

# 都市更新權利變換評估說明

新北市汐止區新峰段  
1611地號等18筆土地



J&J

正聯國際不動產估價師聯合事務所

# 簡報內容

---

壹、更新單元基本資料

貳、估價條件

參、更新前土地權利價值評估

肆、更新後不動產價值評估

# 壹、更新單元基本資料

---

(一)勘估標的地號

新北市汐止區新峰段1611地號等18筆土地

(二)更新單元土地使用分區

第二種住宅區，法定建蔽率50%、法定容積率240%。

(三)更新單元土地面積

更新範圍內面積為2,535.00m<sup>2</sup>(約為766.8375坪)。

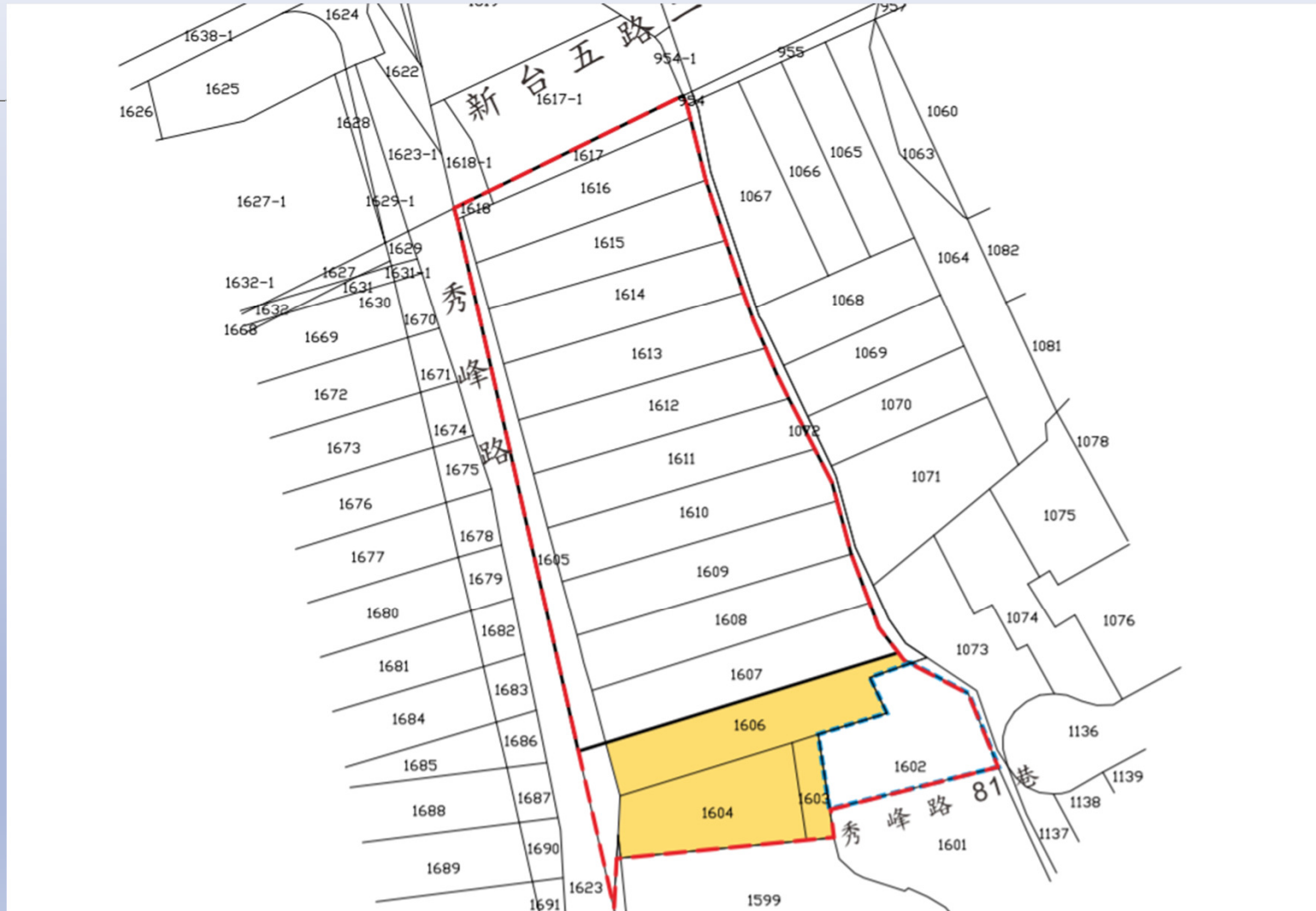
(四)臨路情形：臨新台五路二段(42M)、秀峰路(4M)、  
秀峰路81巷(約4M)。

(五)地形：不規則形近梯形。

(六)地勢：平坦。



# 勘估標的地籍圖



# 勘估標的位置略圖



# 貳、估價條件

---

(一)價格日期：中華民國109年8月25日。

(二)更新前估價條件

- 1、更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用，且不考慮任何獎勵容積之前提下，以法定容積所評估之價值。
- 2、更新前各宗土地劃分方式，係以價格日期當時數筆土地為「同一張使用執照或同一所有權人之毗鄰土地視為同一宗」之原則作為劃分依據。依據上述原則，將本案更新單元內土地進行分宗。劃分結果如下：



編號	土地地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	分宗後面積(m <sup>2</sup> )	備註	劃分原則
1	1602	181	181		
2	1603	32	202		同一張使用執照視為同一宗
	1604	170			
3	1605	155	156		同一所有權人之毗鄰土地視為同一宗
	1714	1			
4	1606	183	562	-	同一張使用執照視為同一宗
	1607	191			
	1608	188			
5	1609	188	188	-	-
6	1610	187	187		
7	1611	177	177	-	-
8	1612	170	170	-	-
9	1613	175	175	-	-
10	1614	164	164	-	-
11	1615	160	319	-	同一張使用執照視為同一宗
	1616	159			
12	1617	48	54	-	同一所有權人之毗鄰土地視為同一宗
	1618	6			
合計		2535	2535		

- 3、本案基地各地號單獨而言皆無法指定建築線，故評估更新前各宗土地價值時，本次選定更新單元整宗基地(新峰段1611地號等18筆土地)作為比準地進行比較調整。
- 4、1606、1607及1608地號謄本上各合法建物部分構造為加強磚造、部分為鋼筋混凝土造，依使用執照統一建物構造為鋼筋混凝土造；1610地號上合法建物謄本未記載建築完成日期，故以建物測量成果圖記載68年5月8日為其建築完成日期。1611地號上合法建物謄本未記載建築完成日期，故以第一次日期63年9月20日為其建築完成日期。
- 5、本案更新前部分合法建築物已超過中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定之建物耐用年數，本次依更新範圍內建物目前之維護使用情形，以尚可繼續使用狀況，延長使用年數評估合法建物剩餘價值，各合法建築物之構造及延長使用年數如下：
  - (1)加強磚造合法建物延長可使用年數以價格日期起算尚可使用7年訂之。
  - (2)鋼筋混凝土造合法建物延長可使用年數價格日期起算尚可使用10年訂之。

6、本案1614地號土地有合法建物座落，存在有土地所有權人及合法建物所有權人二種權利變換關係人，依都市更新條例第三十九條與都市更新權利變換實施辦法第九條規定，應由實施者協調土地所有權人與權利變換關係人定之，協調不成時由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。其中針對1614地號土地所有權人及合法建物所有權人進行評估，以下估價條件作為評估基礎，並參考不動產估價技術規則第47條相關規定進行評估：

(1)依委託人提供之協調結果評定之：謝張寶連有合法建物所有權無土地持分，僅領取建物拆遷補償費，其基地使用權價值併入謝慶所有計算。

(2)依委託人提供之協調結果：以土地持分比例計算其權利價值。

7、1603、1604地號土地有合法建物座落118、1600建號，秀峰路79號1樓(118建號)之加強磚造建物，謄本登記為197.81平方公尺，現況測量後建物面積為74.88平方公尺，一部分作為現況道路使用，以建物面積74.88平方公尺為部分拆除後剩餘之建物評估；118、1600建號合法建物僅座落於1604地號。

- 8、本案1604地號存在有土地所有權人及合法建物所有權人二種權利變換關係人，依都市更新條例第三十九條與都市更新權利變換實施辦法第九條規定，應由實施者協調土地所有權人與權利變換關係人定之，協調不成時由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。其中針對1604地號土地所有權人及合法建物所有權人進行評估，以下估價條件作為評估基礎，並參考不動產估價技術規則第47條相關規定進行評估：
- (1)依委託人提供之協調結果：以土地持分比例計算其權利價值。
- 9、本案1602地號依據實施者與土地所有權人及合法建物所有權人協調結果，以土地持分比例計算其權利價值。
- 10、評估更新前各戶價格，選定以秀峰路73號作為地面層之比準戶、秀峰路73號3樓作為樓上層之比準戶。
- 11、更新前臨路以現況可進出之情況評估。



12、本案更新範圍包含現有巷道「秀峰路」、「秀峰路81巷」，現有巷道面積如下：

地號	現有巷道面積m <sup>2</sup>
1602	53.63
1603	15.41
1604	90.88
1605	155.00
1714	1.00
合計	315.92

13、本案依委託人提供之土地、建物清冊及謄本為評估依據。

### (三)更新後估價條件

- 1、本次以正常條件評估更新後各戶價格，且依不動產估價技術規則第128條規定，不動產價值依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。
- 2、本次評估更新後各戶價格，地面層店面選定「1F-A8」戶作為比準戶，住宅選定以分配單元代號「4F-A3」作為比準單元，停車位以分配單元代號「B2-88」坡道平面車位作為比準單元。
- 3、更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另設有約定專用，考量使用效益評估價值。

# 參、更新前土地權利價值評估

---

# 更新前評估流程說明

## 評估流程

評估合併為一宗土地價值

•全體權利人權利價值總和

劃定各宗土地範圍



分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

選定比準地

分配各宗土地地價



權利變換關係人價值比例

各權利人權利價值歸戶



## (一)更新前價值評估過程

### 1、更新前土地價值評估

- (1)將汐止區新峰段1611地號等18筆更新單元土地視為一宗估算更新前基地價值，再依各宗基地更新前土地面積分算其價格。
- (2)更新前比準地，以比較法(73.1萬元)及土地開發分析法(73.5萬元)評估為733,000元/坪。

# 更新前權利價值評估

評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

分配各宗土地地價

## ■ 評估方法

➤ 以比較法及土地開發分析法  
評估單價及總價如下：

單價：每坪73.3萬元

面積：約766.8375坪

總價：約5.6209億元

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

# 更新前權利價值評估

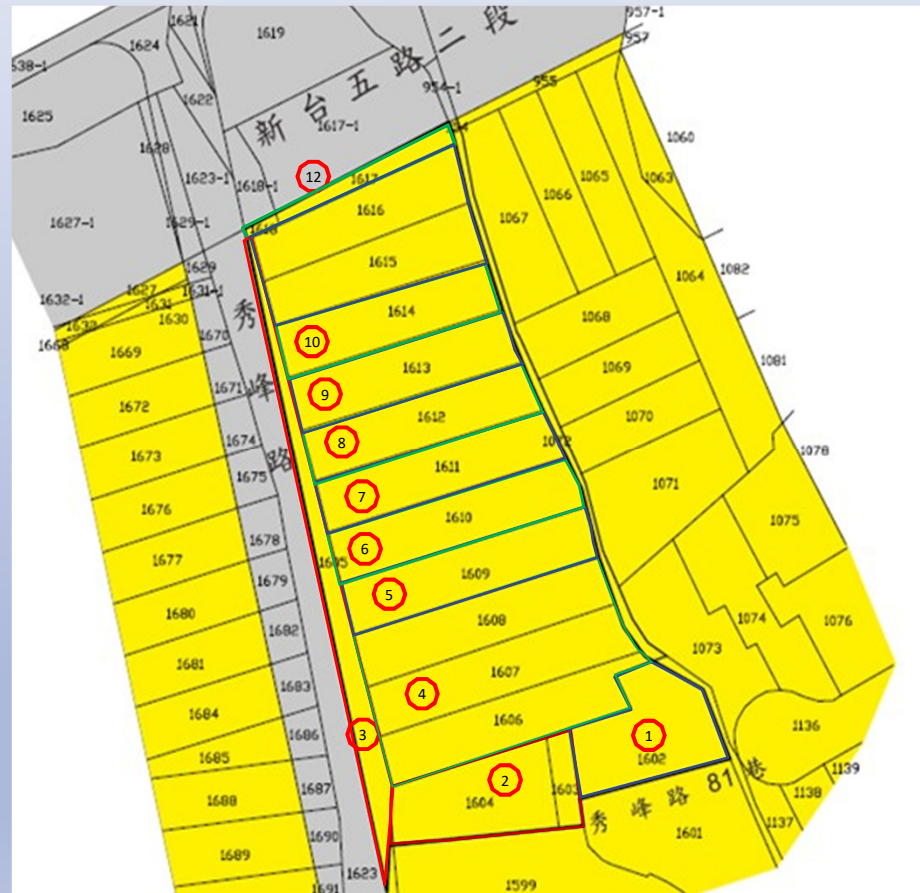
## 評估合併為一宗土地價值

## 劃定各宗土地範圍

## 分析各宗土地個別條件

## 評估各宗土地價值比例

## 分配各宗土地地價



註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。 19

# 更新前權利價值評估

評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

分配各宗土地地價

臨路條件		臨路路寬		平均寬深度		地形	
三面臨路	0%	42M	0%	260%~30%	0%	近梯形	0%
二面臨路	-1%	4M	-9%	>15% AND <30%	-1%	不規則形近長方形	0%
一面臨路	-2%			>500%	-2%	不規則形近梯形	0%
面積(坪)		嫌惡設施		位置		不規則形近L形	-2%
500~800	0%	無	1.0%	比準地	0%	狹長形	-3%
80~180	-6%	比準地	0%	相近	0%	現有巷道(%)	
30~80	-7%	有	-1%	其他	-2%~-15%	全部	-10%
不足30	-8%					其餘依比率差異調整	

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。



# 更新前權利價值評估

評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

分配各宗土地地價

地號	更新前土地分配後單價(元/坪)
1602	620,756
1603	641,350
1604	636,447
1605	659,002
1714	659,002
1606	727,648
1607	727,648
1608	727,648
1609	737,455
1610	737,455
1611	757,068
1612	757,068
1613	776,681
1614	776,681
1615	806,101
1616	806,101
1617	845,327
1618	845,327

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

# 更新前權利價值比例

序號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源地號	更新前各筆土地權利價值(元)	各筆土地權利價值比例(%)	更新前土地權利價值小計(元)	權利價值比例(%)
1	方德良	1606	14,582,264	2.5943%	14,582,264	2.5943%
2	王麗君	1615	10,375,994	1.8460%	10,375,994	1.8460%
3	石燕玉	1604	4,091,160	0.7278%	4,091,160	0.7278%
4	李素琴	1615	10,567,433	1.8800%	10,567,433	1.8800%
5	秀峰山靜修禪院	1605	30,898,953	5.4971%	31,098,301	5.5326%
	秀峰山靜修禪院	1714	199,348	0.0355%		
6	周宏哲	1616	18,125,168	3.2246%	18,125,168	3.2246%
7	周美鳳	1606	8,462,085	1.5055%	8,462,085	1.5055%
8	周淳志	1610	41,715,960	7.4216%	41,715,960	7.4216%
9	春日營造有限公司	1603	6,208,269	1.1045%	6,208,269	1.1045%
10	張金良	1608	8,853,682	1.5751%	22,558,863	4.0134%
	張金良	1613	13,705,181	2.4382%		
11	張彬琳	1608	23,673,976	4.2118%	37,379,157	6.6500%
	張彬琳	1613	13,705,181	2.4382%		
12	張裕仁	1607	15,219,740	2.7077%	37,778,603	6.7211%
	張裕仁	1608	8,853,682	1.5751%		
	張裕仁	1613	13,705,181	2.4382%		
13	陳月霞	1612	6,488,701	1.1544%	6,488,701	1.1544%
14	陳正榮	1617	12,274,146	2.1837%	13,808,415	2.4566%
	陳正榮	1618	1,534,268	0.2730%		
15	陳光炎	1607	8,994,964	1.6003%	8,994,964	1.6003%
16	陳志鴻	1612	3,244,351	0.5772%	3,244,351	0.5772%
17	陳孝弛	1612	3,244,351	0.5772%	3,244,351	0.5772%
18	陳秀珍	1612	6,488,701	1.1544%	6,488,701	1.1544%
19	陳冠富	1616	10,228,766	1.8198%	10,228,766	1.8198%
20	陳春梅	1604	4,091,160	0.7278%	4,091,160	0.7278%

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。 22

# 更新前權利價值比例

序號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源地號	更新前各筆土地權利價值(元)	各筆土地權利價值比例(%)	更新前土地權利價值小計(元)	權利價值比例(%)
21	陳秋香	1612	6,488,701	1.1544%	6,488,701	1.1544%
22	陳添壽	1612	6,488,701	1.1544%	6,488,701	1.1544%
23	陳添輝	1612	6,488,701	1.1544%	6,488,701	1.1544%
24	陳清治	1602	8,496,990	1.5117%	8,496,990	1.5117%
25	陳景千	1602	5,664,660	1.0078%	5,664,660	1.0078%
26	陳景超	1602	14,161,649	2.5195%	14,161,649	2.5195%
27	陳景寬	1602	5,664,660	1.0078%	5,664,660	1.0078%
28	黃春輝	1607	8,994,964	1.6003%	8,994,964	1.6003%
29	黃容花	1604	8,182,319	1.4557%	8,182,319	1.4557%
30	黃陳碧玉	1604	16,364,639	2.9114%	16,364,639	2.9114%
31	新北市(新北市政府財政局)	1607	8,832,012	1.5713%	8,832,012	1.5713%
32	詹錦池	1609	20,969,520	3.7306%	20,969,520	3.7306%
33	詹錦銘	1609	20,969,520	3.7306%	20,969,520	3.7306%
34	廖純進	1615	18,071,841	3.2151%	18,071,841	3.2151%
35	廖潘美彤	1606	8,618,212	1.5332%	8,618,212	1.5332%
36	謝王金釵	1614	9,632,784	1.7137%	9,632,784	1.7137%
37	謝春秀	1614	4,816,392	0.8569%	4,816,392	0.8569%
38	謝博文	1614	4,816,392	0.8569%	4,816,392	0.8569%
39	謝慶	1614	19,265,569	3.4275%	19,265,569	3.4275%
40	闕志光	1606	8,618,212	1.5332%	8,618,212	1.5332%
41	闕清鋒	1611	40,535,297	7.2115%	40,535,297	7.2115%
42	蘇綠瑩	1616	10,417,489	1.8533%	10,417,489	1.8533%
總計			562,091,888	100.0000%	562,091,888	100.0000%

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。 23

## 肆、更新後不動產價值評估

---



## (一)更新後規劃產品之基本資料

1、產品型態：店鋪住宅大樓。

2、建築樓層：地上15層地下4層。

3、建物結構：鋼筋混凝土造。

4、規劃產品坪數：

(1)店面：地上1~2樓共13戶，22.94~51.29坪，公設比26.74%~27.45%。

(2)住宅：地上3樓以上共103戶，28.60~54.61坪，公設比26.55%~27.46%。

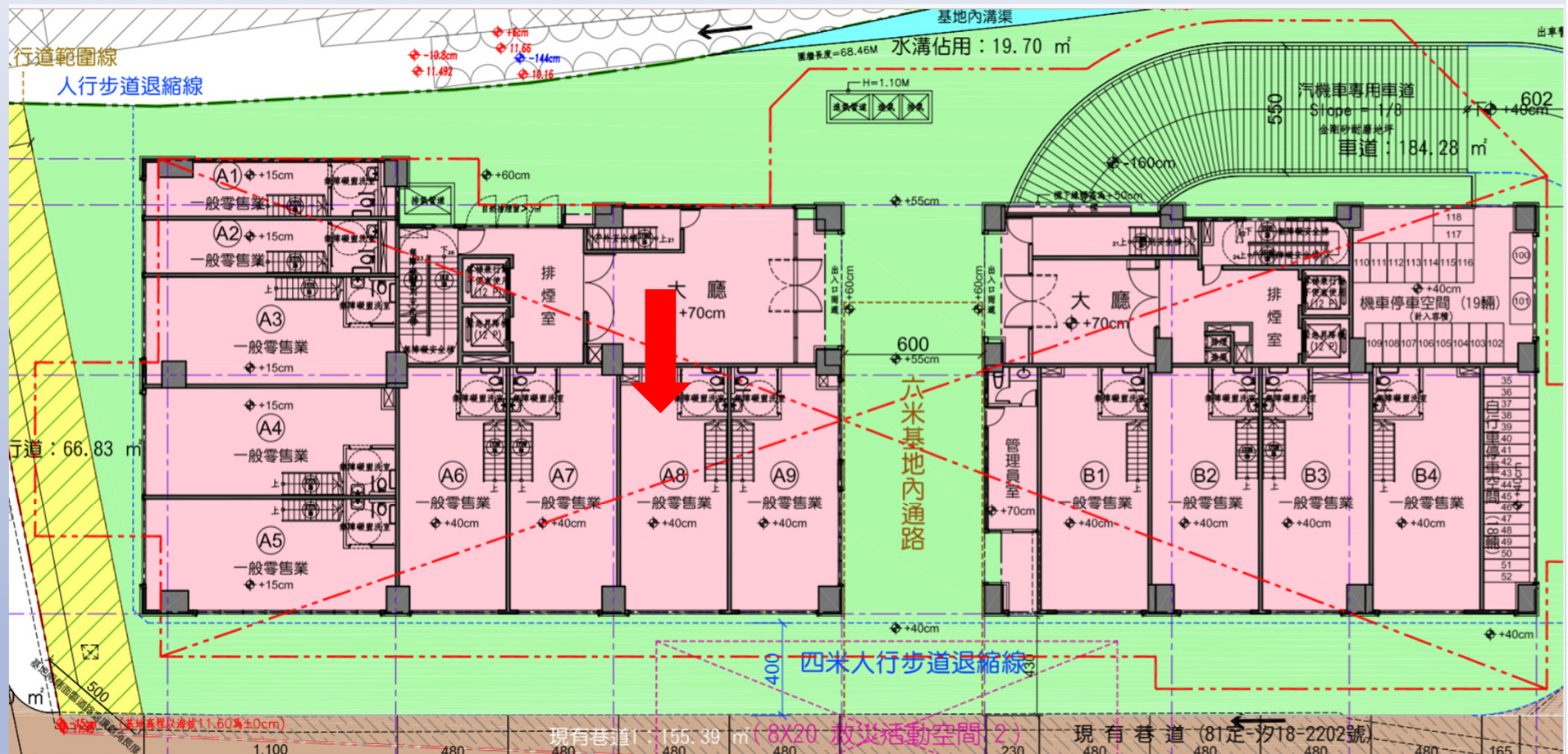
(3)停車場：B1~B4，共111個停車位。

(二)依不動產估價技術規則第128條規定：

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之。

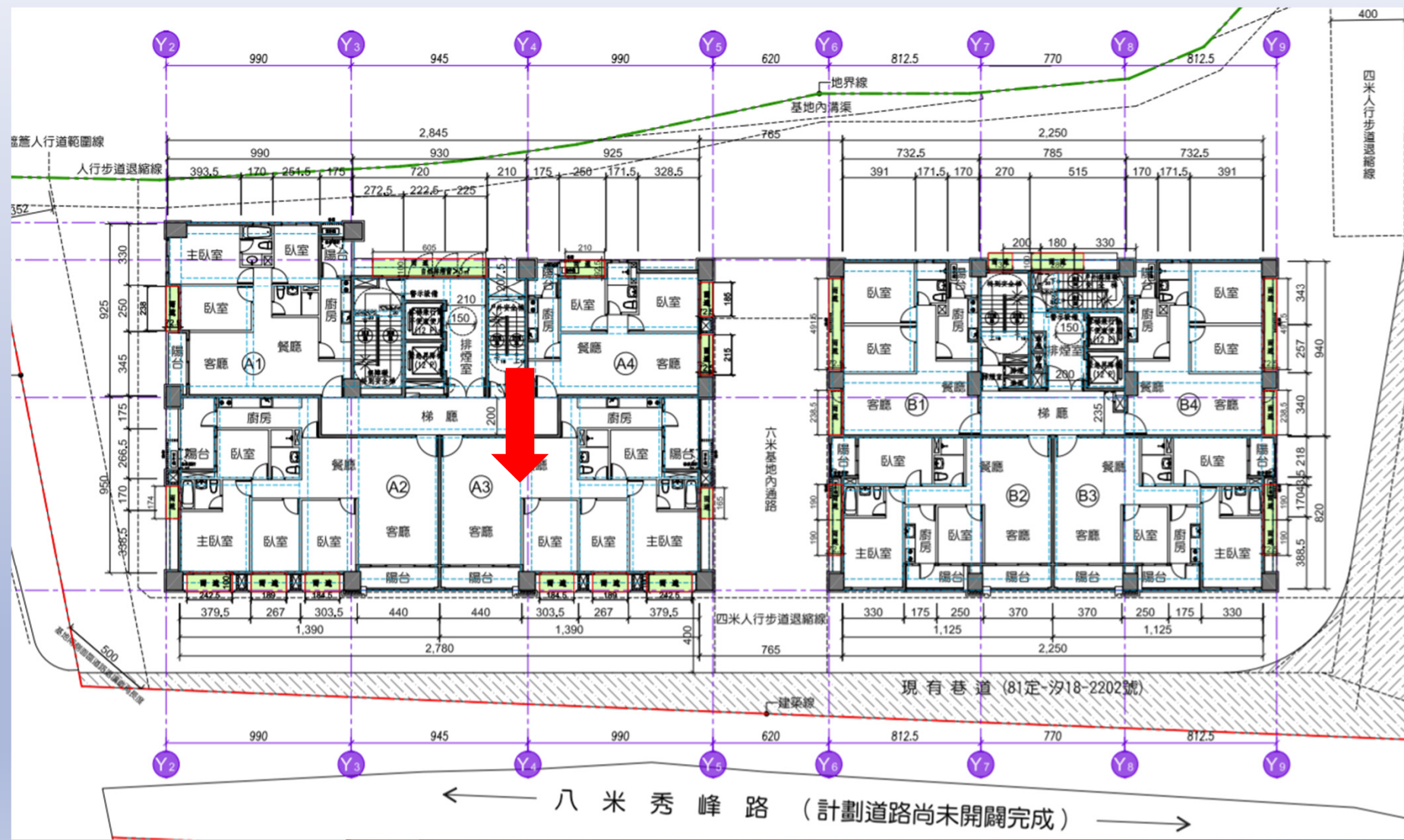
(三)更新後區分所有建築物，選定店面以「1F-A8」作為比準戶、住宅以「4F-A3」作為比準戶、車位以「B2-88」坡道平面式停車位(規格250x550)作為比準車位，店面、住宅以比較法及收益法推估合理建坪價格。再以比準單元為基礎，根據樓層別效用比及位置差異，推估其他區分所有建築物建坪價格。

# 比準單元(店面1樓A8)位置圖





# 比準單元(住宅4F-A3)位置圖



- (四)店面比準戶以比較法及收益法評估為657,000元/坪。
- (五)住宅比準戶以比較法及收益法評估為360,000元/坪。
- (六)停車位比準戶以比較法法評估為1,960,000元/個。
- (七)考量各區分所有建物之樓層效用、位置差異，以比準戶為基準，推估更新後各區分所有建物之房地價格：
  - 1、樓層別效用比
  - 2、位置差異：位置、通風採光、面積(坪)、寬深度、風水影響、視野景觀及雨遮等。

## (八)更新後結論價格

樓層	面積(坪)	平均單價(元/坪)	總價(元)
1F	262.46	726,377	190,643,390
2F	279.86	369,597	103,435,630
3F~15F	4,140.34	378,315	1,566,353,518
小計	4,682.66		1,860,432,538
車位	111個	1,877,117元/個	208,360,000
合計			2,068,792,538

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。 30



## 更新前後結論價格

更新前	比準地土地價格 (元/坪)	比準地土地總價 (元)	整體更新單元 土地權利單價 (元/坪)	整體更新單元土 地權利總價(元)
	733,000	562,091,888	733,000	562,091,888
更新後	一樓平均建坪單價 (元/坪)	二樓以上平均建坪 單價(元/坪)	車位平均價格 (元/個)	更新後總權利價 值(元)
	726,377	377,763	1,877,117	2,068,792,538

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。 31

---

簡報結束  
敬請指教！