

友宏不動產估價師事務所

YOU-HONG Real Estate Appraiser Firm

權利變換估價說明

- 一、基本資料
- 二、評估內容
- 三、更新前估價條件
- 四、更新前價值評估步驟
- 五、更新前權利價值評估
- 六、更新後不動產說明
- 七、更新後估價條件
- 八、更新後權利價值評估

一、基本資料

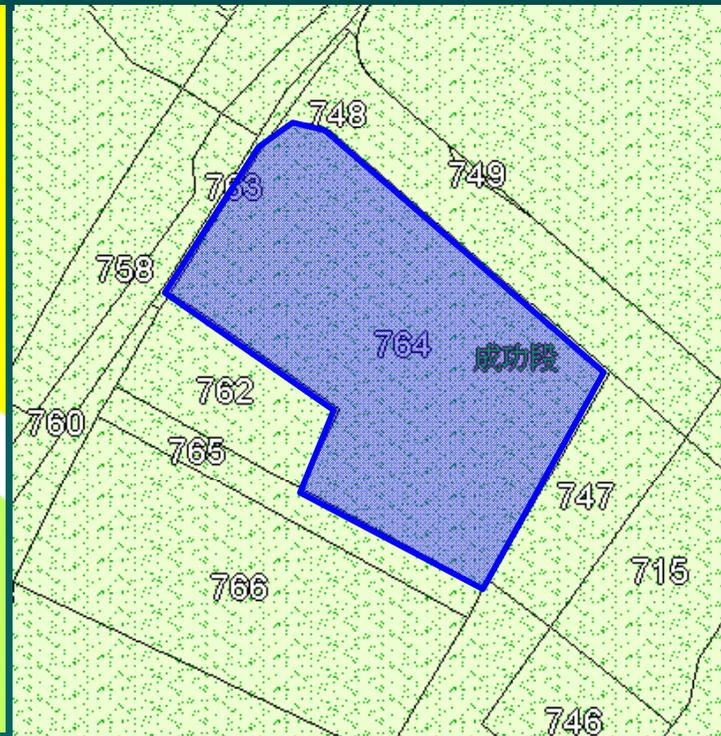
(一)更新單元範圍：新北市五股區成功段764地號

(二)土地面積：1462.36平方公尺(442.3639坪)

(三)使用分區：住宅區

(四)法定建蔽率/容積率：50%/200%

原容積：
299.53%



二、評估內容

(一)評估更新前土地之權利價值

(二)評估更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例

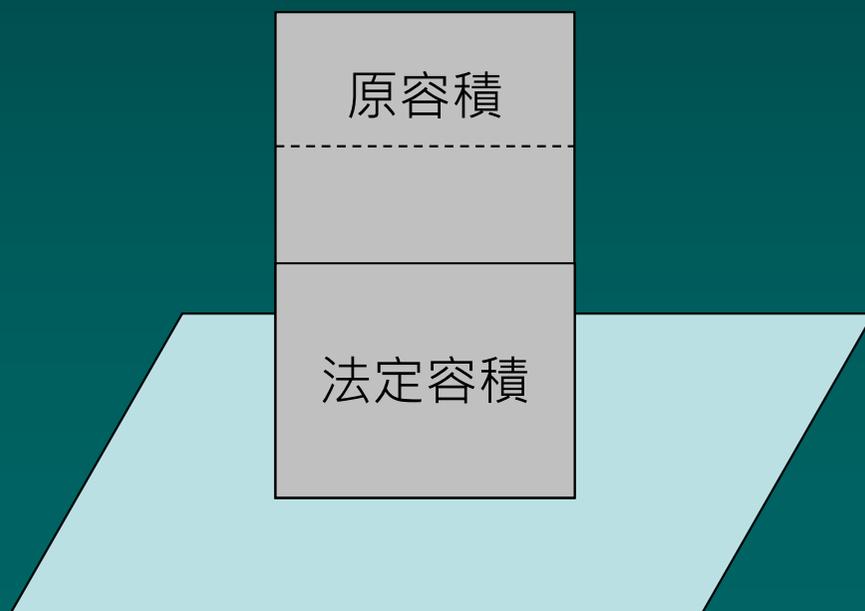
(三)評估更新後區分所有建物及其土地應有部分之權利價值

三、更新前估價條件

- (一) 權利變換評價基準日：103年1月10日
- (二) 更新前各權利人土地權利價值，係以土地素地價格為基礎，在無任何獎勵容積之前提下所評估之價值。
- (三) 更新前區分所有建物所有權人、權利範圍、面積、主要建材、建築完工日期、登記用途、共用部分約定專用情形等基本資料以建物登記簿謄本、竣工圖說及相關產權清冊資料為準。
- (四) 更新前區分所有建物係以竣工圖所載之法定用途為前提進行評估。

三、更新前估價條件

(五)因考量更新單元有原容積大於法定容積之情形，而都市更新及綠建築容積獎勵之申請僅以法定容積為計算基礎，故本次以原容積加以折減後之容積率**254.99%**評估更新前土地價值。



四、更新前價值評估步驟

評估更新單元內之土地價值
(以比較法、土地開發分析法評估)



評估更新單元內各區分所有建物
之土地權利價值
(以比較法、收益法評估)



土地所有權人及權變關係人價值歸戶
，及計算權利價值比例

五、更新前權利價值評估

步驟一：評估更新前土地價格

經比較法、土地開發分析法評估，容積率254.99%之住宅區土地價值如下：

成功段 764地號	面積(坪)	單價(元/坪)	價值合計(元)
	442.3639	500,000	221,181,950

五、更新前權利價值評估

步驟二：評估更新前各區分所有建物之權利價值

步驟三：計算更新前各區分所有建物之價值比例

步驟四：以各區分所有建物之價值比例分算

編號	門牌	建物面積(坪)	海砂屋減損後之建坪單價(元/坪)	建物總價(元)	比率(A)	764地號素地總價(L)	各區分所有建物土地權利價值(A)×(L)
1	西雲路**巷*號	24.76	160,050	3,962,838	1.8271%	221,181,950	4,041,273
...
4	西雲路**巷*號*樓	24.40	132,000	3,220,800	1.4850%		3,284,548
60
合計			143,824	216,889,162	100.0000%		221,181,950

實際數字以都市更新審議會審議為準
上表比例僅顯示到小數點後第四位

五、更新前權利價值評估

步驟五：將各所有權人之價值歸戶並計算比例

編號	門牌	所有人	各區分所有建物 土地權利價值(A) ×(L)
1	西雲路**巷*號	某甲	4,041,273
...
4	西雲路**巷*號 *樓	某甲	3,284,548
60
合計			221,181,950

某甲：合計7,325,821元
 $7,325,821 / 221,181,950 = 3.3121\%$

情況1：參與權變→以3.3121%參與分配更新後權利價值

情況2：不參與→領取更新前權利價值7,325,821元

六、更新後不動產說明

更新後建築規劃設計

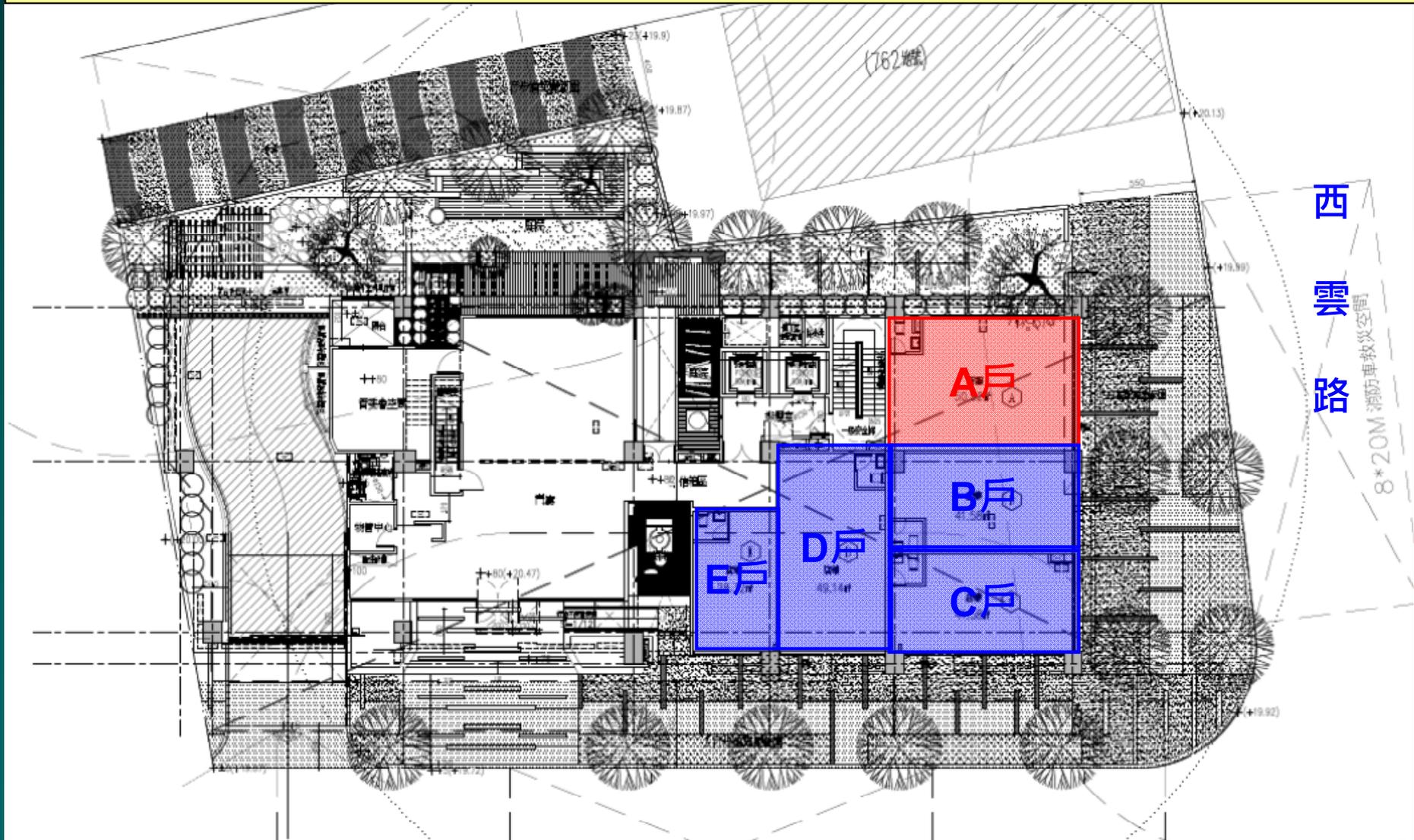
- (一)產品型態：住宅店面大樓
- (二)建築樓層：地上14層/地下3層
- (三)建築結構：RC2級(中級)
- (四)規劃戶數：店面-5戶、住宅-89戶
- (五)公設比：約33.4%
- (六)規劃坪數：店面-11~24坪、住宅- 28~54坪
- (七)車位數量：98個(平面30個、機械68個)

七、更新後估價條件

- (一)權利變換評價基準日：103年1月10日
- (二)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估定。
- (三)評估更新後各戶價格，地面層店鋪選定1F-A戶；樓上層住家選定4F-A戶作為比準單元。
- (四)更新後於14樓-A戶、14樓-E戶分配單元設有約定專用露台。本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

八、更新後權利價值評估(店面)

比準單元(A戶)：447,000元/坪 → 水平效用比調整 (面積、採光、商業效益) → 店面各戶價值



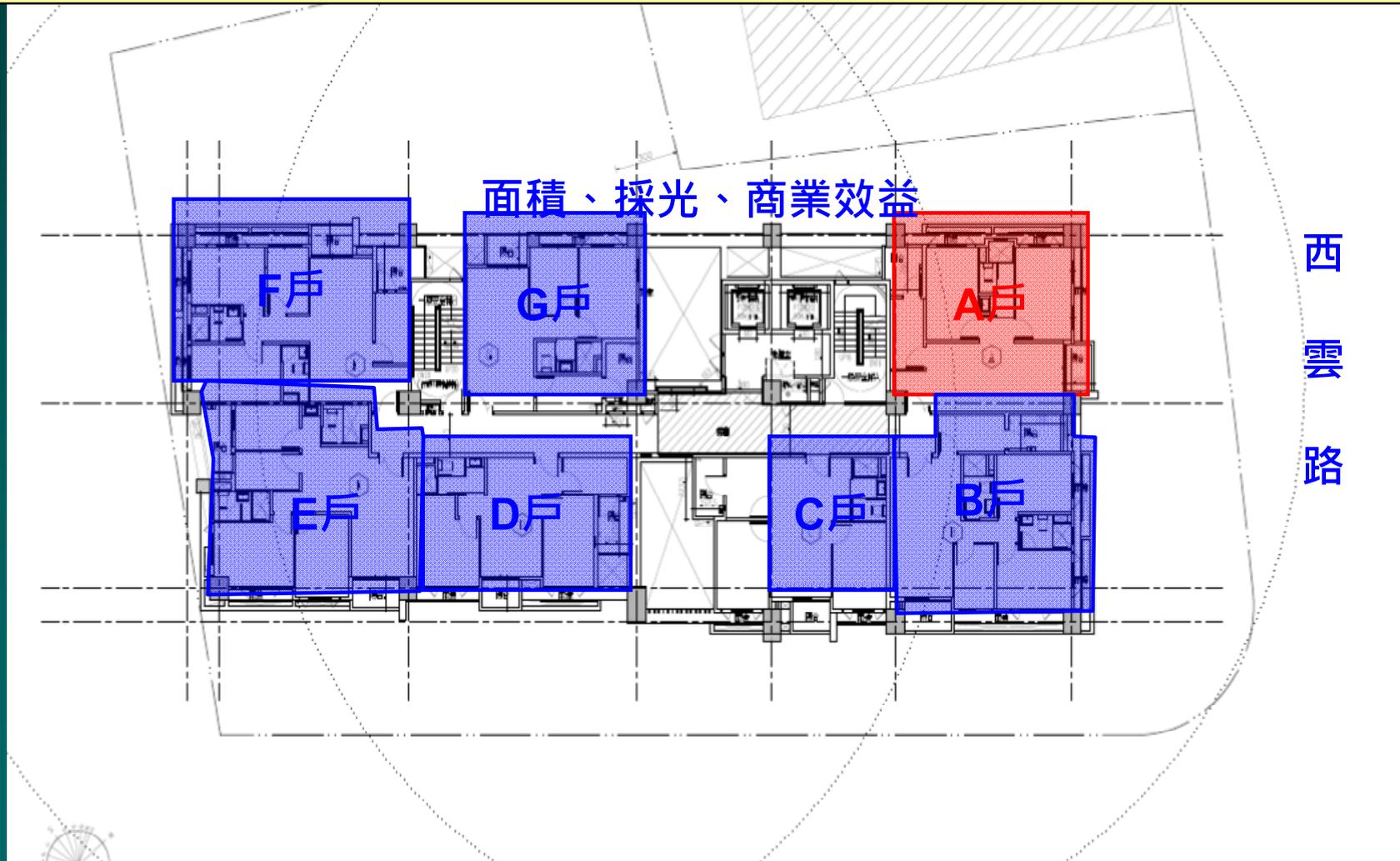
八、更新後權利價值評估(住家)

比準單元(4F-A戶)：261,000元/坪

樓層別、水平效用比調整

(面積、採光、景觀、噪音、
產品規劃、附屬建物比例)

住家各戶價值



八、更新後權利價值評估(車位)

樓層	形式	數量	單價(元/個)	總計(元)
B1	坡平(大)	7	1,250,000	8,750,000
B2	坡平(大)	23	1,150,000	26,450,000
B3	機械(上)	26	600,000	15,600,000
	機械(橫)	16	650,000	10,400,000
	機械(下)	26	500,000	13,000,000
合計		98	757,143	74,200,000

八、更新後權利價值評估

產品種類	樓層	面積(坪)/車位數	總價(元)	平均建坪單價(元/坪)
地面層店鋪	1F	91.90	40,033,409	435,619
樓上層住家	2F~14F	2,964.32	821,889,191	277,261
全棟	1~14F	3,056.22	861,922,600	282,022
車位	B1~B3	98位	74,200,000	757,143
更新後總價值		--	936,122,600	--