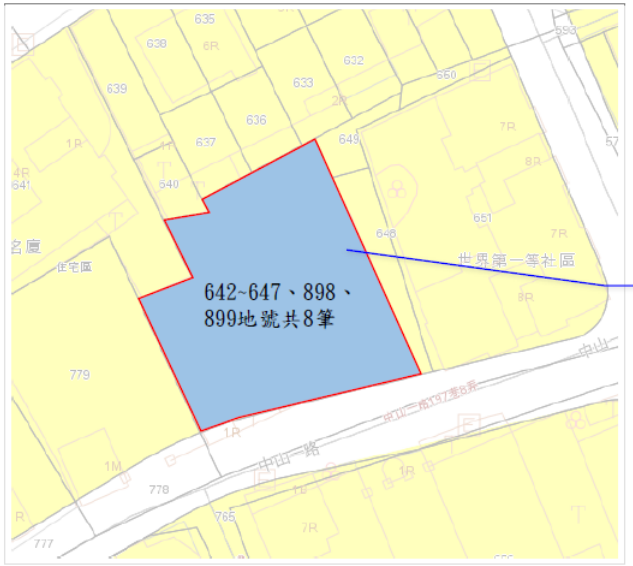
1.更新前土地劃分結果

更新範圍

比準地

2.評估各宗土地價值比例

4.評估合併後土地價值



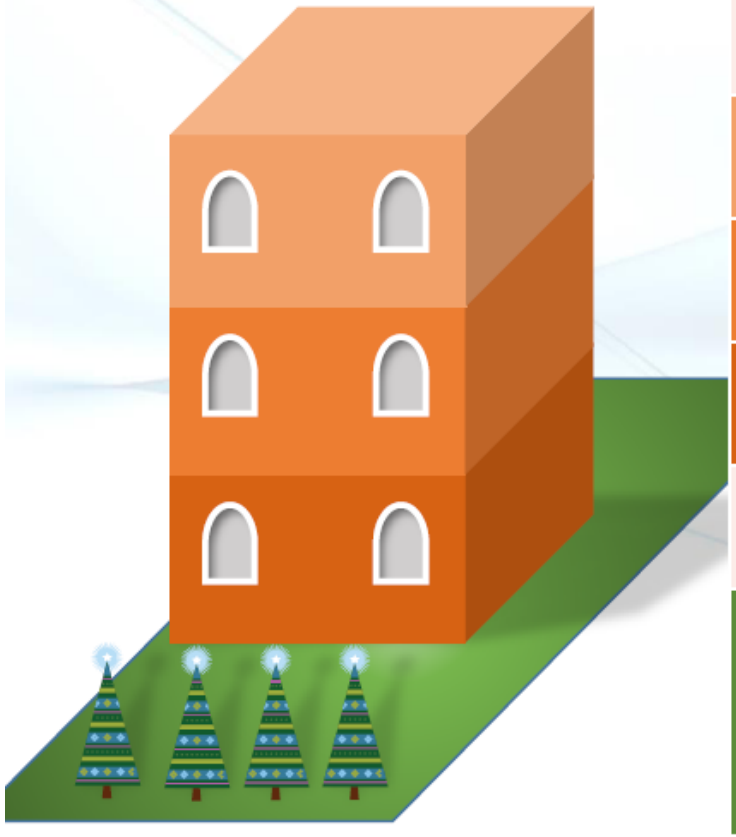
比較法

土地開發分析法

合併後：
易翔：123萬/坪
友宏：120萬/坪
葉美麗：122.9萬/坪

※考量原容獎勵及海沙獎勵後，依估計範本計算折減。

3.分配各宗土地地價(區分建物)



以下數據為假設

	房地總價(萬元)	基地權利價值(§125)	基地權利價值比例	調整後基地權利價值(萬元)
3F	290	261	29%	1450
2F	310	279	31%	1550
1F	400	360	40%	2000
合計	1000	900	100%	5000
土地	素地價值(萬元)			
	5,000			

5.更新前價格結論

1.選定比準單元。

2.蒐集區域內買賣及租賃案例。

3.以比較法、收益法決定比準單元價格。

4.以水平別效用、樓層別效用推估各戶價格。

一樓比準戶單價
(197巷8弄6號1樓)
易翔：39.0萬/坪
友宏：35.0萬/坪
葉美麗：34.91萬/坪

四樓比準戶單價：
(197巷8弄6號4樓)
易翔：27.6萬/坪
友宏：27.0萬/坪
葉美麗：25.87萬/坪

更新後評估說明

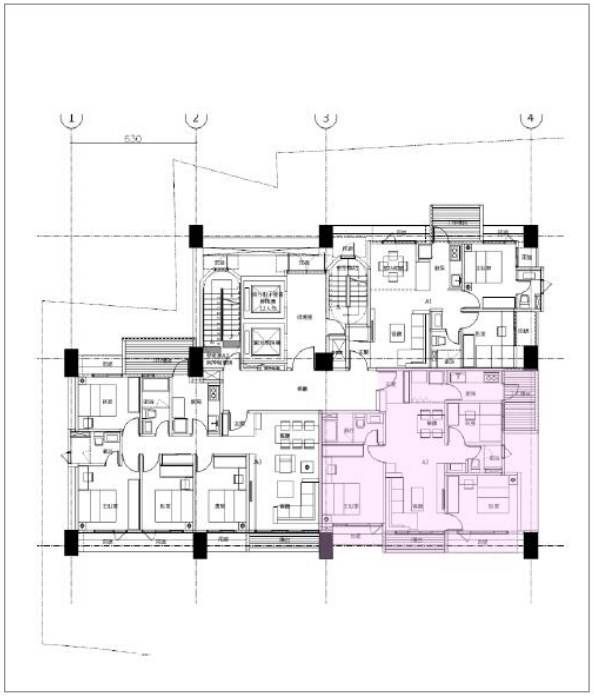
更新後不動產說明

- 更新後建築規劃設計
- 產品型態：住商混合大樓
- 建築樓層：地上13層/地下3層
- 建築結構：RC
- 規劃戶數：住宅-36戶,店鋪-1戶。
- 公設比：約34%
- 規劃坪數：住宅- 29~50坪
  店鋪- 25.69坪
- 車位數量：42個

更新後估價條件

1. 更新後之分配單元，考量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後樓層別效用比等因素，以估價基準日之新成屋價格查估之。

更新後價值評估步驟說明



1.選定比準單元：住家(A2-4F)

2.蒐集區域內買賣及租賃案例。

3.以比較法、收益法決定比準單元價格。

4.以水平別效用、樓層別效用推估各戶價格。

更新後權利價值評估

- 更新後價值結果

易翔	友宏	葉美麗
二樓以上均價：40.5萬/坪	二樓以上均價：40.7萬/坪	二樓以上均價：40.4萬/坪
一樓單價：50.1萬/坪	一樓單價：52.5萬/坪	一樓單價：55.1萬/坪
機械車位均價：75萬/個	機械車位均價：77萬/個	機械車位均價：75萬/個

簡報結束　敬請指教

◎有關都市更新法令規定可參閱新北市都市更新處/法令園地網址：http://www.uro.ntpc.gov.tw/或洽新北市都市更新處聯絡電話:總機(02）29506206.

◎本案專屬網站http://www.ntura.org.tw/default.html