

議程	主講者
簽到	-
主席致詞	實施者：臺北市大安區復興段一小段134地號等12筆土地都市更新會
更新規劃簡報 建築設計簡報 估價簡報	中國建築經理股份有限公司 張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所 朱文明建築師事務所 品田設計工程有限公司 泛亞不動產估價師聯合事務所
綜合討論	所有權人及相關權利人
來賓指導	大安區公所、光武里里辦公處、學者專家
主管機關指導	臺北市都市更新處
散會	-

出席人員：臺北市都市更新處、學者專家、大安區公所、光武里里長、臺北市大安區復興段一小段18-4地號等12筆土地之土地所有權人、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人。

擬訂臺北市大安區復興段一小段 18-4地號等12筆土地都市更新 事業計畫及權利變換計畫案 公聽會

實施者：臺北市大安區復興段一小段134地號等12筆土地都市更新會

建築設計：張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所、朱文明建築師事務所、品田設計工程有限公司

規劃單位：中國建築經理股份有限公司

估價單位：泛亞不動產估價師聯合事務所

中鼎不動產估價師事務所

天下不動產估價師聯合事務所

時間:中華民國113年02月28日

- 壹、辦理緣起與目標
- 貳、基地現況分析
- 參、事業計畫說明
- 肆、權利變換計畫說明
- 伍、建築設計說明
- 陸、更新前後估價說明

一、辦理緣起及過程

107年12月10日：	公告公劃更新地區
113年2月16、17、19日：	登報三日
113年2月16日：	雙掛號寄發開會通知、張貼公告
113年2月28日：	事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會
113年2月底至3月初(預計)：	申請變更更新會名稱
113年4月03日：	選配會
113年4月30日(預計)：	申請事權計畫報核

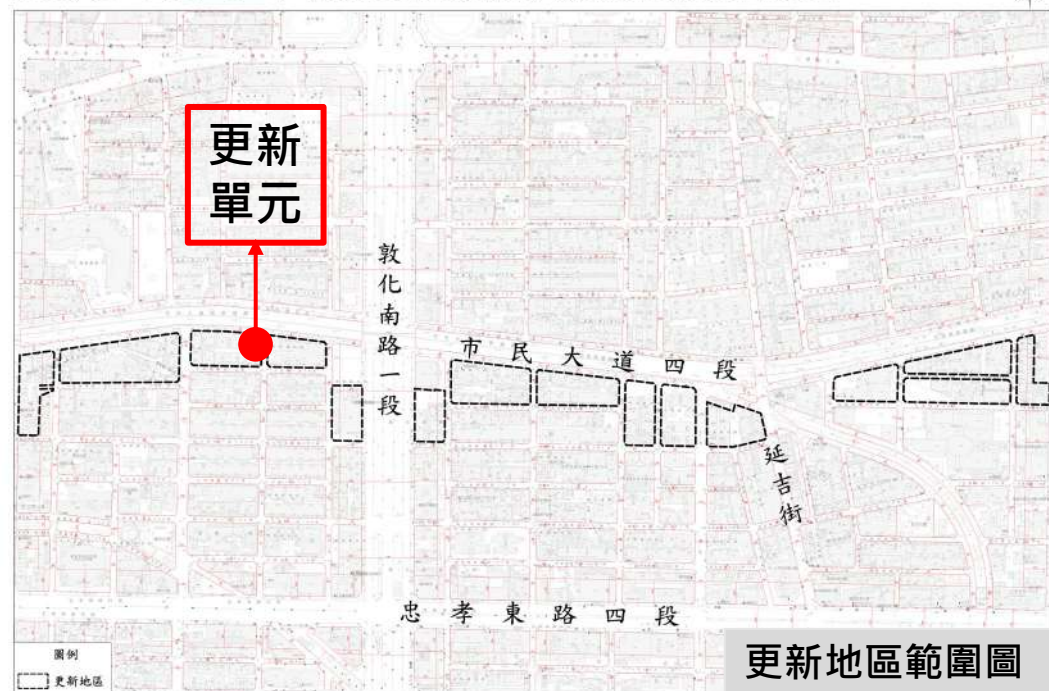
二、法令依據

依據都市更新條例第32條、第37條、第48條及臺北市都市更新自治條例等相關規定辦理。

三、計畫目標

- (一)改善更新單元及其周邊整體居住環境安全及景觀。
- (二)妥善規劃人行及車行動線系統，降低交通影響之衝擊。
- (三)促進土地再開發利用、復甦都市機能。

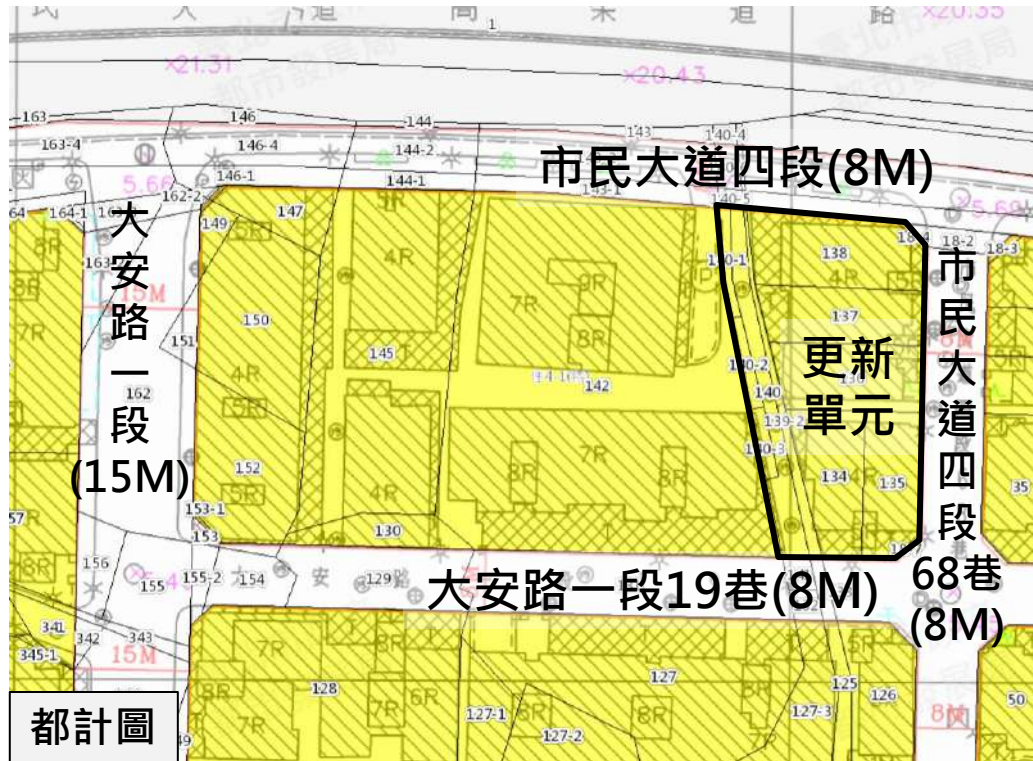
大安區-大安-3-市民大道沿線軸帶(敦南段)更新地區



107年12月10日府都新字第10720232311號公告發布實施

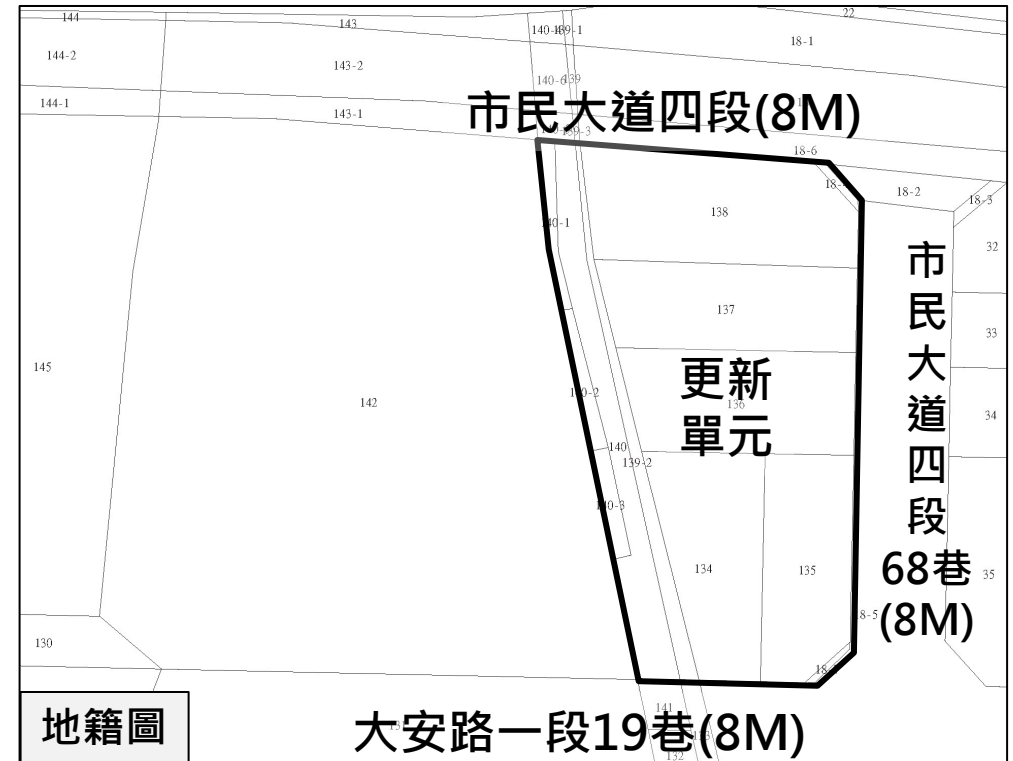
一、更新單元位置

大安區市民大道四段、市民大道四段68巷、大安路一段19巷及大安路一段所圍街廓內之東側，屬於非完整街廓。



二、土地座落

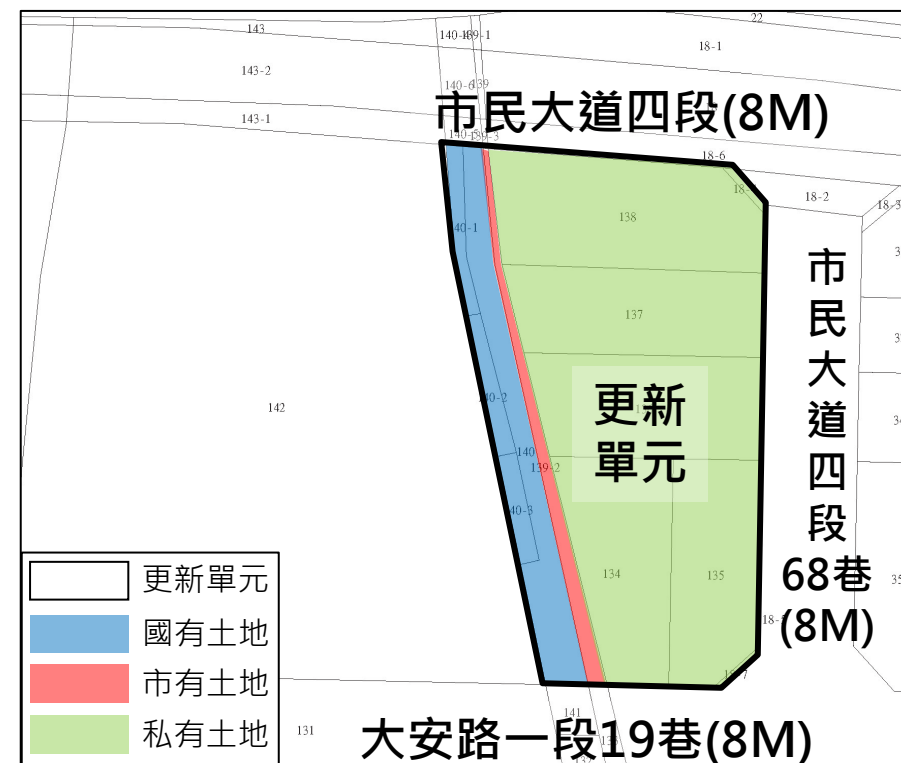
臺北市大安區復興段一小段18-4地號等12筆土地，土地面積為989.00m²。



三、公私有土地及建物分佈情形

土地權屬 (管理機關)		面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有 土地	中華民國 (農業部農田水利署)	150.00	15.17	1	2.56
	臺北市 (臺北市政府財政局)	43.00	4.35	1	2.56
私有土地		796.00	80.49	37	94.87
合計		989.00	100.00	39	100.00
公有合法建物		-	-	-	-
私有合法建物		2,087.67	100.00	30	100.00
合計		2,087.67	100.00	30	100.00

註：數字如有誤差為小數點四捨五入進位之誤差值。



四、同意比率

依據「都市更新條例」第37條規定計算：

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A = a + b)	989.00	39	2,087.67	30
公有(a)	193.00	2	-	-
私有(b = A - a)	796.00	37	2,087.67	30
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B = b - c)	796.00	37	2,087.67	30
同意數	759.33	31	2,003.81	29
同意比率	95.39%	83.78%	95.98%	96.67%
(公劃更新地區)法定門檻	超過75%	超過75%	超過75%	超過75%

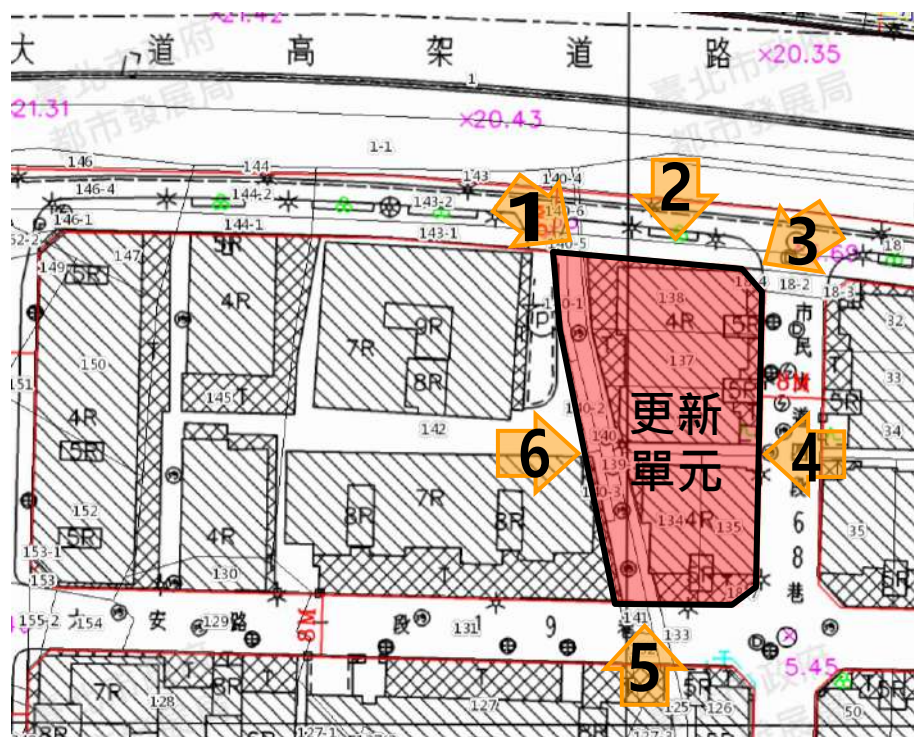
未來依提送臺北市政府審查時之同意比率為準。

五、更新單元現況

土地使用現況主要為住宅、商業使用。

六、附近土地使用現況

更新單元周邊鄰近之土地及建築物主要為住宅及商業使用。



七、細部計畫

本單元位於97年09月30日府都規字第09705499400號公告「變更臺北市市民大道（新生北路至基隆路段）兩側第三種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區（特）、公園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區（特）、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案」計畫範圍內及110年7月9日府都規字第11030344521號公告「臺北市大安區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」發布實施。



八、土地使用分區

使用分區	面積(m ²)	建蔽率	允建建築面積(m ²)	容積率	法定容積(m ²)
住四之一(特) (原住四)	989.00	50%	494.50	300%	2,967.00

- 一、實施方式
- 二、更新容積獎勵
- 三、拆遷安置計畫
- 四、財務計畫
- 五、實施風險控管方案
- 六、管理維護計畫
- 七、效益評估

一、實施方式

- (一) 本案由臺北市大安區復興段一小段134地號等12筆土地都市更新會(後續將辦理更新會名稱變更為:臺北市大安區復興段一小段18-4地號等12筆土地更新單元都市更新會)擔任實施者，本更新單元將採全區重建方式辦理更新，未來擬興建地上14層、地下4層之RC建築物。
- (二) 本案以擬訂事業計畫及擬訂權利變換計畫併案辦理，權利變換以「泛亞不動產估價師聯合事務所」所估價格為依據，並經由公平、公正、公開的選配方式，完成權利變換選配作業。
- (三) 都市更新事業實施經費來源：由實施者、出資者提供資金參與更新事業之實施，並依其出資比率負擔實施經費。更新期間之資金信託管理融資銀行確定後，相關更新之資金均由融資銀行控管，設立信託專戶，專款專用，所出資之金額，以權利變換後之土地及建築物折價抵付。
- (四) 本案事業計畫及權利變換計畫將提送臺北市都市更新及爭議處理審議會審查，未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審查結果為準。

二、更新容積獎勵

基準容積：989.00 m² × 300% = 2,967.00 m²

獎勵項目		容積(m ²)	額度(%)	說明	
	#6危險老舊建物獎勵	189.74	6.40%	經結構安全性能評估結果未達最低等級者：原建築基地之基準容積8%，本案依合法建物【61使1119號】計算之。	
中央獎勵	#10取得候選綠建築證書之設計獎勵	178.02	6.00%	申請銀級6%，申請使照前需繳保證金。	
	#12無障礙設計獎勵	89.01	3.00%	申請第二級，申請使照前需繳保證金。	
	#13耐震設計獎勵	296.70	10.00%	申請耐震設計標章，申請使照前需繳保證金。	
	#14時程獎勵	296.70	10.00%	獎勵辦法實施日起5年內逕送事業計畫。	
地方獎勵	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(一)	29.67	1.00%	建築設計內容符合1、3、6款。
		建築規劃設計(二)	29.67	1.00%	基地設置兩水流出抑制設施，達法定雨水貯留量2倍以上。
		建築規劃設計(三)	266.25	8.97%	沿計畫道路退縮供人行走之地面道路。
		建築規劃設計(四)	89.01	3.00%	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。
	三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(二)	47.44	1.60%	四樓之合法建物：原建築基地之基準容積計算2%，本案依合法建物【61使1119號】計算之。
更新獎勵合計		1,512.21	50.97%		
更新獎勵上限		1,483.50	50.00%	本案獎勵容積以上限50%申請。	

實際獎勵額度依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

三、拆遷安置計畫

- 地上物之拆除委託由**實施者**代為處理。
- 本更新單元內建物包含20戶合法建築物，拆遷補償費及拆遷安置費之處理原則如下：
(一)拆遷補償費：發放費用**須扣除代為拆除費用**，查估評定及發放說明如下：

查估評定				
項目	法令依據	補償面積		補償查估
合法建築物	都市更新條例 第57條	依謄本		估價師查估之 殘餘價值
其他土地改良物		依測量		
發放處理方式(考量本案為都市更新會)				
項目	法令依據	通知時點	發放對象	領取時點
1.合法建築物 2.其他土地改良物	權變辦法 第25條	核定後10日內	不願或不能參與選配者	自受通知日起30日內
			其餘參與分配者	通知接管(交屋)之日起30日內

(二)拆遷安置費：查估評定及發放說明如下：

查估評定			
項目	法令依據	處理方式	補償查估
合法建築物	權變辦法 第19條	租金補貼參考估價師依市場行情估算之單價，於更新期間分期發放，共補貼約33個月。	估價師查估之 市場行情

- 本案**預計拆遷時程**依都市更新權利變換實施辦法**第24條**規定辦理。

四、財務計畫-成本分析

提列項目		提列金額 (元)	
壹. 工程費用	重建費用【A】	營建費用、鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、外接水、電、瓦斯管線工程費用、相關基金、建築相關規費	544,294,484
	公共設施費用【B】		-
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用【C】		-
貳. 權利變換費用【D】	建築師規劃設計費(建築設計、監造)、都市更新規劃費用、估價費用(含估價師簽證費用)、更新前測量費用(含技師簽證費用)、拆遷補償費、拆遷安置費用(合法建築物)、地籍整理費用		87,101,135
參. 申請容積移轉所支付之費用【E】		-	
肆. 都市計畫變更負擔費用【F】		-	
伍. 貸款利息【G】	拆遷補償費貸款利息、事業計畫實施經費貸款利息		39,444,904
陸. 稅捐【H】	印花稅(承攬契據)、印花稅(讓售不動產契據)、營業稅		31,929,793
柒. 管理費用【I】	廣告銷售管理費、信託管理費、更新會運作費、風險管理費		204,268,566
		實施經費-合計	907,038,882

以上金額均依市府「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」等規定覈實提列計算。

未來仍需以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

細項		金額 (元)	說明
壹、工程費用-重建費用 (A)			
(一)拆除工程-拆除費用		-	未來於拆遷補償費中扣除
(二)新建工程	營建費用	534,568,691	樓地板面積總計8,187.79 m ² 本案採RC構造第3級建材單價計算 【依113年02月版臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項計算】
(三)其他必要費用	1.鑑界費	48,000	範圍內12筆土地，每筆4,000元
	2.鑽探費用	150,000	預定鑽探2孔(600m ² /孔)，每孔75,000元
	3.鄰房鑑定費	2,221,800	483戶×4,600元/戶
	4.外接水、電、瓦斯管線工程費用	4,575,000	每戶75,000元，更新後共61戶
	5.相關基金-公寓大廈公共基金	1,729,996	依公寓大廈管理條例施行細則第5條計算
	5.相關基金-綠建築管理維護費	864,998	依臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法第6條計算
	6.建築相關規費	135,999	法定工程造價135,999,192元×0.1%
	7.相關委外審查之相關費用	-	-
重建費用合計 (A)		544,294,484	
公共設施費用合計 (B)		0	
相關申請建築容積獎勵所支付之費用 (C)		0	

細項		金額 (元)	說明	
貳、權利變換費用 (D)				
一、 規 劃 費	(一)建築師規劃設計費(建築設計、監造)		19,000,000	依合約金額提列
	(二)都市更新規劃費用		7,000,000	依合約金額提列
	(三)估價費用(含估價師簽證費用)		2,230,000	依合約金額提列
	(四)更新前測量費用(含技師簽證費用)		130,000	依合約金額提列
	(五)其他規劃簽證費用		-	-
二、 土 地 改 良 物 拆 遷 補 償 及 安 置 費	(一)拆遷補償費	1.合法建築物	17,482,378	依泛亞估價查估價物殘值計算，未來實際發放需扣除拆除費用
		2.其他土地改良物	2,318,437	
	(二)合法建築物拆遷安置費		37,720,320	依泛亞估價查估當地市場行情估算，於更新期間分期發放。
	(三)占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用		-	-
三、地籍整理費用		1,220,000	2萬元/戶，更新後共61戶	
四、其他必要之費用		-	-	
權利變換費用合計 (D)		87,101,135		

細項	金額 (元)	說明
參、申請容積移轉所支付之費用 (E)		
申請容積移轉所支付之費用 (E)	0	
肆、都市計畫變更負擔費用 (F)		
都市計畫變更負擔費用 (F)	0	
伍、貸款利息 (G)		
一、拆遷補償費貸款利息	2,003,761	(拆遷補償費 + E) × 利率(3.1330%) × 年期(3.23年 · (6 + (2.5 × 4 + 1.2 × 14) + 6) / 12 = 38.80)
二、實施經費貸款利息	30,814,142	(A - 相關基金 + B + C + D + F - 拆遷補償費) × 利率(3.1330%) × 年期(3.23年) × 0.5
三、申請容積獎勵繳納保證金貸款利息	6,627,001	本案為更新會，得提列，貸款期間至多12個月
貸款利息合計 (G)	39,444,904	
陸、稅捐 (H)		
一、印花稅(承攬契據)	539,543	[(營建費用 + 特殊因素費用 + 鑽探費用 + 鄰房鑑定費 + 公共設施開闢成本 + 規劃費(建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、調查費、其他規劃簽證費用) + 地籍整理費用扣除行政規費 + 申請容積移轉所支付之費用) / 1.05] × 1‰
二、印花稅(讓售不動產契據)	215,405	(更新後實施者實際獲配土地公告現值 + 更新後實施者獲配房屋現值) × 0.1‰。暫估.後續依實際選配結果調整
三、營業稅	31,174,845	(總銷-共同負擔) × (不含營業稅及公設用地負擔之共同負擔/總銷) × 5%。暫估.後續依實際選配結果調整
稅捐 (H)	31,929,793	

細項		金額 (元)	說明
對外支付 管理費	一、營建工程管理費	-	-
	二、廣告銷售管理費	54,422,333	實施者實際獲配之單元及車位總價值×6%；選配結果尚未確定，暫以共同負擔×6%計算 暫估，後續依實際選配結果調整
	三、信託管理費	3,482,207	以報價單計算
內部支付 管理費	一、更新會運作費用	33,542,026	[(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G)] ×5%計算
	二、風險管理費	112,822,000	[(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H - 營業稅) + (I)] ×16%(上限)計算
管理費用合計 (I)		204,268,566	
共同負擔費用合計		907,038,882	A + B + C + D + E + F + G + H + I

未來仍需以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

四、財務計畫-收入分析

本案更新後總價值係依「泛亞不動產估價師聯合事務所」之查估結果

項目	坪數/數量	均價(元/坪)	金額(元)
1F店舖	98.00 坪	2,047,315 元/坪	200,636,880
2F-14F住宅	2,090.25 坪	1,333,177 元/坪	2,786,674,206
地下汽車停車位	47部		159,300,000
更新後總銷售價值			3,146,611,086

註：本案規劃49部汽車位，其中2部為無障礙車位，為社區共用計入公設，故不另外計價。

未來仍需以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

四、財務計畫-成本收入分析

項目	金額(元)	備註
共同負擔費用(A)	907,038,882	都市更新事業實施總成本
更新後總價值(B)	3,146,611,086	店鋪200,636,880 元 住宅2,786,674,206 元 車位159,300,000 元
共同負擔比例(C)	28.83%	(A) ÷ (B)
應分配價值	2,239,572,204	(B) - (A)

※影響共同負擔變動主因如下：

- 1.因選配結果尚未確定，提列總表內稅捐、管理費用之計算公式需依實際選配結果計算(更新後實施者實際獲配土地公告現值、房屋現值、單元及車位總價值、共同負擔比例...等)。
- 2.店鋪單元、住宅單元、車位單元之面積、數量、位置、價值、共同負擔額度等內容，未來均需以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

未來仍需以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

五、實施者風險控管方案

- (一)本案為自組更新會，未來**參與選配之所有會員應配合銀行辦理信託設定**，以保障所有會員權益。
- (二)本案委託**建築經理公司**，管理本案更新單元範圍內之不動產產權及興建資金，於信託存續期間按信託契約之約定**管理不動產並進行資金控管**，並依工程進度**專款專用**，以利本更新案工程順利興建完工取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記。

六、管理維護計畫

本案更新後由實施者**輔導成立公寓大廈管理委員會**，管委會組成、公共基金設置、住戶管理費用負擔及收支基準、管理事項、住戶公約及特別約定皆依「**公寓大廈管理條例**」相關規定辦理。

七、效益評估

評估項目	更新前狀況	更新效益
更新前後戶數	20戶	61戶
汽車停車位	-	49輛
機車停車位	-	53輛
留設人行步道及騎樓面積	-	266.25 m ²
透水鋪面(有/無)	無	有
無障礙設施規劃(有/無)	無	有
(其他)綠建築	無	有(銀級)
(其他)無障礙設計	無	有(第二級)
(其他)耐震設計	無	有(標章)

一、法令依據

依都市更新條例第50條

二、委託鑑價

(一)由**實施者**委託三家專業估價者，查估**權利變換前**各宗土地、**更新後**土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值。

(二)三家專業估價者分別為：

泛亞不動產估價師聯合事務所

中鼎不動產估價師事務所

天下不動產估價師聯合事務所

三、估價原則與方法

- 1.估價目的：都市更新權利變換估價
- 2.價格種類：正常價格
- 3.價格日期：**民國112年12月1日**（估價基準日）
- 4.估價方法：詳估價簡報說明

四、專業估價選任會議結果

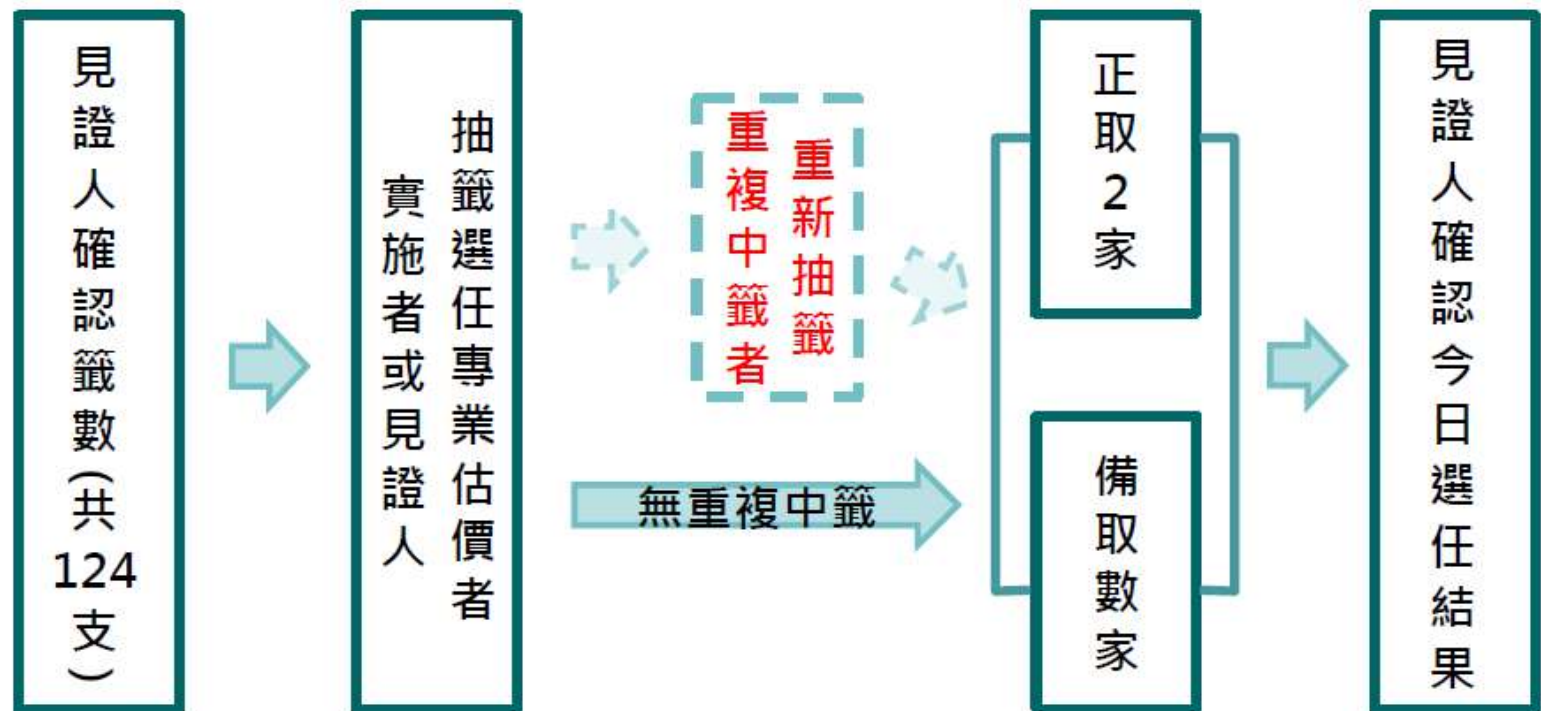
(一)辦理緣起

112年09月15日雙掛號寄發開會通知；112年09月27日專業估價者選任會議。

(二)法令依據

依據都市更新條例第50條、權利變換實施辦法第6條、第7條規定辦理。

(三)選任流程



(四)抽籤結果

<p>臺灣臺北地方法院所屬民間公證人林上鈞事務所 電話：(02)2741-1199 傳真：(02)2254-1818 地址：106台北市大安區忠孝東路4段341號8樓之4</p> <p style="text-align: center;">公證書</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em; border: 1px solid black; padding: 2px;">正本</p> <p>112年度北院民公約字第000451號</p> <p>壹、請求人</p> <p>【請求人】 臺北市大安區復興段一小段134地號等12筆土地都市更新會 93100285 臺北市大安區市民大道四段68巷2號3樓 理事長 胡進誠 男 53-4-6 F122471849 臺北市大安區市民大道四段68巷2號3樓</p> <p>貳、請求公證之法律行為：辦理擬訂臺北市大安區復興段一小段18-4地號等12筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案之選任專業估價者抽籤過程事實體驗公證</p> <p>參、公證人實際體驗情形：</p> <p>(一) 請求人對公證內容之陳述： 1. 為辦理臺北市大安區復興段一小段18-4地號等12筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案，依都市更新權利變換實施辦法選任專業估價者。 2. 為符合公正公平之精神，請求公證人實際體驗選任專業估價者抽籤過程，以昭公信。</p> <p>(二) 公證人所見狀況及其他體驗方法之結果： 1. 民國112年9月27日晚間7時起，公證人到場實際體驗擬訂臺北市大安區復興段一小段18-4地號等12筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案之選任專業估價者抽籤過程。 2. 經核對專業估價者名單，確認籤筒為空筒後置入籤單。由理事長當場抽出後，公布抽籤名單如附件。</p> <p>(三) 公證人闡明權行使之情形與請求人所為表示： 1. 請求人表示擬就後附契約請求准予公證。 2. 請求人所提身分證明文件及相關證件，經核與其身分契約內容尚屬相符。 3. 經公證人依公證法第七十一條規定闡明契約約定之法律意義及效果後，請求人均表示瞭解及承認後附契約與其真意相符，並簽名或蓋章。</p> <p>肆、公證之本旨及法條依據： 辦理擬訂臺北市大安區復興段一小段18-4地號等12筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案之選任專業估價者抽籤過程請求公證，由公證人到場實際體驗，爰依公證法第二條第一項及第八十條之規定，作成本公證書。</p> <p>伍、約定選受強制執行者，其意旨：無</p> <p>陸、作成公證書之日期與場所： 本公證書於中華民國壹佰壹拾貳年玖月貳拾柒日在臺灣臺北地方法院所屬民間公證人林上鈞事務所（地址：106台北市大安區忠孝東路4段341號8樓之4）作成。</p>	<p>本公證書經下列在場人承認無誤簽名或蓋章於後</p> <p>【請求人】 臺北市大安區復興段一小段134地號等12筆土地都市更新會 理事長 胡進誠</p> <p style="text-align: center;">胡進誠</p> <p style="text-align: center;">臺灣臺北地方法院所屬民間公證人 林上鈞</p> <p>本公證書正本於中華民國壹佰壹拾貳年玖月貳拾柒日在臺灣臺北地方法院所屬民間公證人林上鈞事務所（地址：106台北市大安區忠孝東路4段341號8樓之4）作成，交付予請求人臺北市大安區復興段一小段134地號等12筆土地都市更新會收執。</p> <p style="text-align: center;">臺灣臺北地方法院所屬民間公證人 林上鈞</p>	<p>擬訂臺北市大安區復興段一小段 18-4 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案 專業估價者選任作業紀錄表</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>日期/時間</th> <th>抽籤地點</th> <th>臺北市松山區光復南路 35 號 12 樓會議室 (中國建築經理股份有限公司)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>112/09/27 晚上 7:00</td> <td>抽籤地點</td> <td>臺北市松山區光復南路 35 號 12 樓會議室 (中國建築經理股份有限公司)</td> </tr> <tr> <td>序號</td> <td colspan="2">事務所名稱</td> </tr> <tr> <td>正取 1</td> <td>中鼎</td> <td>不動產估價師(聯合)事務所</td> </tr> <tr> <td>正取 2</td> <td>天下</td> <td>不動產估價師(聯合)事務所</td> </tr> <tr> <td>備取 1</td> <td>禾牧</td> <td>不動產估價師(聯合)事務所</td> </tr> <tr> <td>備取 2</td> <td>慶福</td> <td>不動產估價師(聯合)事務所</td> </tr> <tr> <td>備取 3</td> <td>長泰</td> <td>不動產估價師(聯合)事務所</td> </tr> <tr> <td>備取 4</td> <td></td> <td>不動產估價師(聯合)事務所</td> </tr> <tr> <td>備取 5</td> <td></td> <td>不動產估價師(聯合)事務所</td> </tr> <tr> <td>備取 6</td> <td></td> <td>不動產估價師(聯合)事務所</td> </tr> <tr> <td>備取 7</td> <td></td> <td>不動產估價師(聯合)事務所</td> </tr> <tr> <td>備取 8</td> <td></td> <td>不動產估價師(聯合)事務所</td> </tr> <tr> <td>備取 9</td> <td></td> <td>不動產估價師(聯合)事務所</td> </tr> <tr> <td>備取 10</td> <td></td> <td>不動產估價師(聯合)事務所</td> </tr> </tbody> </table> <p>抽籤結果</p> <p>主持人簽章：胡進誠</p> <p>見證人簽章：</p> <p style="text-align: center;">中華民國 112 年 09 月 27 日</p>	日期/時間	抽籤地點	臺北市松山區光復南路 35 號 12 樓會議室 (中國建築經理股份有限公司)	112/09/27 晚上 7:00	抽籤地點	臺北市松山區光復南路 35 號 12 樓會議室 (中國建築經理股份有限公司)	序號	事務所名稱		正取 1	中鼎	不動產估價師(聯合)事務所	正取 2	天下	不動產估價師(聯合)事務所	備取 1	禾牧	不動產估價師(聯合)事務所	備取 2	慶福	不動產估價師(聯合)事務所	備取 3	長泰	不動產估價師(聯合)事務所	備取 4		不動產估價師(聯合)事務所	備取 5		不動產估價師(聯合)事務所	備取 6		不動產估價師(聯合)事務所	備取 7		不動產估價師(聯合)事務所	備取 8		不動產估價師(聯合)事務所	備取 9		不動產估價師(聯合)事務所	備取 10		不動產估價師(聯合)事務所
日期/時間	抽籤地點	臺北市松山區光復南路 35 號 12 樓會議室 (中國建築經理股份有限公司)																																													
112/09/27 晚上 7:00	抽籤地點	臺北市松山區光復南路 35 號 12 樓會議室 (中國建築經理股份有限公司)																																													
序號	事務所名稱																																														
正取 1	中鼎	不動產估價師(聯合)事務所																																													
正取 2	天下	不動產估價師(聯合)事務所																																													
備取 1	禾牧	不動產估價師(聯合)事務所																																													
備取 2	慶福	不動產估價師(聯合)事務所																																													
備取 3	長泰	不動產估價師(聯合)事務所																																													
備取 4		不動產估價師(聯合)事務所																																													
備取 5		不動產估價師(聯合)事務所																																													
備取 6		不動產估價師(聯合)事務所																																													
備取 7		不動產估價師(聯合)事務所																																													
備取 8		不動產估價師(聯合)事務所																																													
備取 9		不動產估價師(聯合)事務所																																													
備取 10		不動產估價師(聯合)事務所																																													

(五)委任結果

委任結果	
實施者指定	泛亞不動產估價師聯合事務所
依抽籤結果	中鼎不動產估價師事務所
依序議約委任	天下不動產估價師聯合事務所



五、估價結果說明

項目		泛亞	中鼎	天下
更新前	土地權利價值(元)	1,121,896,875	1,115,913,425	1,106,938,250
	土地平均單價(元/坪)	3,750,000	3,730,000	3,700,000
更新後	一樓均價(元/坪)	2,047,315	2,069,720	1,978,584
	二樓以上均價(元/坪)	1,333,177	1,315,232	1,313,851
	建物總銷	2,987,311,086	2,951,996,897	2,940,178,670
	車位總銷	159,300,000	156,305,000	159,300,000
	總價值	3,146,611,086	3,108,301,897	3,099,478,670

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

- 1.三家估價師最後估定價格十分相近(誤差值在5%以下)。
- 2.更新前土地價格每坪約在370萬 ~ 375萬元之間。
- 3.更新後房地結合體價值均約在30.9億 ~ 31.4億左右。
- 4.實施者為使地主分回更多，選擇總價值最高者作為本計畫辦理依據，故以「泛亞不動產估價師聯合事務所」所估價值作為本案權利變換計畫辦理依據。

六、選配原則說明

(一)名詞定義

1. 應分配價值【註】： $(\text{更新後房地總價值}-\text{更新後共同負擔總金額}) \times \text{各所有權人更新前權利價值比率}$ 。
2. 實分配價值：選配單元價值 + 選配車位價值。
3. 最小分配價值單元：更新後主建物面積達46m²且價值最低之住宅單元

【註】:本案目前依臺北市政府公告「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算共同負擔費用，惟因本案為更新會，未來成本以實際發生金額計算，考量目前提列之財務與市場實際營建成本差異，故提供另版本的「應分配權利價值表-實際版」，以供台端視自身財務狀況審慎考慮實際選配單元。

六、選配原則說明

- (二)本案以權利變換方式實施，各所有權人以其「應分配價值」做選配單元及車位價值之依據，且每戶住宅單元搭配以不超過一個車位單元為原則。實分配價值應以不超過「應分配價值×110%」為限。若實分配價值較應分配價值為少時，領取差額價金；若為多時，則繳納差額價金。
- (三)各所有權人請依個人經濟負擔情況填寫「更新後分配位置申請書」，所填具之分配單元原一樓優先選配更新後一樓單元為原則。
另車位選配數量，因考量建物單元與車位數量差異，故以：
- (1)原建物所有權人及139-2地號所有權人臺北市政府財政局至多選配一個車位
 - (2)140地號等4筆所有權人中華民國行政院農業委員會農田水利署至多選配四個車位，以保障所有權人之權益。
- (四)所有權人實分配價值若超過「應分配價值×110%」，需出資與實施者協調並經其同意後選配，超額選配之價值以不超過「出資金額×110%」為限，另須符合本原則第(七)條。

六、選配原則說明

(五)倘土地所有權人之「應分配價值」未達「最小分配價值單元」時，依法領取現金補償；或補繳差額價金，且補繳之差額價金以小於應分配價值10%為限；或與其他土地所有權人協議合併申請分配【註】，且應遵循都市更新權利變換實施辦法第18條之規定。

【註】：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（依「都市更新權利變換實施辦法」第18條）。

(六)依臺北市都市更新自治條例第十一條規定，未達最小分配面積單元戶別(主建物面積未達46m²)，不開放所有權人選配。

(七)依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函，選配申請人如有超額選配之情形，應以不影響其他選配申請人應分配部分優先選配之權益為限。

(八)各所有權人應於選配截止日前繳回「權利變換意願調查表」(文件2)、「更新後分配位置申請書」(文件3)、「更新後合併分配協議書」(文件4)（無合併分配者免繳）。

六、選配原則說明

(九)選配位置若與他人重複者或未表達選配意願者，於選配會當天，以公開抽籤的方式決定選配單元。

【註】：超過選配期間後才提出選配意願者，其選配之單元不得與在選配期間內提出選配意願者之單元重複。

(十)共同負擔金額會依實際選配後而異動，影響申請人應分配價值變動部分，未來以實際找補金額方式處理。

(十一)分配單元及停車位之面積、數量、位置、價值，以臺北市都市更新及爭議處理審議會通過版本為主，並以釐正圖冊後之數據為準。若所有權人「實分配價值」超出「應分配價值」者，則於接管之日起三十日內繳納差額價金；反之，則於接管之日起三十日內領取差額價金。

(十二)其餘未規定事項依臺北市都市更新權利變換選配作業須知（107.01.05）辦理

七、選配文件說明

(一) 相關重要時間

1. 選配文件寄發時間**113.2.16**(雙掛號)
2. 選配期間**113.2.29-113.4.1** (共33日)
3. 權利變換選配會**113.4.3(三)**

(二) 選配文件內容

1. 核對清單
2. 共計**12項**收取文件，請核對

(三) 寄回文件—**113.4.1前擲回**

1. 文件2-權利變換意願調查表
2. 文件3-更新後分配位置申請書
3. 文件4-更新後合併分配協議書(無則免)
4. 文件11-事業計畫同意書
5. 文件12-出資者切結書(無則免)

擬訂臺北市大安區復興段一小段18-4地號等12筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
選配文件收取及寄發核對清單

收件後請逐一核對文件是否齊全，並請核對每份文件第一頁左上角的文件名稱，若有缺件請立即與實施者臺北市大安區復興段一小段18-4地號等12筆土地更新單元都市更新會或規劃團隊聯絡(詳文件7)，以確保資料完備。

一、選配文件寄發時間 113.2.16

收取文件：

- 文件1. 權利變換意願暨更新後申請分配位置調查函
- 文件2. 權利變換意願調查表
- 文件3. 更新後分配位置申請書
- 文件4. 更新後合併分配協議書(合併分配才需填寫繳回)
- 文件5. 更新後建築圖說
- 文件6. 更新後各單元價值表
- 文件7. 選配原則說明
- 文件8. 應分配權利價值表—報核版(依市府提列標準估算)
- 文件8-1. 應分配權利價值表—實際版(依目前營建行情估算)
- 文件9. 填寫範本說明
- 文件10. 選配會委託書
- 文件11. 事業計畫同意書
- 文件12. 出資者切結書

12項

二、下列文件請於 113.4.1 前寄回或親送至公司：

- 文件2. 權利變換意願調查表
- 文件3. 更新後分配位置申請書
- 文件4. 更新後合併分配協議書(無合併分配則免寄)
- 文件11. 事業計畫同意書
- 文件12. 出資者切結書(無出資則免寄)

三、各時間重點提醒【請準時與會】

1. 113.2.29 至 113.4.1 為選配期間(共33日)
2. 113.4.1 前需提出選配申請意願
3. 113.4.3 權利變換選配會

※選配會當天請記得攜帶私章，若資料填寫有誤或分配單元有調整，可當場修正並繳回相關資料

◎選配會當天請攜帶私章及身分證，便於修正及確認身分，若非本人出席請填妥文件10委託書當日現場繳交

寄回文件—113.4.1前擲回

需於選配期間雙掛號寄回之文件：
文件2-權利變換意願調查表

請勾選個人選配意願，以作為是否分配之依據

請核對「所有權人姓名」、
「土地及建物明細」
資料若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章

請簽名並蓋章、填寫身分證字號、
地址、電話及日期。
請於113年04月01日前擲回

文件 9：填寫範本說明

填寫範本(文件 2)

擬訂臺北市大安區復興段一小段 18-4 地號等 12 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 王大明 對於臺北市大安區復興段一小段 18-4 地號等 12 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。

說明：分配意願請務必填寫清楚以作為是否分配之依據

本人 王大明 為臺北市大安區復興段一小段 18-4 地號 12 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)

說明：持有產權清冊，請各位住戶自行核對

所有權人：王大明

身份證字號(統一編號)：A000000001

聯絡地址(營業所在地)：臺北市○○區○○路○巷○號○樓

聯絡電話：(02)2345-6789

中華民國 113 年 02 月 29 日

說明：所有權人資料及填寫日期請確實填入並簽名及蓋章，請勿遺漏

寄回文件—113.4.1前擲回

需於選配期間雙掛號寄回之文件：
文件3-更新後分配位置申請書

請「申請人」(所有權人)簽名

選擇分配單元，依
「樓層」-「戶別」順序填寫

請簽名並蓋章、填寫身分證字號、
地址、電話及日期。
請於113年04月01日前擲回

文件 9：填寫範本說明

填寫範本(文件 3)

擬訂臺北市大安區復興段一小段 18-4 地號等 12 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： 王大明 **說明：所有權人請簽名**

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-A1
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 B2F-08
說明：請依個人負擔能力申請分配單元，填寫幾個單元即代表有意願(分配及購買)幾戶，未來需依結果負擔價金，填寫方式先寫樓層再寫戶別如：5F-A1。

說明：
說明：重要時間請務必注意
1. 都市更新權利變換調查與申請分配 (1)選配位置若與他人重複者者，以公開抽籤的方式決定選配單元。
(2)其餘請參閱本案選配原則及相關注意事項。
2. 本表請於權利變換申請分配期間截止前以雙掛號郵寄或親自送達實施者臺北市大安區復興段一小段 18-4 地號等 12 筆土地更新單元都市更新會，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 4 月 3 日下午 2 時，地點為中國建築經理股份有限公司（臺北市松山區光復南路 35 號 12 樓）
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： 王大明 **王大明** (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)： A000000001

聯絡地址(營業所在地)： 臺北市○○區○○路○巷○號○樓

聯絡電話： (02) 2345-6789

中 華 民 國 113 年 02 月 29 日

說明：所有權人資料及填寫日期請確實填入並簽名及蓋章，請勿遺漏

寄回文件—113.4.1前擲回

需於選配期間雙掛號寄回之文件：
文件4-更新後合併分配協議書

若無合併分配免寄回

請「立協議書人全體」簽名

選擇分配單元及車位，依「戶別」-「樓層」順序填寫，請自行協議分配比例

請「立協議書人全體」簽名並蓋章、填寫身分證字號、地址、電話及日期。

請於113年04月01日前擲回

文件 9：填寫範本說明

填寫範本(文件 4)

擬訂臺北市大安區復興段一小段 18-4 地號等 12 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
王大明、王小明

立協議書人：王大明、王小明 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：**說明：2人以上欲合併申請分配一戶時才需填寫此表**

申請分配之「單元代碼」為 5F-A3；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B2F-08
說明：2人以上欲合併申請一戶時，請將欲分配單元填寫清楚

二、產權持分簡碼內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
5F-A3	1 王大明	1/2	
	2 王小明	1/2	
	3 (假設 2 人均分)	/	
	4	/	
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
B2F-08	1 王大明	1/2	
	2 王小明	1/2	
	3 (假設 2 人均分)	/	
	4	/	
1		/	
2		/	
3		/	
4		/	

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)	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	本人蓋章
1 王大明	A000000001	○○區○○路 ○○巷○○號○樓	(02) 2345-6789	王大明
2 王小明	A000000002	○○區○○路 ○○巷○○號○樓	(02) 2987-6543	王小明
3				
4				

說明：所有權人資料及其填寫日期請確實填入並簽名及蓋章，請勿遺漏

中華民國 113 年 02 月 29 日

寄回文件—113.4.1前擲回

需於選配期間雙掛號寄回之文件：
文件11-事業計畫同意書

請核對「所有權人姓名」、
「土地及建物明細」
資料若有誤請直接修改，並於修
改處加蓋所有權人印章

請所有權人確認個資後，簽名並
蓋章、填寫日期。
請於113年04月01日前擲回

填寫範本(文件 11)

文件 9：填寫範本說明

擬訂臺北市大安區復興段一小段18-4地號等12筆土地都市更新事業計畫同意書

本人 王大明 同意參與由 臺北市大安區復興段一小段18-4地號等12筆土地更新單元都市更新會 為實施者申請之「擬訂臺北市大安區復興段一小段18-4地號等12筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
 預估本人更新後分配之權利價值比率：0.1234%。

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 預估權利變換分配比率： %。

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 分配比率 %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區		
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

建號			
建物門牌號			
地 段			
小 段			
地 號			
建物層次/總樓層數			
主建物總面積 (A)			
附屬建物面積 (B)			
樓地板面積 (C)			
共有部分			
面積 (D)			
持分面積 E=C*D			
權利範圍 (F)			
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F			

立同意書人(本人)：王大明 王大明

統一編號：A000000001

聯絡地址：臺北市○○區○○路○巷○號○樓

聯絡電話：(02)2345-6789

中 華 民 國 113 年 02 月 29 日

注意事：說明：所有權人資料及填寫日期請確實填入並簽名及蓋章，請勿遺漏

- 本人書寫，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，共占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔金額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，共占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出典同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。
- 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

寄回文件—113.4.1前擲回

需於選配期間雙掛號寄回之文件：
文件12-出資者切結書

若無出資，免寄回

請出資者填寫姓名。

請所有權人填寫個資後，簽名並
蓋章、填寫日期。
請於113年04月01日前擲回

文件 9：填寫範本說明

填寫範本(文件 12)


出資者切結書

本人 王大明 參與由 臺北市大安區復興段一小段 18-4 地號等 12 筆土地更新單元都市更新會(以下簡稱本會)擔任實施者申請之「擬訂臺北市大安區復興段一小段 18-4 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」。

本人之權利變換選配價值已超出應分配價值，故應於期限內完成辦理融資抵押設定或一次現金到位，並將土地及建物交付信託。若未於期限內完成，則本人同意無條件放棄出資者選配房屋單元及車位，並同意本會修正權利變換計畫書改將前開房屋單元及車位登載於本會名下，以保障其他所有權人及更新會權益，惟恐口說無憑，特立此書。

此致

臺北市大安區復興段一小段 18-4 地號等 12 筆土地更新單元都市更新會

立切結書人：王大明 

身分證字號：A000000001

地址：臺北市○○區○○路○巷○號○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中華民國 113 年 02 月 29 日

說明：所有權人資料及填寫日期請確實填入並簽名及蓋章，請勿遺漏

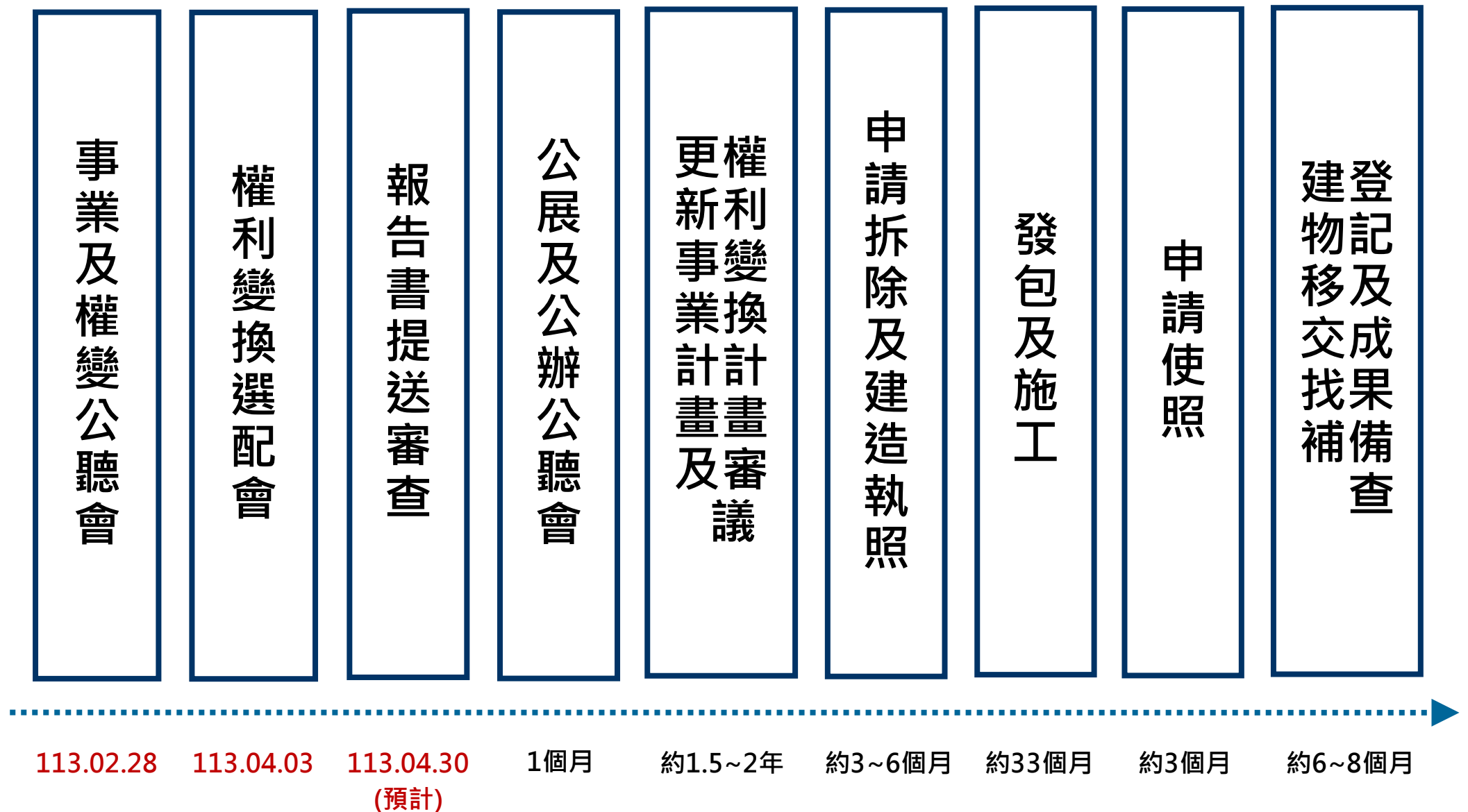
權利變換選配會：113年4月3日(三)下午2時

一、會議內容

- 1.選配房屋單元重複者公開抽籤
- 2.未表達選配意願者公開抽籤

備註：因各所有權人實際選配後之共同負擔金額，影響申請人應分配價值變動，未來以找補金額方式處理。

八、預計進度



◆本預計進度為暫估，未來以實際執行進度為準。

一、法令及面積檢討

二、建築設計說明

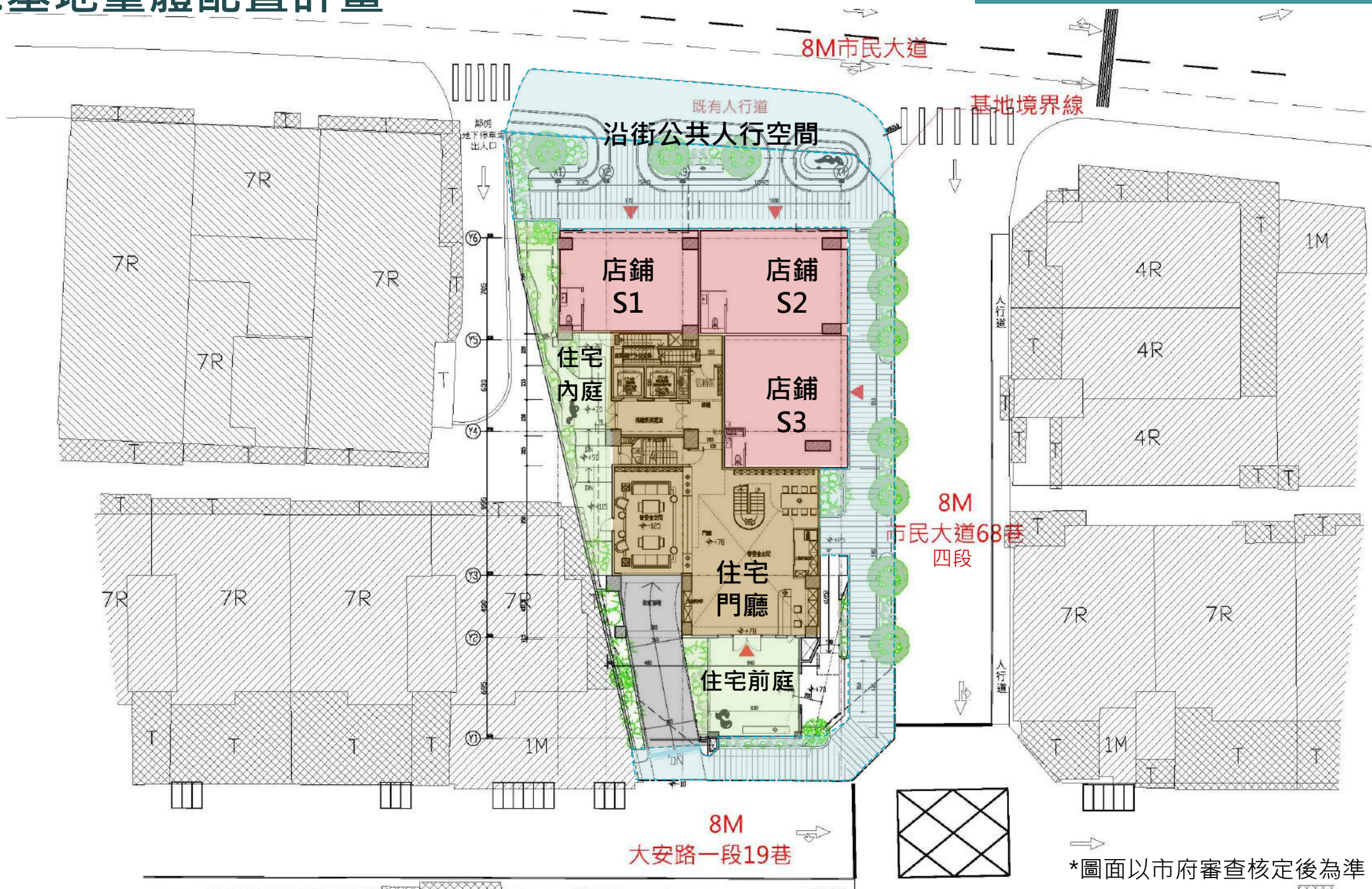
1. 基地量體配置計畫
2. 垂直樓層用途計畫
3. 主要出入口(人車行動線)
4. 人行步道獎勵
5. 無障礙配置計畫
6. 防災配置計畫
7. 景觀配置計畫
8. 各層平面說明
9. 建築外觀設計
10. 透視圖

法令檢討

法令檢討		
基地面積	989.0 m ²	
允建建築面積	494.50 m ²	建蔽率：50%
基準容積	2967.0 m ²	基準容積率：300%
獎勵容積 (更新)	1483.5 m ²	獎勵值：都更50%
允建總容積	4450.5 m ²	平均容積率：450%
設計面積檢討		
總樓地板面積	8187.79 m ²	
設計容積樓地板面積	4448.93 m ²	設計容積率：449.84%
建築規模	1幢/1棟/地上14層/地下4層/屋突2層	RC構造
建築面積	494.50 m ²	建蔽率：50%
地下層開挖面積	680.14 m ²	開挖率：68.77%
停車數(法定/自設)	汽車輛：法定45輛/ 自設4輛 機車輛：法定53輛/ 自設0輛	
總戶數	共計 61 戶 (店鋪 3 戶 / 住宅 58 戶)	

*本表數據以市府審查核定後為準

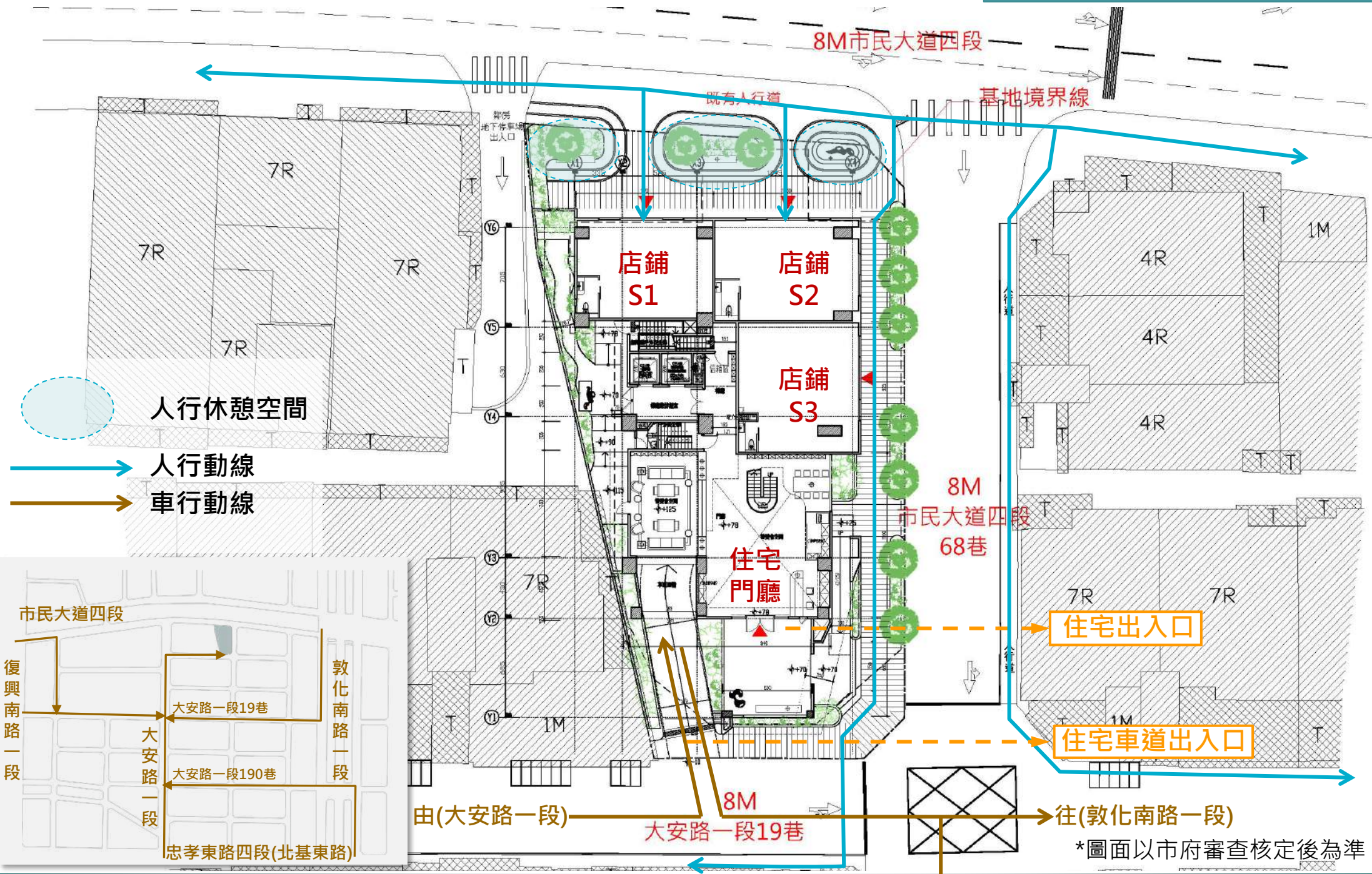
1. 基地量體配置計畫



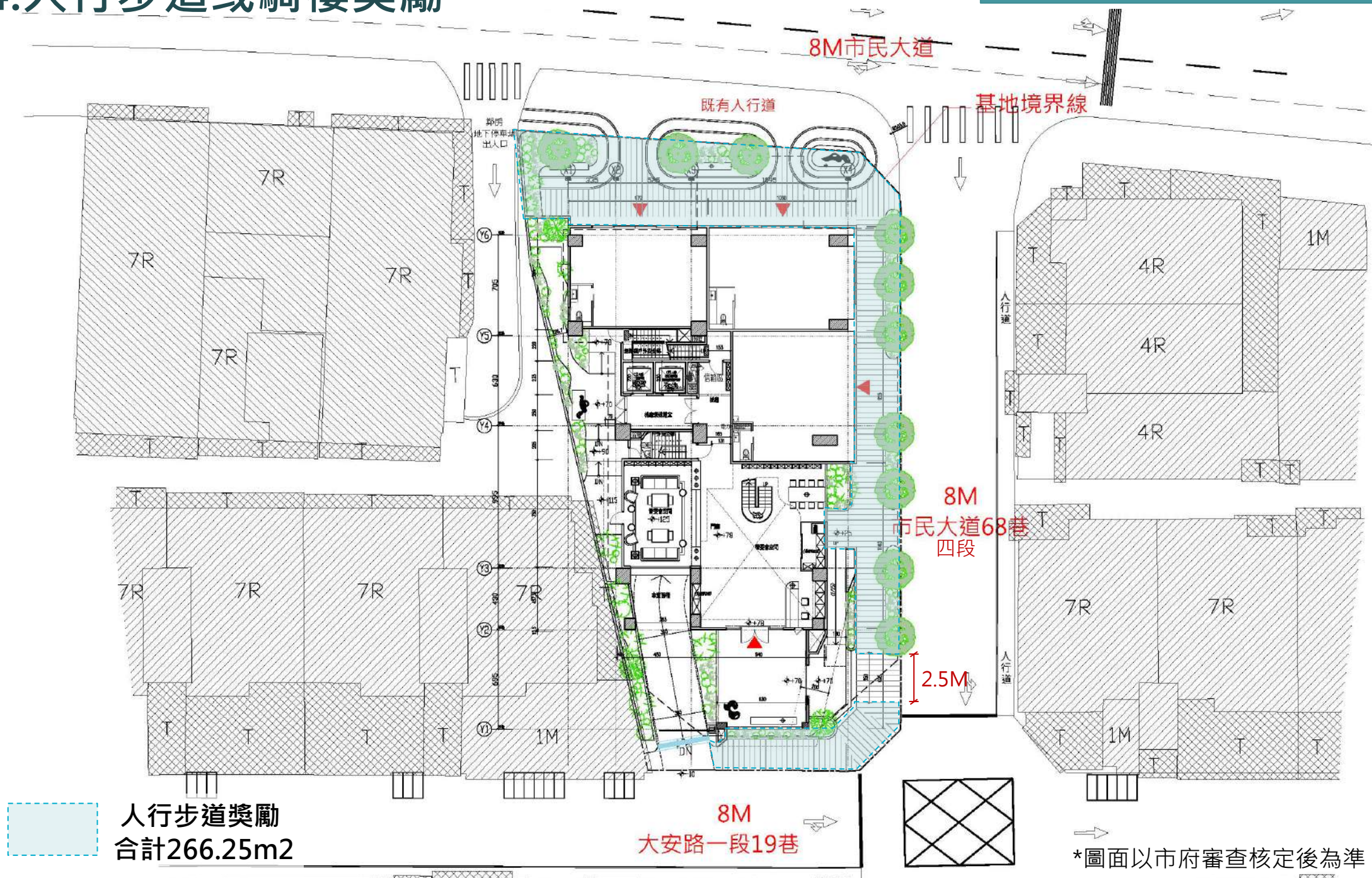
2.垂直樓層用途計畫



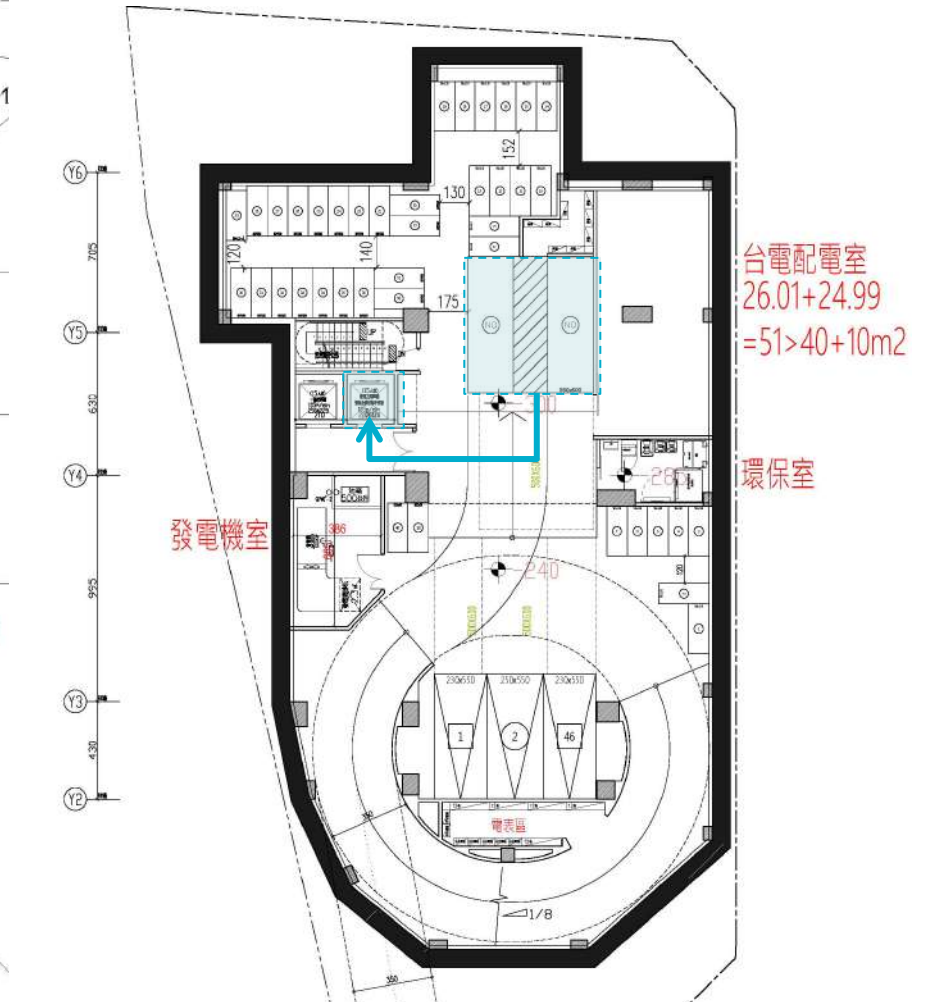
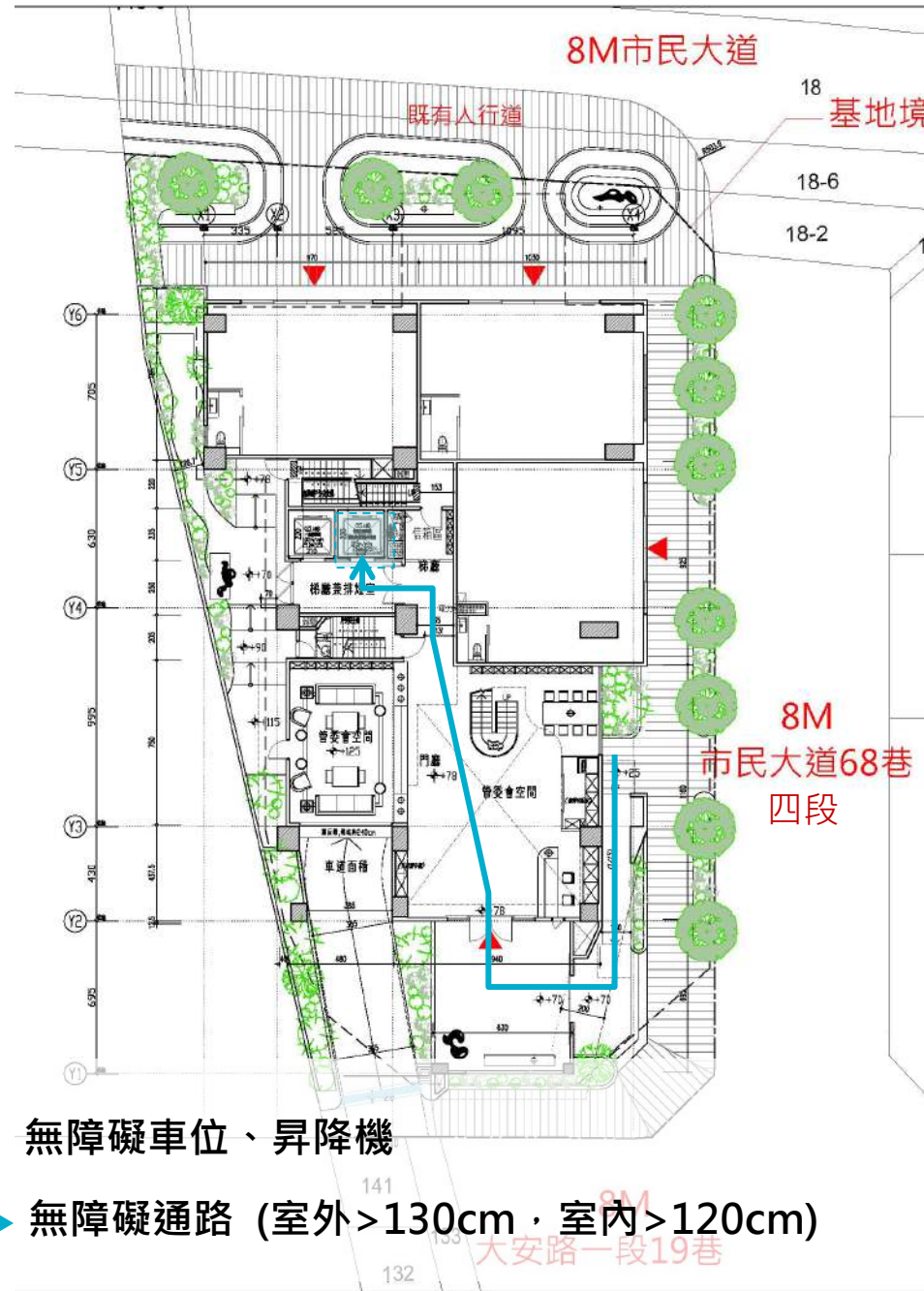
3.主要出入口(人車行動線)



4.人行步道或騎樓獎勵

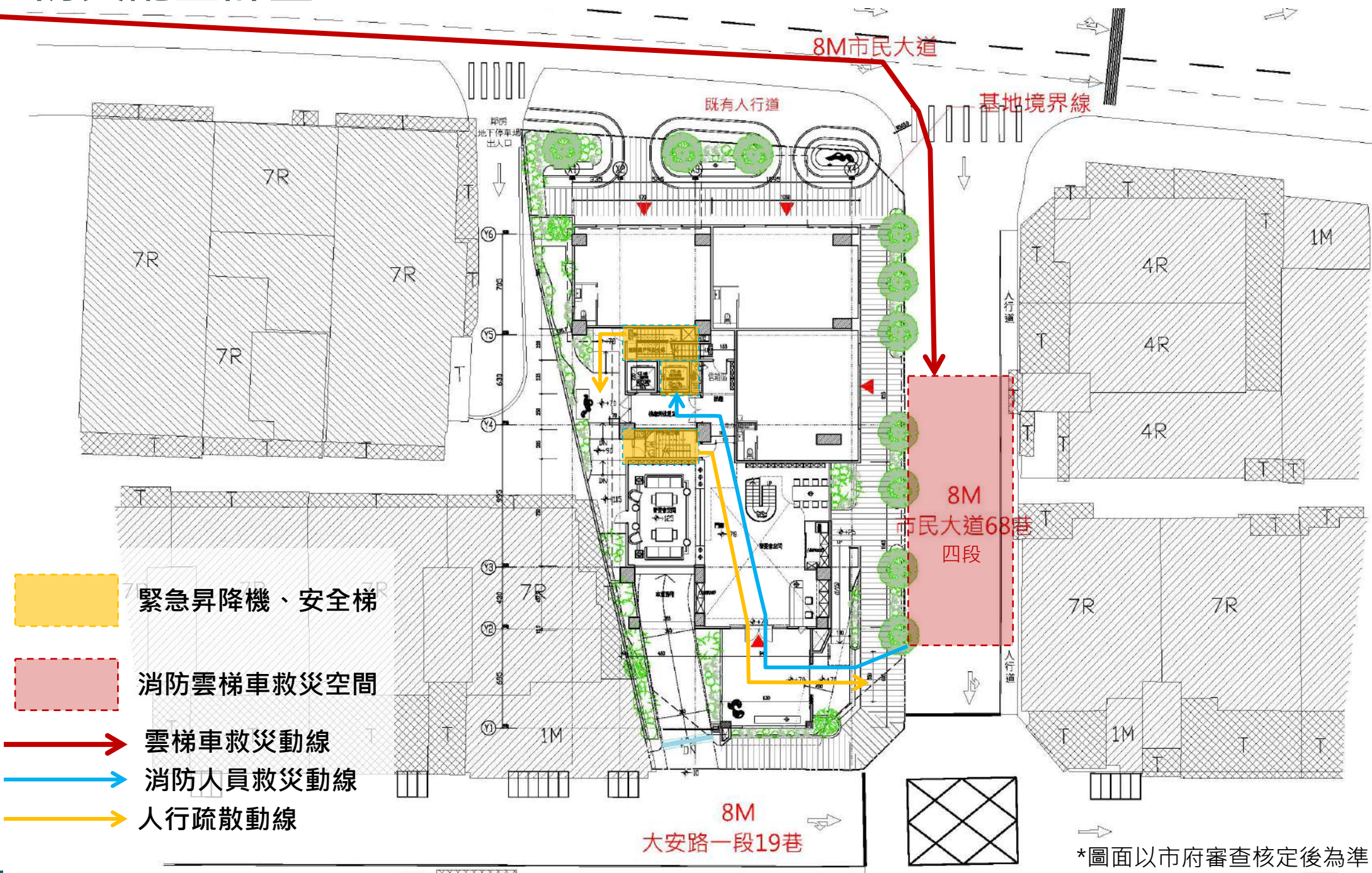


5.無障礙配置計畫







*圖面以市府審查核定後為準

6.防災配置計畫



7.景觀配置計畫 (植栽、鋪面)

-  透水人行鋪面
-  車道透水磚
-  喬木
-  灌木、植被

喬木

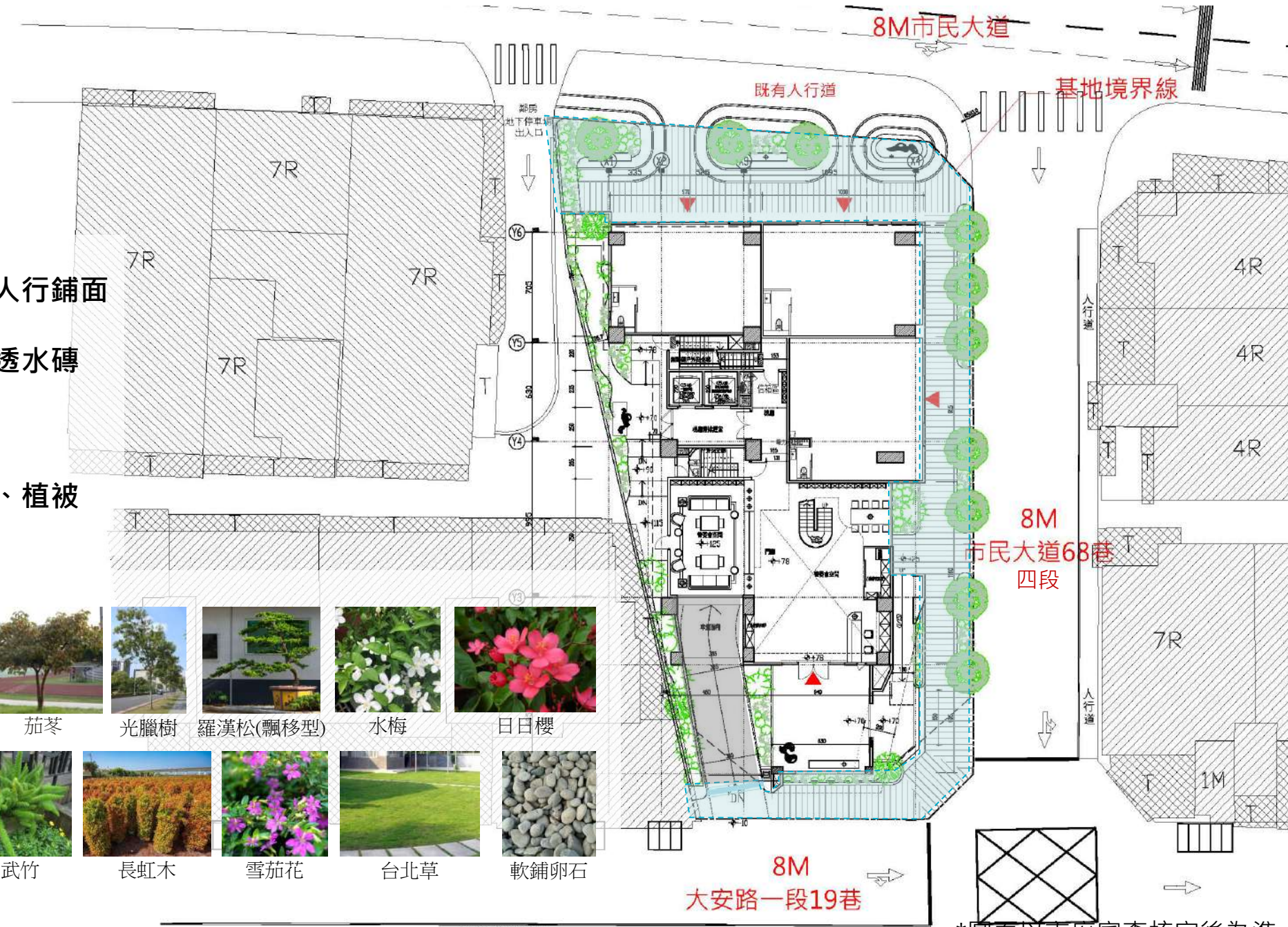


樟樹 茄苳 光臘樹 羅漢松(飄移型) 水梅 日日櫻

灌木

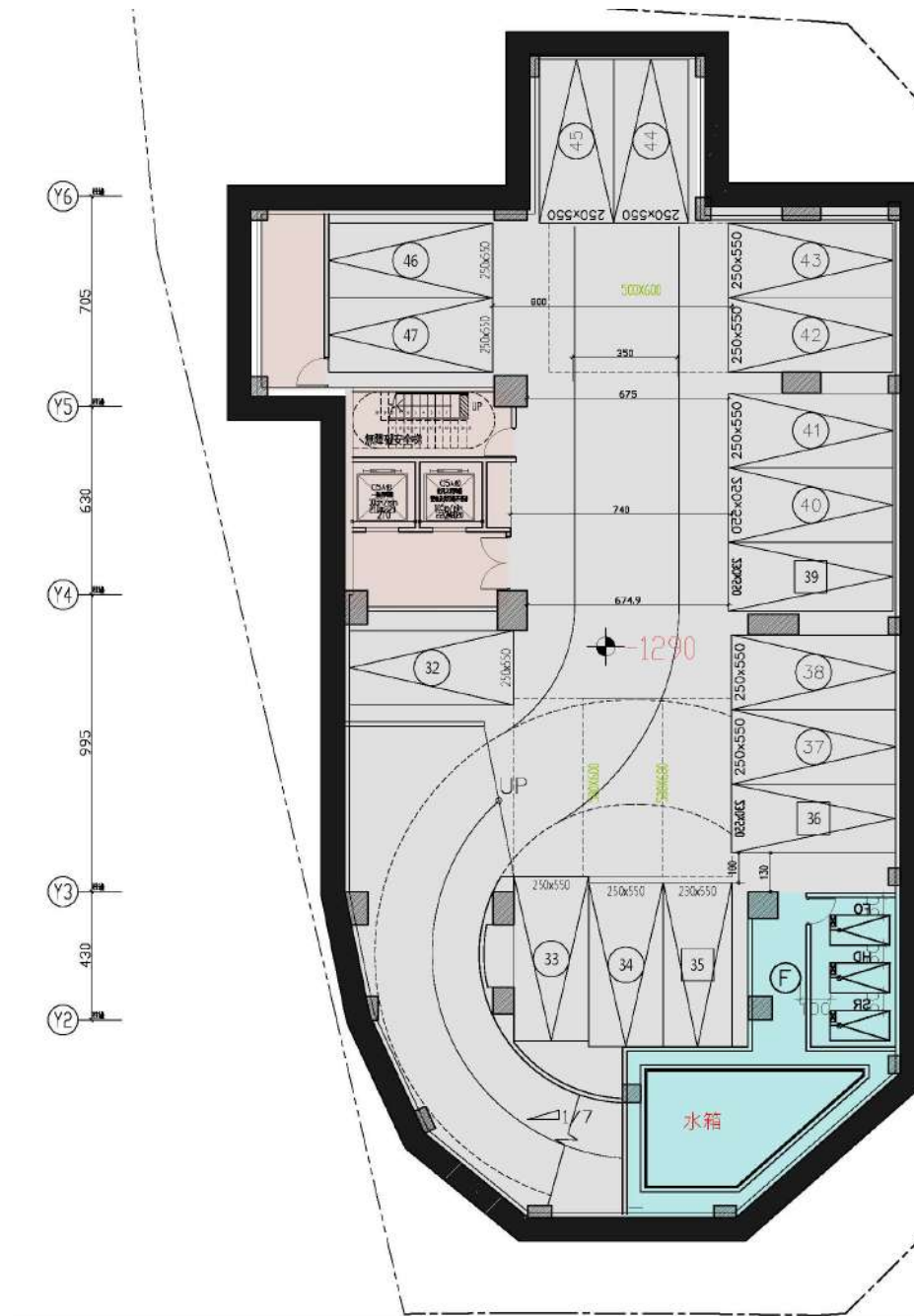


紅花玉芙蓉 狐尾武竹 長虹木 雪茄花 台北草 軟鋪卵石



*圖面以市府審查核定後為準

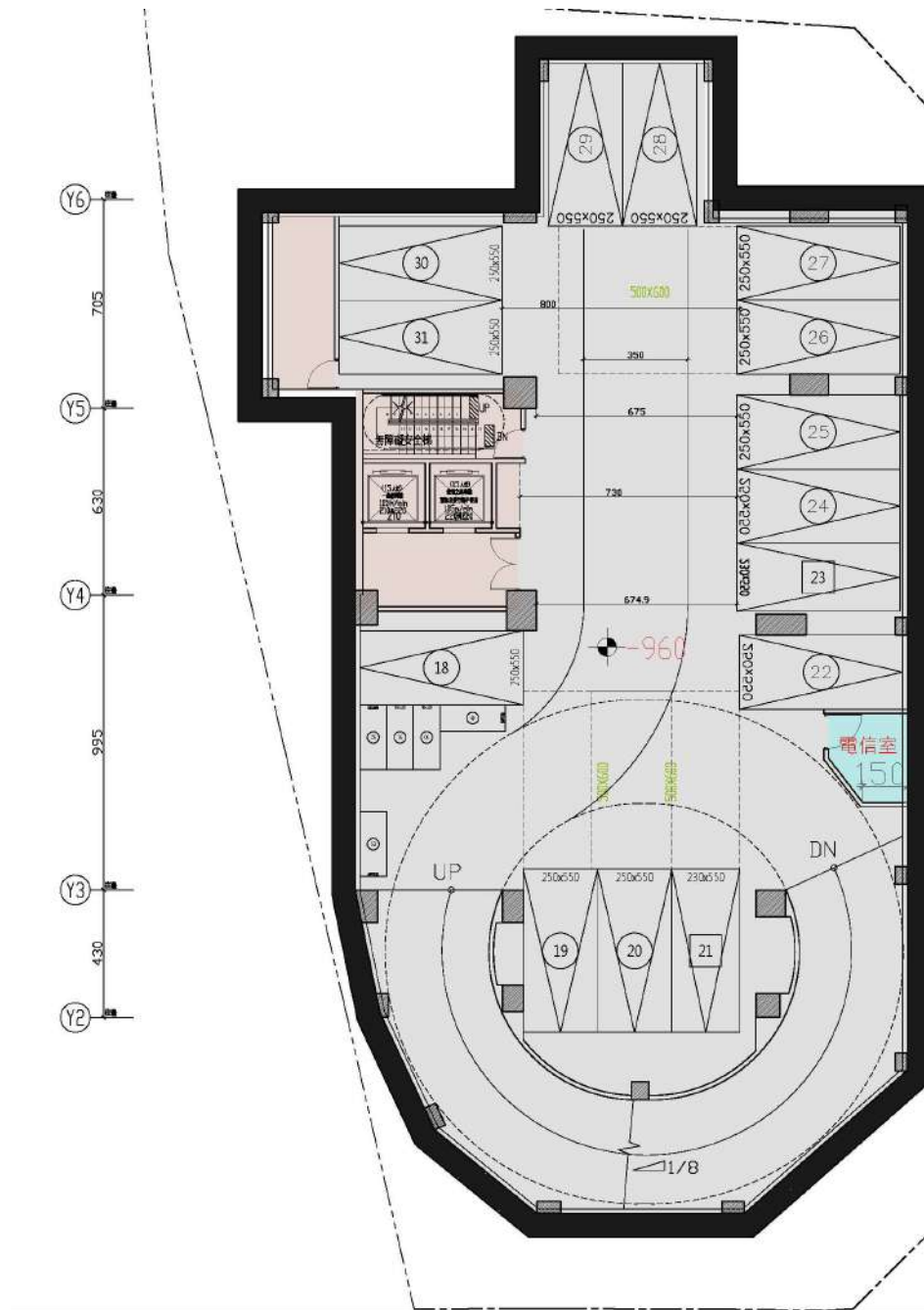
8.各層平面說明



地下四層平面圖
S:1/250

*圖面以市府審查核定後為準

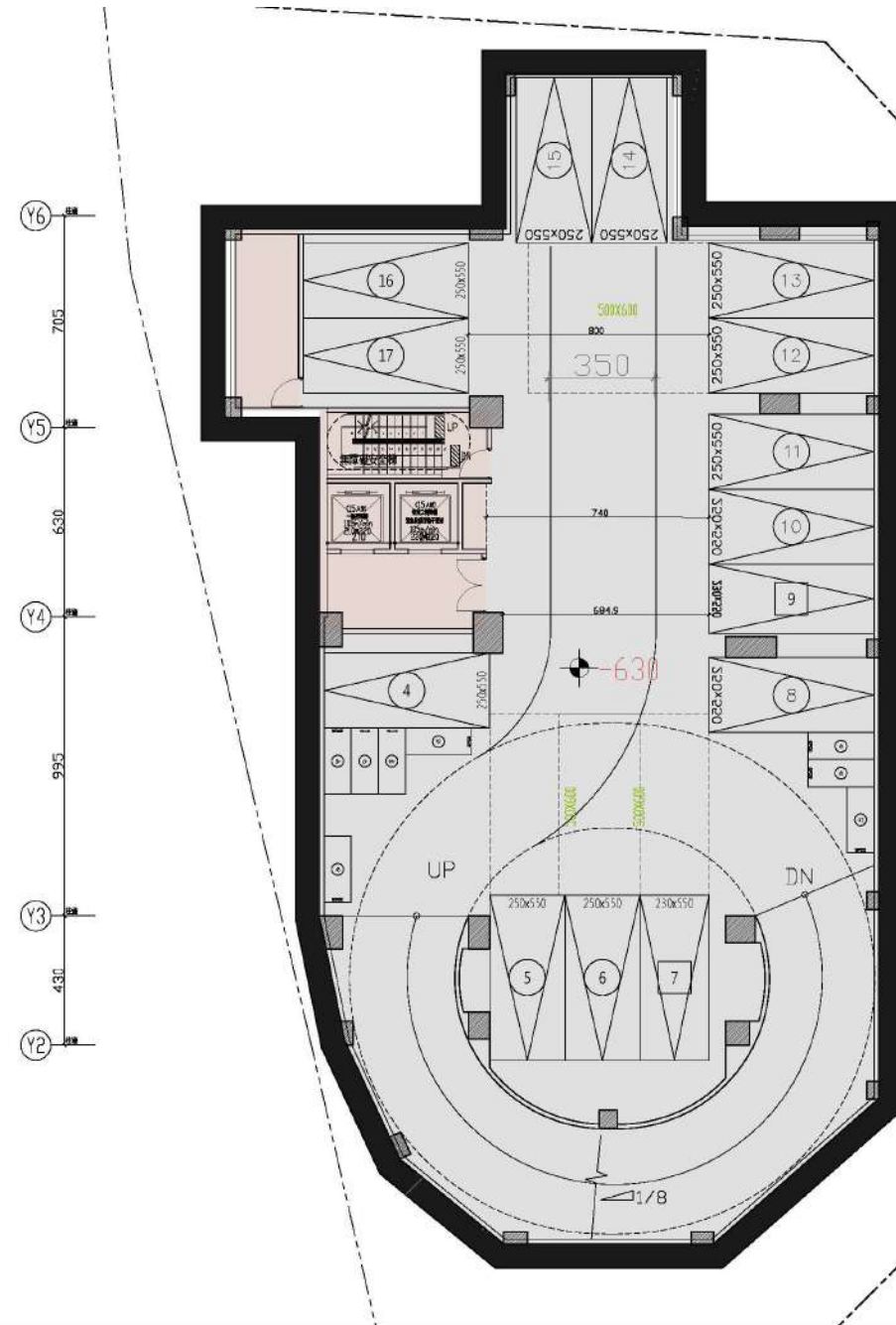
8.各層平面說明



地下三層平面圖
S:1/250

*圖面以市府審查核定後為準

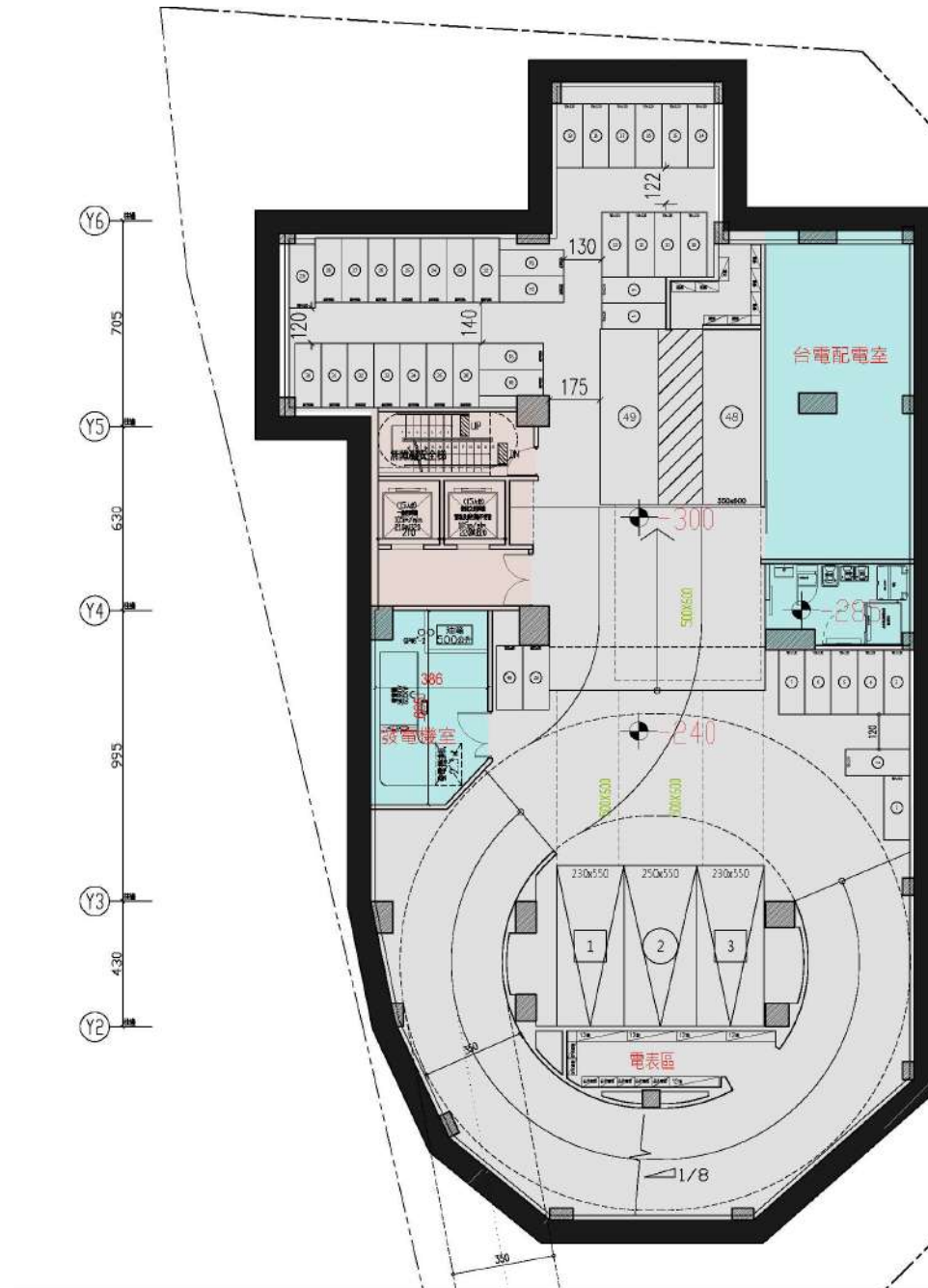
8.各層平面說明



地下二層平面圖
S:1/250

*圖面以市府審查核定後為準

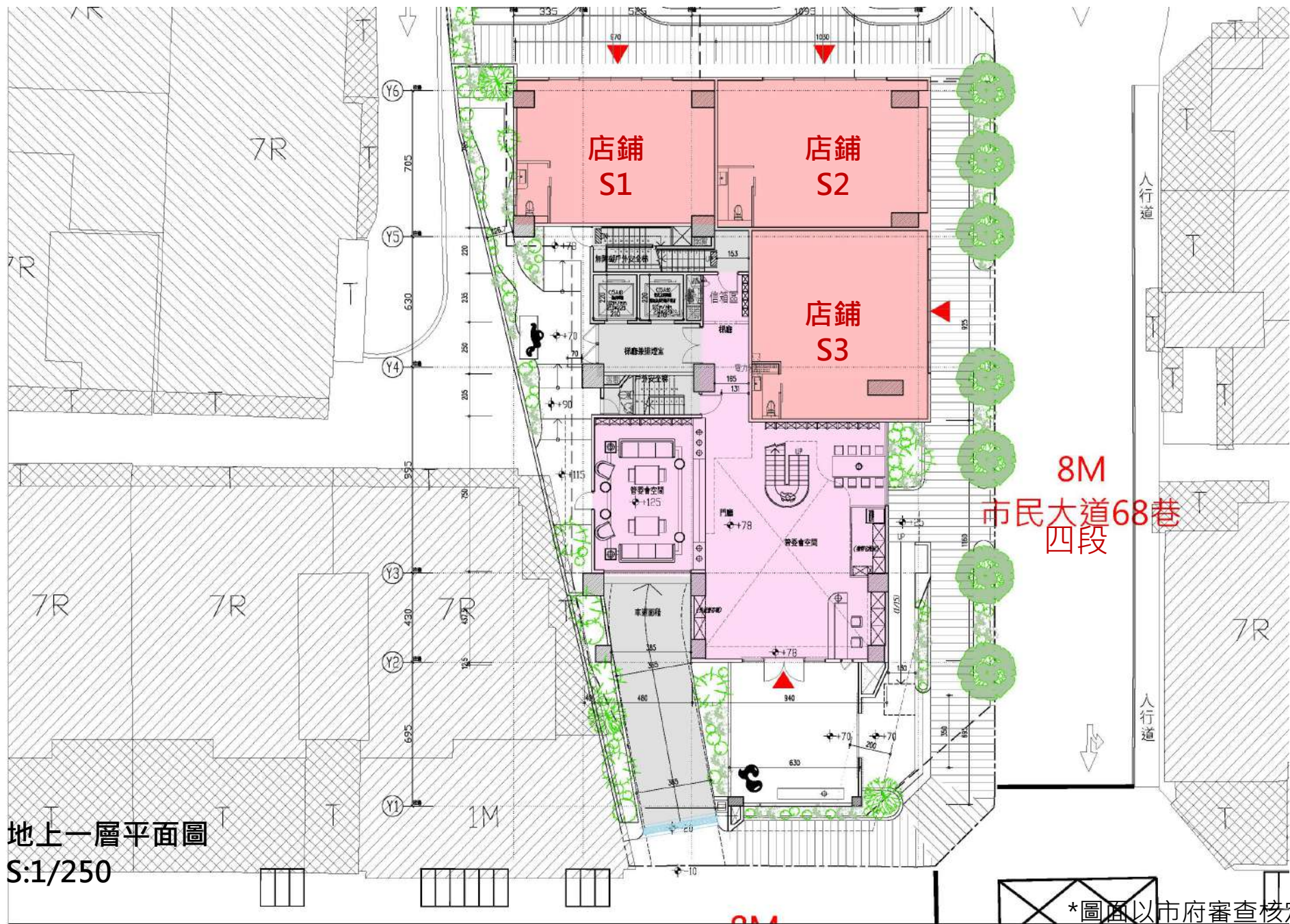
8.各層平面說明



地下一層平面圖
S:1/250

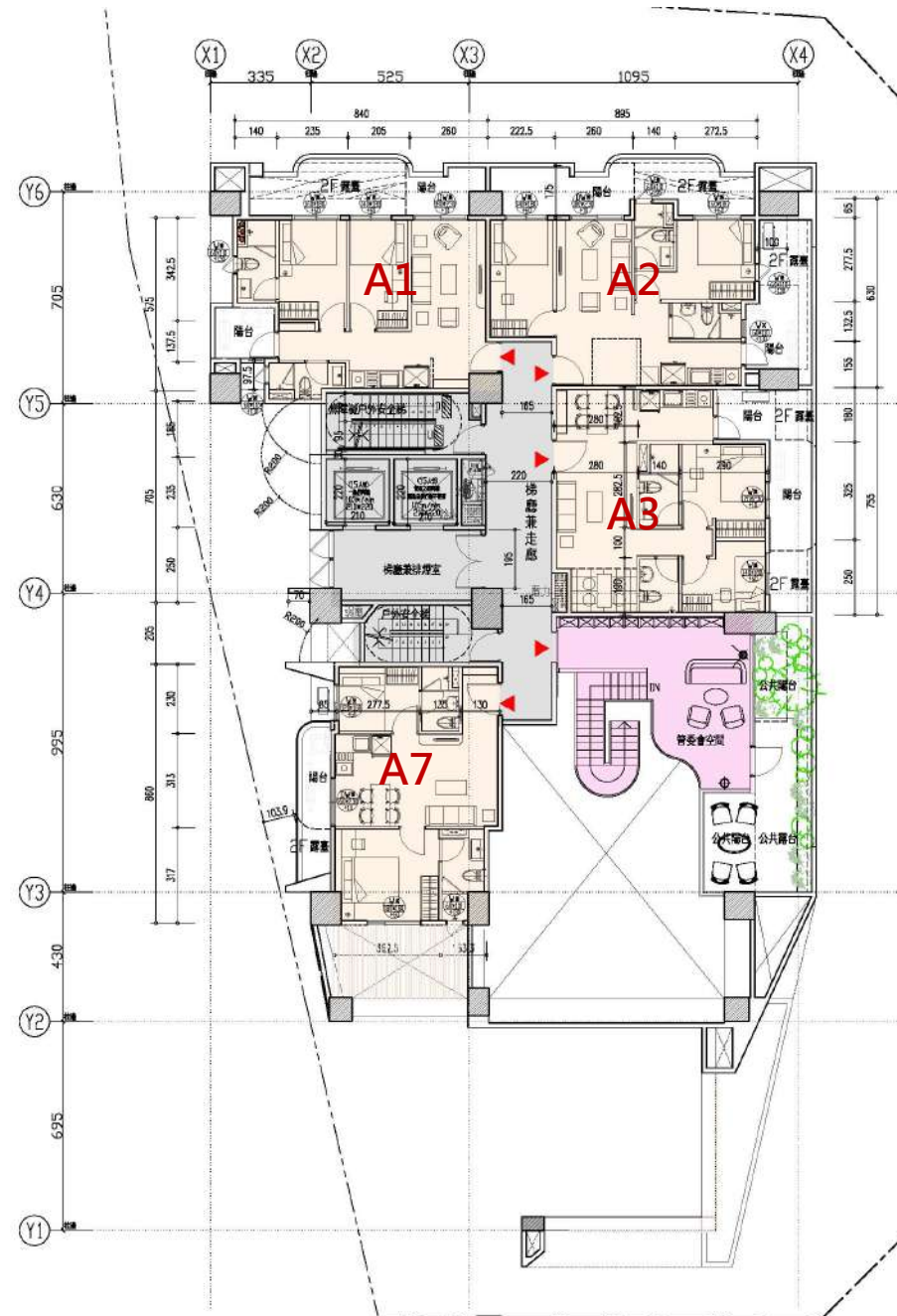
*圖面以市府審查核定後為準

8.各層平面說明



地上一層平面圖
S:1/250

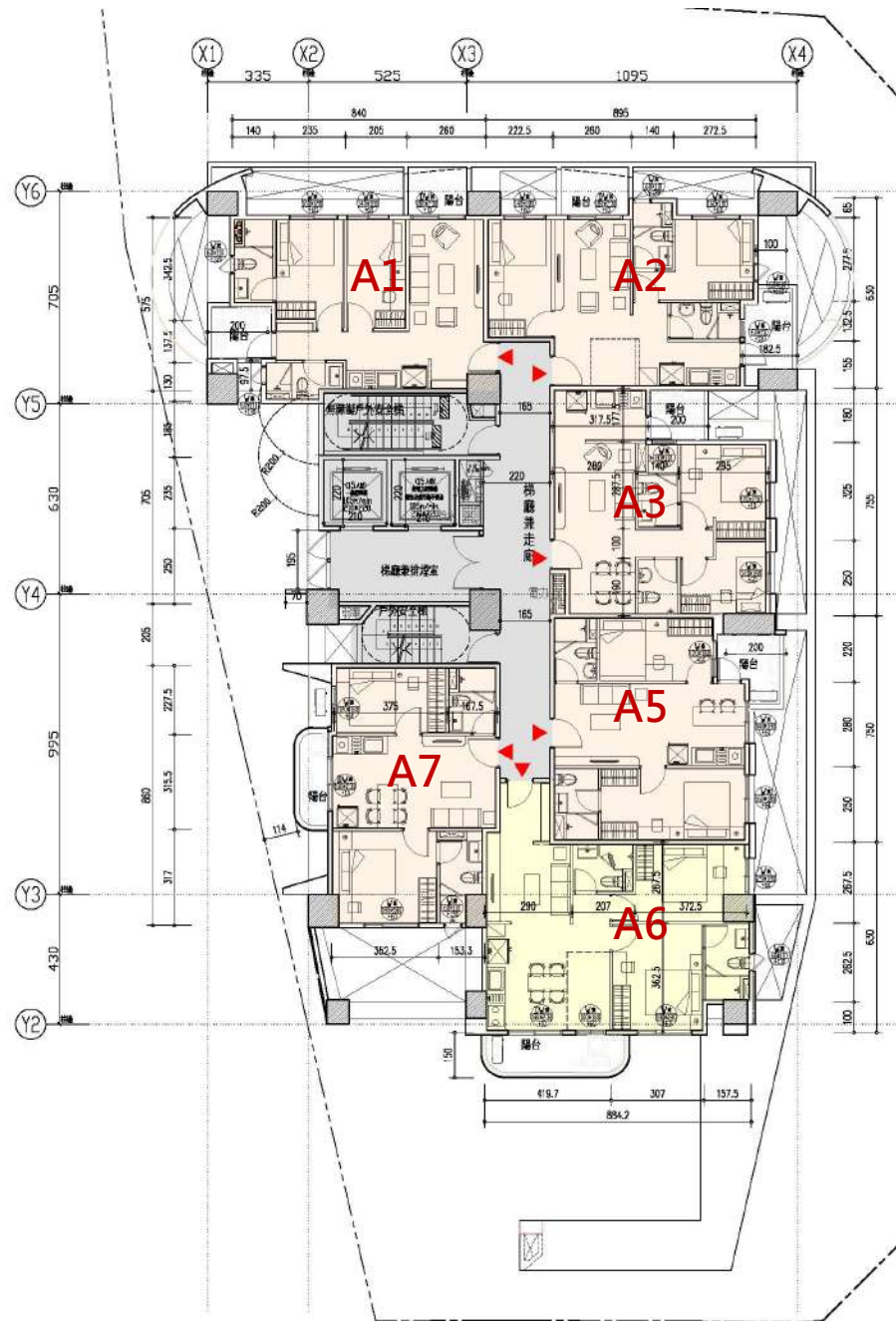
8.各層平面說明



地上二層平面圖
S:1/250

*圖面以市府審查核定後為準

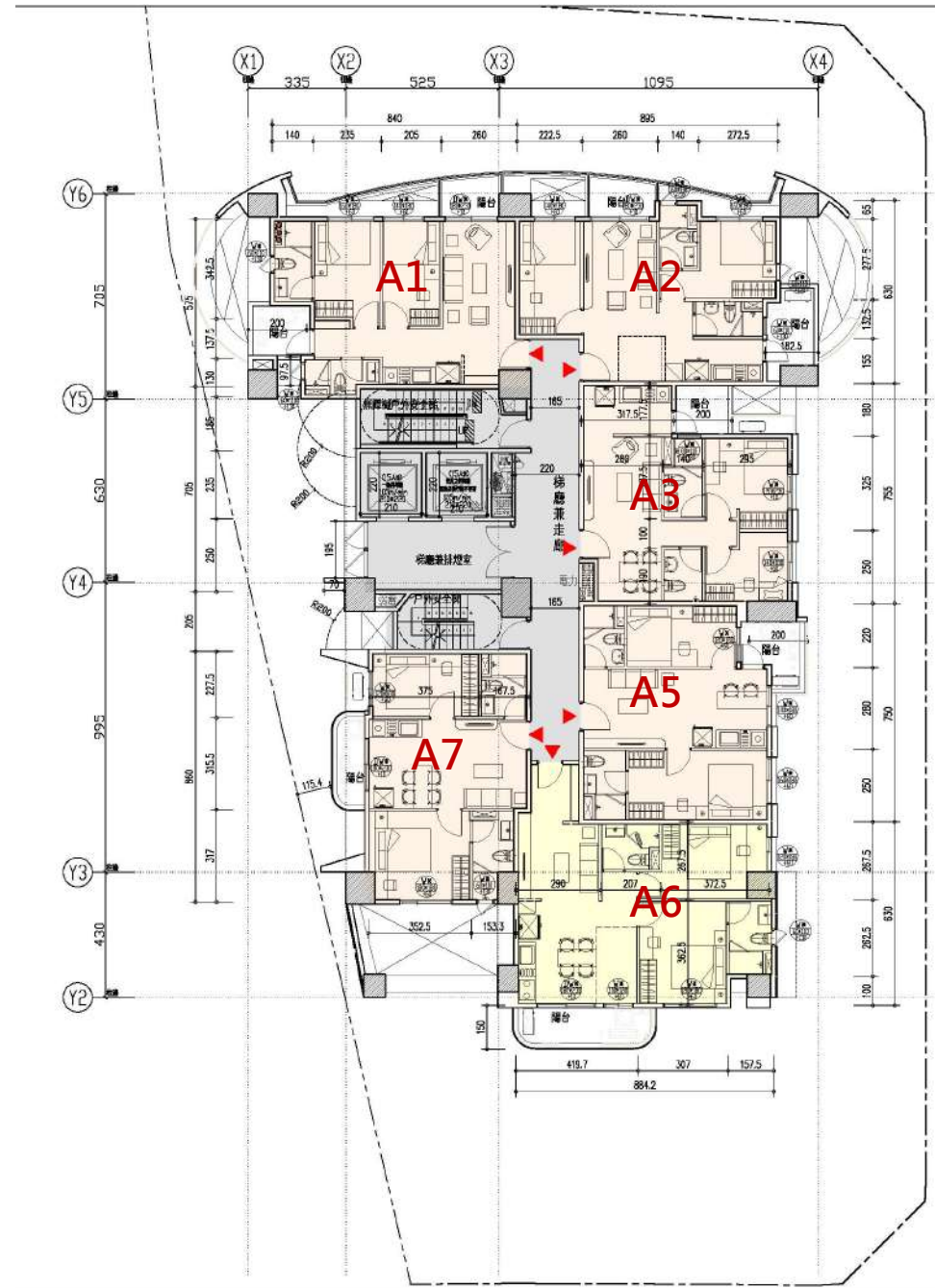
8.各層平面說明



地上三層平面圖
S:1/250

*圖面以市府審查核定後為準

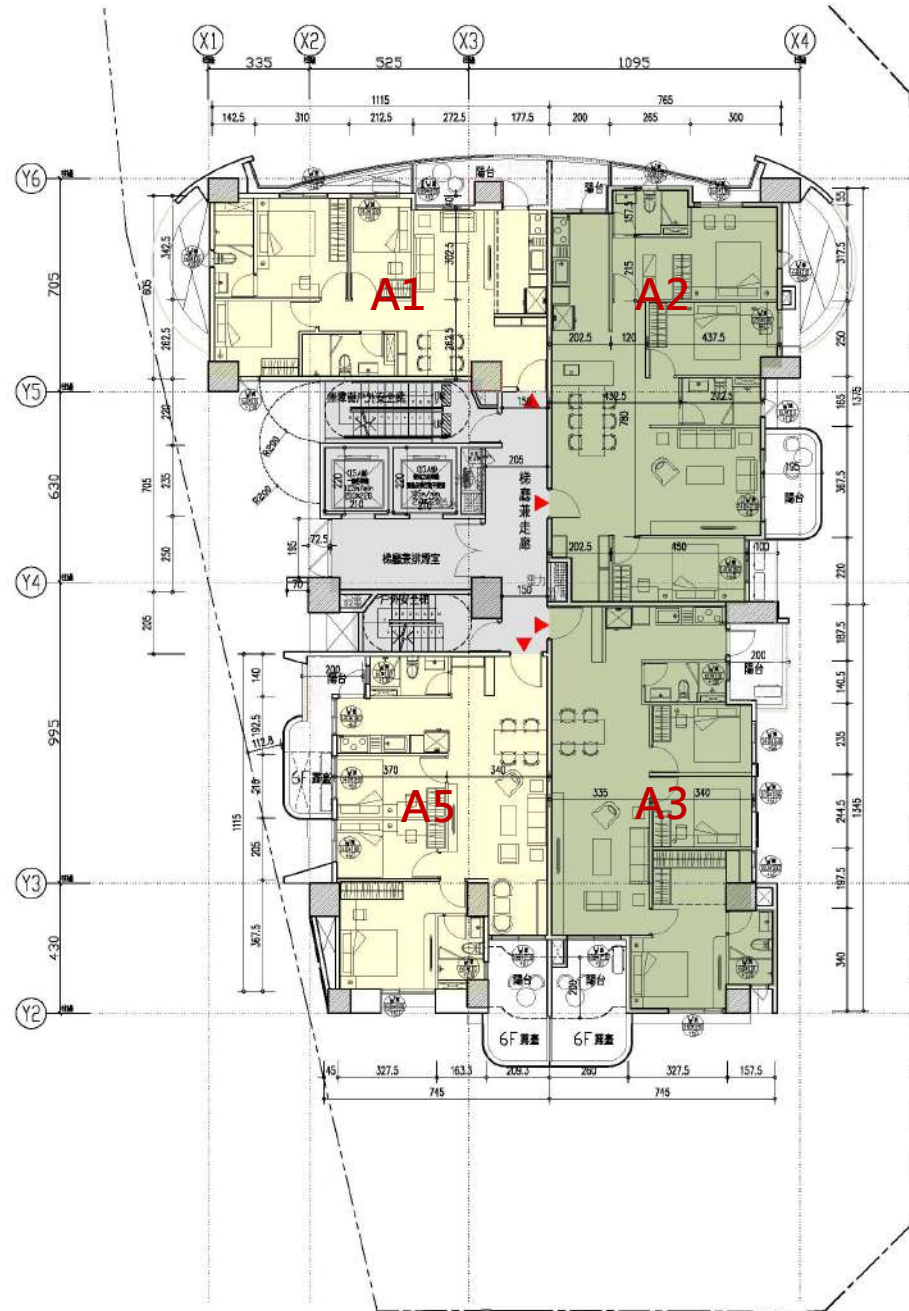
8.各層平面說明



地上四-五層平面圖
S:1/250

*圖面以市府審查核定後為準

8.各層平面說明



地上六層平面圖
S:1/250

*圖面以市府審查核定後為準

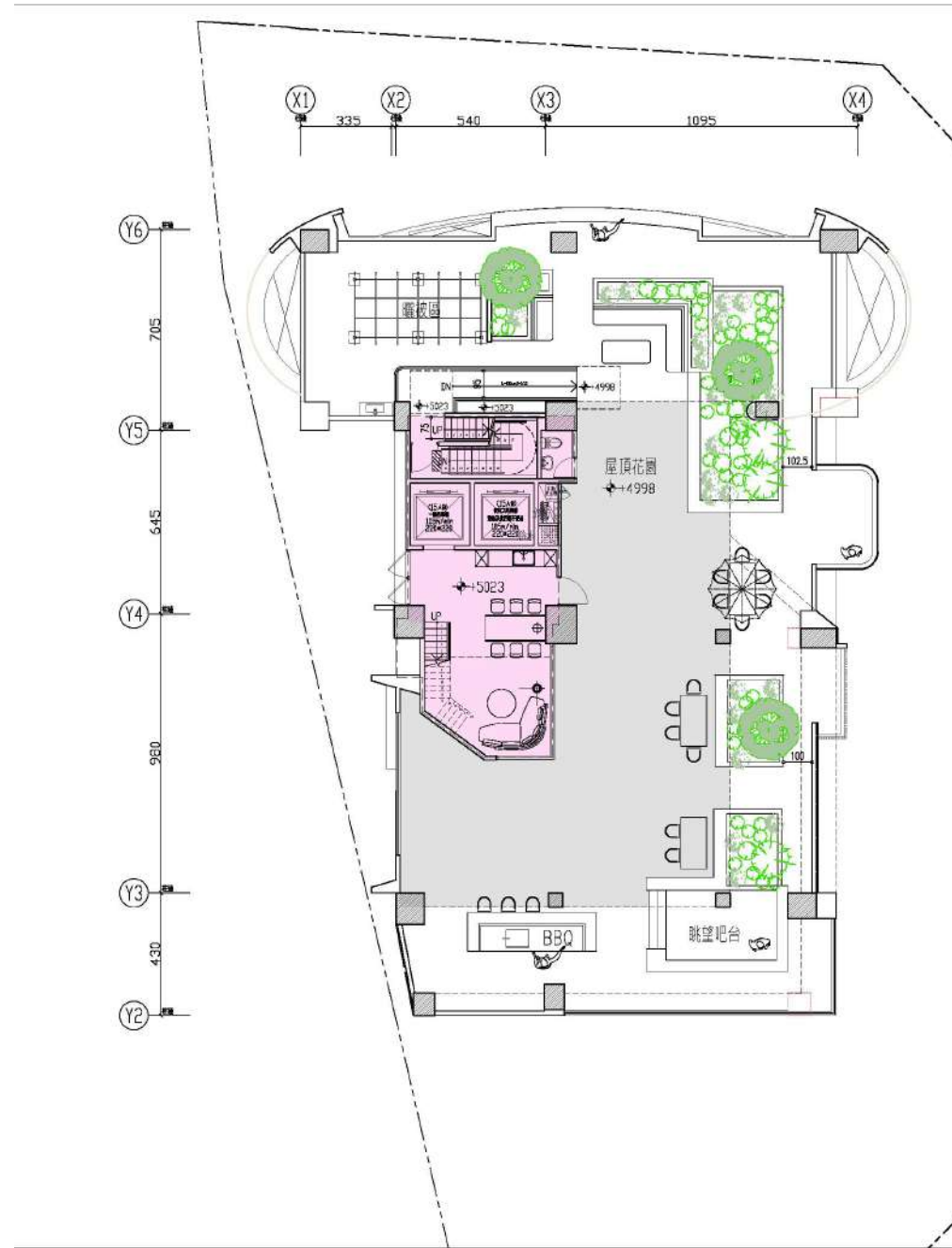
8.各層平面說明



地上七-十四層平面圖
S:1/250

*圖面以市府審查核定後為準

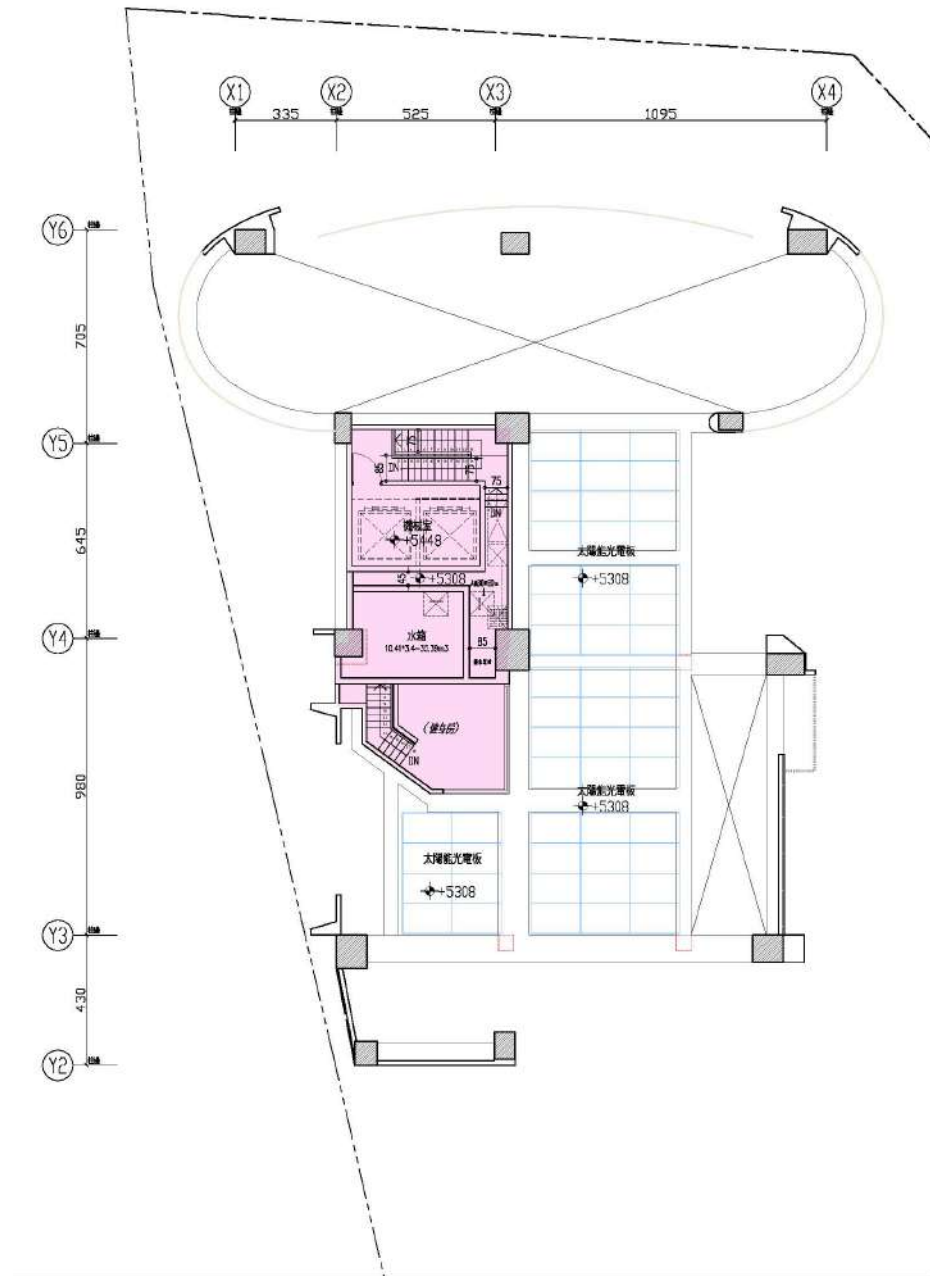
8.各層平面說明



屋突一層平面圖
S:1/250

*圖面以市府審查核定後為準

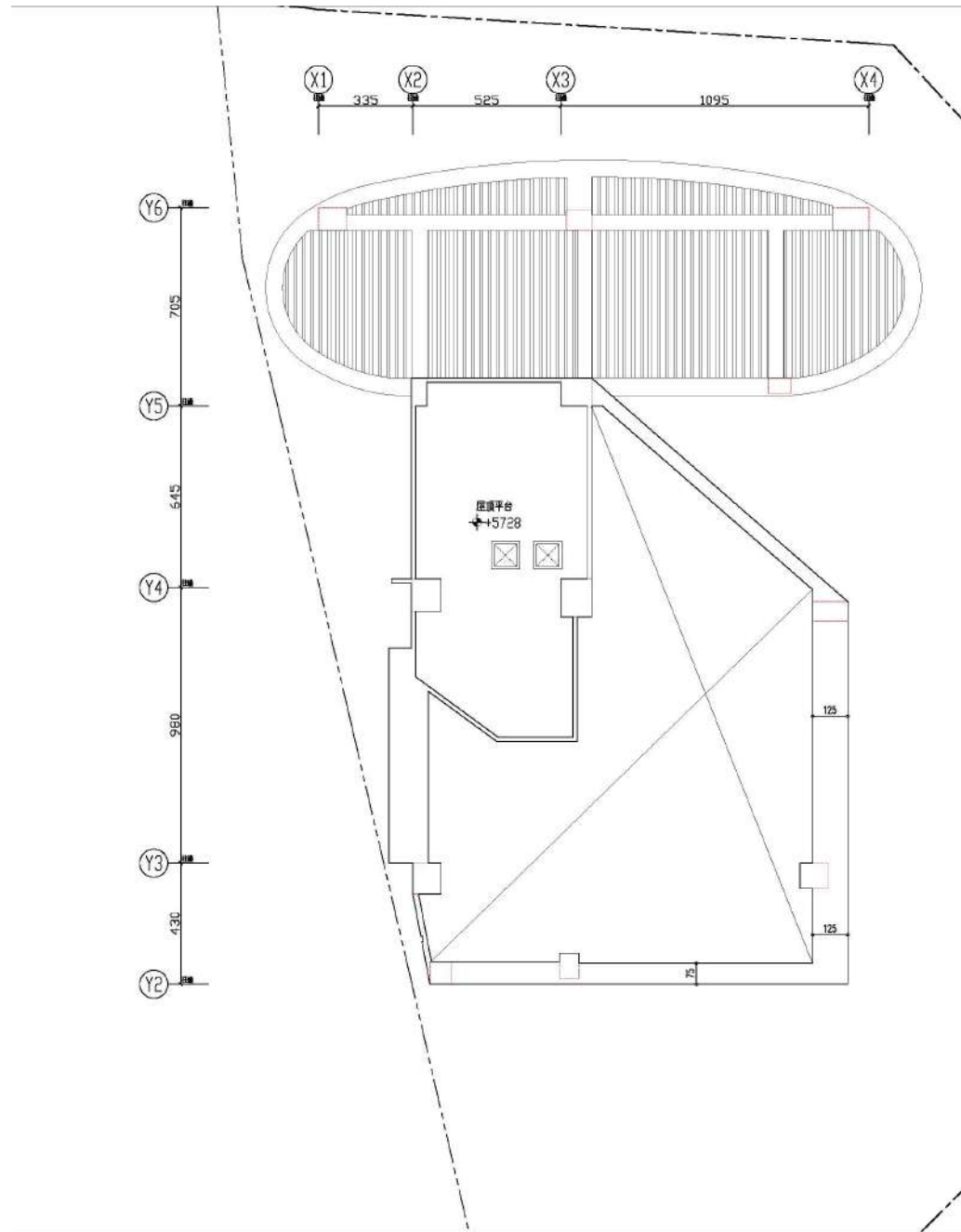
8.各層平面說明



屋突二層平面圖
S:1/250

*圖面以市府審查核定後為準

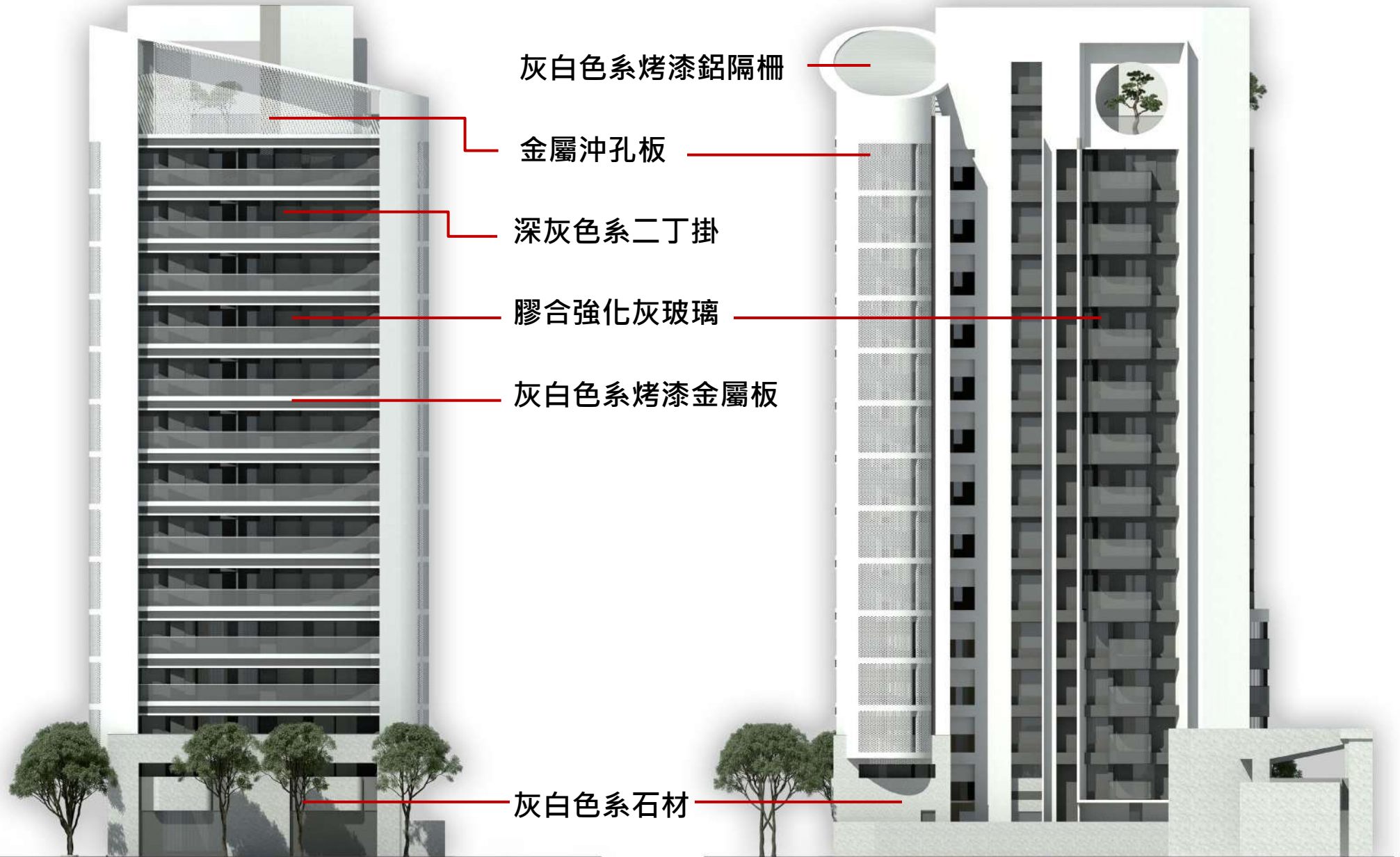
8.各層平面說明



屋頂頂層平面圖
S:1/250

*圖面以市府審查核定後為準

9. 建築外觀設計 (各向立面、剖面)

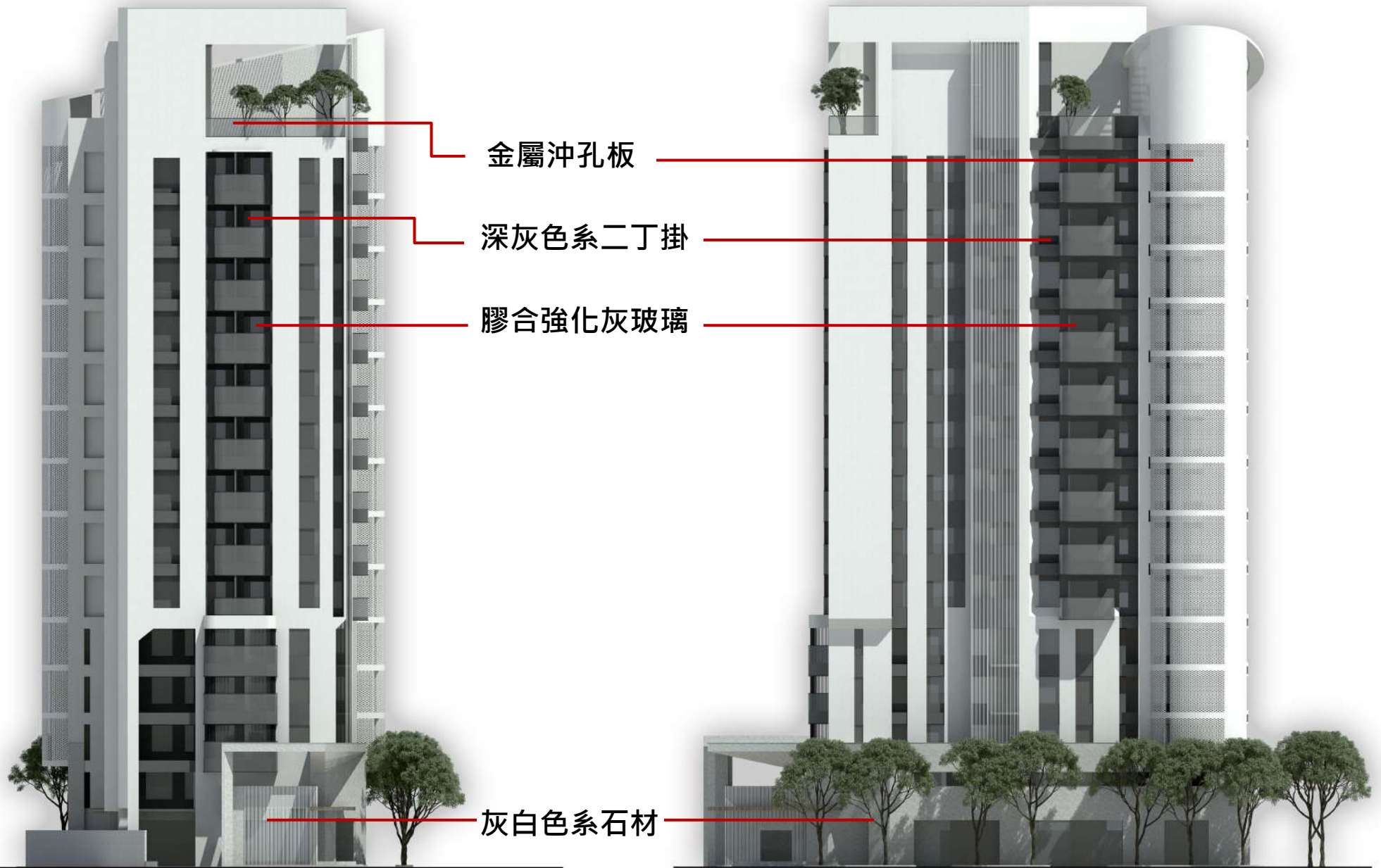


北向立面圖

西向立面圖

*圖面以市府審查核定後為準

9. 建築外觀設計 (各向立面、剖面)

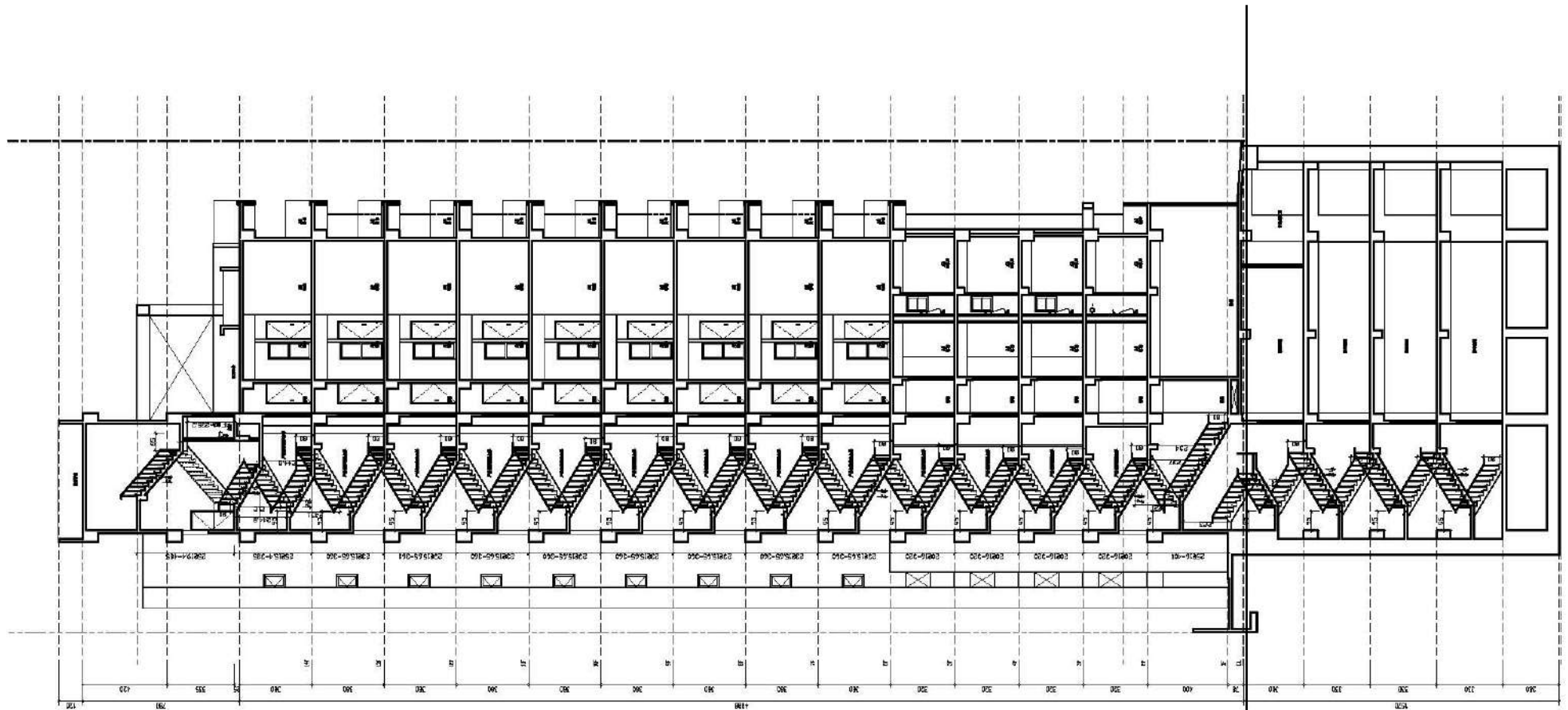


南向立面圖

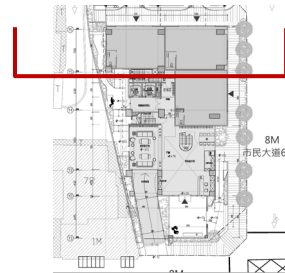
東向立面圖

*圖面以市府審查核定後為準

9. 建築外觀設計 (各向立面、剖面)



東西向剖面圖 S:1/300



GL

*圖面以市府審查核定後為準

10.透視圖



圖面以市府審定核定後為準

10.透視圖



*圖面以市府審查核定後為準

PANASIA

台北市大安區復興段一小段18-4地號等12 筆-土地都市更新權利變換說明

簡報日期：民國113年2月28日



泛亞不動產估價師聯合事務所

更新單元基本資料

估價條件

更新前權利價值評估

更新後權利價值評估



目 錄



更新單元基本資料

- 標示：台北市大安區復興段一小段18-4地號等12筆土地
- 位置：大安區市民大道四段、市民大道四段68巷、大安路一段19巷所圍角地
- 面積：**299.1725坪(989.00平方公尺)**
- 分區：**第四之一種住宅區(特)**；
- 土地使用強度：依都市計畫規定，計畫區內之土地經變更為第三之一種住宅區(特)、第四之一種住宅區(特)之使用分區，建蔽率及容積率依調整前土地使用分區之建蔽率及容積率。本案調整前土地為第四種住宅區，故**建蔽率為50%、容積率為300%**。



都更範圍基本資料

- 臨路：三面臨路，北側面臨市民大道四段，單向道路路寬8公尺；東側面臨市民大道四段68巷，路寬8公尺；南側面臨大安路一段19巷。
- 現況：坐落地上四層建物，建物完成日期皆為民國61年8月，屋齡約51年；更新範圍內有公有地。
- 勘估標的地籍圖：



更新範圍基本資料

- 使用分區圖



估價條件—更新前

本案評價基準日訂為**民國112年12月1日**

1. 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟134、135、136、137、138地號有「建物結構安全條件獎勵」及「促進都市更新(二)獎勵」之獎勵容積，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」之規定精神，應考量整體土地權利分配公平性，於評估**該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並應進行容積折減**。
2. 更新前合併後土地之權利價值評估，在合併利用情況且無任何容積獎勵條件下，以法定容積評估各宗土地權利價值。



估價條件—更新前

3. 更新前各宗土地劃分原則為「**毗鄰數筆土地為同一所有權人**」及「**數筆土地上有建築物且為同一張建築執照或使用執照**」情況下，得視為同一宗土地。依據上述原則，將本案更新單元內土地進行坵塊分宗。劃分結果如下：

分宗	地號	土地面積	所有權人	使用分區	土地劃分原則
		(m ²)			
1	134	147.00	創富持本置業有限公司等	第四之一種住宅區(特)	數筆土地上有建築物且為同一張建築執照或使用執照【(61)使字第1119號】
	135	135.00	卜旭等	第四之一種住宅區(特)	
	136	162.00	林陳淑菁等	第四之一種住宅區(特)	
	137	151.00	鄭榮勳等	第四之一種住宅區(特)	
	138	197.00	魏正權等	第四之一種住宅區(特)	
2	140	104.00	中華民國行政院農業委員會農田水利署	第四之一種住宅區(特)	毗鄰數筆土地為同一所有權人
	140-1	16.00		第四之一種住宅區(特)	
	140-2	15.00		第四之一種住宅區(特)	
	140-3	15.00		第四之一種住宅區(特)	
3	139-2	43.00	臺北市政府財政局	第四之一種住宅區(特)	
4	18-4	2.00	何**、林**等	第四之一種住宅區(特)	
5	18-7	2.00	何**、林**等	第四之一種住宅區(特)	
合計		989.00			

估價條件—更新前

4. 合併前各宗土地價值評估以**整宗更新單元合併後土地作為比準地**。各宗地合併前土地價值則依比準地與各宗土地個別條件差異進行調整。
5. 更新範圍內之合法區分建物，依照不動產估價技術規則第126條評估區分建物土地權利價值，評估更新前店面選定『**市民大道四段68巷4號1樓**』，更新前住宅選定『**市民大道四段68巷4號3樓**』作為比準單元。
6. 更新前區分所有建築物使用及維護狀態以一般正常情況評估，不考慮建築物個別裝潢情況。並依各戶登記之產權面積估計其權利價值，**增建部分不予以評估**。另，更新前區分建物部分戶別未完成陽臺補登，考量權利價值分配之公平性，本次**不考量陽臺面積進行更新前區分建物價值評估**。

估價條件—更新前

7. 本案更新前合法建物之建材為鋼筋混凝土造，屋齡約為51年，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，住家用之建物耐用年數鋼筋混凝土造為50年，故勘估標的**建物已超過建物耐用年數**。本次依該建物目前之維護使用情形，以**尚可繼續使用10年為前提進行評估**。



估價條件—更新後

1. 權利變換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後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之**新成屋價格**查估。
2. 更新後各戶價格評估，店鋪部分選定以「**1F-S3戶**」為比準戶，樓上層部分選定「**8F-A3**」為比準戶，停車位部分選定以「**B2坡道平面大車位編號10**」為比準車位。
3. 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，並設有約定專用。本次估價考量露臺使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

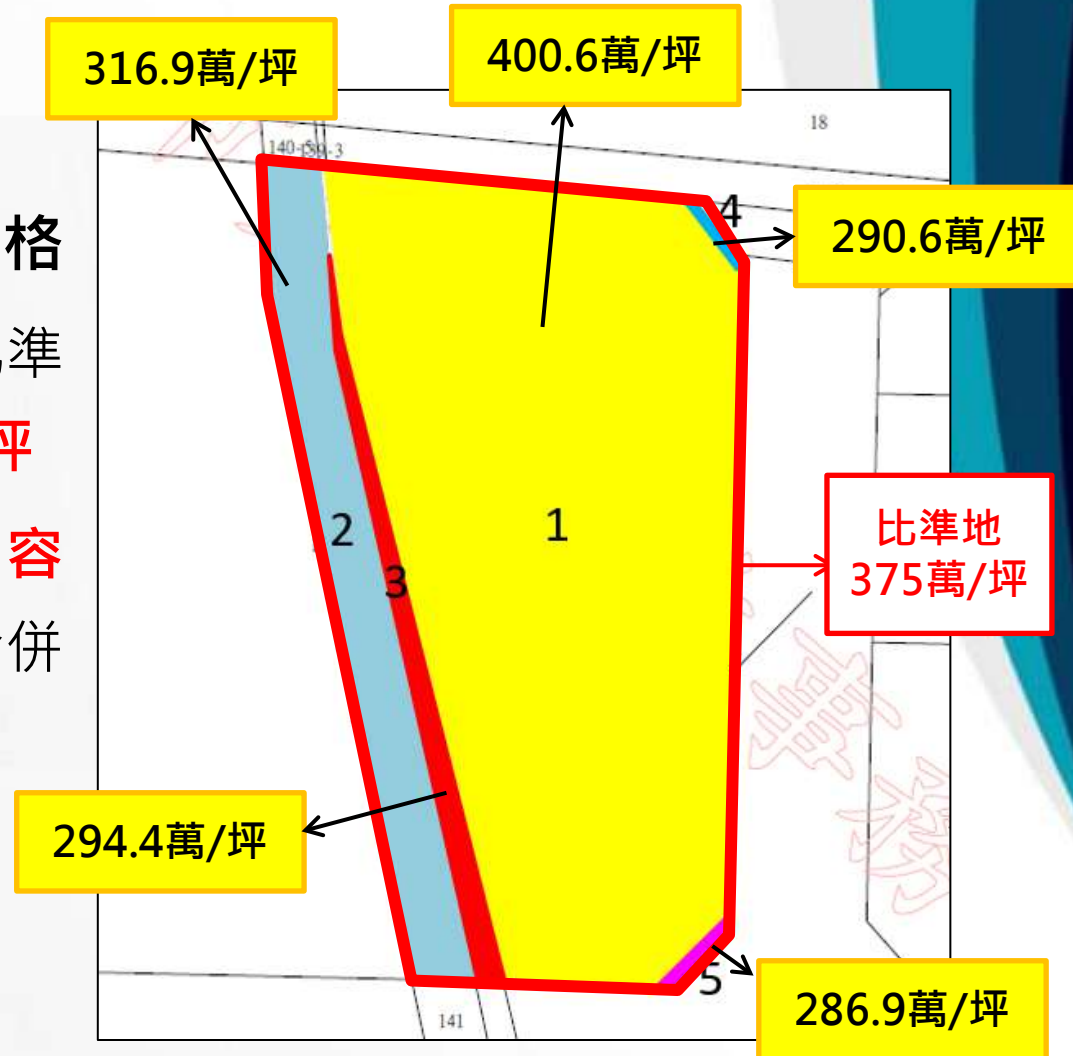


更新前權利價值評估

◆ 步驟一：

評估各宗土地合併前價格

- 以比較法及土開法評估比準地(合併後土地)為**375萬/坪**
- 考量**面積、地形、臨路、容積率**等條件差異，決定合併前各宗土地價格



更新前權利價值評估

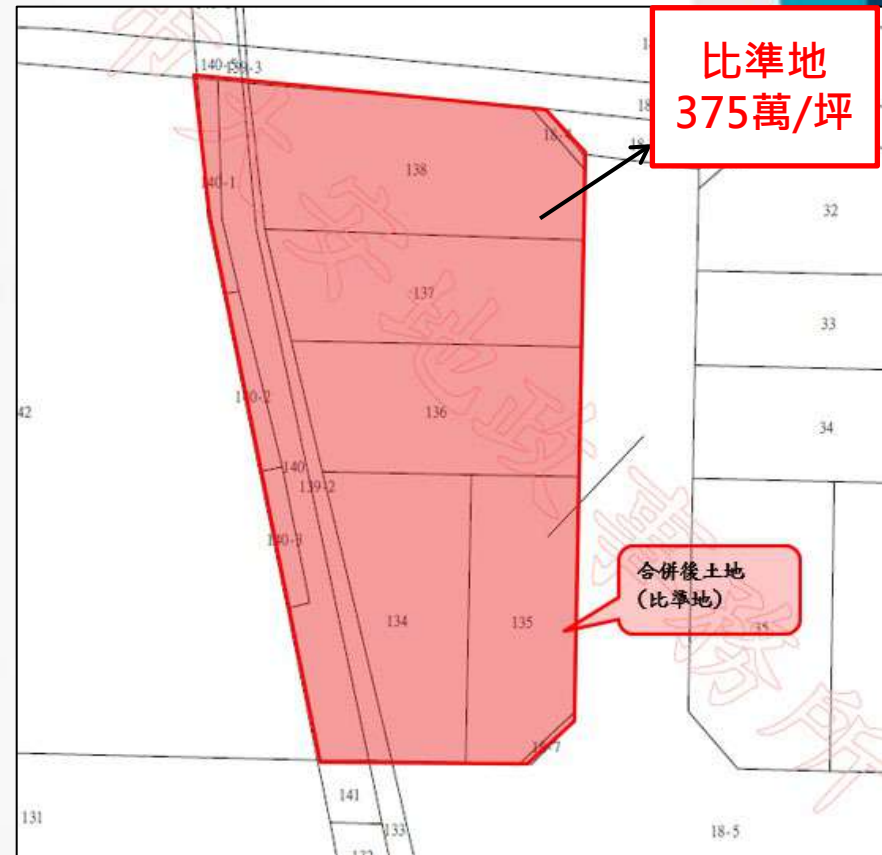
◆ 步驟二：

評估各宗土地合併後價格

- 以比較法及土開法評估合併後整宗土地為**375萬/坪**
- 整宗土地面積為299.1725坪，總價約為**11億2189萬**

◆ 步驟三：

依合併前各宗土地價值比例分配合併後價格



更新前權利價值評估

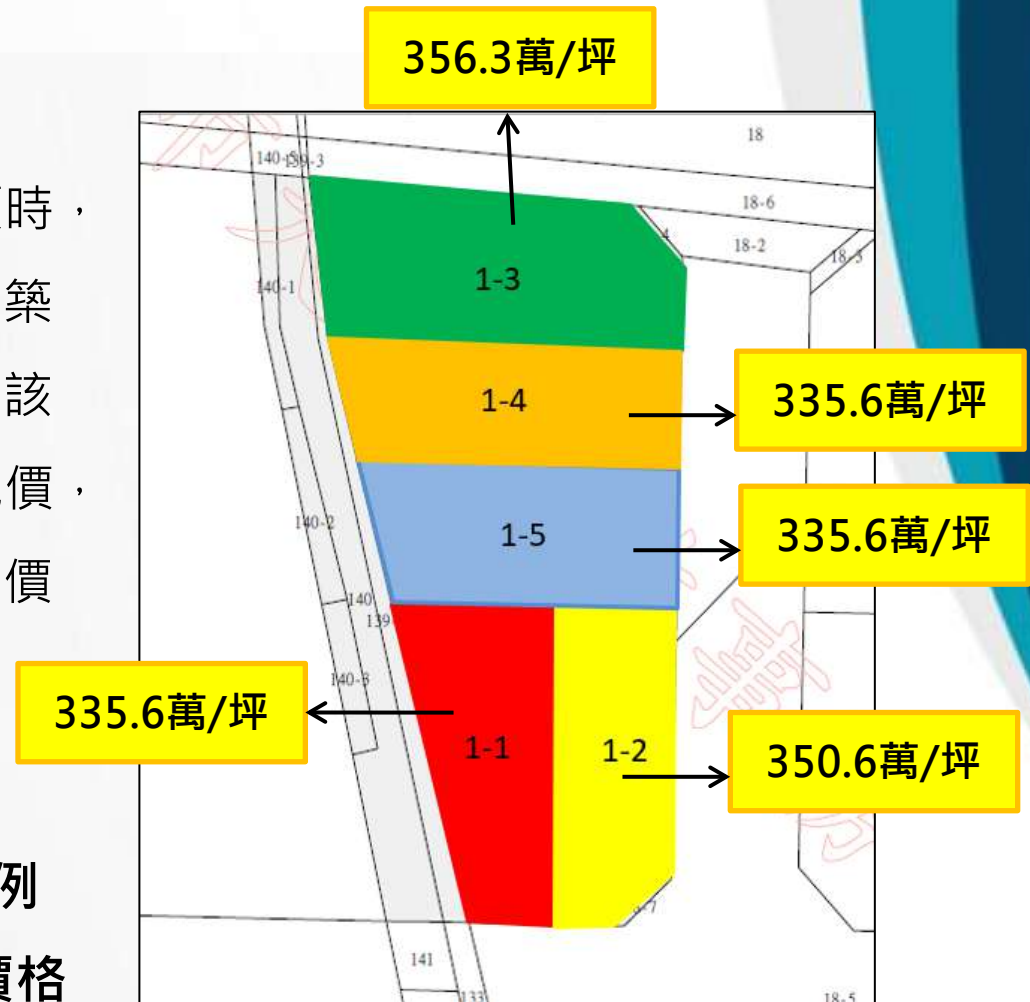
◆ 步驟四：

同一建使照宗地第二次分宗

- 為同一宗土地前提下進行估價時，各筆土地地籍線已依據地上建築物之座落位置進行分割，得就該同一宗土地所得合併後土地地價，考量各宗土地個別條件分算地價之。

◆ 步驟五：

依二次分宗各宗土地價值比例
分配分宗編號1土地合併後價格



更新前權利價值評估

◆ 步驟六：

依照《不動產估價技術規則》第126條，各戶區分建物價格評估

- 以比較法及收益法評估店面比準戶為**140萬/坪**、住宅比準戶為**90萬/坪**
- 考量**商校、通風採光、視野棟距**等條件差異，決定各區分建物價格。

◆ 步驟七：

依各區分建物按其**價值比例**分配其**坐落土地**權值



更新前權利價值比例

PANASIA

所有權人	地號	建號	權利價值比例
○○有限公司	134	2254	5.1692%
林○○	134	2255	3.3725%
林○○	18-4		
林○○	18-7		
林○○	134	2257	3.3561%
林○○	18-4		
林○○	18-7		
胡○○	134	2256	3.3559%
卜○○	135	2259	5.0556%
邱○○	135	2258	3.1876%
石○○	135	2260	3.1563%
方○○	135	2261	3.1876%
魏○○	138	2270	2.6109%
魏○○	138	2270	3.4812%
魏○○	138	2270	2.6109%
施○○	138	2271	4.3202%
陳○○	138	2272	2.1392%
謝○○	138	2272	2.1392%
蔡○○	138	2273	2.1653%
黃○○	138	2273	2.1653%
鄭○○	137	2269	5.3096%
郭○○	137	2268	3.4474%
洪○○	137	2266	3.4133%
許○○	137	2267	3.4474%

所有權人	地號	建號	權利價值比例
林○○	136	2263	5.6966%
許○○	136	2264	3.6984%
林○○	136	2265	0.5232%
林○○	136	2265	0.5232%
林○○	136	2265	0.5232%
林○○	136	2265	0.5232%
林○○	136	2265	0.5232%
林○○	136	2265	0.5232%
林○○	136	2265	0.5232%
陳○○	136	2262	3.6984%
何○○	18-4	0	0.0445%
何○○	18-7	0	
何○○	18-4	0	0.0445%
何○○	18-7	0	
何○○	18-4	0	0.0445%
何○○	18-7	0	
何○○	18-4	0	0.0445%
何○○	18-7	0	
何○○	18-4	0	0.0445%
何○○	18-7	0	
林○○	18-4	0	0.0165%
林○○	18-7	0	
林○○	18-4	0	0.0165%
林○○	18-7	0	
財政局	139-2	0	3.3435%
農田水利署	140	0	12.5547%
農田水利署	140-1	0	
農田水利署	140-2	0	
農田水利署	140-3	0	
合計	-		100.0000%

更新後權利價值評估

- 產品類型：住宅大樓
- 建築樓層：地下4層，地上14層
- 建材構造：鋼筋混凝土造，三級建材
- 規劃坪數：23~50坪

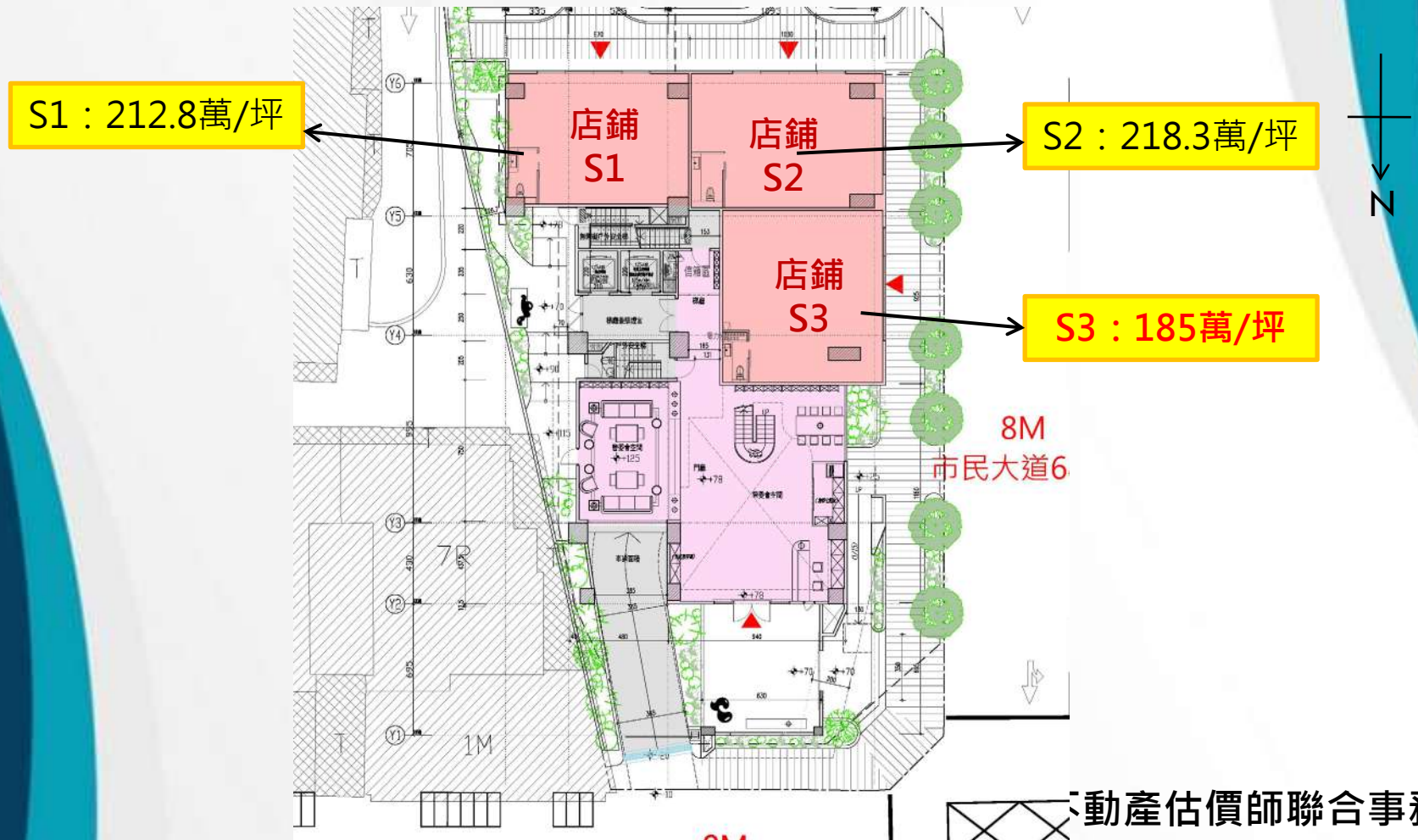
本次以比較法及收益法之直接資本化法評估**店面**比準戶單價為**185萬/坪**，再以各戶**商效**等個別因素推估各戶價格。

住宅比準戶單價為**134萬/坪**，再以各戶**樓層、面積、通風採光、視野棟距**等個別因素推估各戶價格



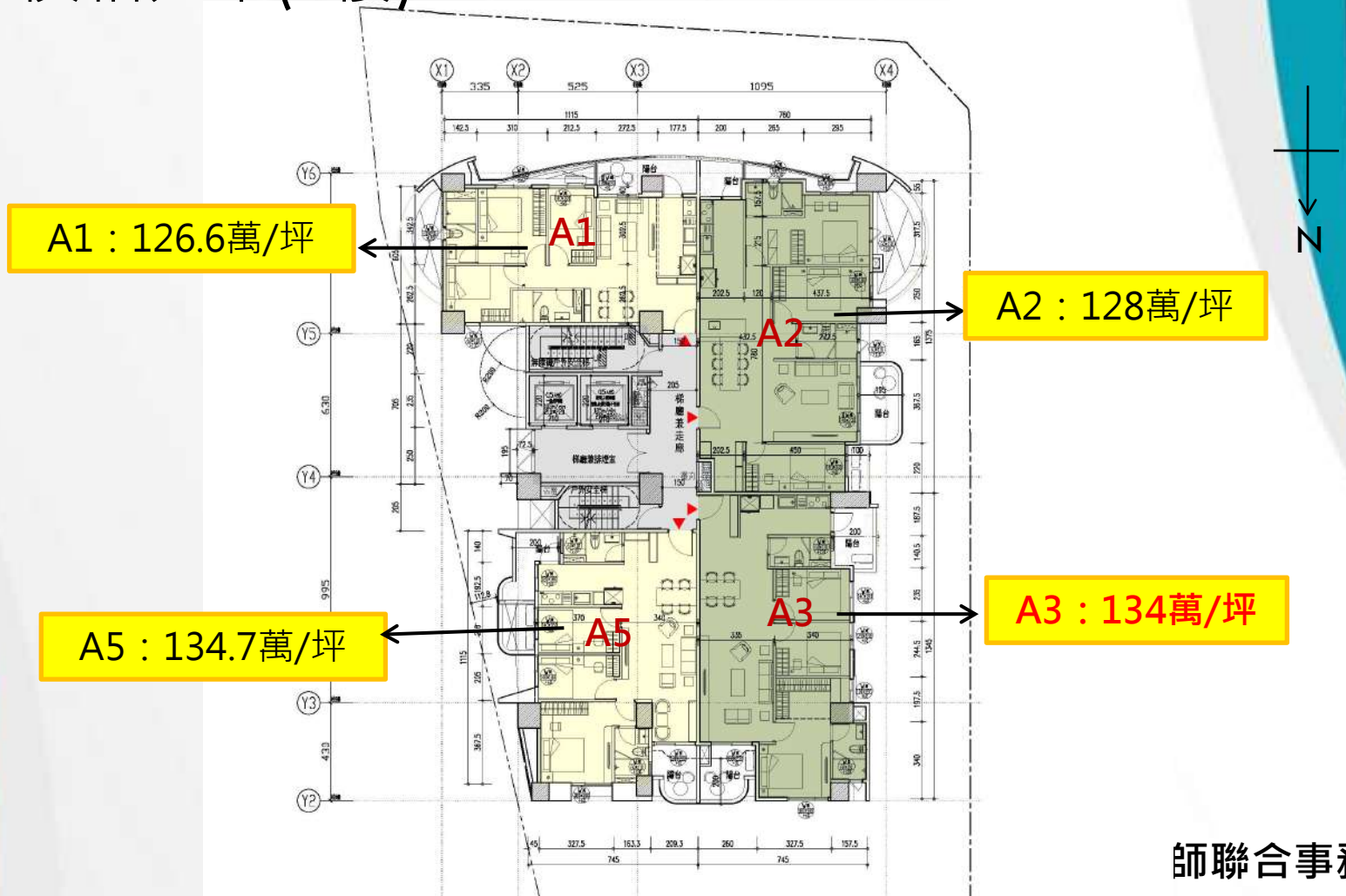
更新後權利價值評估

各戶價格如下(1樓)



更新後權利價值評估

各戶價格如下(8樓)



更新後權利價值評估

- 車位部分位於地下1~4層，為坡道平面式停車位，蒐集周邊同性質車位案例，比準車位單價為**350萬元/個**。
- 依前述推估更新後建物，平均店面價格約**204.7萬/坪**，平均住宅價格約**133.3萬/坪**，停車位均價為**339萬元/個**，總銷售金額約**31.46億**。



簡報結束 敬請指教

◎本案專屬網站：<http://www.chinaremc.com/page/800>
地主專區密碼18412



◎有關都市更新相關法令規定可參閱：
臺北市都市更新處 / 法令園地 (<https://uro.gov.taipei/>) ，
或洽臺北市都市更新處法令諮詢專線：(02) 2781-5696 分機3093