



LinkU

臺北市內湖區潭美段四小段242地號土地

都市更新權利變換估價

權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：

不動產估價技術規則

「台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」

- 評估內容

更新前之權利價值及價值比例。

更新後每個分配單元之權利價值。



勘估標的基本資料

■ 單元範圍

內湖區潭美段四小段242地號
土地

■ 面積

372.00m²(約112.53坪)

■ 使用現況

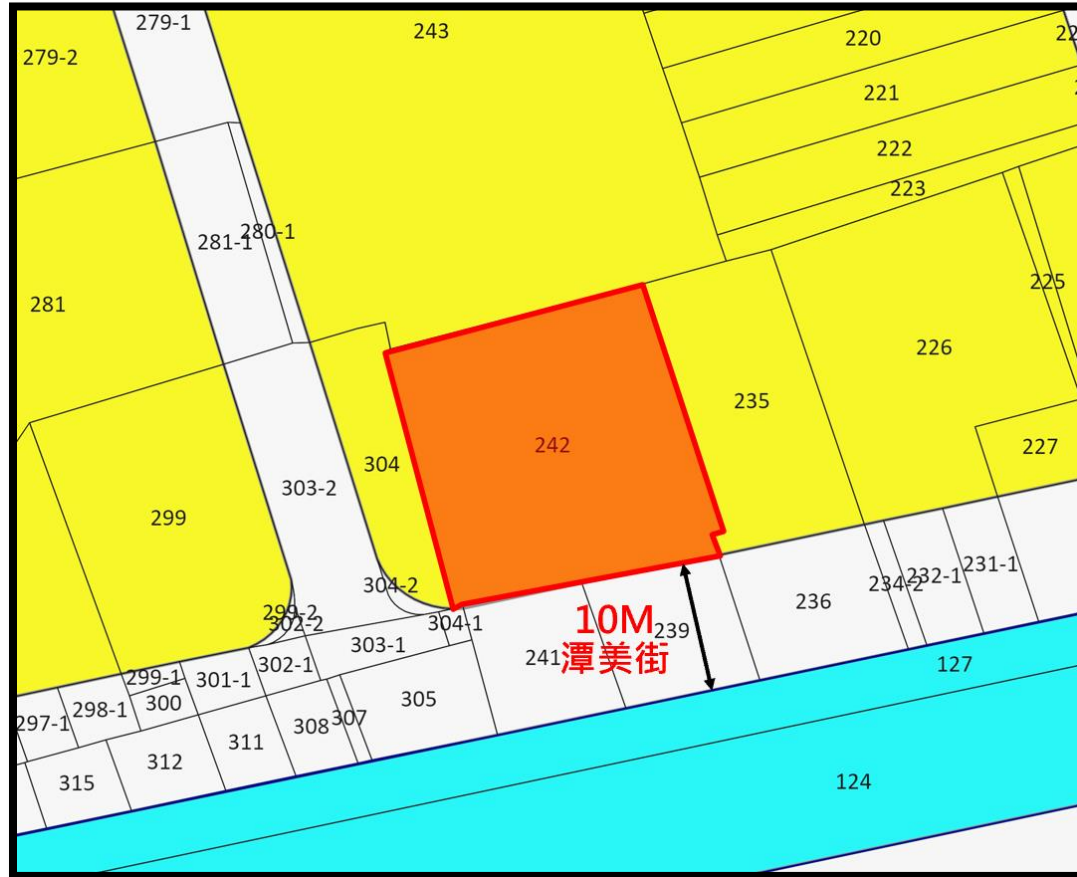
屋齡約41年之地上5層/地下
1層之公寓

■ 土地使用分區

第三種住宅區，法定建蔽率
45%，法定容積率225%

■ 臨路寬度

10M潭美街



更新前估價條件

價格日期：民國111年2月28日

項目	條件說明
1 地價 評估基礎	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， 不考慮任何獎勵容積 下，評估土地更新前權利價值。
2 比準地	本次選定整宗更新單元為比準地。
3 高氯離子 建築物	本案有高氯離子混凝土建築物之情形，本次以一般正常情況不考慮高氯離子混凝土建築物之影響進行評估。



更新前估價條件

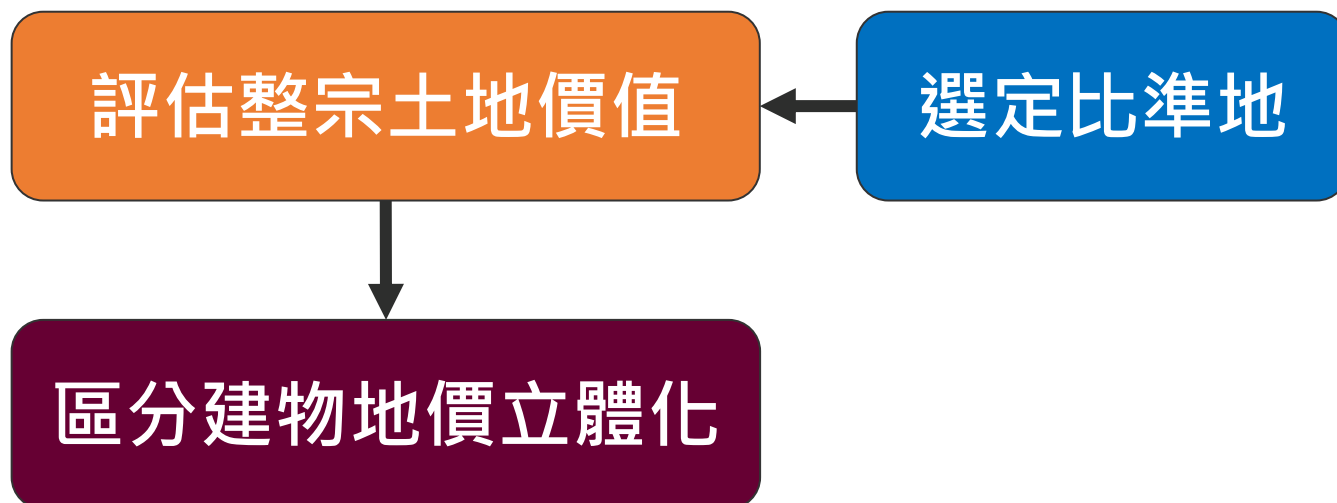
項目	條件說明
4 區分所有 建物之地 下室評估	<p>更新單元內區分所有建物707及712建號2筆建物登記面積包含地下室，由於地下室部分未持有土地持分，故本案地下室以有建物無土地之情況評估其合法建築物所有權之權利價值，係依「修訂『臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項』」規定及委託者提供之下列條件評估：</p> <ol style="list-style-type: none">1.本案合法建物結構為鋼筋混凝土造，屋齡41年，依不動產估價師公會全國聯合會發布之第四號公報規定，建物經濟耐用年數為50年，惟考量建物所有權價值隱含土地使用權價值，參酌臺北市不動產估價師公會所發佈作業通則，以延長年數為80年評估合法建物所有權之價值。2.年地租不予列計。
5 比準戶	<p>本案更新前區分所有建物價值評估，本次選定潭美街127號(712建號)為地面層比準戶，以及選定潭美街127號三樓(713建號)為樓上層比準戶。</p>



本案更新前價值評估流程

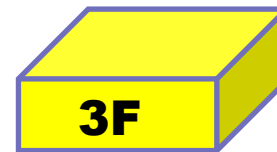
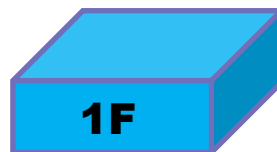
- 價格日期:111年2月28日(須於計畫報核前六個月內擇定一日)
由於房地產市場及物價波動，故須訂定價格日期為權變分配基準

- 評估流程:



區分所有建物價值評估-位置及樓層差異調整率

比準戶基本資料



比準類別	門牌	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)	銷售總價(元)
一樓	潭美街127號	36.26	600,000	21,756,000
樓上層	潭美街127號三樓	36.48	460,000	16,780,800

註：以上面積(坪)依建物產權清冊整理，僅顯示至小數點第二位。

位置差異調整率

修正項目	說明	調整率
景觀	稍優	2%
	普通	0%
	稍差	-3%

樓層差異調整率

樓層	樓層別效用比
1F	100%

樓層	樓層別效用比
2F	101%
3F	100%
4F	99%
5F	99%

註：以上為本案依前述估價條件評估之修正係數，各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

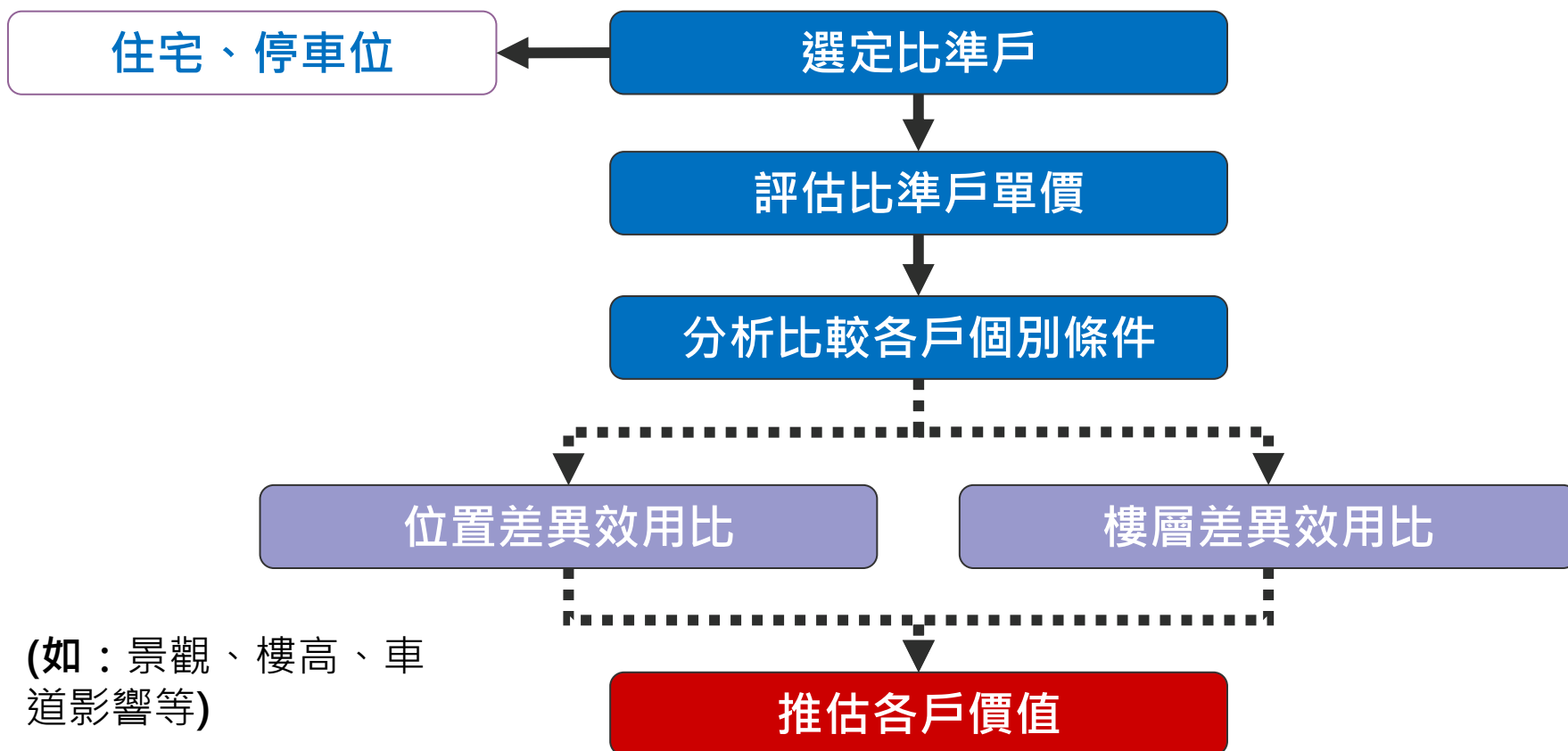
更新後估價條件

價格日期：民國111年2月28日

項目	條件說明
1 價格評估 基礎	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前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 比準戶選定	評估更新後各戶價格，建物選定 第六層B戶 作為住宅比準戶、車位選定 地下層一般型倉儲式車位 做為車位比準單元。
3 約定專用 之評估	更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露台，並設有約定專用，故本次評估 考量露台使用效益 ，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

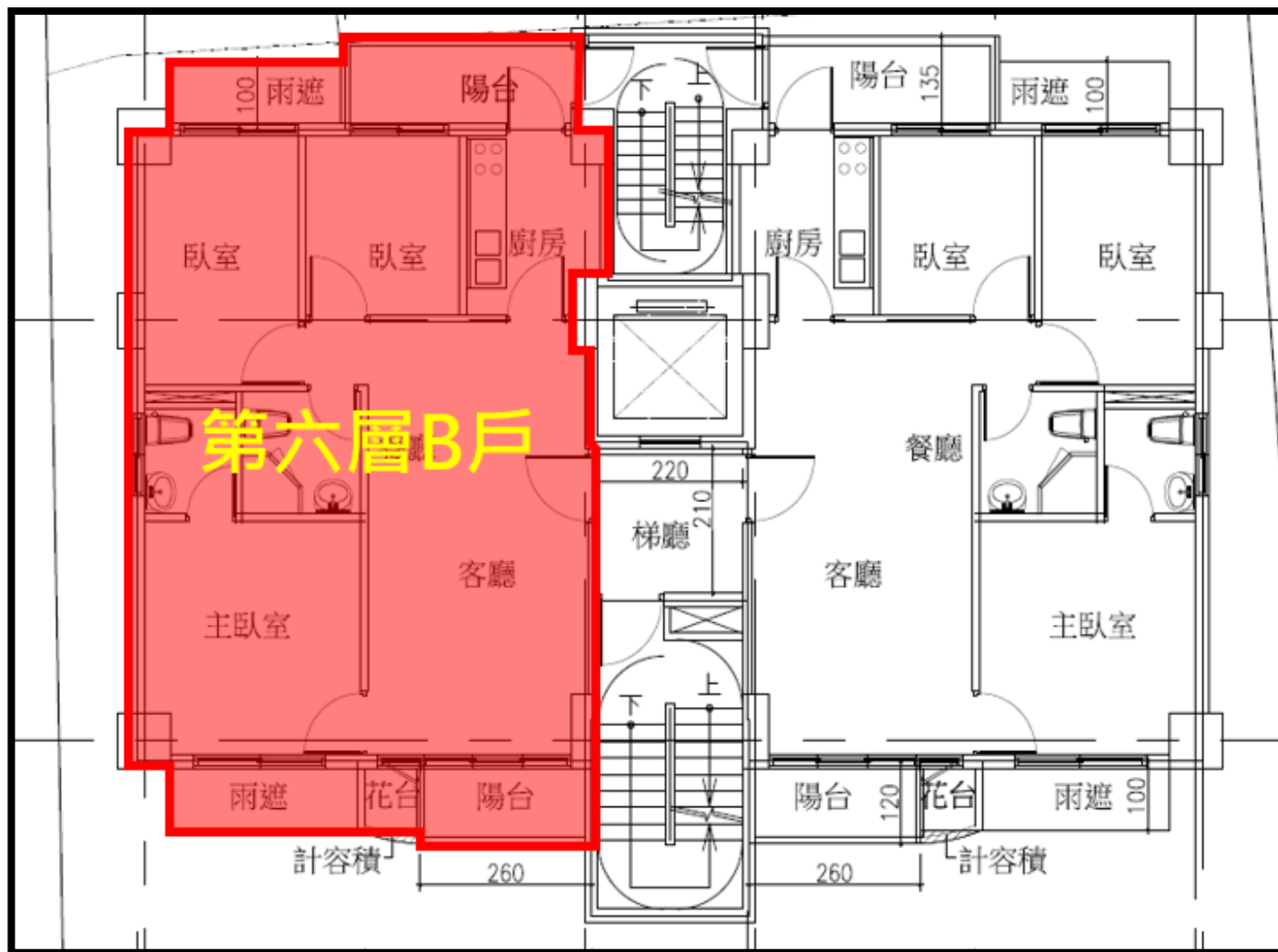


更新後價值評估流程



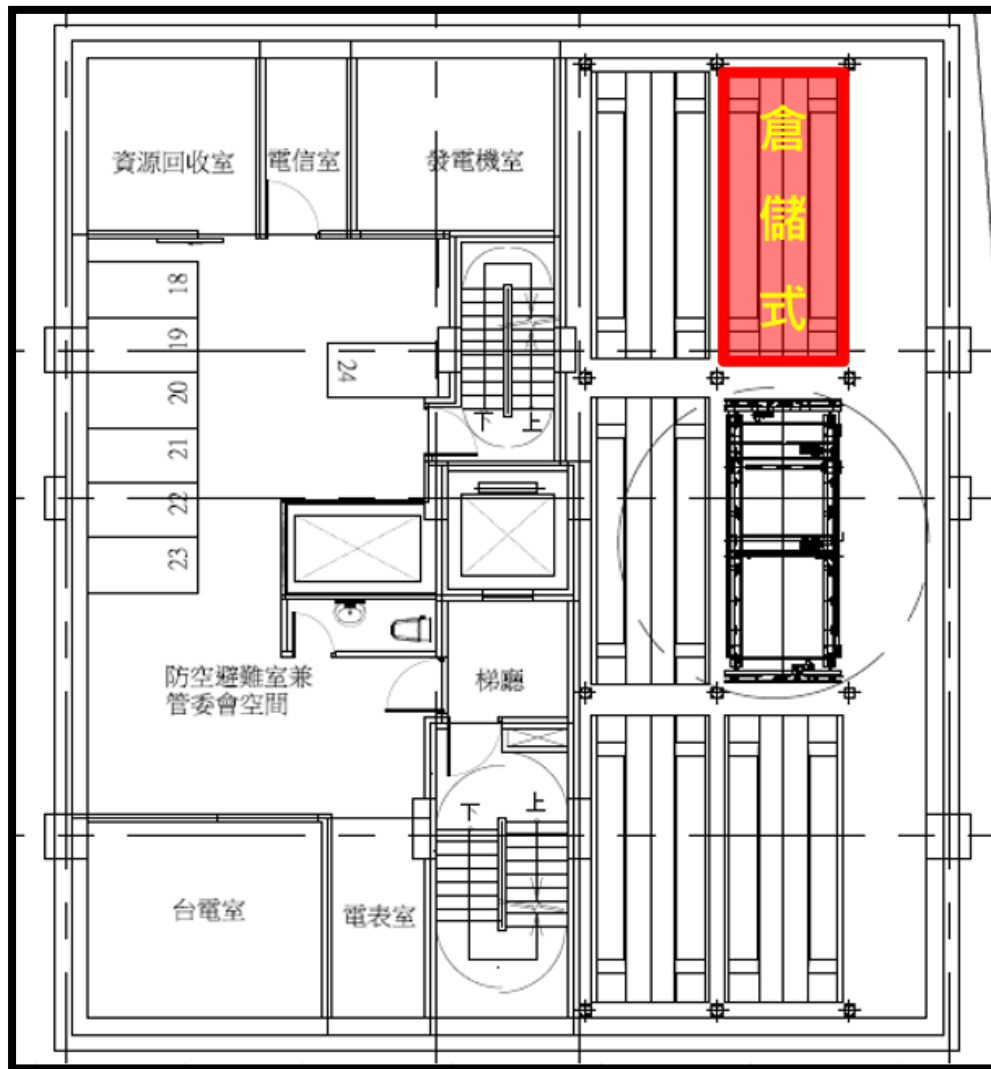
比準戶選定

住宅：第六層B戶



比準車位

車位：倉儲式車位



住宅位置差異調整率

位置差異調整率

項目	條件	調整率
景觀	普通	0%
	稍差	-2%
車道影響	無影響	0%
	有影響	-2%
樓高	3.6M	3%
	3.2M	0%

樓層差異調整率

樓層	效用比
2F	96.8%
3F	97.6%
4F	97.6%
5F	99.2%
6F	100.0%
7F	100.8%
8F	101.6%
9F	102.4%
10F	103.2%
11F	104.0%
12F	104.8%
13F	105.6%

註：以上為本案依前述估價條件評估之修正係數，各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。



車位位置差異調整率

位置差異調整率

修正項目	說明	調整值
大小修正	倉儲式(505cm*200cm*180cm)	-
	倉儲式(505cm*200cm*160cm)	-100,000
車位型式	地面層無障礙車位	1,200,000
	地面層平面車位	1,100,000
	倉儲式	-

註：以上為本案依前述估價條件評估之修正係數，各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。



更新後價值評估結果

- 住宅比準單元價格評估為：700,000元/坪
車位比準單元價格評估為：1,400,000元/個

2、更新後價格結論：

樓層	產品類別	建物面積(坪) 車位數量(個)	更新後總價(元)	平均單價(元)
2F-13F	住宅	799.44	565,853,559	707,812
樓上層小計		799.44	565,853,559	707,812
1F-B3F	車位	24	35,700,000	1,487,500
合計			601,553,559	

註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

LinkU

連結
美好生活

Listen

Insight

Neighborly

Knowledge



LinkU