

新北市新店區民權段682地號等39筆
更新前後權利價值評估說明



景瀚不動產估價師聯合事務所
Jin Han Real Estate Appraisers Joint Firm

一、價格日期：民國107年7月31日

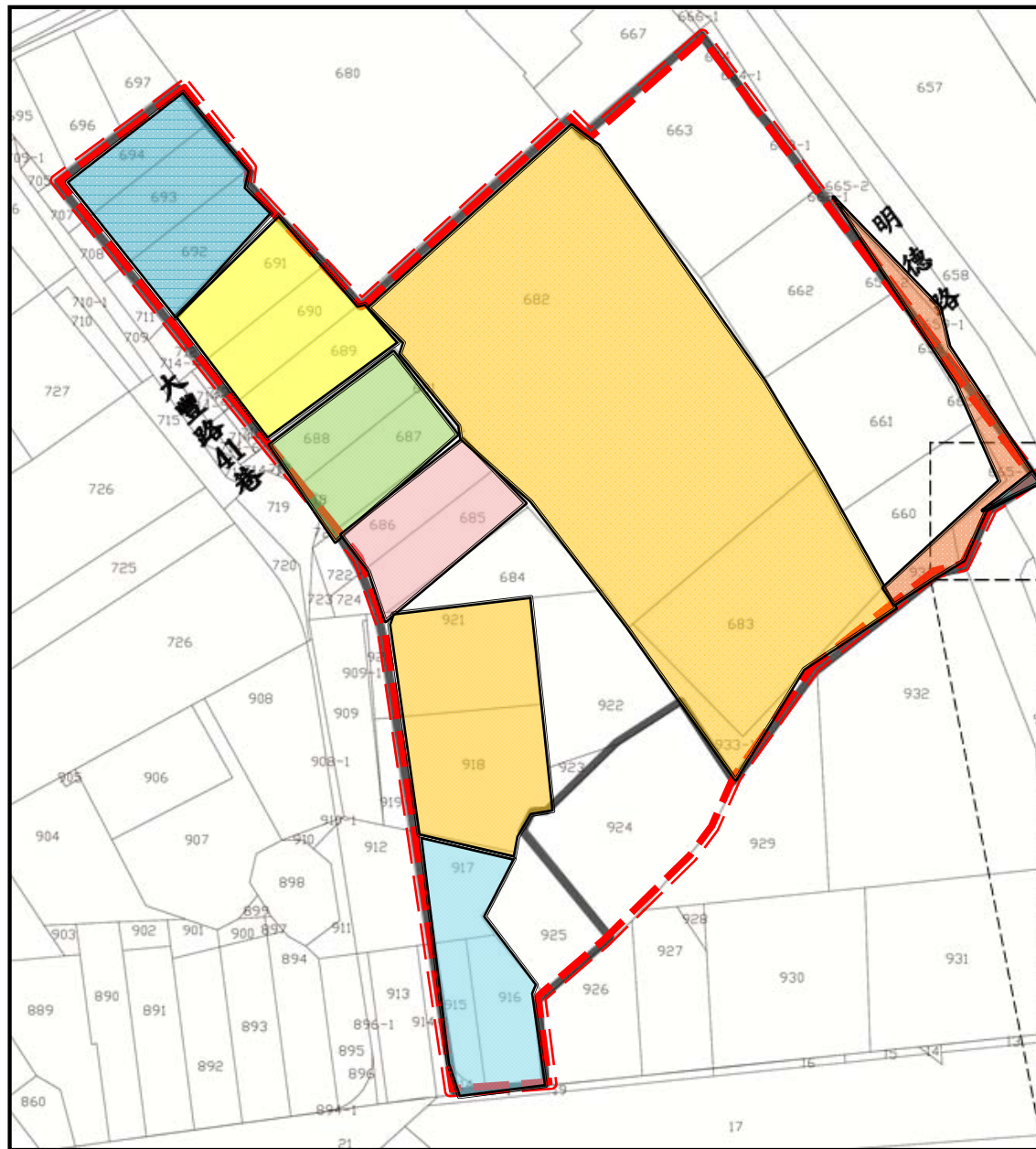
二、更新前估價條件：

- 1、更新前各權利人之權利價值，係以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格，在考量合併利用狀況，以**法定容積**評估更新前各宗土地權利價值。此外，由於更新單元內**660~663地號、684~694地號、914~918地號、916-1地號、921地號、922地號、924地號、925地號**等25筆土地另有申請**合法四層樓以上之容積獎勵**，故本次將該容積獎勵納入更新前土地權利價值評估項目中。

項目	地號	合法四層樓以上獎勵	含獎勵後容積	折減率	折減後容積率
1	660	10%	330%	6.73%	320.19%
2	661	10%	330%	6.73%	320.19%
3	662	10%	330%	6.73%	320.19%
4	663	10%	330%	6.73%	320.19%
5	694	10%	330%	6.73%	320.19%
	693	10%	330%	6.73%	320.19%
	692	10%	330%	6.73%	320.19%
6	691	10%	330%	6.73%	320.19%
	690	10%	330%	6.73%	320.19%
	689	10%	330%	6.73%	320.19%
7	688	10%	330%	6.73%	320.19%
	687	10%	330%	6.73%	320.19%
8	686	10%	330%	6.73%	320.19%
	685	10%	330%	6.73%	320.19%
9	684	10%	330%	6.73%	320.19%
10	922	10%	330%	6.73%	320.19%
11	921	10%	330%	6.73%	320.19%
	918	10%	330%	6.73%	320.19%
12	917	10%	330%	6.73%	320.19%
13	925	10%	330%	6.73%	320.19%
14	916、916-1	10%	330%	6.73%	320.19%
	914、915	10%	330%	6.73%	320.19%
15	924	10%	330%	6.73%	320.19%

2、更新前各宗土地劃定以相鄰土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗，劃分結果如下：

編號	地號	劃分依據	備註
1	659、659-2、665-3、665-5、933	同一所有權人	所有權人：長榮久盟開發建設(股)公司
2	934、936	同一所有權人	所有權人：中華民國
3	682、683、933-1	同一所有權人	所有權人：長榮久盟開發建設(股)公司
4	692、693、694	同一使用執照	使用執照字號：61(年)店第1337號
5	689、690、691	同一使用執照	使用執照字號：62使字第070號
6	687、688	同一使用執照	使用執照字號：62使字第069號
7	685、686	同一使用執照	使用執照字號：60(年)店第264號
8	918、921	同一使用執照	使用執照字號：63(年)店第407號
9	914、915、916、916-1、917	同一使用執照	使用執照字號：64店第055號



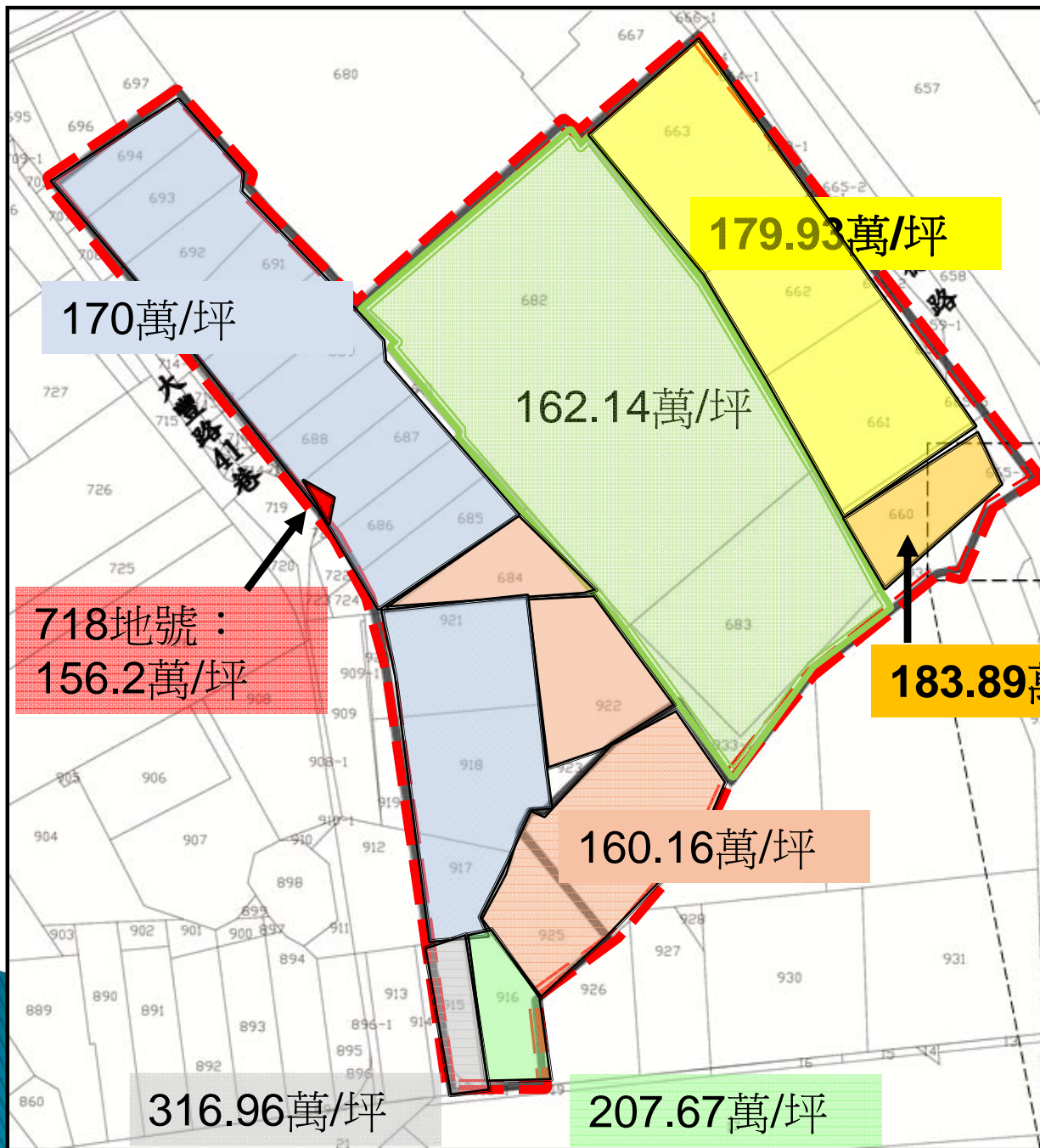
3、更新範圍內之區分所有建物，依照不動產估價技術規則第125條及第126條評估區分所有建物土地權利價值。此外，由於部分區分所有建物有陽台未登記情形，本次係以假設陽台補登後之建物面積進行評估。此外，大豐路41巷17號1~4樓及大豐路41巷23號1~4樓之陽台面積則係依委託人所提供之測量資料進行評估。

建物門牌	建物面積(m ²)			
	主建物	陽台	假設陽台補登	合計
大豐路41巷1號	80.35	-	10.19	90.54
大豐路41巷1號2樓	80.35	10.19		90.54
大豐路41巷1號3樓	80.35	-	10.19	90.54
大豐路41巷1號4樓	80.35	-	10.19	90.54
大豐路31巷3號(應為41巷)	83.98	-	10.93	94.91
大豐路41巷3號2樓	83.98	-	10.93	94.91
大豐路41巷3號3樓	83.98	10.93		94.91
大豐路41巷3號4樓	83.98	-	10.93	94.91
大豐路41巷5號	86.80	-	9.37	96.17
大豐路41巷5號2樓	86.80	9.37		96.17
大豐路41巷5號3樓	86.80	-	9.37	96.17
大豐路41巷5號四樓	86.80	-	9.37	96.17
大豐路41巷17號	72.40	-	8.29	85.02
大豐路41巷17號2樓	72.40	-	8.29	85.02
大豐路41巷17號3樓	72.40	-	8.29	85.02
大豐路41巷17號4樓	72.40	-	8.29	85.02
大豐路41巷19號	76.28	12.62		88.90
大豐路41巷19號2樓	76.28	12.62		88.90
大豐路41巷19號3樓	76.28	12.62		88.90
大豐路41巷19號4樓	76.28	-	12.62	88.90
大豐路41巷21號	76.28	-	12.88	89.16
大豐路41巷21號2樓	76.28	-	12.88	89.16
大豐路41巷21號3樓	76.28	12.88		89.16
大豐路41巷21號4樓	76.28	-	12.88	89.16
大豐路41巷23號	72.40	-	8.29	85.28
大豐路41巷23號2樓	72.40	-	8.29	85.28
大豐路41巷23號3樓	72.40	-	8.29	85.28
大豐路41巷23號4樓	72.40	-	8.29	85.28

- 4、更新單元內**682、683**地號之土地所有權人與其地上合法建物所有權人非屬同一人，其合法建物之權利價值，以固定期間收益法進行評估土地及建物所有權人於該宗土地權利價值中各自可分配比率之價值，做為當該宗土地有都市更新條例第三十九條第二款規定之情事時，實施者估定合法建物所有權佔原土地價值比例之參考。此外，由於合法建物為加強磚造，屋齡約為**48**年，依照不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載加強磚造之耐用年數為**35**年，故依使用現況及維護保養情況以尚可使用**15**年為前提進行評估。

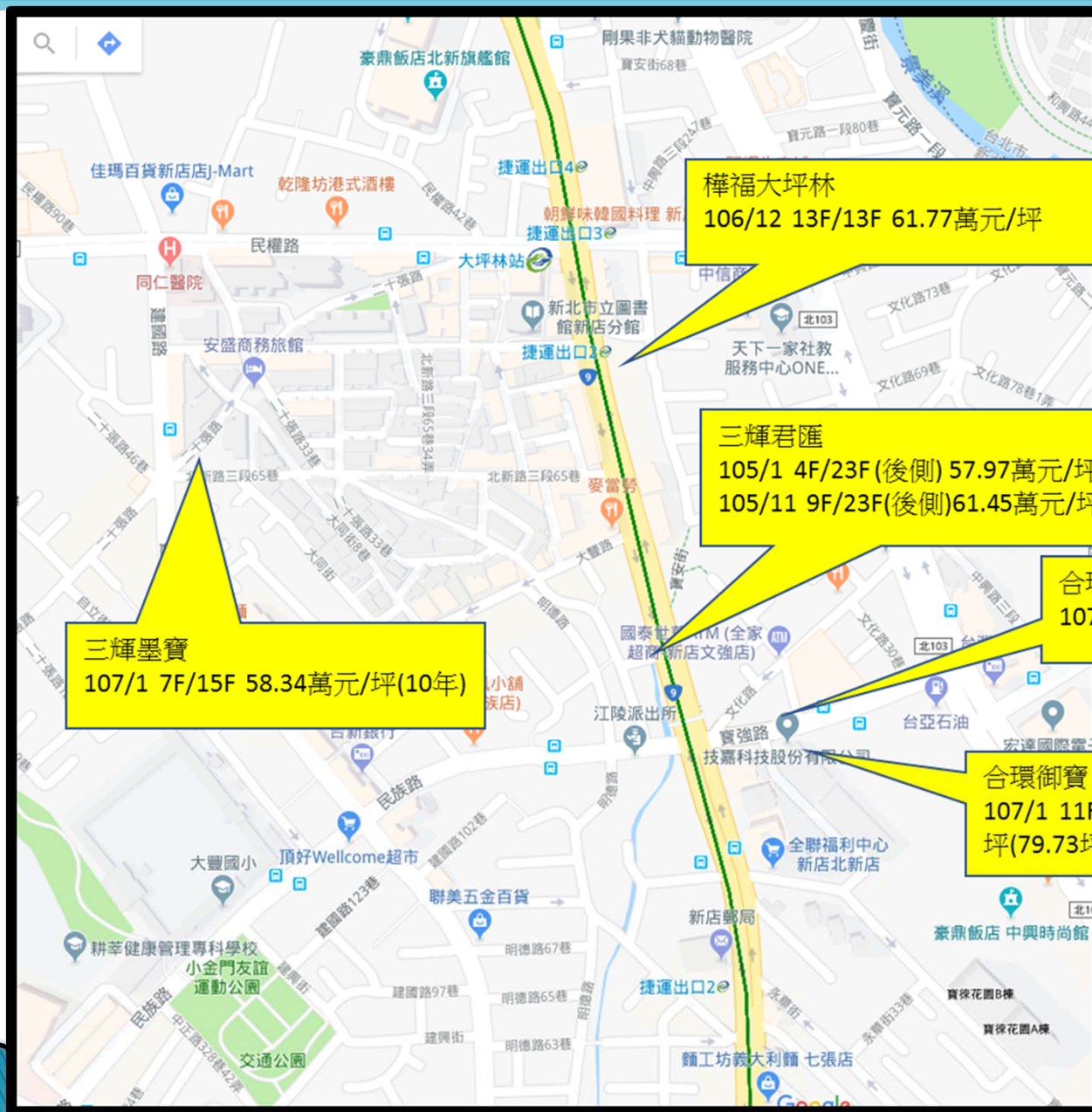
三、更新後估價條件：

- 1、更新後區分所有建物及其土地應有部分，應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。
- 2、14F-B1戶及地下二層坡平車位(編號：464號)分別作為住家及車位之比準單元。
- 3、更新後部分單元設有約定專用露台，考量其約定專用之使用效益予以評估其權利價值。



地號	土地單價(元/坪)
659-2	1,482,993
659	1,482,993
665-3	1,482,993
665-5	1,482,993
933	1,482,993
934	1,482,993
936	1,482,993
923	1,364,354
681	1,384,127

更新單元周遭新成屋交易案例



棟別	建物面積(坪)	平均單價(元/坪)	建物總價(元)
A棟	4,774.32	591,541	2,824,205,390
B棟	4,054.21	590,624	2,394,516,080
CD棟	7,233.52	584,784	4,230,043,823
小計	16,062.05	588,267	9,448,765,293
車位數量(個)		車位均價(元/個)	車位總價(元)
475		1,868,863	887,710,000
更新後總價值(元)			10,336,475,293

更新後車位評估結果

樓層	車位尺寸	車位停車位置	車位數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)	
B2	350*600	一般	1	2,250,000	2,250,000	
	250*600	一般	1	2,150,000	2,150,000	
	250*550	一般	55	2,100,000	115,500,000	
		電梯出口旁	13	2,110,000	27,430,000	
		電梯出口旁及停車方便(靠邊)	5	2,120,000	10,600,000	
		停車方便(靠邊)	4	2,110,000	8,440,000	
		停車不便(需倒車)	2	2,080,000	4,160,000	
	230*550	一般	8	2,000,000	16,000,000	
		電梯出口旁	3	2,010,000	6,030,000	
		電梯出口旁及停車方便(靠邊)	1	2,020,000	2,020,000	
		停車方便(靠邊)	2	2,010,000	4,020,000	
	B3	350*600	一般	1	2,150,000	2,150,000
		250*600	一般	1	2,050,000	2,050,000
		250*550	一般	54	2,000,000	108,000,000
電梯出口旁			13	2,010,000	26,130,000	
電梯出口旁及停車方便(靠邊)			5	2,020,000	10,100,000	
停車方便(靠邊)			3	2,010,000	6,030,000	
停車不便(需倒車)			2	1,980,000	3,960,000	
230*550		一般	9	1,900,000	17,100,000	
		電梯出口旁	3	1,910,000	5,730,000	
		電梯出口旁及停車方便(靠邊)	1	1,920,000	1,920,000	
		停車方便(靠邊)	3	1,910,000	5,730,000	

更新後車位評估結果

樓層	車位尺寸	車位停車位置	車位數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)
B4	350*600	一般	1	2,050,000	2,050,000
	250*600	一般	1	1,950,000	1,950,000
	250*550	一般	55	1,900,000	104,500,000
		電梯出口旁	13	1,910,000	24,830,000
		電梯出口旁及停車方便(靠邊)	5	1,920,000	9,600,000
		停車方便(靠邊)	4	1,910,000	7,640,000
	230*550	停車不便(需倒車)	2	1,880,000	3,760,000
		一般	8	1,800,000	14,400,000
		電梯出口旁	3	1,810,000	5,430,000
		電梯出口旁及停車方便(靠邊)	1	1,820,000	1,820,000
		停車方便(靠邊)	2	1,810,000	3,620,000
B5	350*600	一般	1	1,900,000	1,900,000
	250*600	一般	1	1,800,000	1,800,000
	250*550	一般	54	1,750,000	94,500,000
		電梯出口旁	13	1,760,000	22,880,000
		電梯出口旁及停車方便(靠邊)	4	1,770,000	7,080,000
		停車方便(靠邊)	3	1,760,000	5,280,000
	230*550	停車不便(需倒車)	2	1,730,000	3,460,000
		一般	9	1,650,000	14,850,000
		電梯出口旁	3	1,660,000	4,980,000
		電梯出口旁及停車方便(靠邊)	1	1,670,000	1,670,000
		停車方便(靠邊)	3	1,660,000	4,980,000
B6	350*600	一般	1	1,800,000	1,800,000
	250*600	一般	1	1,700,000	1,700,000
	250*550	一般	54	1,650,000	89,100,000
		電梯出口旁	13	1,660,000	21,580,000
		電梯出口旁及停車方便(靠邊)	6	1,670,000	10,020,000
		停車方便(靠邊)	3	1,660,000	4,980,000
	230*550	停車不便(需倒車)	2	1,630,000	3,260,000
		一般	9	1,550,000	13,950,000
		電梯出口旁	3	1,560,000	4,680,000
		電梯出口旁及停車方便(靠邊)	1	1,570,000	1,570,000
		停車方便(靠邊)	3	1,530,000	4,590,000
			475		887,710,000

簡報結束
敬請指教