

# 擬訂臺北市北投區振興段一小段173地 號(部分)等2筆土地(天母樺園社區) 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 公聽會簡報

實施者：臺北市北投區振興段一小段173地  
號(部分)及179地號(部分)等2筆土地  
(天母樺園社區)更新地區都市更新會

都更單位：東亞建築經理股份有限公司

建築單位：唐吉生建築師事務所

估價單位：宏大不動產估價師聯合事務所

第一太平戴維斯不動產估價師事務所

景瀚不動產估價師聯合事務所

中華民國 1 0 9 年 7 月 1 8 日

# 辦理緣起與法令依據

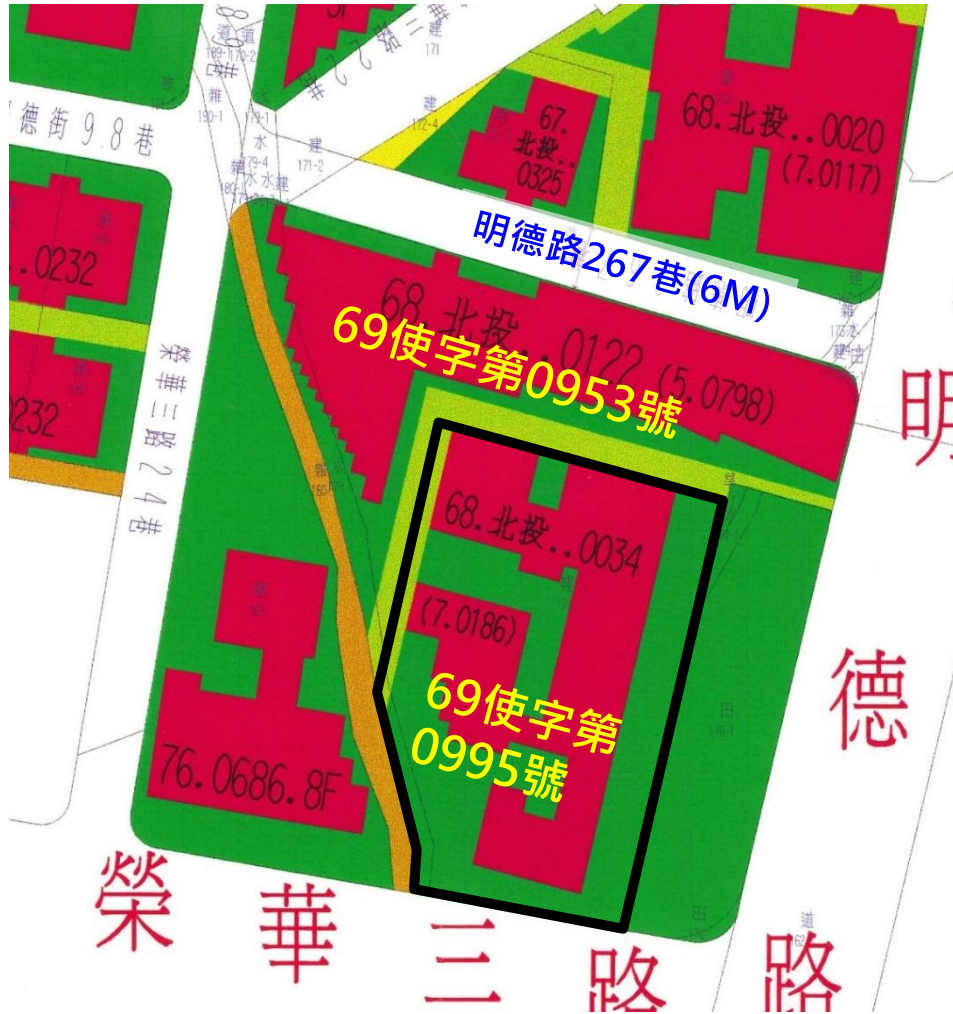
- 民國102年4月12日臺北市政府逕行劃定公告「劃定臺北市北投區振興段一小段173地號(部分)及179地號(部分)等2筆土地(天母樺園社區)為更新地區」。
- 於108年12月28日會員大會議決通過「為適用新法令而重新報核計畫」
- 本公聽會係依「都市更新條例第32條、第48條」及「都市更新條例施行細則第8條」規定辦理。邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並以專屬網頁周知及張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

# 預定進度

項目	起迄時間	所需時間
自辦公聽會	109.07.18	
選配期間	109.07.19~109.08.20	1個月
公開抽籤	109.08.22	
<b>事業暨權變計畫送件</b>	<b>109.09</b>	
事業暨權變計畫公展、 審議、核定公告	109.09~111.02	18個月
申請拆除及建照執照	111.03~111.05	3個月
地上物騰空拆除	111.06~111.08	3個月
工程施工 & 申請使照	111.09~113.12	28個月
交屋	114.01~114.06	6個月



# 更新單元範圍說明



更新單元範圍  
(同權利變換範圍)

詳背面

使用執照存根		69使字 0995 號																		
起造人姓名	何明純 等40名 (共選舉)		住址	石牌路1号166巷60-2号																
建造類別	樓房	構造種類	鋼筋混凝土製																	
使用分區	住宅區	層棟戶數	柒層	壹棟肆拾肆戶																
建築地點	明德路(共選舉)	地號	振興段 / 小段	地號																
基地面積	騎樓 M <sup>2</sup> / 其他 M <sup>2</sup>	建築率	5.58/10	法定空地面積 M <sup>2</sup>																
建築各項	各層面積	各層高度	各層用途	各層用途																
地下室	853.8 M <sup>2</sup>	2.8 M	第六層	606.06 M <sup>2</sup> 2.75 M 住宅出租																
騎樓	M <sup>2</sup>	M	第七層	606.06 M <sup>2</sup> 2.75 M 住宅出租																
第一層	606.06 M <sup>2</sup>	3.5 M	第八層	M <sup>2</sup> M																
第二層	606.06 M <sup>2</sup>	2.75 M	第九層	M <sup>2</sup> M																
第三層	606.06 M <sup>2</sup>	2.75 M	第十層	M <sup>2</sup> M																
第四層	606.06 M <sup>2</sup>	2.75 M	第 層	M <sup>2</sup> M																
第五層	606.06 M <sup>2</sup>	2.75 M	計	5170.77 M <sup>2</sup> M																
防空避難	地上 M <sup>2</sup> / 地下 853.8 M <sup>2</sup>	停車場	室內 165 M <sup>2</sup> / 室外 M <sup>2</sup>	屋頂突出部份 74.55 M <sup>2</sup>																
層高	1.9.88 M	建築高度	20. M																	
設計人姓名	蕭天賜	事務所名稱	蕭天賜 建築師事務所																	
監造人姓名		事務所名稱	建築師事務所																	
承造人姓名	施火木	營造廠名稱	北山營造有限公司																	
工程造价	13,238,775元	竣工日期	69年 7月 28日																	
發照日期	69年 7月 25日	開工日期	68年 7月 27日																	
建造執照字	68建(北投)( )字第 004 號																			
附註	<table border="1"> <tr> <td>檢</td> <td>對</td> <td>製</td> <td>科</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>圖</td> <td>長</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>章</td> <td>黃</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>允</td> <td>字</td> </tr> </table>				檢	對	製	科			圖	長			章	黃			允	字
檢	對	製	科																	
		圖	長																	
		章	黃																	
		允	字																	

屋精  
現在  
值及  
使用  
情形  
以  
免  
逾  
期  
登  
報  
要

68. 1. 5,000份

# 本案相關土地面積說明

項目	面積(m <sup>2</sup> )	說明
建築基地面積	1,123.00	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 原使用執照登載之基地面積。</li><li>2. 基準容積、建蔽率等建築相關檢討之計算基礎。</li></ol>
產權面積	1,183.84	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 本建物之所有權人持有之土地面積，逐筆計算至小數點後兩位四捨五入。</li><li>2. 更新後權利變換登記依據。</li><li>3. 估價條件之更新前原容積比例(原容積÷1,183.84)計算依據。</li></ol>
實際基地範圍面積	1,172.99	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 士林地政依據使用執照原圖所載之範圍，辦理假分割之面積。</li><li>2. 更新後建物配置範圍。</li></ol>

# 土地及建物權屬

- 更新單元土地筆數共2筆。土地謄本面積為1,183.84m<sup>2</sup>。土地所有權人計有66人（全為私有）。
- 更新單元建號筆數共44筆，建物謄本面積為5,896.22m<sup>2</sup>。建物所有權人計有65人（全為私有）。

## 事業計畫同意門檻

項目	土地		合法建築物	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
計算總合	1,183.84	66	5,896.22	65
法定同意比例	50%	50%	50%	50%
同意比例門檻	591.92	33	2,948.11	33

依都市更新條例第38條「依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或依第四條第一項第二款、第三款方式處理者，其共有土地或同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以辦理重建、整建或維護之各該幢或棟建築物所有權人人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比率。」

# 現況說明



- 除沿明德路一樓為店面使用外，其餘皆為住宅使用。
- 一棟七層樓之鋼筋混凝土造建築物，屋齡超過30年。現有建築物經臺北市政府都市發展局96年5月23日北市都建字第09668028000號函認定為「高氯離子混凝土建築物」，應拆除重建。
- 合法建築物面積5,896.22m<sup>2</sup>；其他改良物面積：445.15 m<sup>2</sup>。



# 計畫目標

- 改善居住安全
- 塑造良好都市景觀
- 增加改建之誘因
- 改善周邊交通系統

# 更新效益

## ■ 對更新地區之效益：

維護居住與使用之安全，改善現有之居住空間和景觀避免重大災害之發生。

## ■ 對政府之效益：

改善公共安全、衛生環境和交通便利性，提昇整體都市意象及景觀品質。

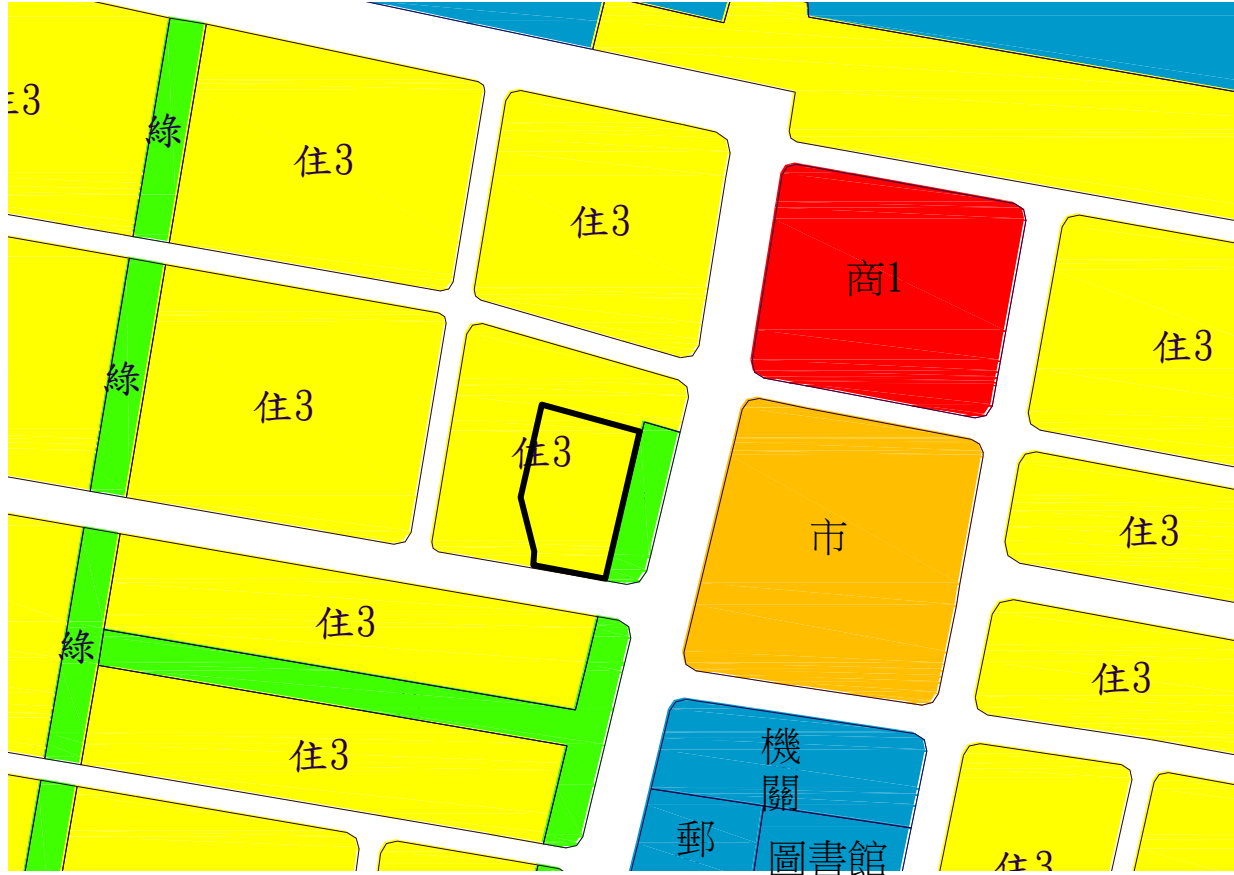
## ■ 對公眾之效益：

設計符合地區特色之建築風格，美化市容觀瞻，改善設計不良的都市空間。


## ■ 對公眾之效益：

留設人行步道，增加公共通行空間及植栽綠化，提供大眾更舒適美觀之步行空間。

# 細部計畫及使用分區



細部計畫：  
97.03.04府都規字  
第09730017400  
號公告之「臺北市  
北投區都市計畫通  
盤檢討(細部計畫)  
案」

 更新單元範圍  
(同權利變換範圍)

使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率	容積率	法定容積(m <sup>2</sup> )
住三	1,123	45%	225%	2,526.75

# 申請容積獎勵項目及額度

使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率	容積率	法定容積(m <sup>2</sup> )
住三	1,123	45%	225%	2,526.75

條文		申請獎勵容積項目	申請獎勵額度(%)	申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )
中央	第5條	原建築容積大於基準容積	60.85%	1,537.57
	第6條	建築物結構堪慮	10.00%	252.68
	第14條	一定時程以內	10.00%	252.68
臺北市	都市環境之 貢獻	建築規劃設計(三)留設供人行走之地面 道路或騎樓	4.20%	106.00
		建築規劃設計(四)符合審議會歷次會議 通案重要審議原則	3.00%	75.80
都市更新容積獎勵 合計			88.05%	2,224.73
高氯離子建築物(111年12月24日前完成都市更新 報核，可保有原容積30%容積獎勵)			48.26%	1,219.30

註：實際獎勵額度需視都更審議會審議結果為準

# 實施方式、費用負擔原則及找補方式

- 本都市更新事業計畫以權利變換方式實施。
- 本更新事業所需之工程費用、公共設施費用、權利變換費用、管理費用、貸款利息、稅捐等，皆由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以自行出資或權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。
- 本案之找補由各所有權人之應繳或應領之金額進行找補。
- 有參與本案出資者，未來重建成本結算時，如有尚未花費之相關管理費可依權利價值再分配。

## 處理方式及區段劃分

- 採「全區拆除重建」方式處理。

## 區內鄰近地區公共設施興修或改善計畫

- 本案無區內鄰近地區公共設施興修或改善計畫。

# 拆遷安置計畫

## ■ 地上物之拆遷計畫

於計畫核定並領取拆除執照後通知公告拆遷日。

## ■ 拆遷補償費

合法建築物及其他改良物之拆遷補償費由估價師查估評定，拆遷補償費扣除拆除費用後，於計畫核定後發放。

## ■ 拆遷安置費

一樓每坪每月408元，二樓以上每坪每月315元，車位每月4000元。

# 財務計畫-成本分析

項目		金額 (萬元)	備註
重建費用	營建費用(RC三級15F/B4)	53,486	平均單價約 16.15萬元/坪
	其他必要費用(鑑界、鑽探、規費及其他)	819	
權利變換費用	規劃費(都更、建築、估價、測量)及地籍整理費	2,605	
	拆遷補償、拆遷安置及其他改良物拆遷補償費	10,529	發放予所有權人
貸款利息		3,408	
稅捐		2,927	
管理費用	銷售管理費(6%)	3,242	
	信託管理費	326	
	更新會運作費(5%)	3,542	
	風險管理費(12%)	9,278	
合計(A)		90,163	

# 財務計畫-收入分析

更新後建物總價值(A)	250,141萬元
共同負擔費用(B)	90,163萬元
共同負擔比例(B)÷(A)	36.04%
更新後應分配價值(D)=(A)-(B)	159,978萬元

註：實際費用以臺北市都市更新及爭議處理審議會通過為準

## 風險控管方案

- 興建期間，產權交付信託管理，以保障產權完整且獨立。
- 興建資金全部交付信託，由信託專戶控管。

# 權利變換說明

- 權利變換係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部份或權利金。
- 所有權人應分配價值  
= $(\text{更新後總價值} - \text{重建總費用}) \times \text{權利價值比例}$



# 選配原則

- 一. 1樓優先選擇1樓。
- 二. 1樓放棄原樓層者，**優先選擇11-15層**，選配時以該戶總價值最接近者為優先。
- 三. 2樓-7樓以原樓層優先選配，選配時以該戶總價值最接近者為優先。
- 四. 2樓-7樓未能分回原樓層者，**優先選擇8-10層**，選配時以該戶總價值最接近者為優先。
- 五. 原地下車位車主優先選擇車位，選配一車位為限，重複者以公開抽籤。
- 六. 其餘車位則開放原住戶選配，重複者以公開抽籤，一戶一車位為原則。

## 公開抽籤

- 公開抽籤日公布選配結果，並供所有權人當場協調。
- 公開抽籤將委請律師在場見證。
- 時間：109年8月22日
- 地點：臺北市明德路208巷5號3樓(臺北市市立圖書館石牌分館3樓研習教室)。

## 最小分配單元

- 一. 2F-A3、3F-A3、4F-B3，其主建物面積低於46平方公尺，不符臺北市權利變換最小分配單元之規定，故不提供所有權人選配。
- 二. 最小分配單元為4F-B2，其主建物面積64.86平方公尺，大於46平方公尺，符合規定。
- 三. 小分配權值為24,701,575元，單元編號為4F-B2。
- 四. 部分所有權人(共計21人)，於更新前僅持有部分土地及地下室車位，雖未達本案最小分配面積，但為保障其參與都市更新之權益，以權利變換方式於更新後分回地下室車位及部分土地面積，故**本案無不能參與權利變換者**。

## 車位登記說明

- 一. 原地下室車位所有權人，選配車位時，同時選配1F-B1單元。
- 二. 1F-B1單元由21人共同持分，權利範圍各1/21。

# 地籍整理計畫

- 權利變換計畫核定發布實施後，將函請臺北市政府囑託登記機關辦理本案權利變換地區範圍邊界之鑑界作業。
- 權利變換工程實施完竣，實施者申請建築物使用執照時，辦理實地埋設界樁，並函請臺北市政府囑託登記機關依本計畫書所載之土地及建物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。
- 若測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依實測結果，釐正相關圖冊之記載。



序號	更新前地號	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	分區	更新後暫編地號	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )
1	173	2,095.00	5459/10000	1,143.62	第三種住宅區	173	2,095.00	5459/10000	1,143.62
2	179-5	40.22	1/1	40.22		A	40.22	1/1	40.22
合計	2筆			1,183.84					1,183.84

# 權利變換估價

- **本案估價師由實施者與土地所有權人共同指定**
  - 宏大不動產估價師聯合事務所
  - 景瀚不動產估價師聯合事務所
  - 第一太平戴維斯不動產估價師事務所
- **評定方式**
  - 因更新後總權利價值最高者，所有權人應分配權利價值會最高，故選擇更新後總權利價值最高者之估價為權利變換計算依據。
- 估價條件及評定方式經109年5月9日會員大會議決通過。

# 更新前後估價

項目		宏大不動產估價師聯合事務所	景瀚不動產估價師聯合事務所	第一太平戴維斯不動產估價師事務所
更新前	土地平均單價(萬元/坪)	257.39	244.09	250.12
	更新前土地總價(萬元)	92,174.85	87,411.05	89,569.84
更新後	1樓平均單價(萬元/坪)	103.72	106.88	101.96
	2樓以上住宅平均單價(萬元/坪)	83.49	82.57	82.95
	車位平均價格(萬元/個)	207.55	214.81	208.25
	更新後總權利價值(萬元)	250,141.13	248,787.59	248,531.01

- 本案依評定方式，選用「宏大不動產估價師聯合事務所」之鑑價結果作為權利變換計算之依據。

# 其他應加表明事項

## 本案專屬網站

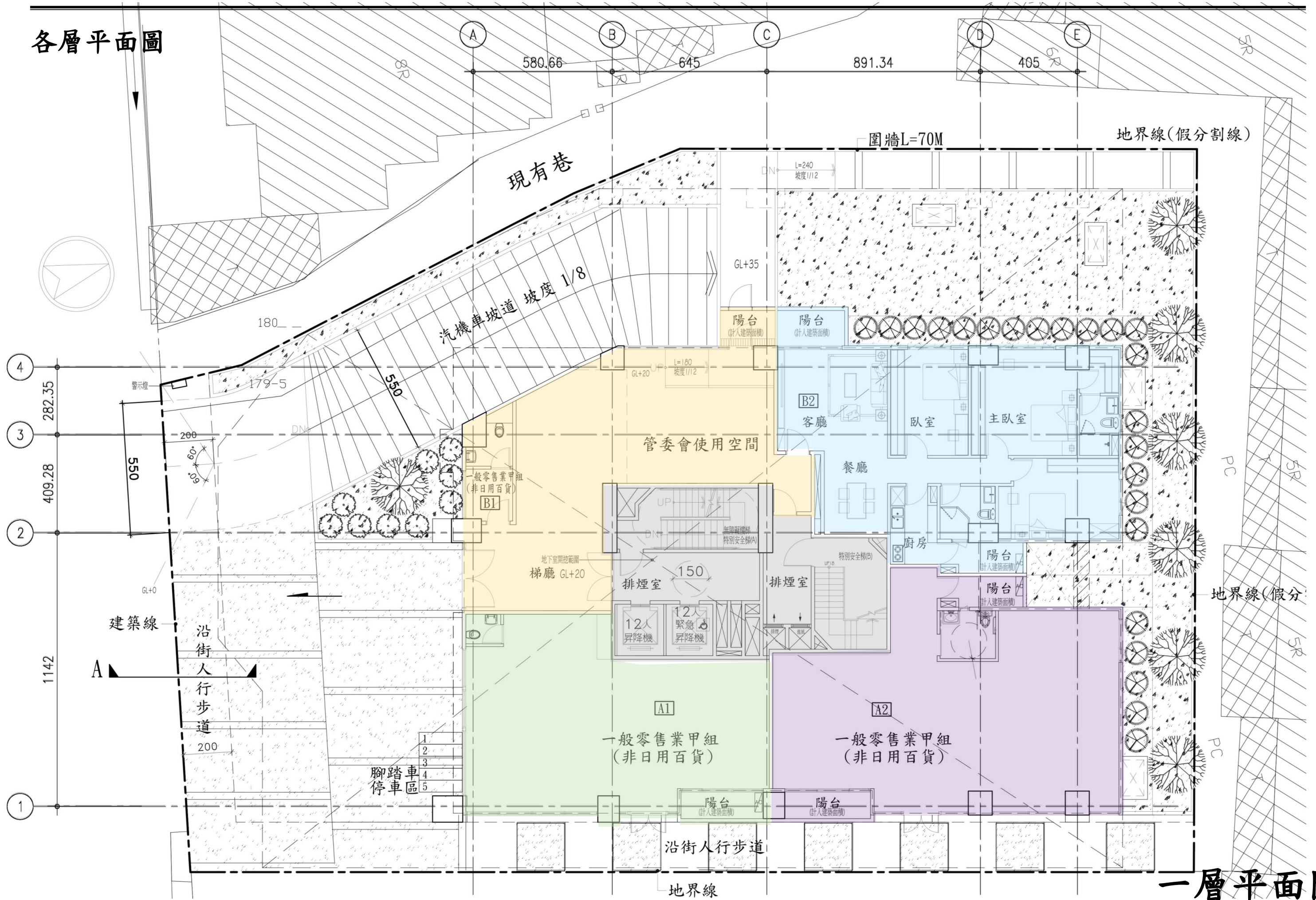
- <https://www.trusted.com.tw/copy-of-64>

## 政府相關部門諮詢方式-臺北市都市更新處

- <https://uro.gov.taipei/Default.aspx>
- 法令諮詢專線：(02)2781-5696 分機 3093
- 地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓



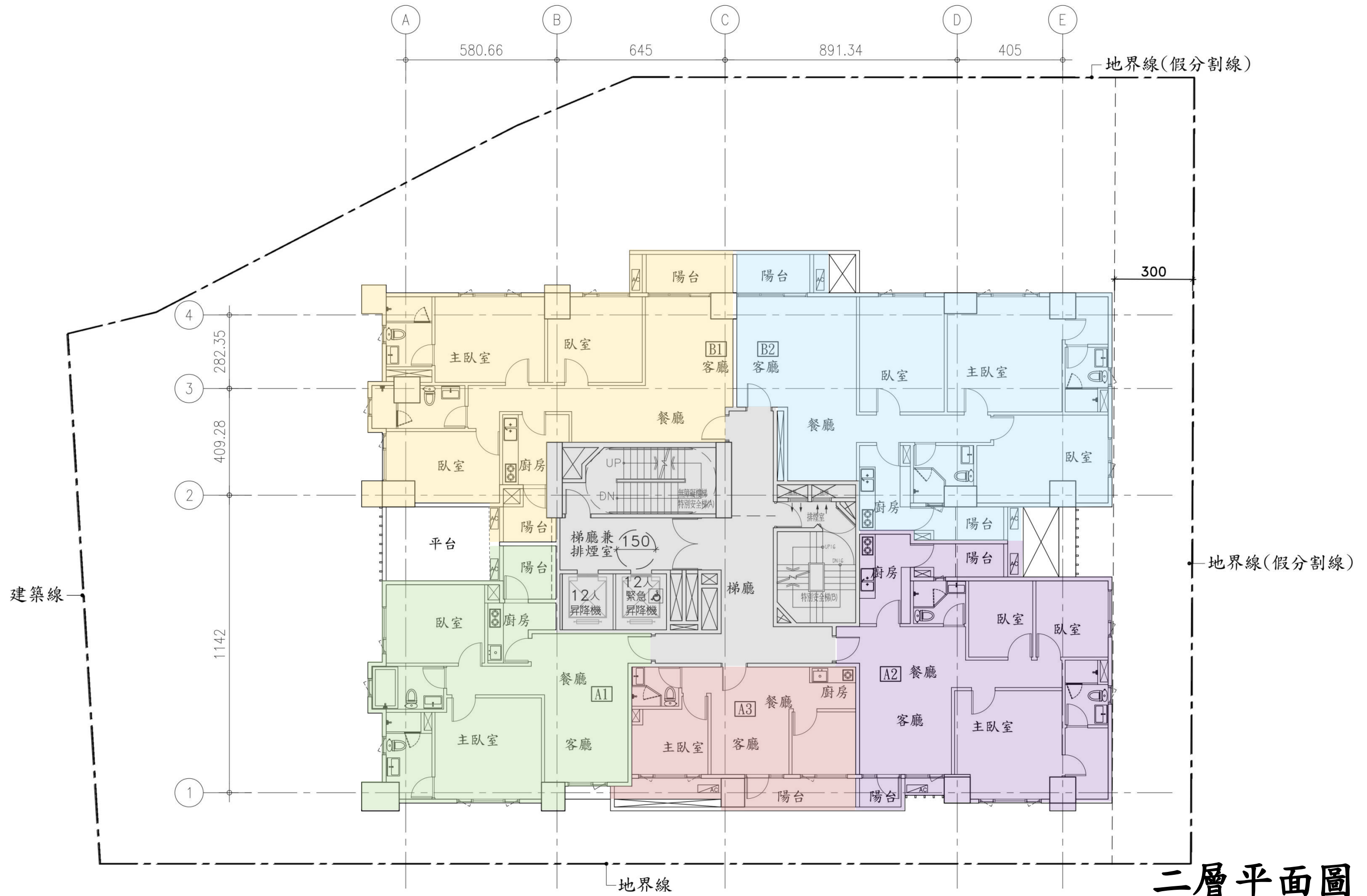
# 各層平面圖



## 一層平面圖



# 各層平面圖



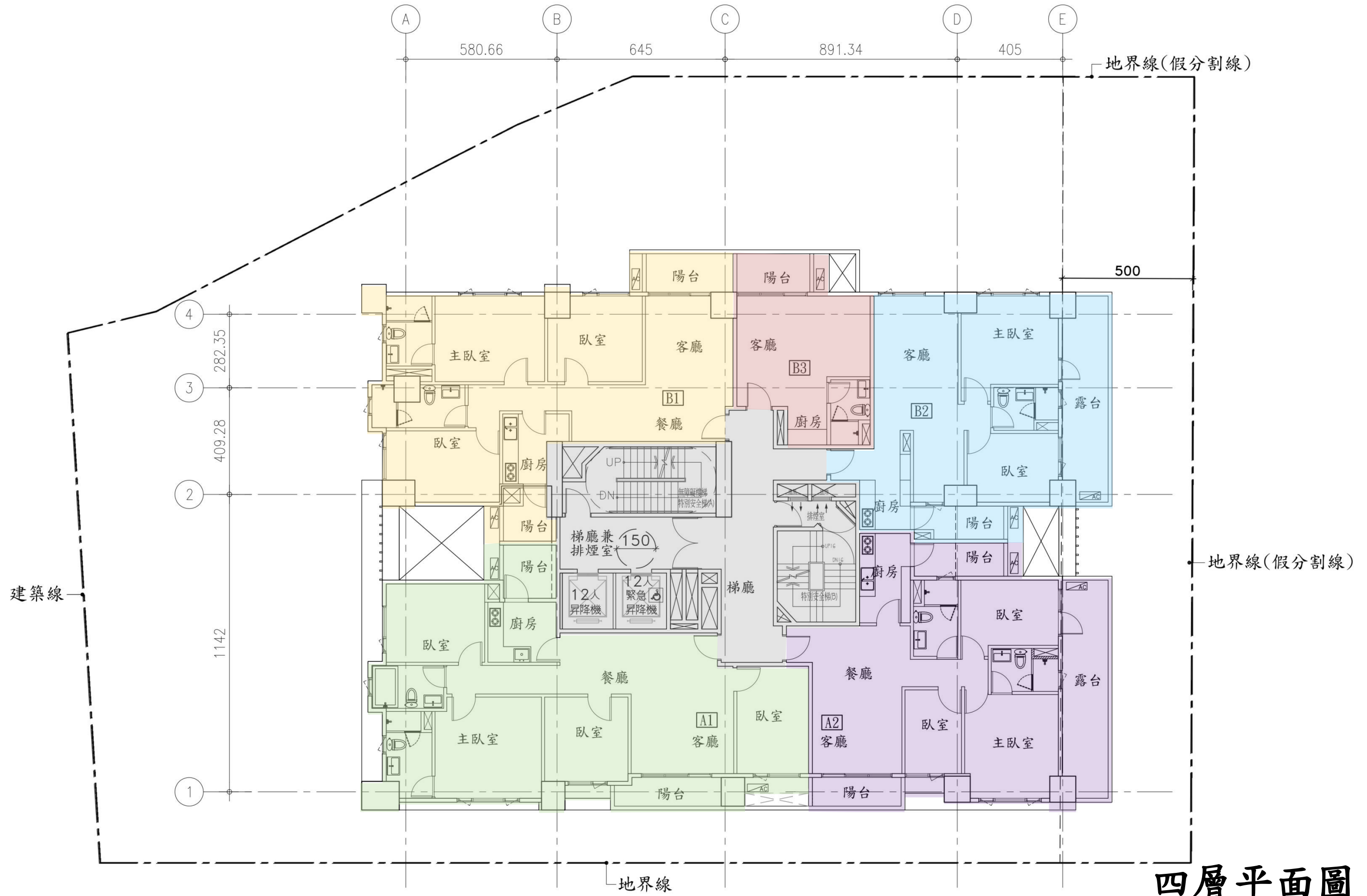
## 二層平面圖

# 各層平面圖



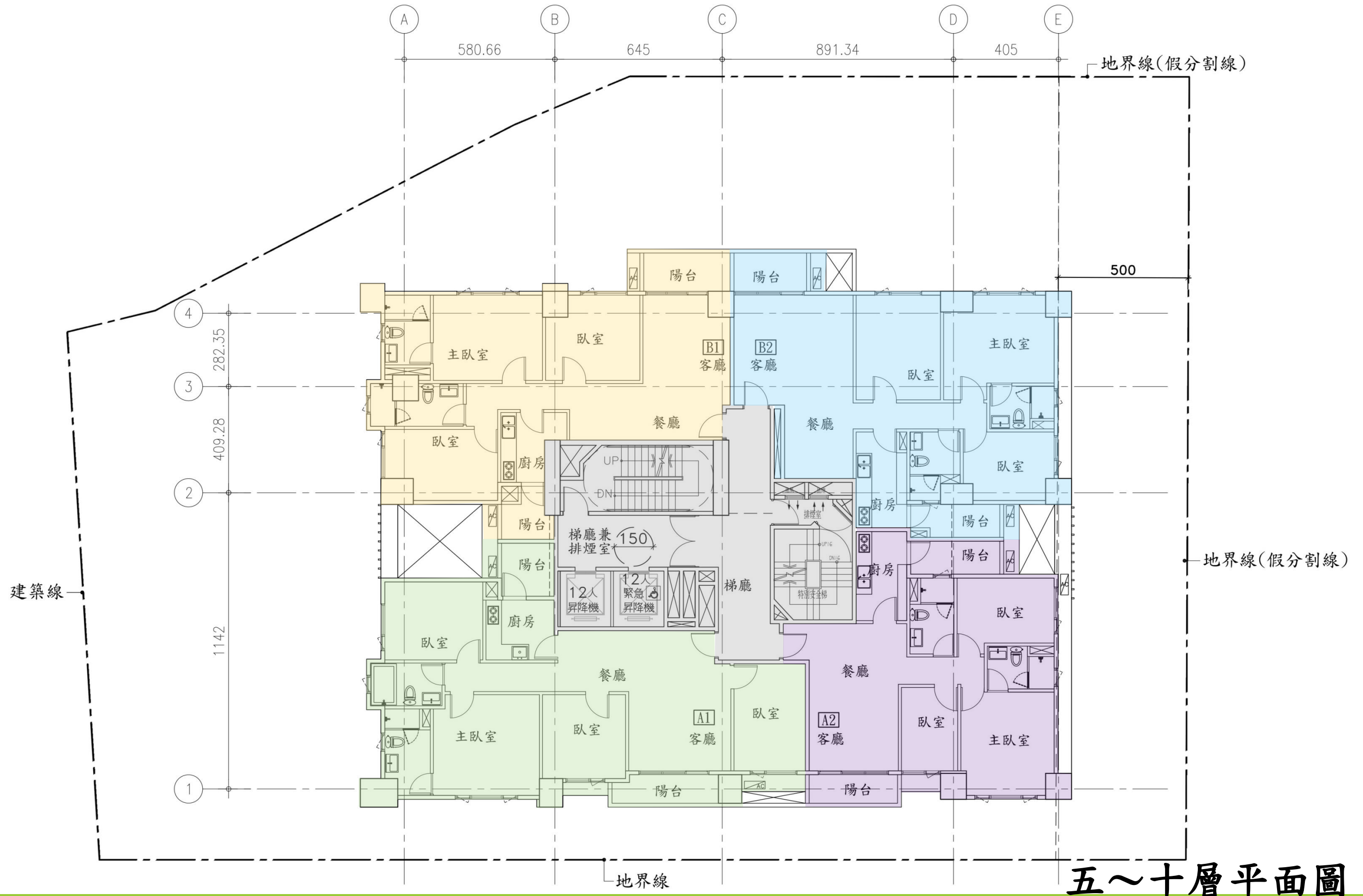
## 三層平面圖

# 各層平面圖



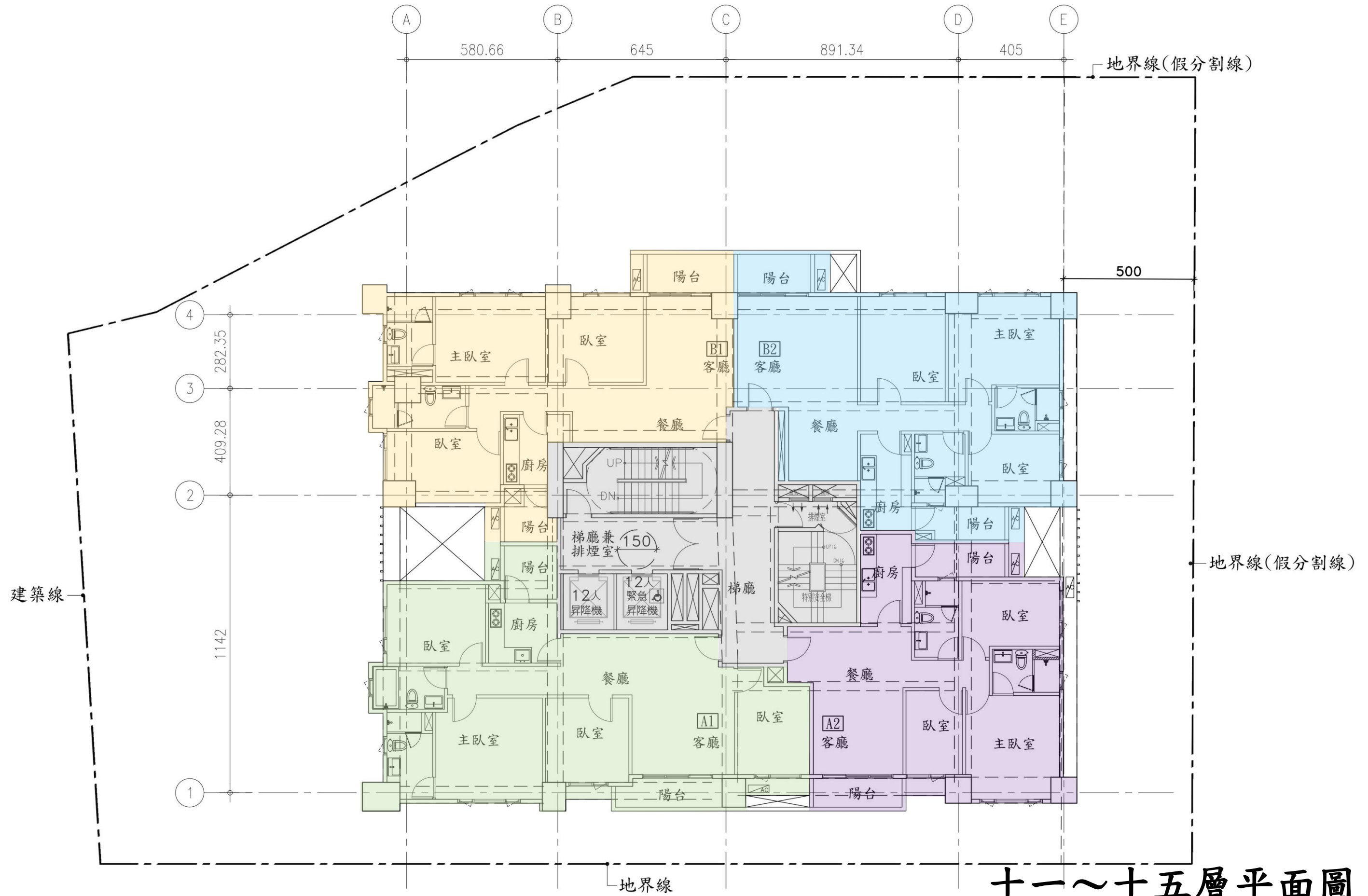
## 四層平面圖

# 各層平面圖



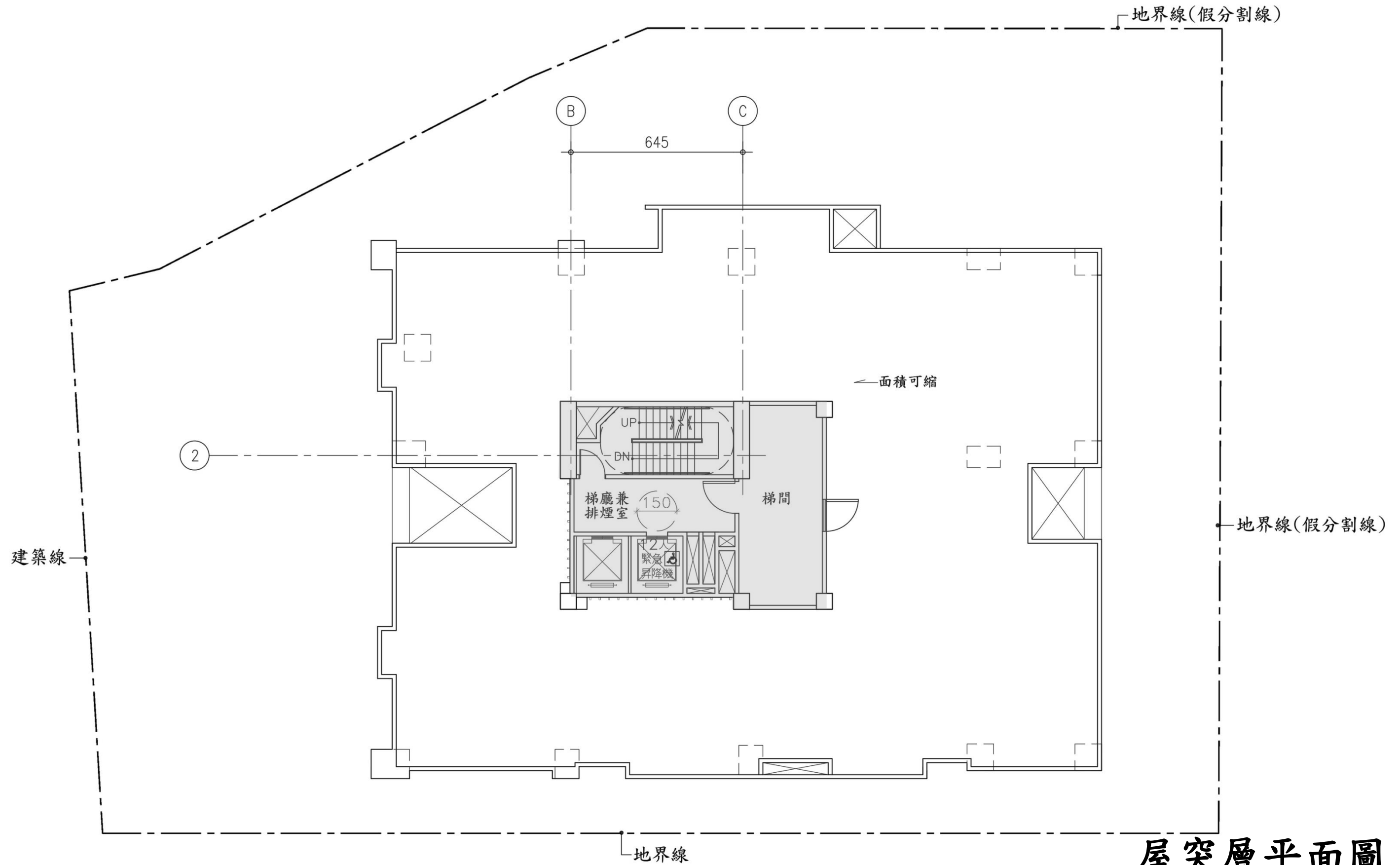
五~十層平面圖

# 各層平面圖



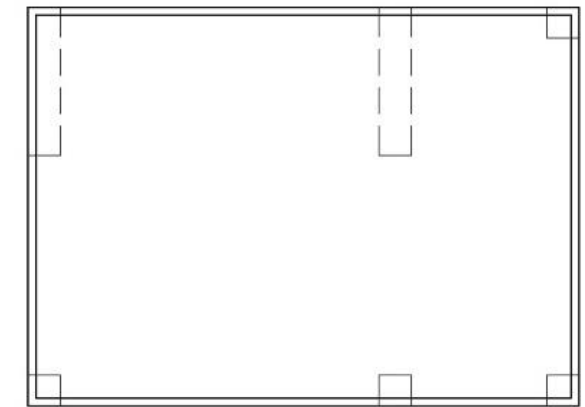
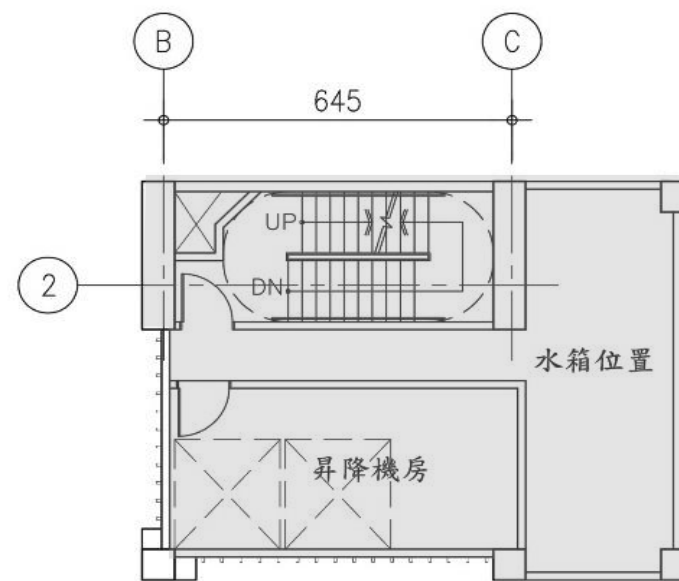
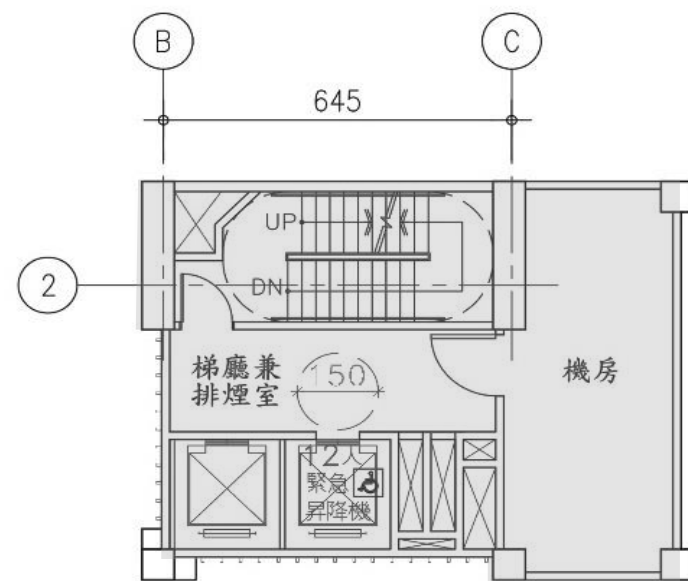
十一~十五層平面圖

# 各層平面圖



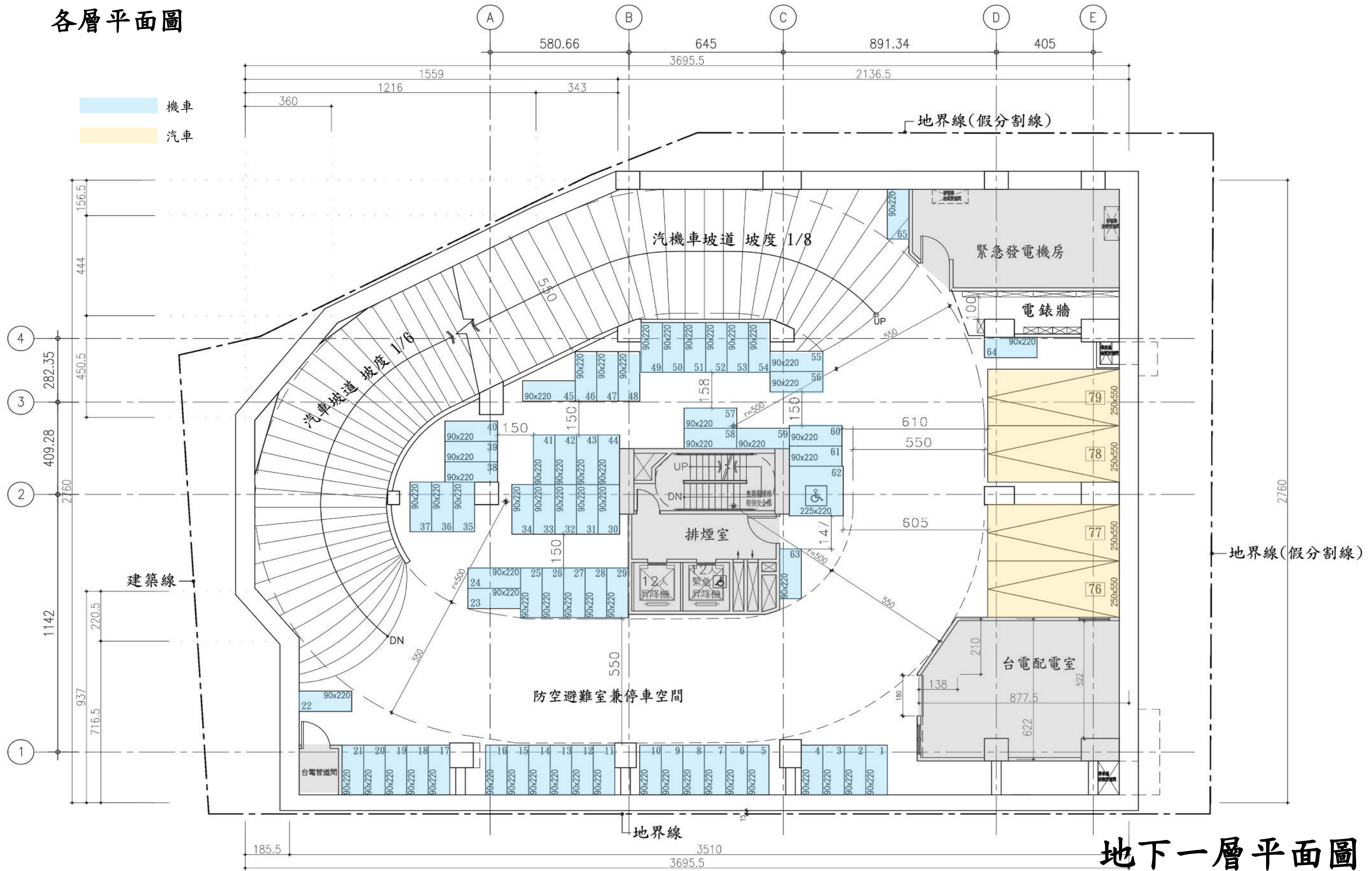
## 屋突層平面圖

# 各層平面圖



屋突二~三，屋突頂層平面圖

# 各層平面圖



## 地下一層平面圖









# 消防逃生動線

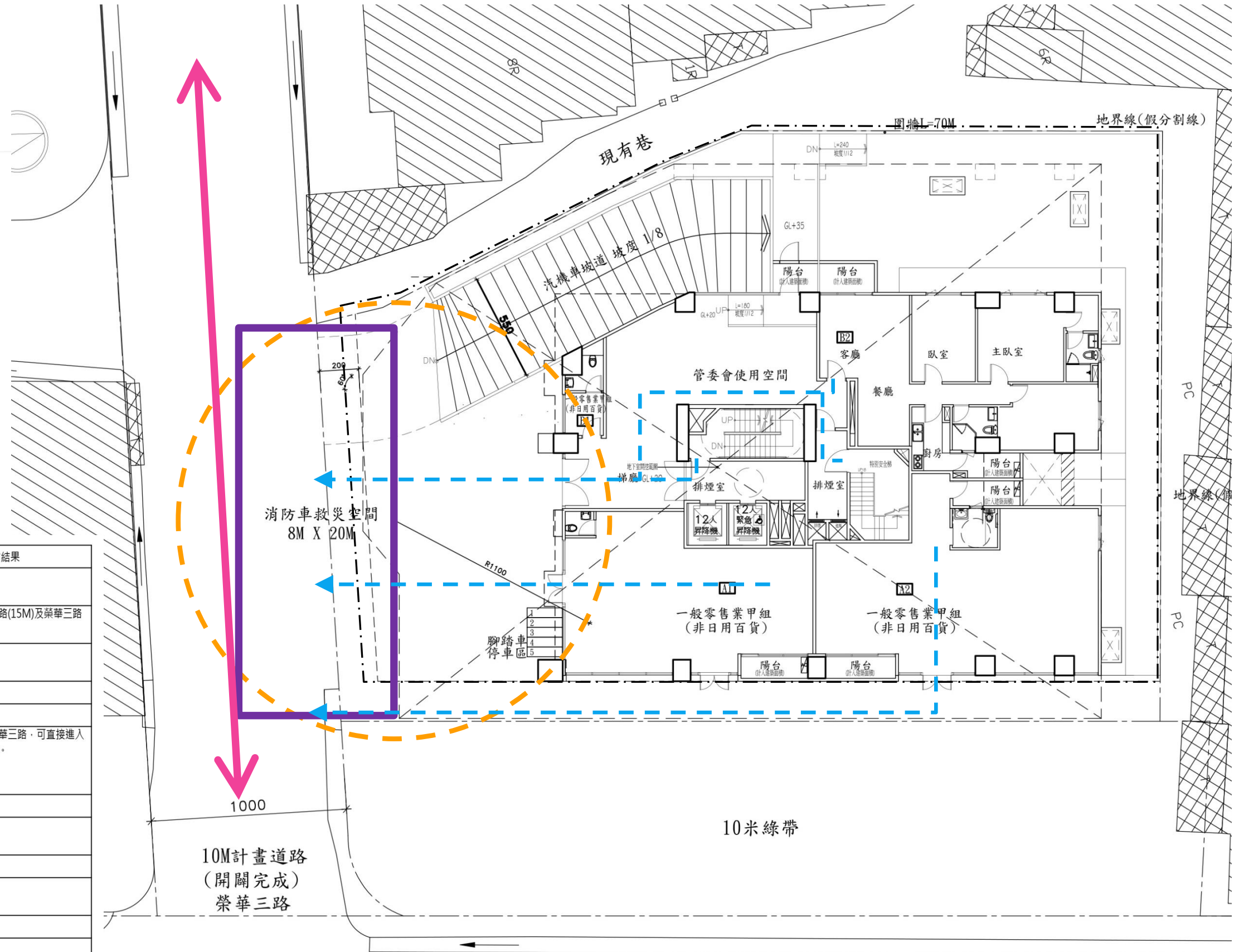
消防車救災動線

消防車救災空間

一般逃生動線

半徑11M 雲梯車操作救災活動空間

一、消防車輛救災動線指導原則如下：	檢討結果
(一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	免檢討
(二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	本案計畫道路為明德路(15M)及榮華三路(10M)；符合規定。
(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考慮適合各地區防火特性之消防車行駛需求。	免檢討
二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：	
(一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。	免檢討
(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口，其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口，其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	基地南側順平臨接榮華三路，可直接進入建築基地；符合規定。
(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：	
1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。	符合規定。
2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	符合規定。
3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。	符合規定。
4.坡度應在百分之五以下。	符合規定。
5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	符合規定。
三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則：	
	本案計畫道路為明德路(15M)及榮華三路(10M)，非狹小道路巷弄；符合規定。

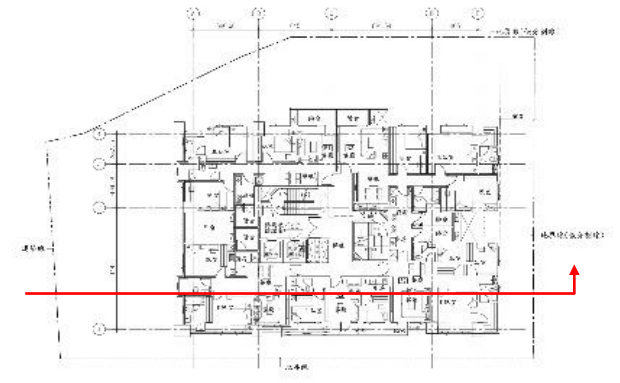
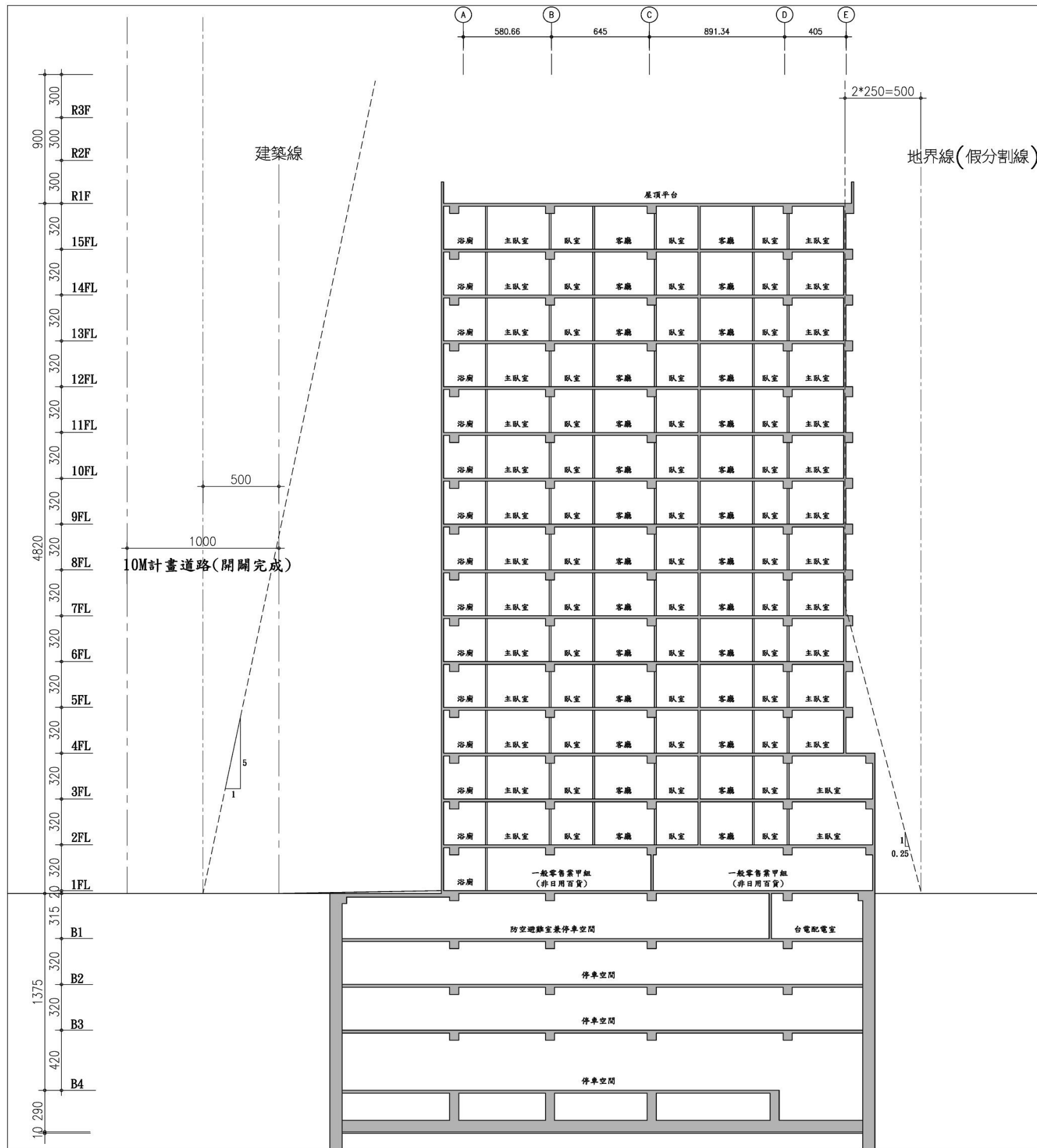


明德路 15M計畫道路(開闢完成)

# 面積表

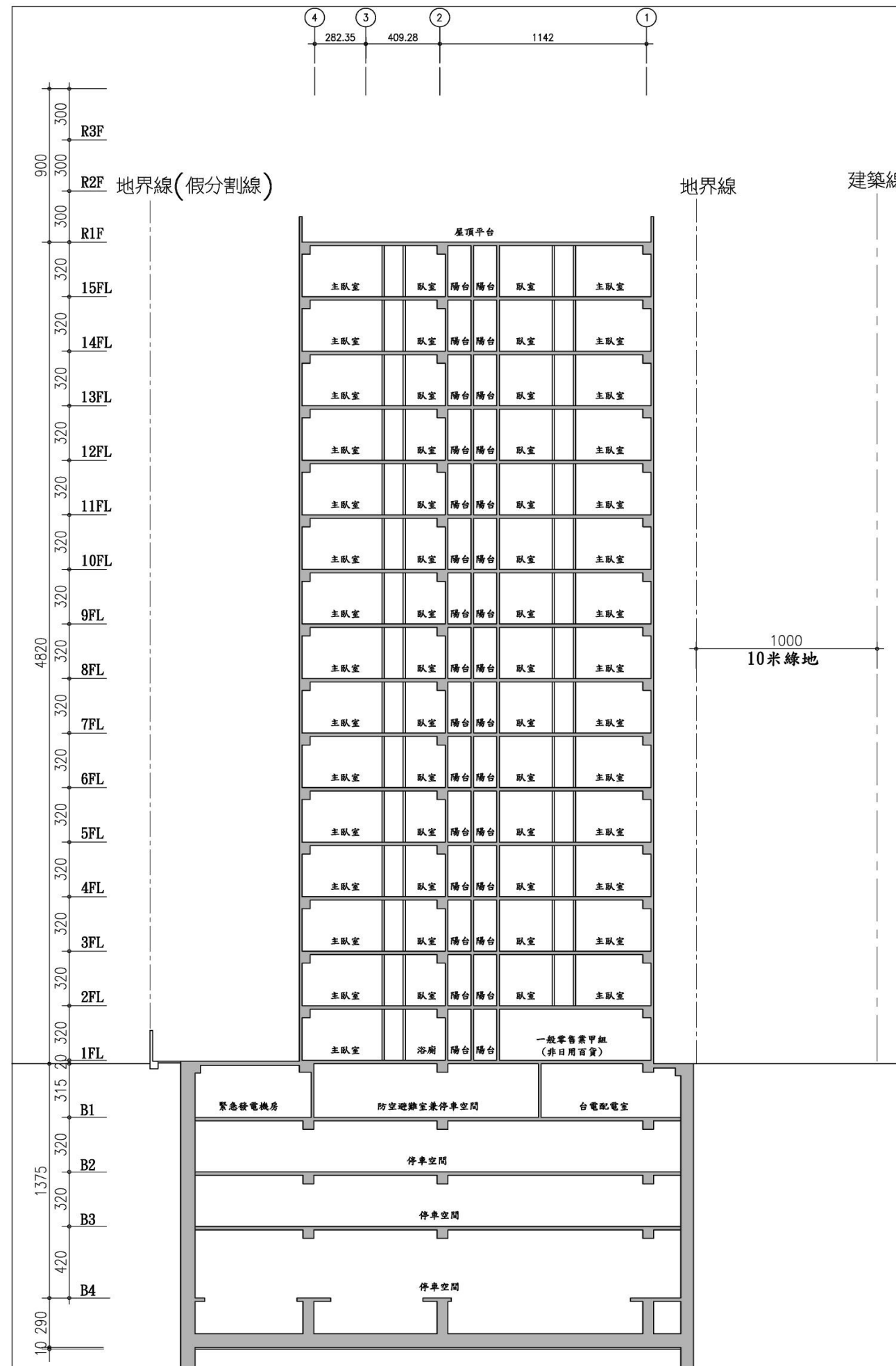
申請地點		台北市北投區振興段一、二段 173(部分), 179-5 地號等 2 筆																					
項目		原使用執照面積					高氣離子混凝土建築物重建面積																
基地資料	使用分區	第三種住宅區																					
	應本面積	1183.84㎡																					
	使用基地面積	1123.00㎡ (取本棟原使用執照 69 使字 0995 號之建築基地面積)																					
	法定建蔽率	5.58/10					法定建蔽率	45 %															
	允建建築面積	626.85㎡					允建建築面積	1123.00㎡ x 45% = 505.35㎡															
	允建基準樓地板面積						允建基準樓地板面積	1123.00㎡ x 225% = 2526.75㎡															
	原有建築物容積						原有建築物容積	(地上名層) = 4064.32㎡ (104.05.06 北市都建字第 10466630400 號函核定) (地下層) = 0㎡															
	高氣離子重建獎勵面積						高氣離子重建獎勵面積	(地上名層) = 4064.32㎡ x 30% = 1219.3㎡ (地下層) = 0㎡															
	都市更新獎勵面積						都市更新獎勵面積	1. 退縮 6M 人行道 = 150.59㎡ (150.589/2526.75 = 5.96%) 2. 原設計獎勵 = 252.68㎡ (2526.75㎡ x 10% = 252.68㎡) 3. 建築物量體造型色彩 = 252.68㎡ (2526.75㎡ x 10% = 252.68㎡) 4. 綠建築認證 = 0㎡				合計	655.95㎡										
	地上允建總容積						地上允建總容積	4064.32㎡ + 1219.3㎡ + 655.95㎡ = 5939.57㎡					合計	5939.57㎡									
地下允建總容積						地下允建總容積	0㎡																
法定容積率						法定容積率	(5939.57㎡ / 1123.00㎡) x 100% = 528.90 %																
項目		原使用執照面積					高氣離子混凝土建築物重建面積																
樓別	樓地板面積	機電設備面積 (含梯廳)	樓高	戶數	各層用途	樓別	樓地板面積	容積樓地板面積	機電設備面積	陽台面積	樓高	戶數	各層用途										
														樓地板面積	容積樓地板面積	機電設備面積	陽台面積	樓高	戶數	各層用途			
地下層	地下四層	0	0	0		地下四層	939.81	0	0	0	4.20	0	停車空間										
	地下三層	0	0	0		地下三層	916.44	0	0	0	3.20	0	停車空間										
	地下二層	0	0	0		地下二層	902.73	0	0	0	3.20	0	停車空間										
	地下一層	防空避難室兼 小型飲食店=195.60 防空避難室兼停車空間 =658.20	0	2.80	0	防空避難室兼 小型飲食店 防空避難室 兼停車場	939.81	486.90	52.86	0	3.20	0	防空避難室 兼停車空間										
	小計	853.80㎡	0	2.80m	0	小計	3698.79㎡	486.90	52.86	0	13.80m	0											
地上層	一層	576.06(集合住宅+店舖) +30(停車場)=606.06	71.52	3.50	6	集合住宅 店舖 停車場	474.70	316.64	機電 66.32 管委會 46.94	25.08	3.2	4	一般零售業甲組 集合住宅										
	二層	606.06	47.5	2.75	5	集合住宅	449.53	379.87	41.93	36.46	3.2	4	集合住宅										
	三層	606.06	47.5	2.75	6	集合住宅	449.53	379.87	41.93	36.46	3.2	4	集合住宅										
	四層	606.06	47.5	2.75	6	集合住宅	449.53	379.87	41.93	36.46	3.2	4	集合住宅										
	五層	606.06	47.5	2.75	6	集合住宅	449.53	379.87	41.93	36.46	3.2	4	集合住宅										
	六層	606.06	47.5	2.75	6	集合住宅	449.53	379.87	41.93	36.46	3.2	4	集合住宅										
	七層	606.06	47.5	2.75	6	集合住宅	449.53	379.87	41.93	36.46	3.2	4	集合住宅										
	八層	0	0	0	0		449.53	379.87	41.93	36.46	3.2	4	集合住宅										
	九層	0	0	0	0		449.53	379.87	41.93	36.46	3.2	4	集合住宅										
	十層	0	0	0	0		449.53	379.87	41.93	36.46	3.2	4	集合住宅										
	十一層	0	0	0	0		432.97	363.59	41.93	37.50	3.2	4	集合住宅										
	十二層	0	0	0	0		432.97	363.59	41.93	37.50	3.2	4	集合住宅										
	十三層	0	0	0	0		371.69	307.09	41.93	33.08	3.2	4	集合住宅										
	十四層	0	0	0	0		371.69	307.09	41.93	33.08	3.2	4	集合住宅										
	小計	4242.42㎡	356.52㎡	20.0m	41		6501.48㎡	5383.92㎡	700.28㎡	527.46㎡	48.00m	60											
屋突層	屋突層	74.55	0	9.0	0	瞭望室 機械室 水箱	屋突一層 屋突二層 屋突三層	62.86 62.86 62.86	0 0 0	0 0 0	3.00 3.00 3.00	0 0 0	樓梯間 樓梯間, 消防水箱 昇降機房, 水箱										
	小計	74.55㎡	0	9.00m	0		小計	188.58㎡	0	0	9.00m	0											
	合計	5170.77㎡	356.52㎡		41		合計	10388.85㎡	5870.82㎡	753.14㎡	527.46㎡	60											
總樓地板面積	5170.77㎡											總樓地板面積	10388.85㎡										
建築面積檢討	626.85㎡											建築面積檢討	503㎡ < 1123.00㎡ x 45% = 505.35㎡ (OK)										
法定空地面積檢討	1123㎡ - 626.85㎡ = 496.15㎡											法定空地面積檢討	1123.00㎡ - 503㎡ = 620㎡ > 1123.00㎡ x 55% = 617.65㎡ (OK)										
設計建蔽率檢討	626.85㎡ / 1123.00㎡ x 100% = 55.8%											設計建蔽率檢討	(503㎡ / 1123.00㎡) x 100% = 44.79% < 45% (OK)										
容積樓地板面積檢討	4064.32㎡											容積樓地板面積檢討	5870.82 + 45.10 = 5915.92㎡ < 5939.57㎡ (OK)										
設計容積率檢討	4064.32㎡ / 1123.00㎡ x 100% = 361.92%											設計容積率檢討	(5915.92㎡) / 1123.00㎡ x 100% = 526.80% < 528.99% (OK)										
機電設備面積檢討												機電設備面積檢討	(5939.57㎡ - 1219.30㎡) x 15% = 708.04㎡ < 753.14㎡ (753.14 - 708.04 = 45.10㎡ 計入容積)										
雜項工程												雜項工程	圍牆長度 = 70M x 2,200元 = 154,000元										
工程造價	5295.51㎡ x 2,500元 = 13,238,775元											工程造價	10388.85㎡ x 14,660元 = 152,300,541元 + 154,000元 = 152,454,541元										
停車空間檢討	(-) 汽車停車位數量檢討 (606.06㎡ x 7 - 1000) / 300 = 10.8輛, 取 11 輛											停車空間檢討	(-) 汽車停車位數量檢討 (1) 依台北市土地使用分區管制規則, 第八十六條之一, 第二類規定 集合住宅: 6492.85 - 198.58 = 6294.27㎡ / 120 = 52.45輛 (2) 依台北市土地使用分區管制規則, 第八十六條之一, 第三類規定 一般零售業甲組: 198.58㎡ / 100 = 1.99輛 52.45 + 1.99 = 54.44, 取 55(法定) + 24(自設) = 79輛 (實設) > 55輛 (應設).....(OK) (-) 機車停車位數量檢討 (1) 依台北市土地使用分區管制規則, 第八十六條之一, 第二類規定 集合住宅: 6302.09㎡ / 100 = 63.02輛 (2) 依台北市土地使用分區管制規則, 第八十六條之一, 第三類規定 一般零售業甲組: 198.58㎡ / 200 = 0.99輛 63.02 + 0.99 = 64.01, 取 64(法定) + 0(自設) = 64輛 (實設) ≥ 64輛 (應設).....(OK)										

# 剖面圖



## 橫向剖面圖

# 剖面圖



## 縱向剖面圖

視覺景觀模擬圖-日景





視覺景觀模擬圖-夜景



# 立面設計及色彩計畫

## 1. 造型計畫

創造簡約樸質的地標性建築，以現代風格為主，利用簡約俐落的垂直線條強調秩序的設計感，塑造內斂的語彙，用以襯托出建築物沉穩氣質。

## 2. 材質計畫

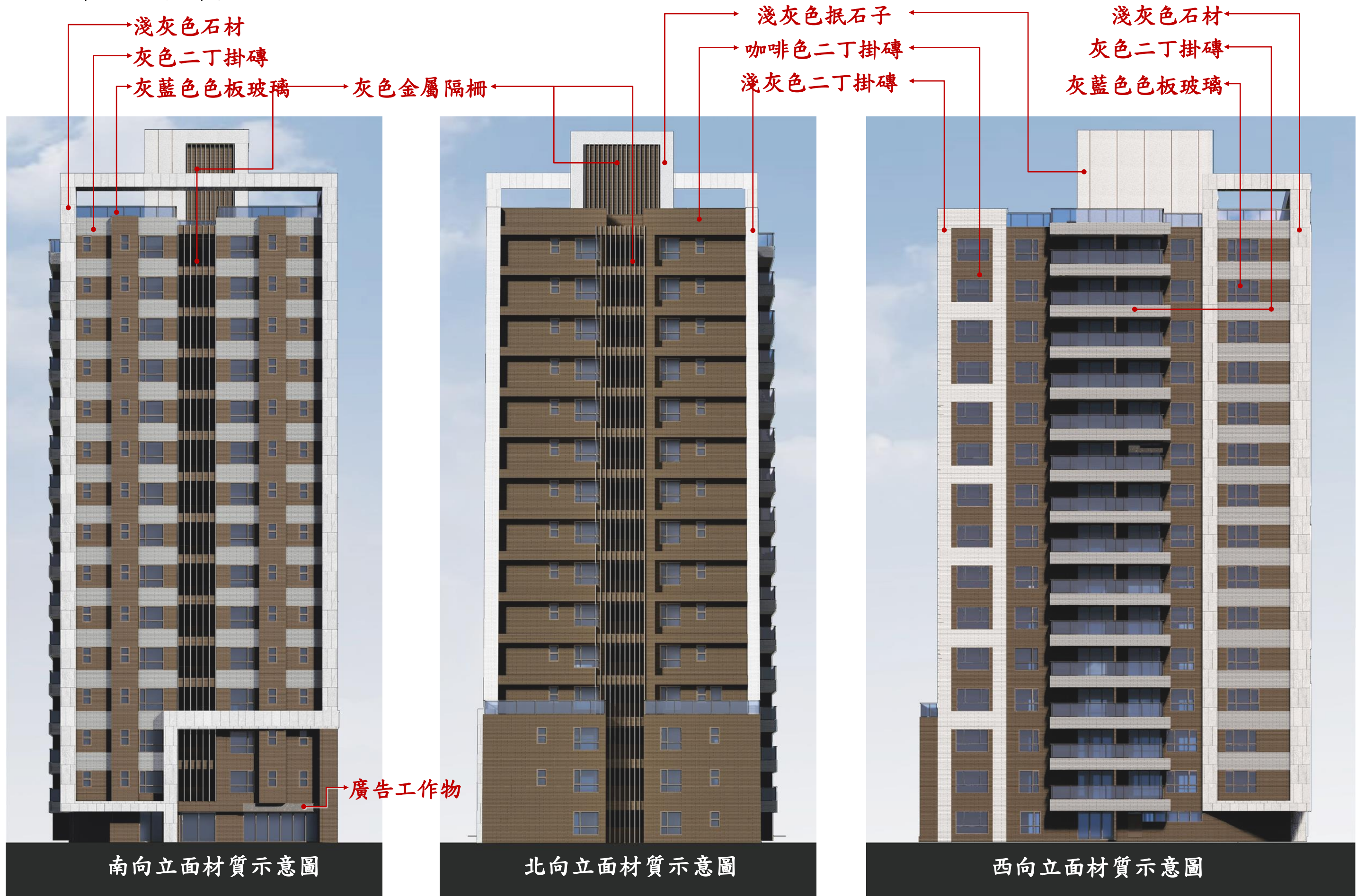
本案重視以細部收頭，讓不同材質如石材、金屬、玻璃、二丁掛磚等主要建材各顯其本質外，其中介面之轉換收頭縝密，提升整體建築品質，創造高品質之住宅風格。

## 3. 色彩計畫

以穩重的色調為主軸，以咖啡色二丁掛磚為基調搭配灰色系石材與二丁掛磚向上延伸至頂部，搭配灰色金屬隔柵。頂部屋突以淺灰色抵石子收官，基座採咖啡色二丁掛磚為基調灰色系石材來強調建築的靜與穩。簡約現代造型，在城市中安居而非誇大顯耀，尊重周圍都市環境，回歸簡約、樸素、優雅、自然，與環境融合，取得整體協調感。



# 立面設計及色彩計畫



現況模擬圖





專業·負責·公正·誠信

» 宏大不動產估價師聯合事務所 HONDA APPRAISERS JOINT FIRM  
» 宏大資產評估顧問股份有限公司 HONDA ASSETS VALUATION CO., LTD

# 擬訂臺北市北投區振興段一小段**173**地號(部分)等**2**筆土地(天母樺園社區)都市更新事業計畫及權利變換計畫案 公聽會簡報

## 更新估價評估說明

109年07月



專業·負責·公正·誠信

# 報告大綱

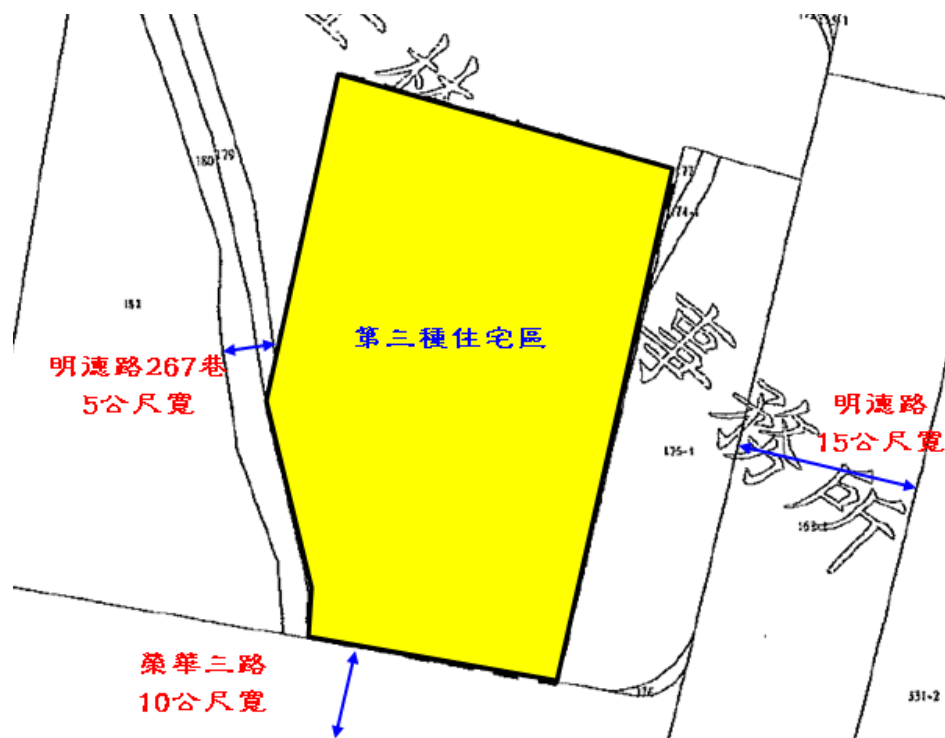
1. 更新單元基本資料
2. 更新前估價條件說明
3. 更新前素地價值評估
4. 更新前區分所有建物價值評估
5. 各區分所有建物之基地權利價值
6. 公設比不一致找補評估
7. **179**地號法定空地價值評估
8. 基地持分不一致價值找補評估
9. 地下一層停車位價值評估
10. 更新後估價條件說明
11. 更新後區分所有建物價值評估
12. 更新後地下層停車位價值評估



專業·負責·公正·誠信

# 更新單元基本資料

- 1. 更新單元：**  
臺北市北投區振興段一小段**173**地號等二筆土地
- 2. 基地面積：約358.1116坪**
- 3. 更新單元土地使用分區：**  
第三種住宅區  
(法定容積率**225%**)  
(原始容積率**343.32%**)
- 4. 臨路情形：**  
**15**公尺明德路，  
**10**公尺榮華三路及  
**5**公尺明德路**267**巷





專業·負責·公正·誠信

# 更新單元基本資料



宏大不動產估價師聯合事務所  
Honda Appraisers Joint Firm

臺北市北投區振興段一小段

2020/7/6





專業·負責·公正·誠信

# 更新前估價條件說明

一、價格日期：109年4月9日

二、更新前估價條件：

1. 更新單元中有原容積大於法定容積之情形，依據都市更新容積獎勵 $\Delta F1$ 之申請，本次以原容積率343.32%進行評估。
2. 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一張建築執照視為同一宗土地」。劃分結果如下：

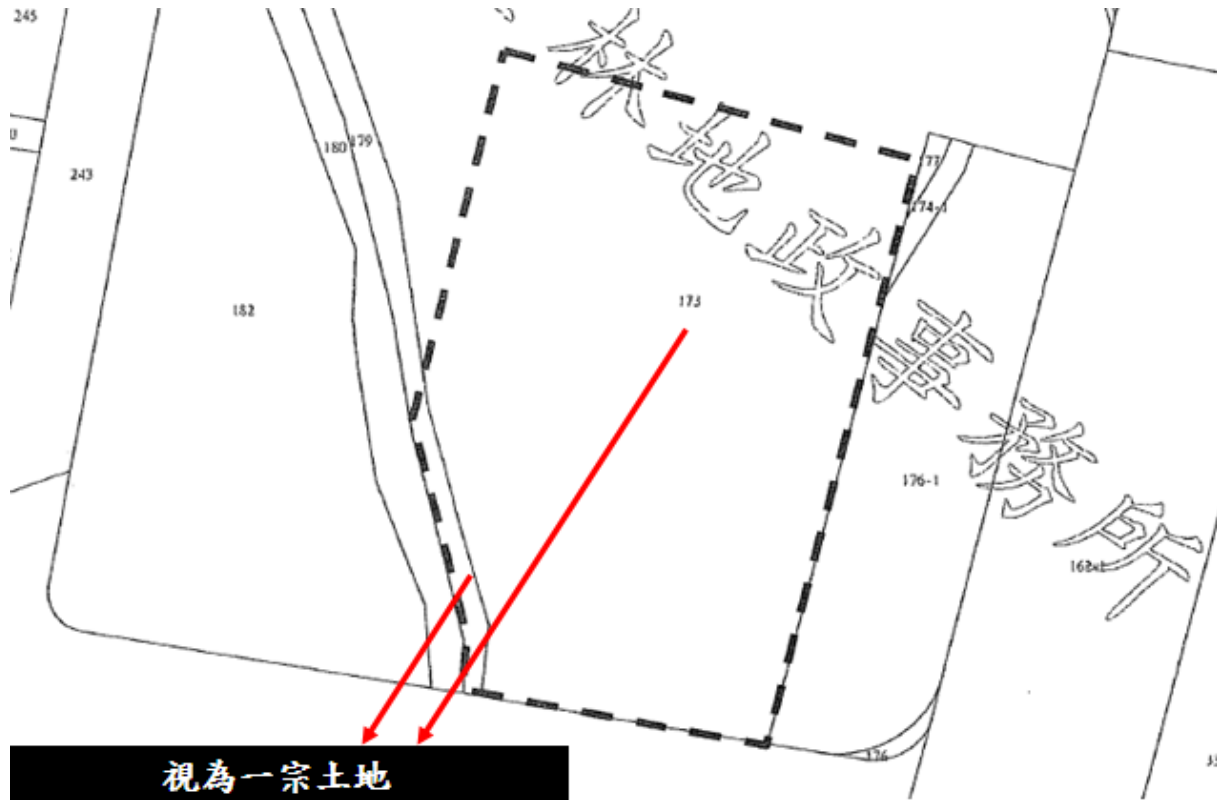
同一宗土地之地號	土地所有權人	備註
173地號(部分)、179-5地號	黃臺香等人	同張建造執照 (69建0995號)



專業·負責·公正·誠信

# 更新前估價條件說明

3. 本案更新單元內179-5地號土地，同為69建0995號建築執照，但地上未座落建物，故本次將179-5地號地號土地以法定空地為前提下進行評估。





專業·負責·公正·誠信

# 更新前估價條件說明

4. 因本案為民國69年申請建築執照(建築執照69建0995號)，本次拆分建物所有權價值時，參考台北市不動產估價師公會之第五號估價作業通則「建物經濟耐用年數調整及加計通則」課題一，將建物經濟耐用年數延長10%共計55年進行評估。

5. 更新單元中有土地與建物持分面積比例不同之情形，本次將依據合理土地持分面積作價值之找補；各戶合理土地持分面積係依據更新前各戶建物所有權狀登載之面積比例計算，詳如下表所載：



專業·負責·公正·誠信

# 更新前估價條件說明

項目	建號	門牌	土地持分面積 (坪)	合理土地持分面積 (坪)	土地面積找補 (坪)
1	11395	明德路257號	6.4009	7.2237	-0.8228
2	11351	明德路257號2樓	7.4778	8.5517	-1.0739
3	11352	明德路257號3樓	7.4778	8.5517	-1.0739
4	11353	明德路257號4樓	7.4778	8.5517	-1.0739
5	11354	明德路257號5樓	7.4778	8.5517	-1.0739
6	11355	明德路257號6樓	7.4778	8.5517	-1.0739
7	11356	明德路257號7樓	7.4778	8.5517	-1.0739
8	11357	明德路259號1樓	23.0687	5.9835	17.0852
9	11358	明德路259號2樓	5.3240	6.5007	-1.1767
10	11359	明德路259號3樓	5.3240	6.5007	-1.1767
11	11360	明德路259號4樓	5.3240	6.5007	-1.1767
12	11361	明德路259號5樓	5.3240	6.5007	-1.1767
13	11362	明德路259號6樓	5.3240	6.5007	-1.1767
14	11363	明德路259號7樓	5.3240	6.5007	-1.1767
15	11364	明德路261號1樓	26.6170	6.9000	19.7170
16	11365	明德路261號2樓	2.8526	6.6217	-3.7692
17	11366	明德路261號3樓	6.0198	6.6217	-0.6020
18	11367	明德路261號4樓	5.9562	6.6217	-0.6655
19	11368	明德路261號5樓	6.0198	6.6217	-0.6020
20	11369	明德路261號6樓	6.0198	6.6217	-0.6020



專業·負責·公正·誠信

# 更新前估價條件說明

項目	建號	門牌	土地持分面積 (坪)	合理土地持分面積 (坪)	土地面積找補 (坪)
21	11370	明德路261號7樓	6.0198	6.6217	-0.6020
22	11371	明德路263號1樓	6.5491	6.4675	0.0817
23	11372	明德路263號2樓	7.2872	7.6291	-0.3418
24	11373	明德路263號3樓	7.2872	7.6291	-0.3418
25	11374	明德路263號4樓	7.2872	7.6291	-0.3418
26	11375	明德路263號5樓	7.2872	7.6291	-0.3418
27	11376	明德路263號6樓	7.2872	7.6291	-0.3418
28	11377	明德路263號7樓	7.6049	7.6291	-0.0242
29	11378	明德路263-1號1樓	8.1131	8.7967	-0.6837
30	11379	明德路263-1號2樓	7.7319	9.0629	-1.3310
31	11380	明德路263-1號3樓	7.7319	9.0629	-1.3310
32	11381	明德路263-1號4樓	7.7319	9.0629	-1.3310
33	11382	明德路263-1號5樓	7.7319	9.0629	-1.3310
34	11383	明德路263-1號6樓	8.4277	9.0629	-0.6353
35	11384	明德路263-1號7樓	8.4277	9.0629	-0.6353
36	11385	明德路259-1號1樓	7.4778	8.5729	-1.0951
37	11386	明德路259-1號2樓	7.4778	8.4761	-0.9983
38	11387	明德路259-1號3樓	7.4778	8.4761	-0.9983
39	11388	明德路259-1號4樓	7.4778	8.4761	-0.9983
40	11389	明德路259-1號5樓	7.8590	8.4761	-0.6171
41	11390	明德路259-1號6樓	7.4778	8.4761	-0.9983
42	11391	明德路259-1號7樓	7.4778	8.4761	-0.9983



專業·負責·公正·誠信

# 更新前估價條件說明

6. 更新單元內更新前區分所有建物有公設比不一致之情形，本次將依據合理公設比作區分所有建物價值之找補；各戶合理公設比係依據更新前各戶專有部分面積比例計算。

項目	建號	門牌	實際公設面積(坪)	合理公設面積(坪)	合理公設與實際公設面積差異(坪)
1	11395	明德路257號	2.81	4.01	1.20
2	11351	明德路257號2樓	5.11	4.52	-0.59
3	11352	明德路257號3樓	5.11	4.52	-0.59
4	11353	明德路257號4樓	5.11	4.52	-0.59
5	11354	明德路257號5樓	5.11	4.52	-0.59
6	11355	明德路257號6樓	5.11	4.52	-0.59
7	11356	明德路257號7樓	5.11	4.52	-0.59
8	11357	明德路259號1樓	2.28	3.33	1.04
9	11358	明德路259號2樓	4.74	3.33	-1.41
10	11359	明德路259號3樓	4.74	3.33	-1.41
11	11360	明德路259號4樓	4.74	3.33	-1.41
12	11361	明德路259號5樓	4.74	3.33	-1.41
13	11362	明德路259號6樓	4.74	3.33	-1.41
14	11363	明德路259號7樓	4.74	3.33	-1.41
15	11364	明德路261號1樓	4.31	3.63	-0.68
16	11365	明德路261號2樓	2.98	3.63	0.64



專業·負責·公正·誠信

# 更新前估價條件說明

項目	建號	門牌	實際公設面積(坪)	合理公設面積(坪)	合理公設與實際公設面積差異(坪)
17	11366	明德路261號3樓	2.98	3.63	0.64
18	11367	明德路261號4樓	2.98	3.63	0.64
19	11368	明德路261號5樓	2.98	3.63	0.64
20	11369	明德路261號6樓	2.98	3.63	0.64
21	11370	明德路261號7樓	2.98	3.63	0.64
22	11371	明德路263號1樓	3.30	3.49	0.20
23	11372	明德路263號2樓	3.99	4.11	0.11
24	11373	明德路263號3樓	3.99	4.11	0.11
25	11374	明德路263號4樓	3.99	4.11	0.11
26	11375	明德路263號5樓	3.99	4.11	0.11
27	11376	明德路263號6樓	3.99	4.11	0.11
28	11377	明德路263號7樓	3.99	4.11	0.11
29	11378	明德路263-1號1樓	5.23	4.66	-0.58
30	11379	明德路263-1號2樓	5.39	4.80	-0.59
31	11380	明德路263-1號3樓	5.39	4.80	-0.59
32	11381	明德路263-1號4樓	5.39	4.80	-0.59
33	11382	明德路263-1號5樓	5.39	4.80	-0.59
34	11383	明德路263-1號6樓	5.39	4.80	-0.59
35	11384	明德路263-1號7樓	5.39	4.80	-0.59
36	11385	明德路259-1號1樓	3.70	4.71	1.02



# 更新前估價條件說明

37	11386	明德路259-1號2樓	3.24	4.71	1.47
38	11387	明德路259-1號3樓	3.24	4.71	1.47
39	11388	明德路259-1號4樓	3.24	4.71	1.47
40	11389	明德路259-1號5樓	3.24	4.71	1.47
41	11390	明德路259-1號6樓	3.24	4.71	1.47
42	11391	明德路259-1號7樓	3.24	4.71	1.47

7. 更新前各區分所有建物之權利價值，本次係以一般正常情況下，不考慮高氯離子混凝土建築物之影響下，進行評估。





專業·負責·公正·誠信

# 更新前估價條件說明

8. 更新單元中，依據竣工圖及建物測量成果圖顯示，地下一層部分面積之法定用途作為防空避難空間及小型餐飲店、9個坡道平面式停車位使用，惟依據現場勘察，地下一層現況全部作為停車場使用，共規劃23個坡道平面式停車位，本次評估依據地下一層23個坡道平面式停車位之現況用途評估價格；另依據竣工圖及建物測量成果圖顯示明德路257號及261號地面層各登載1個坡道平面式停車位，惟現況未作為停車空間用途使用，故依據現況用途依據各該建坪單價評估之。

9. 評估更新前各戶價格，選定明德路263之1號四樓作為比準戶。



專業·負責·公正·誠信

# 更新前評估基礎說明

評估整宗基地素地價格

評估各戶區分所有建物價格

公設比不一致價值找補

評估地下一層停車位

依據整宗基地素地價格求取土地及建物價值比率

∴ 基地權利價值 > 素地價值  
∴ 求取基地權利價值 (含法定空地價值)

「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」  
「不動產估價技術規則」

計算179地號法定空地價格

決定更新前各權利關係人之權利價值及權利價值比例

計算基地持分不一致價值找補評估

依土地價值比率求取各戶基地權利價值 (不含法定空地價值)



專業·負責·公正·誠信

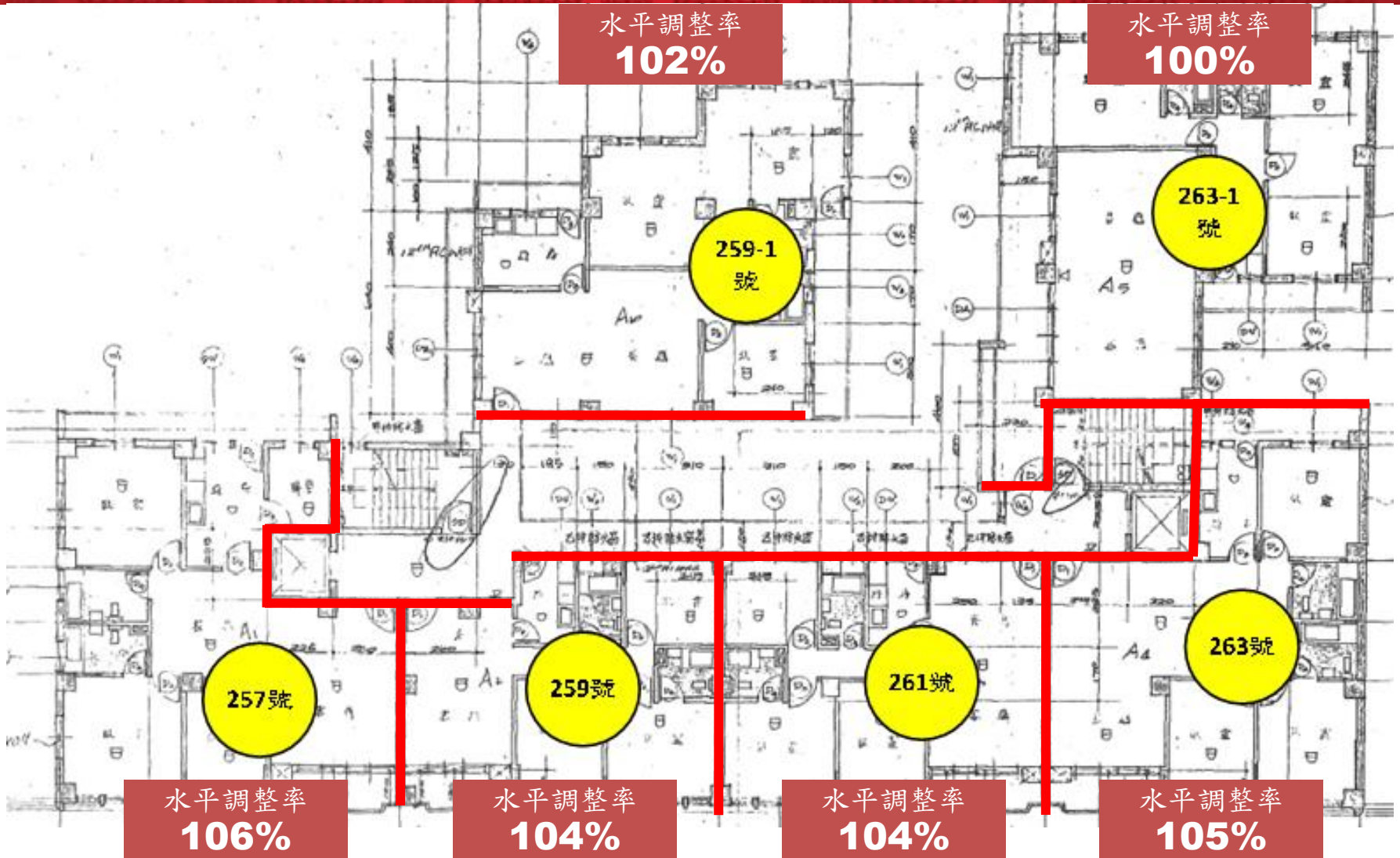
# 更新前素地價值評估

- 評估各宗土地整宗土地素地價格
  - 以比較法及土開法評估該宗土地素地價格  
土地素地單價為239萬元/坪，  
土地素地總價為855,886,724元  
容積單價約為69.6萬元/單位容積率



專業·負責·公正·誠信

# 更新前區分所有建物價值評估





專業·負責·公正·誠信

# 更新前區分所有建物價值評估

## 比準戶

樓層	戶別	面積 (坪)	比準戶價格 (元/坪)
4F	263-1號	43.19	550,000

### 比較項目：

\*樓層別效用比

\*位置差異調整：住宅通風採光、住宅臨路、住宅棟距、住宅路衝影響

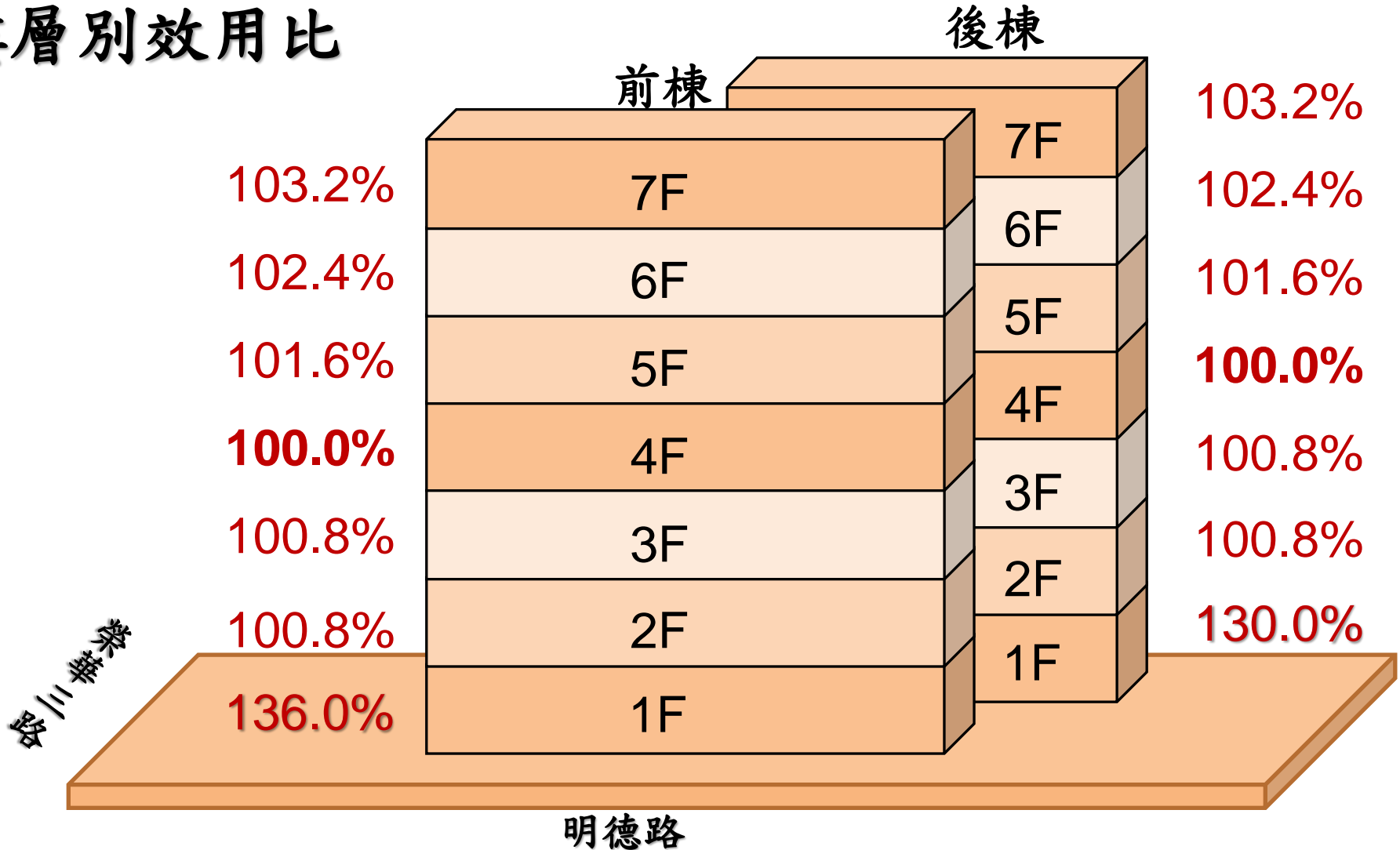
住宅通風採光	兩面採光	-1%	
	三面採光	0%	
	四面採光	1%	
住宅臨路	面後側	0%	明德路267巷
	面前側	3%	明德路
住宅棟距	棟距普通	0%	263-1號
	棟距稍佳	1%	259-1號
	<b>棟距極佳</b>	<b>3%</b>	257號、259號、261號、263號
住宅路衝影響	稍有影響	-1%	明德路259號、明德路261號
	無影響	0%	



專業·負責·公正·誠信

# 更新前區分所有建物價值評估

## 樓層別效用比





專業·負責·公正·誠信

# 更新前區分所有建物價值評估

門牌	樓層別 效用比	水平 調整率
明德路257號	136.00%	106%
明德路257號2樓	100.80%	106%
明德路257號3樓	100.80%	106%
明德路257號4樓	100.00%	106%
明德路257號5樓	101.60%	106%
明德路257號6樓	102.40%	106%
明德路257號7樓	103.20%	106%

明德路259號1樓	136.00%	104%
明德路259號2樓	100.80%	104%
明德路259號3樓	100.80%	104%
明德路259號4樓	100.00%	104%
明德路259號5樓	101.60%	104%
明德路259號6樓	102.40%	104%
明德路259號7樓	103.20%	104%

明德路259-1號1樓	130.00%	102%
明德路259-1號2樓	100.80%	102%
明德路259-1號3樓	100.80%	102%
明德路259-1號4樓	100.00%	102%
明德路259-1號5樓	101.60%	102%
明德路259-1號6樓	102.40%	102%
明德路259-1號7樓	103.20%	102%

門牌	樓層別 效用比	水平 調整率
明德路261號1樓	136.00%	104%
明德路261號2樓	100.80%	104%
明德路261號3樓	100.80%	104%
明德路261號4樓	100.00%	104%
明德路261號5樓	101.60%	104%
明德路261號6樓	102.40%	104%
明德路261號7樓	103.20%	104%

明德路263號1樓	136.00%	105%
明德路263號2樓	100.80%	105%
明德路263號3樓	100.80%	105%
明德路263號4樓	100.00%	105%
明德路263號5樓	101.60%	105%
明德路263號6樓	102.40%	105%
明德路263號7樓	103.20%	105%

明德路263-1號1樓	130.00%	100%
明德路263-1號2樓	100.80%	100%
明德路263-1號3樓	100.80%	100%
明德路263-1號4樓	100.00%	100%
明德路263-1號5樓	101.60%	100%
明德路263-1號6樓	102.40%	100%
明德路263-1號7樓	103.20%	100%



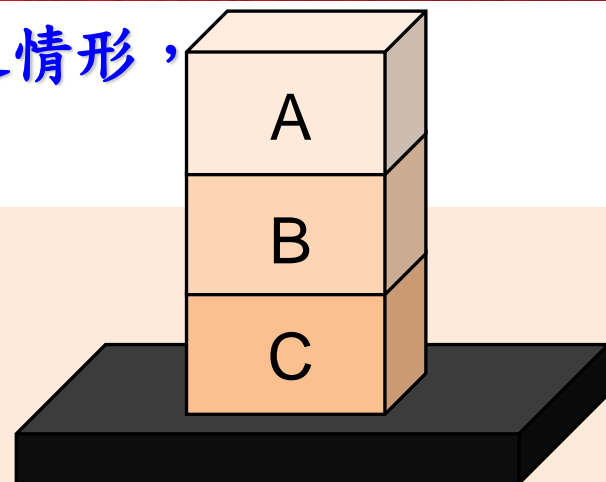
# 公設比不一致找補評估

更新單元中有公設面積與面積比例不同之情形，  
本次將依據合理公設面積作價值之找補。

舉例：A：建物10坪，公設1坪 (9.09%)

B：建物10坪，公設2坪(16.67%)

C：建物10坪，公設3坪(23.08%)



※公設總面積為6坪，故各戶合理公設面積為2坪！

公設總面積6坪÷3戶=2坪；合理公設比為16.67%！

※A：2坪－1坪＝1坪(增加一坪建物使用權價值)

B：2坪－2坪＝0坪(不用找補)

C：2坪－3坪＝-1坪(減少一坪建物使用權價值)

※公設持有面積越少，公設比越小；公設比越小，室內坪數越大，於市場上交易越有利，故應給予找補，價值較高。





專業·負責·公正·誠信

# 公設比不一致找補評估

## ※計算過程

- 步驟一：依據各戶主建物加附屬建物之佔全棟區分所有建物之比例計算合理公設面積。
- 步驟二：以各戶目前所持有之公設面積計算與合理公設面積之差值面積。
- 步驟三：計算公設建物使用權價值，計算公設建物使用權單價。
- 步驟四：各戶差值面積×公設建物使用權單價  
＝公設面積不一找補價值。



專業·負責·公正·誠信

# 179地號法定空地價值評估

## ※計算基礎

步驟一：計算建物使用權價值

步驟二：以區分所有建物之土地貢獻總價值扣除建物使用權價值  
得土地權利價值

步驟三：土地權利價值 ÷ 土地總面積 = 法定空地單價

步驟四：法定空地單價 × 法定空地總面積 = 法定空地總價值

◎以上計算方式依據台北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本執行

土地貢獻總價值921,748,540元－建物使用權價值176,767,216元＝土地權利價值744,981,324元

土地權利價值744,981,324元 ÷ 358.1116坪＝法定空地單價2,080,305元/坪

法定空地單價2,080,305元/坪 × 12.1666坪＝法定空地總價值25,310,135元



專業·負責·公正·誠信

# 基地持分不一致價值找補評估

更新單元中有土地與建物持分面積比例不同之情形，  
本次將依據合理土地持分面積作價值之調整。

舉例：A：建物10坪，土地1坪

B：建物10坪，土地2坪

C：建物10坪，土地3坪

※土地總面積為6坪，故各戶合理土地持分面積為2坪！

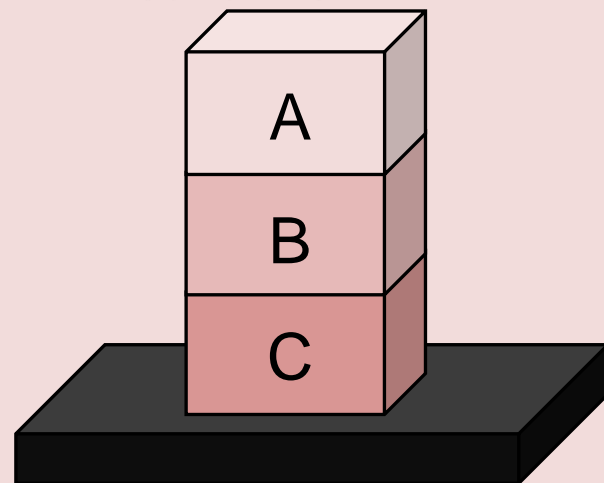
土地總面積6坪÷3戶=2坪

※A：1坪－2坪＝-1坪(買回一坪土地)

B：2坪－2坪＝0坪(不用找補)

C：3坪－2坪＝1坪(賣出一坪土地)

※土地持有多應給予找補，價值較高。





# 基地持分不一致價值找補評估

## ※計算基礎

步驟一： $(\text{各戶主建物} + \text{各戶附屬建物}) \div \text{全棟區分所有建物面積} \times \text{基地總面積} = \text{合理基地持分面積}$

步驟二： $\text{各戶目前所持有之基地持分面積} - \text{合理基地持分面積} = \text{基地持分面積差額}$

步驟三： $(\text{以區分所有建物全部價值} - \text{建物使用權價值}) \div \text{基地面積} = \text{基地單價}$

步驟四： $\text{各戶差值面積} \times \text{基地單價} = \text{基地持分不一找補價值。}$



專業·負責·公正·誠信

# 地下一層車位價值評估

樓層	車位編號	尺寸	比準車位價格 (元/個)
B1F	5	225x550	2,000,000

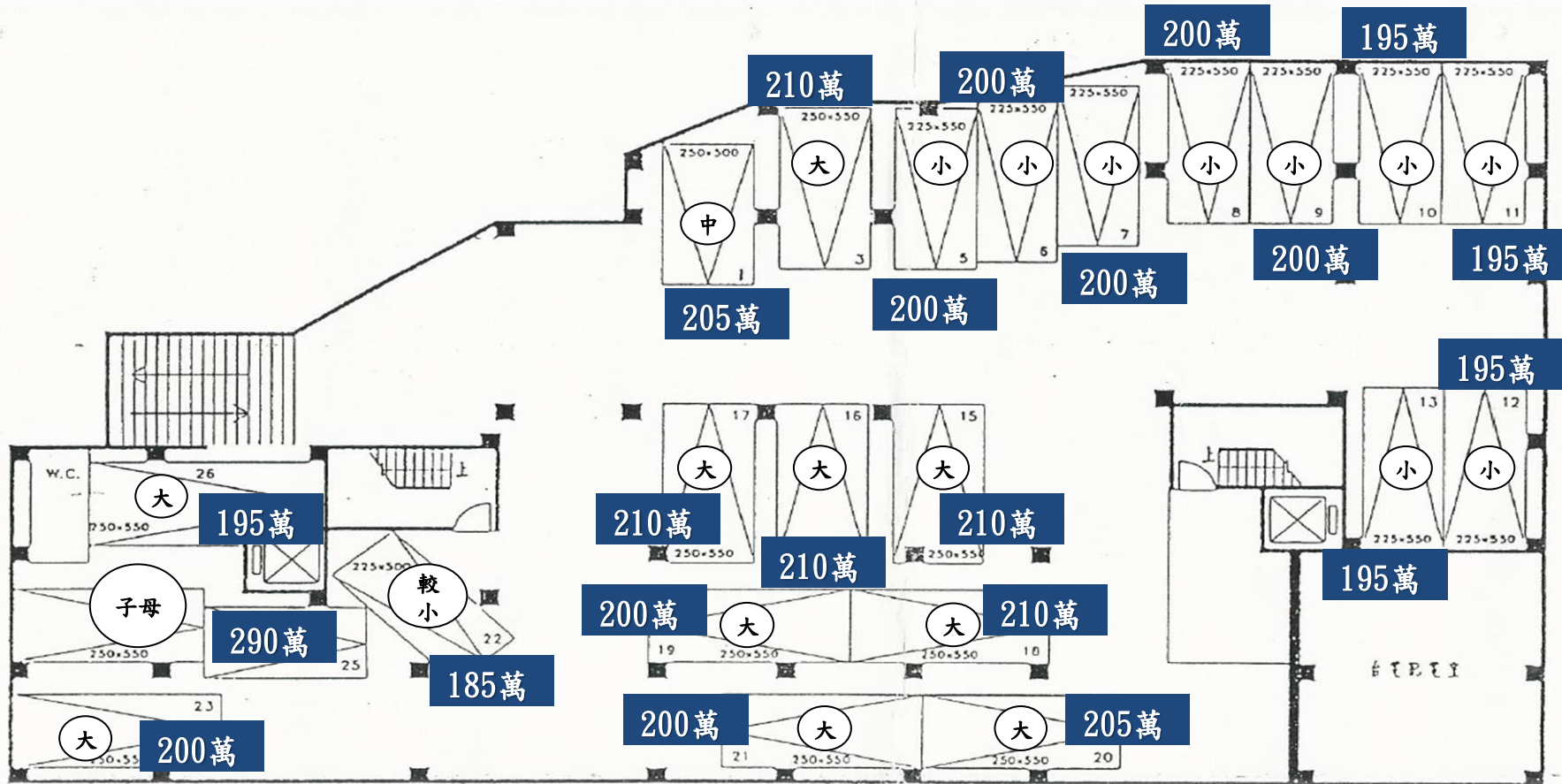
車位停放難易度	斜坡	-7.5%
	普通	0%
	稍差	-2.5%
	較差	-5%
車位大小	子母	50%
	大	5%
	中	2.5%
	小	0%
	較小	-2.5%



專業·負責·公正·誠信

# 地下一層車位價值評估

樓層	車位編號	尺寸	比準車位價格 (元/個)
B1F	5	225x550	2,000,000





# 更新後估價條件說明

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. 評估更新後各戶價格，店鋪選定地面層A1戶別作為比準戶，住宅選定第四層編號A1戶作為比準戶。
3. 更新後部分區分所有建物另有規劃露臺並設有約定專用，本次估價考量露台使用效益評估其合理價值。

**價格日期：民國109年4月9日**

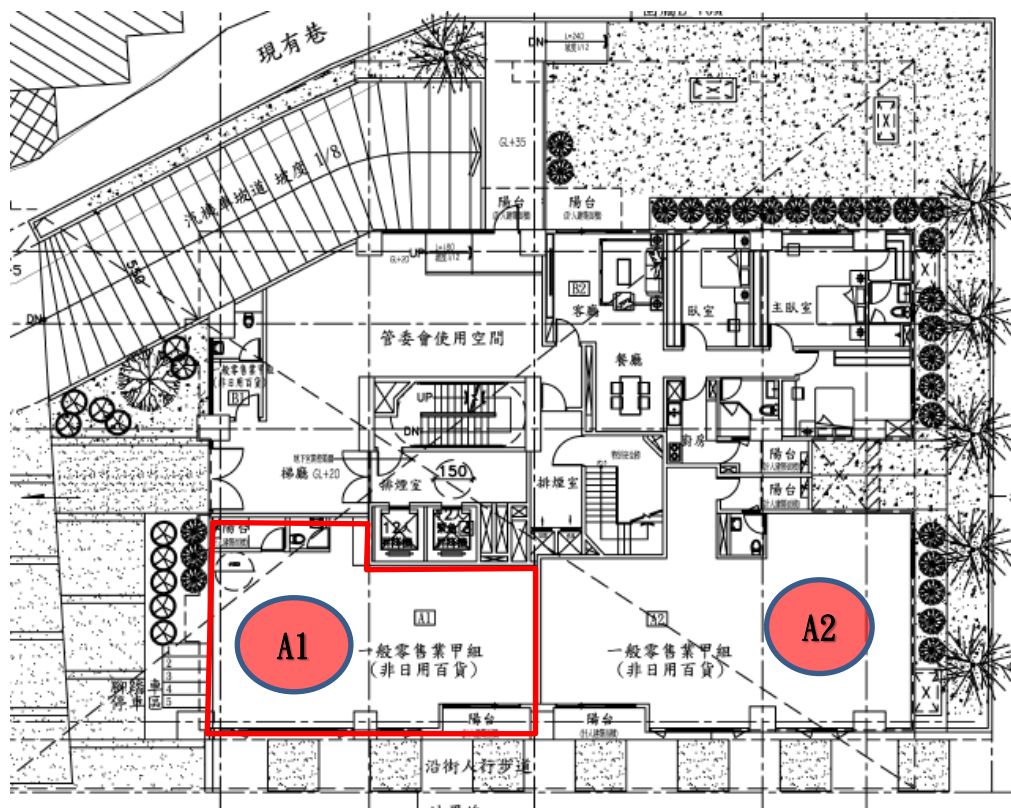


專業·負責·公正·誠信

# 更新後區分所有建物價值評估

店鋪比準戶

樓層	戶別	面積 (坪)	比準戶價格 (元/坪)
1F	A1	41.62	1,070,000





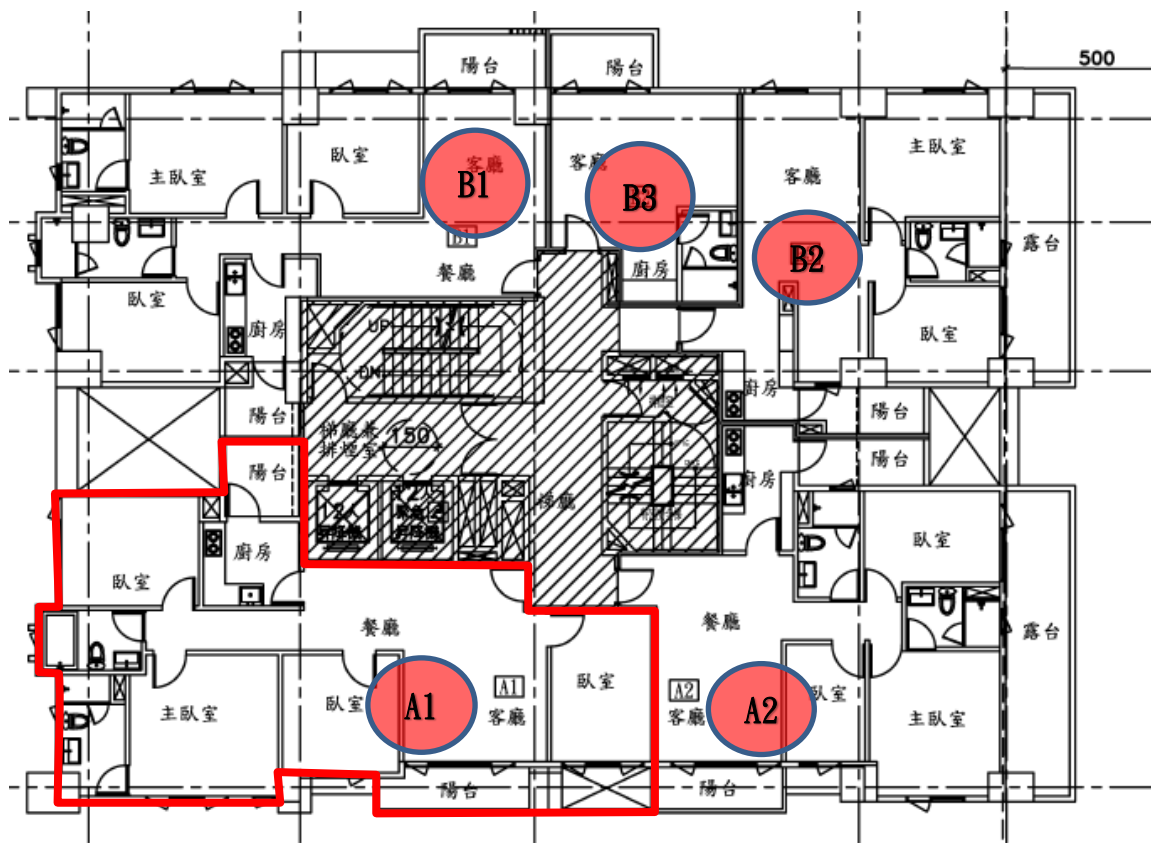


專業·負責·公正·誠信

# 更新後區分所有建物價值評估

住宅比準戶

樓層	戶別	面積 (坪)	比準戶價格 (元/坪)
4F	A1	52.50	800,000





專業·負責·公正·誠信

# 更新後區分所有建物價值評估

比較項目：

\*樓層別效用比

\*地面層位置差異調整：邊間、路衝

\*樓上層位置差異調整：、視野、車道影響、臨路、路衝、通風採光、面積

邊間	調整率	路衝	調整率
否	-1%	無	1%
是	0%	有	0%

視野	調整率	車道影響	調整率	臨路	調整率	路衝	調整率	通風採光	調整率	面積	調整率
較佳	0%	無影響	0%	前側	0%	無	1%	二面	0%	20坪以上	0%
稍佳	-1%	有影響	-1%	後側	-3%	有	0%	一面	-1%	20坪以下	2%
普通	-2%										
稍差	-3%										



專業·負責·公正·誠信

# 更新前區分所有建物價值評估

## 住宅樓層別效用比

樓層	樓層別效用比	均價(萬元/坪)
15	113%	89.69
14	111%	88.09
13	110%	87.29
12	109%	86.54
11	108%	85.74
10	107%	84.94
9	106%	84.12
8	105%	82.89
7	104%	81.92
6	103%	80.54
5	102%	79.74
4	100%	79.77
3	101%	79.03
2	101%	79.03
1	130%	103.72



榮華里

明德路



專業·負責·公正·誠信

# 更新後地下層停車位價值評估

比準停車位

樓層	編號	停車位型式	比準停車位價格 (元/坪)
地下一層	79	坡道平面式車位(大)	2,600,000

比較項目：

\* 停車位設置樓層差異

\* 停車位水平差異：停車位尺寸、停車位型式、停車位停放難易度

\* 本案停車位型式含以下幾種：

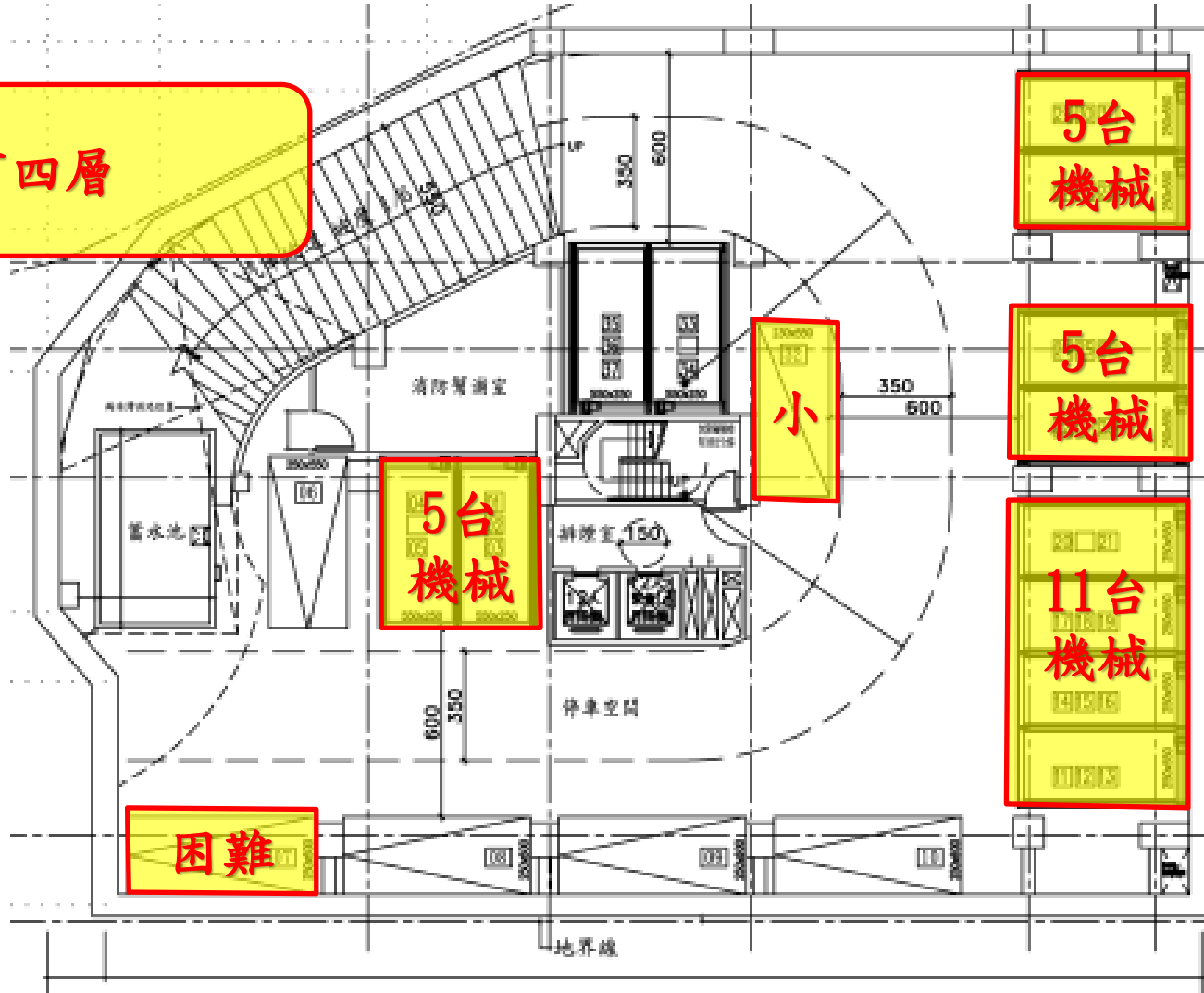
車位型式
坡道平面式車位(大)
坡道平面式車位(小)
坡道機械式車位(5輪轉)
坡道機械式車位(11輪轉)



專業·負責·公正·誠信

# 更新後地下層停車位價值評估

地下四層





專業·負責·公正·誠信

# 更新後地下層停車位價值評估

## 比準停車位

樓層	編號	停車位型式	比準停車位價格 (元/坪)
地下一層	79	坡道平面式車位(大)	2,600,000

## 比較項目：

樓層差異	調整額(元)	停放難易度	調整額(元)
地下一層	--	普通	--
地下二層	-100,000	困難	- 150,000
地下三層	-200,000	停車位型式 調整基準	
地下四層	-350,000	坡道機械式車位(5輪轉中)	1,600,000
停車位尺寸	調整額(元)	坡道機械式車位(11輪轉中)	當層坡道機械式車位(5輪轉中) -50,000
坡道平面式車位(大)	--	坡道機械車位位置 調整額(元)	
坡道平面式車位(小)	-100,000	坡道機械式車位(上)	-20,000
		坡道機械式車位(中)	--
		坡道機械式車位(下)	-50,000



專業·負責·公正·誠信

# 更新後價值評估總表

## • 均價分析

更新後總銷售金額(元)	地上建物(元)
2,501,411,260	2,341,601,260
	停車空間(元)
	159,810,000

	總銷售金額(元)	平均單價(元/坪)
地面層店鋪	105,330,800	1,070,000
地面層住家	53,222,760	978,000
樓上層住家	2,183,047,700	834,865
地上建物合計	2,341,601,260	--