

# 合康工程中和都市更新案 簡報大綱

- 更新單元基本資料
- 評估內容
- 估價條件說明
- 更新前估價說明
- 更新後估價說明
- 估價結果

# 更新單元基本資料

- 勘估標的：  
    **新北市中和區???段??等  
    53筆土地**
- 價格日期：101年10月9日
- 基地面積：(1,347.1898坪)
- 使用分區：  
    住宅區(容積率：300%)、  
    公共設施用地

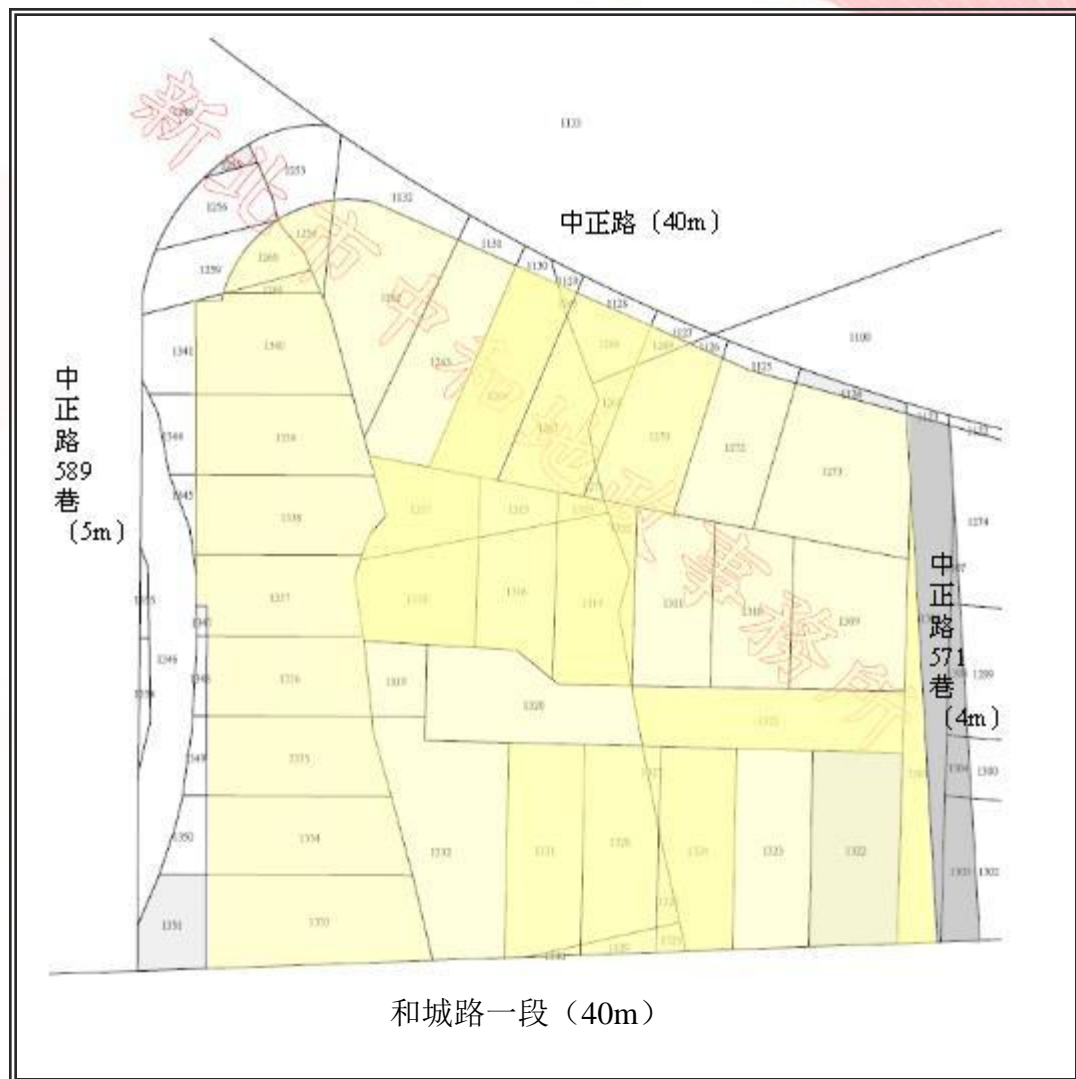


# 更新單元基本資料

## ■ 臨路狀況：

**4面臨路**【中正路（40m）、和城路一段（40m）、中正路589巷（5m）、中正路571巷（4m）】

## ■ 地形：近梯形

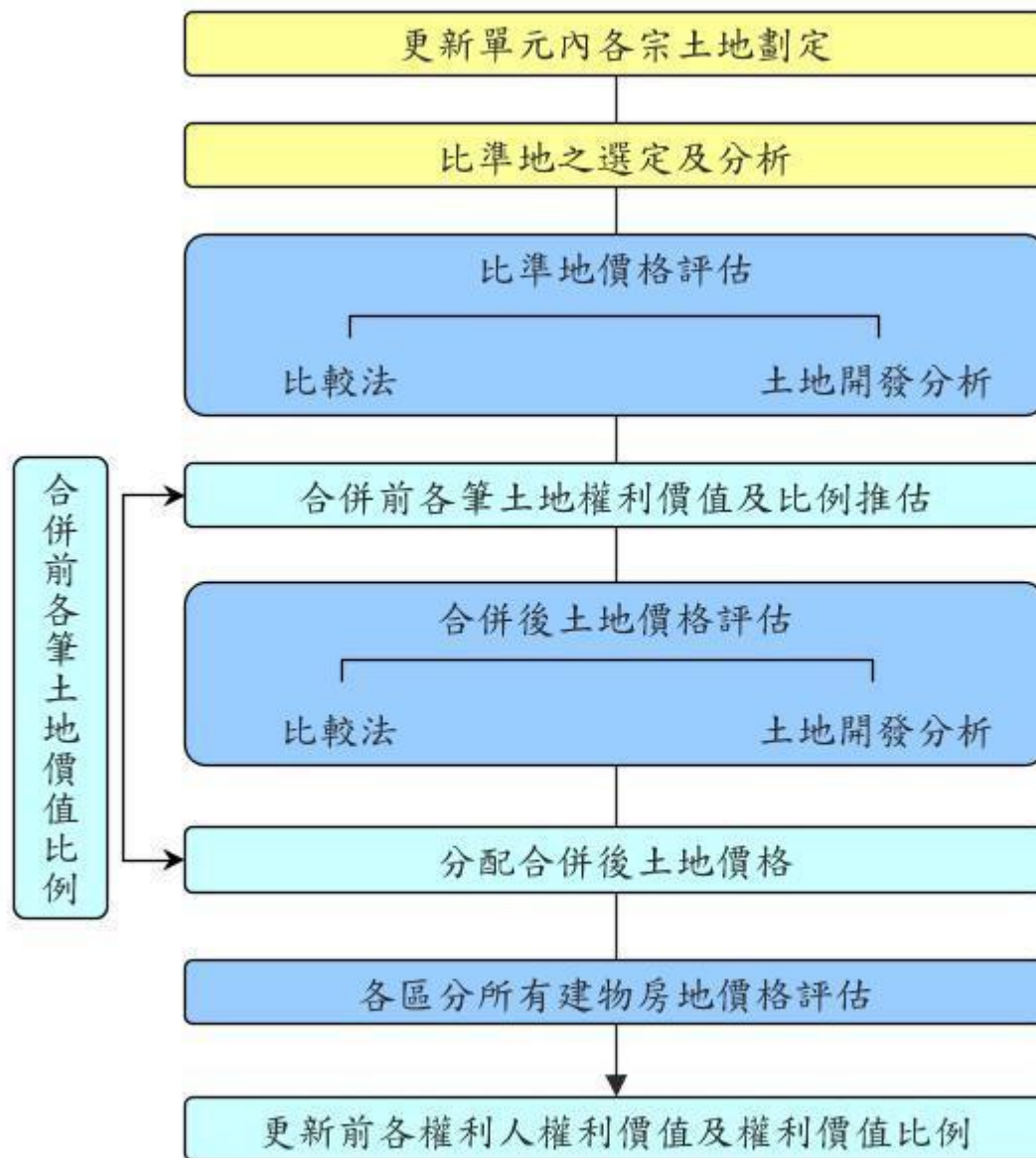


# 評估內容

- 更新前各宗土地權利價值
- 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
- 更新後區分所有建物及其土地應有部份之權利價值



# 更新前評估流程



# 估價條件說明

■ 評價基準日：101年10月9日

■ 更新前估價條件

1.更新前各宗土地之權利價值係在各筆土地合併利用狀況下，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**。

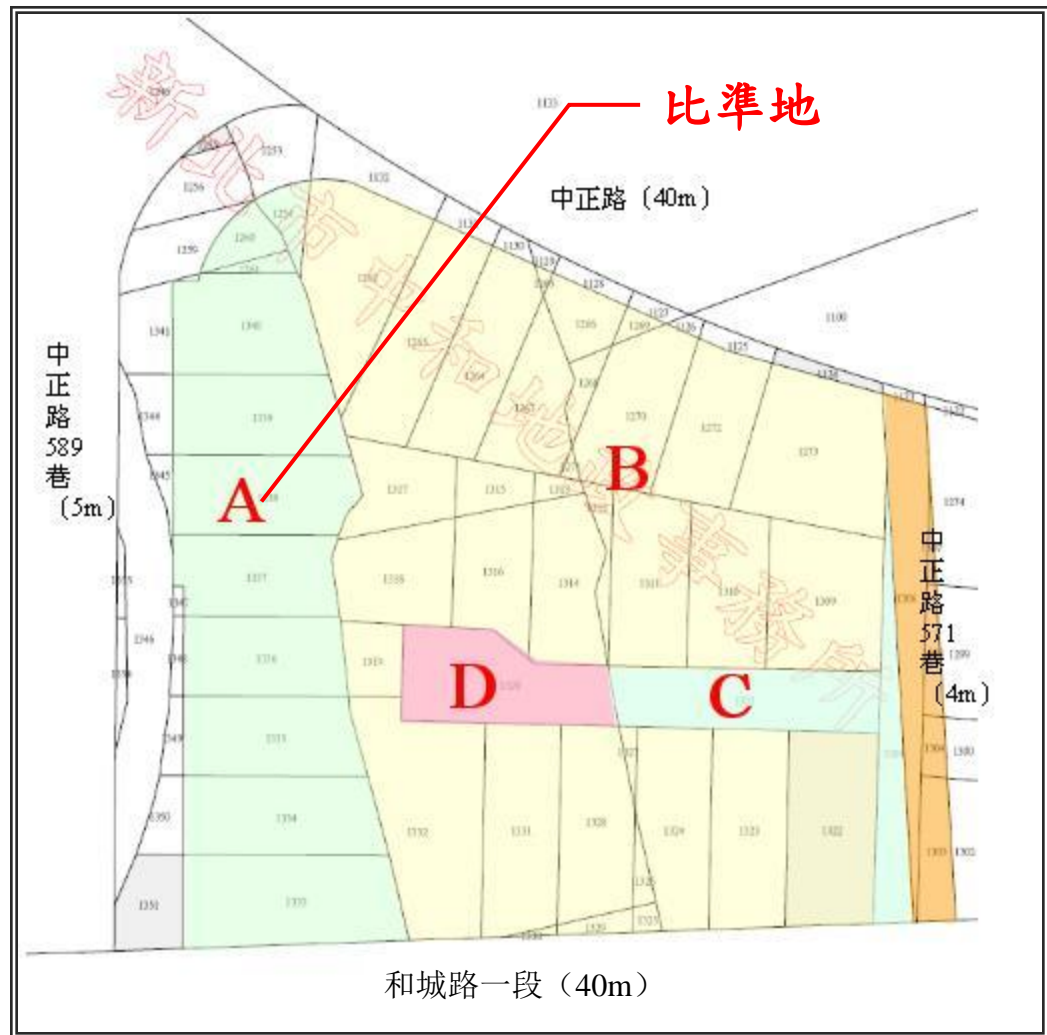
# 估價條件說明

2.更新前各宗土地之劃分方式，係以價格日期(民國101年10月9日)當時數筆土地為「**同一所有權人之毗鄰土地視為同一宗土地**」以及「**同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地**」之原則作為劃分之依據，各宗土地重新劃分如下表：

宗地代碼	地號	土地所有權人	劃分依據	宗地代碼	地號	土地所有權人	劃分依據	備註
A	1254、1260、1261、1333~1340	張??等人	同一張使用執照					
B	1262~1273、1309~1319、1322~1332	黃??等人	同一張使用執照	E	1264、1265	陳??等4人	毗鄰土地為同一所有權人為一宗土地	
				F	1266、1267、1268	林??等4人		
				G	1269、1270、1271	林??等4人		
				H	1312、1313、1314	梁??等4人		
				I	1315、1316	吳??等4人		
				J	1324、1325、1326	林??等5人		
				K	1327、1328、1329	林??等5人		
				L	1330、1331	廖??等5人		
C	1305、1321	林??等人	毗鄰土地為同一所有權人視為一宗土地					
D	1320	鄭??等人						

# 估價條件說明

3. 更新前土地素地價格評估，選定宗地A土地，作為更新單元內土地素地價格評估之比準地。在評估比準地之合理價格後，以比準地為基礎，依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合理價格。。





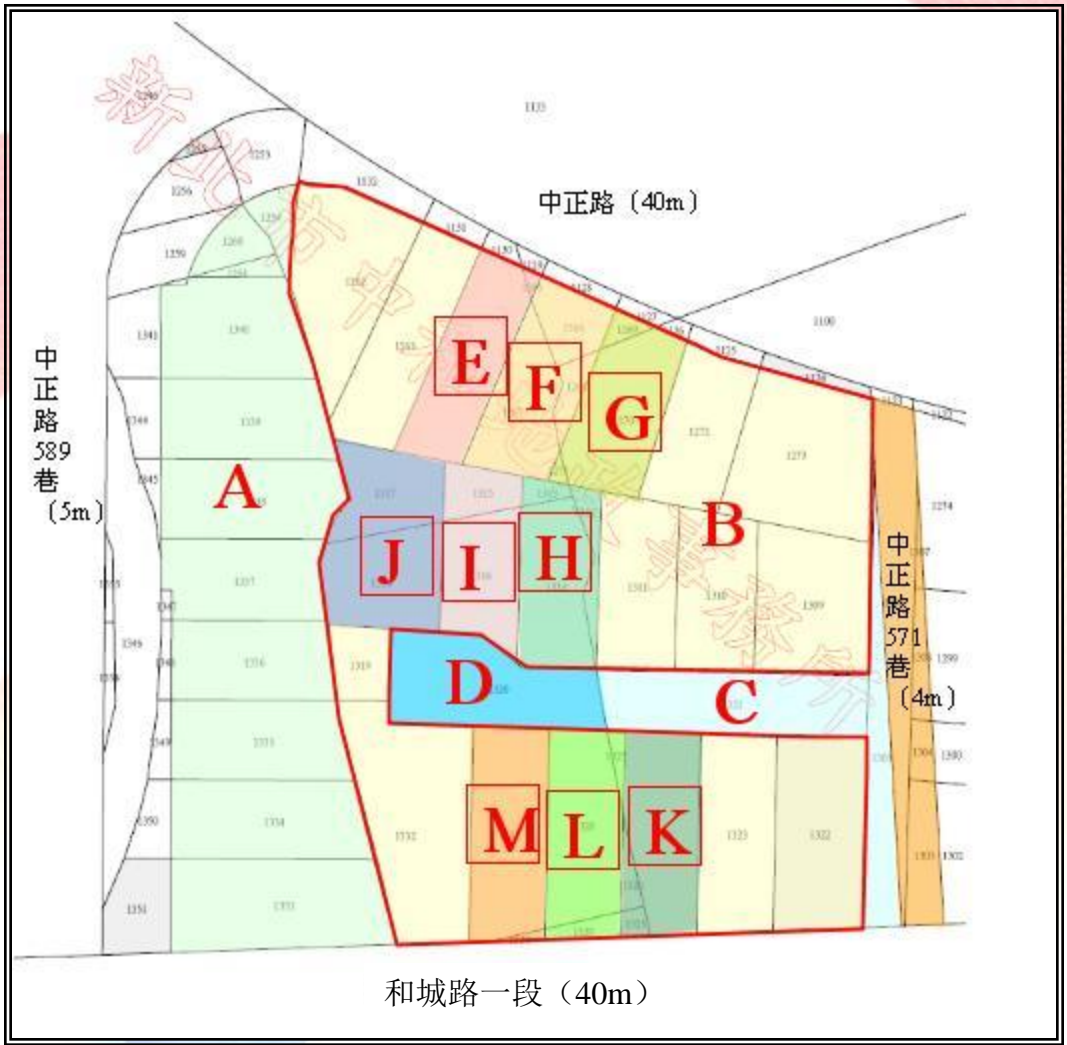
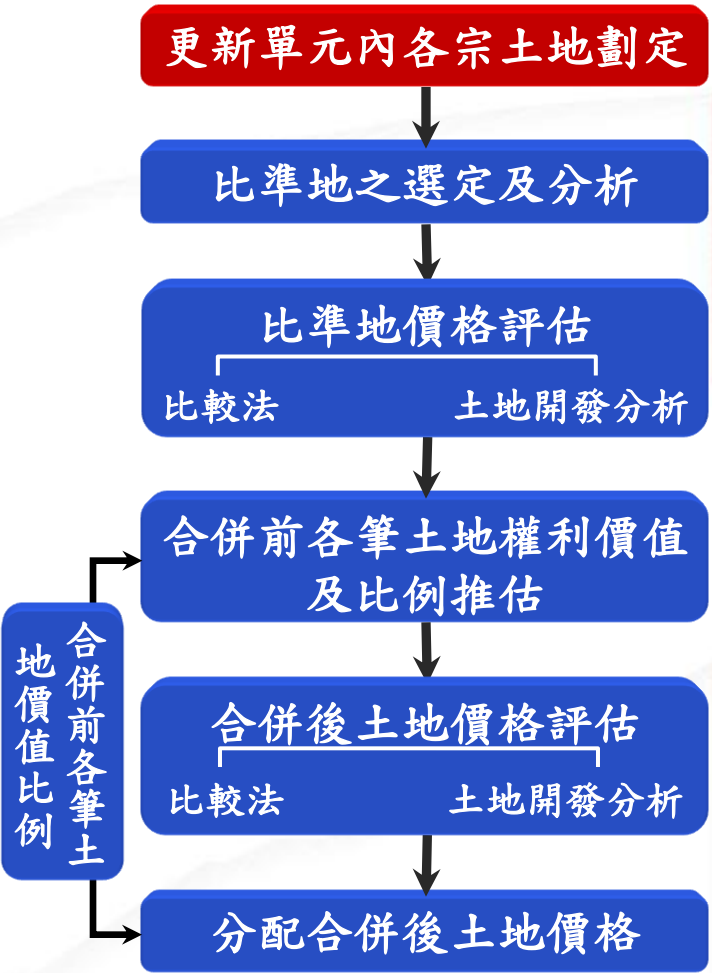
# 估價條件說明

4.1303、1304、1306、1307、1308等地號使用分區公共設施用地以區內容積移轉方式評估，考量其容移之容積並予以折減計入更新前合併後土地權利價值。

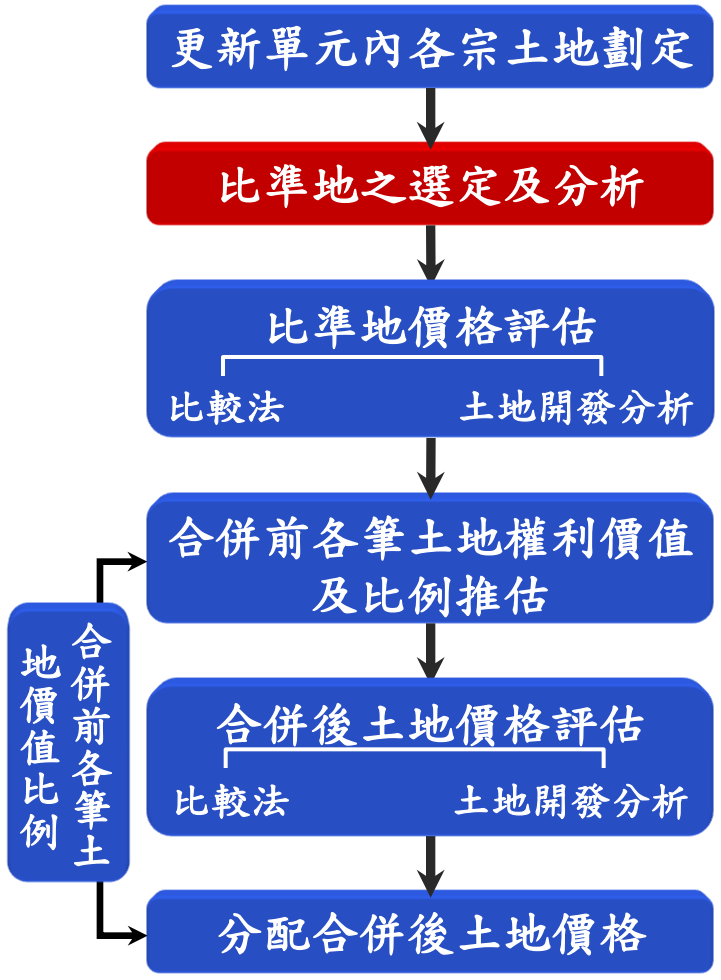
5.4255、4259、4260建號建物所有權人與其對應1325、1329、1330土地所有權人相異，本次合法建物之權利價值，以**固定期間收益法進行評估**。該棟區分所有建物屋齡為34年，構造為鋼筋混凝土造，本次**依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會發佈之第四號公報**，以**剩餘耐用年數16年為前提**，評估合法建物所有權人之權利價值。

6.1124~1132、1253、1255、1256、1259、1341、1344~1351、1354、1355等地號使用分區為高速公路用地，依據委託者所提供**公用地役關係證明文件**，更新前土地1262~1273地號為臨中正路；1254、1260、1261、1333~1340地號為臨中正路589巷。

# 更新前估價說明



# 更新前估價說明



宗地代碼	地號	面積(坪)	地形	臨路狀況(數量、寬度(m))	臨路面寬(m)	平均容積率(%)
A	1254、1260、1261、1333~1340	335.6631	近梯形	中正路(40)、和城路一段(40)、高速公路(40、中正路589巷(5))	21~30	300%
B	1262~1273、1309~1319、1322~1332	837.6497	不規則形	中正路(40)、和城路一段(40)、中正路571巷(4)	41~50	300%
C	1305、1321	69.3451	T字形	和城路一段(40)、中正路571巷(4)	未達5	300%
D	1320	44.7851	近梯形	中正路571巷2弄(5)	未達5	300%

# 更新前估價說明

更新單元內各宗土地劃定

比準地之選定及分析

比準地價格評估

比較法

土地開發分析

合併前各筆土地權利價值  
及比例推估

合併前各筆土地  
價值比例

合併後土地價格評估

比較法

土地開發分析

分配合併後土地價格

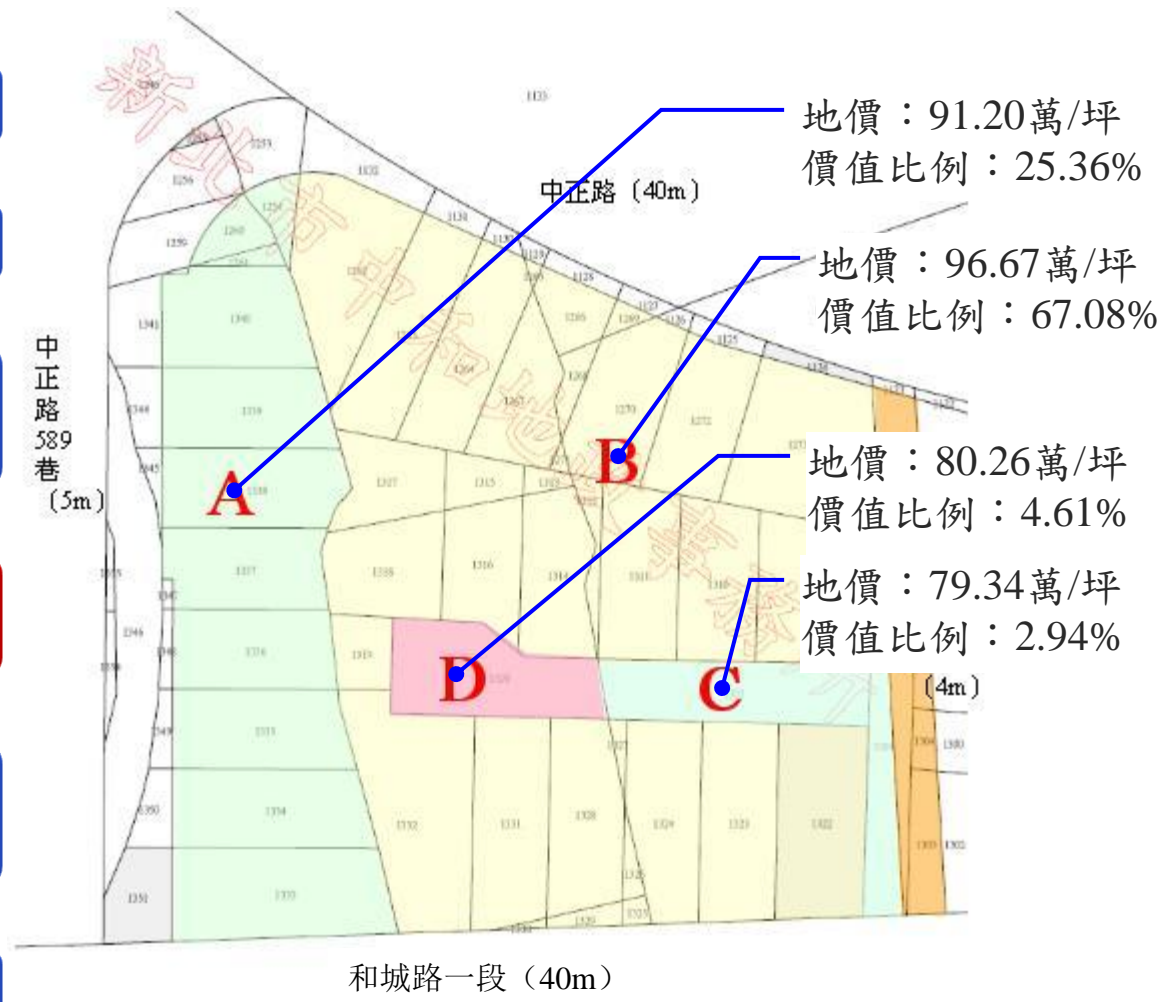
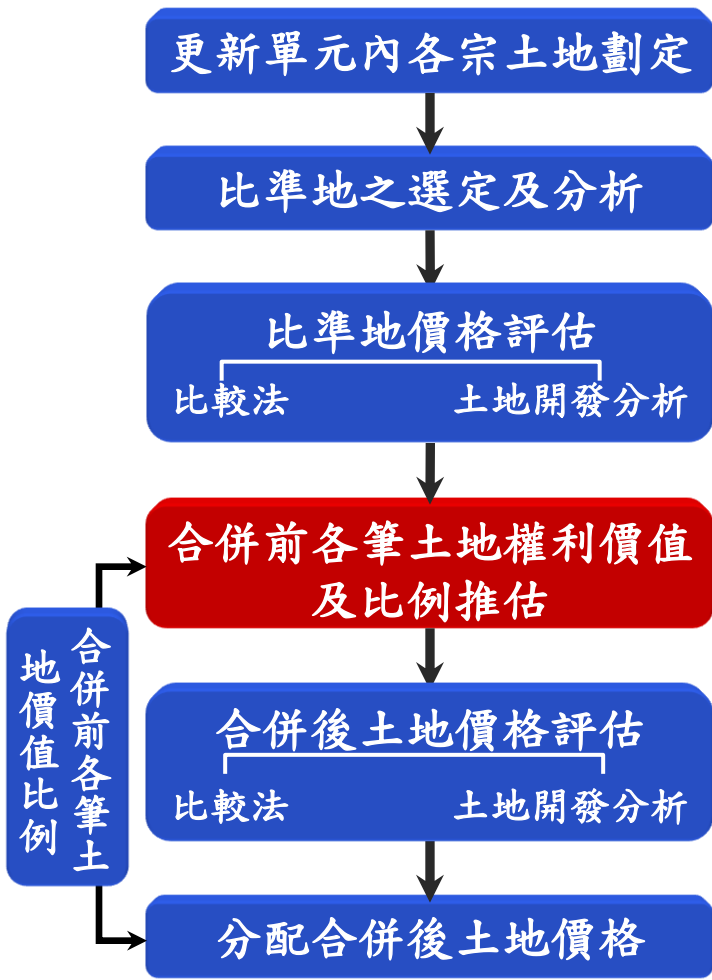
➤ 比準地面積:335.6631坪

➤ 容積率:300%

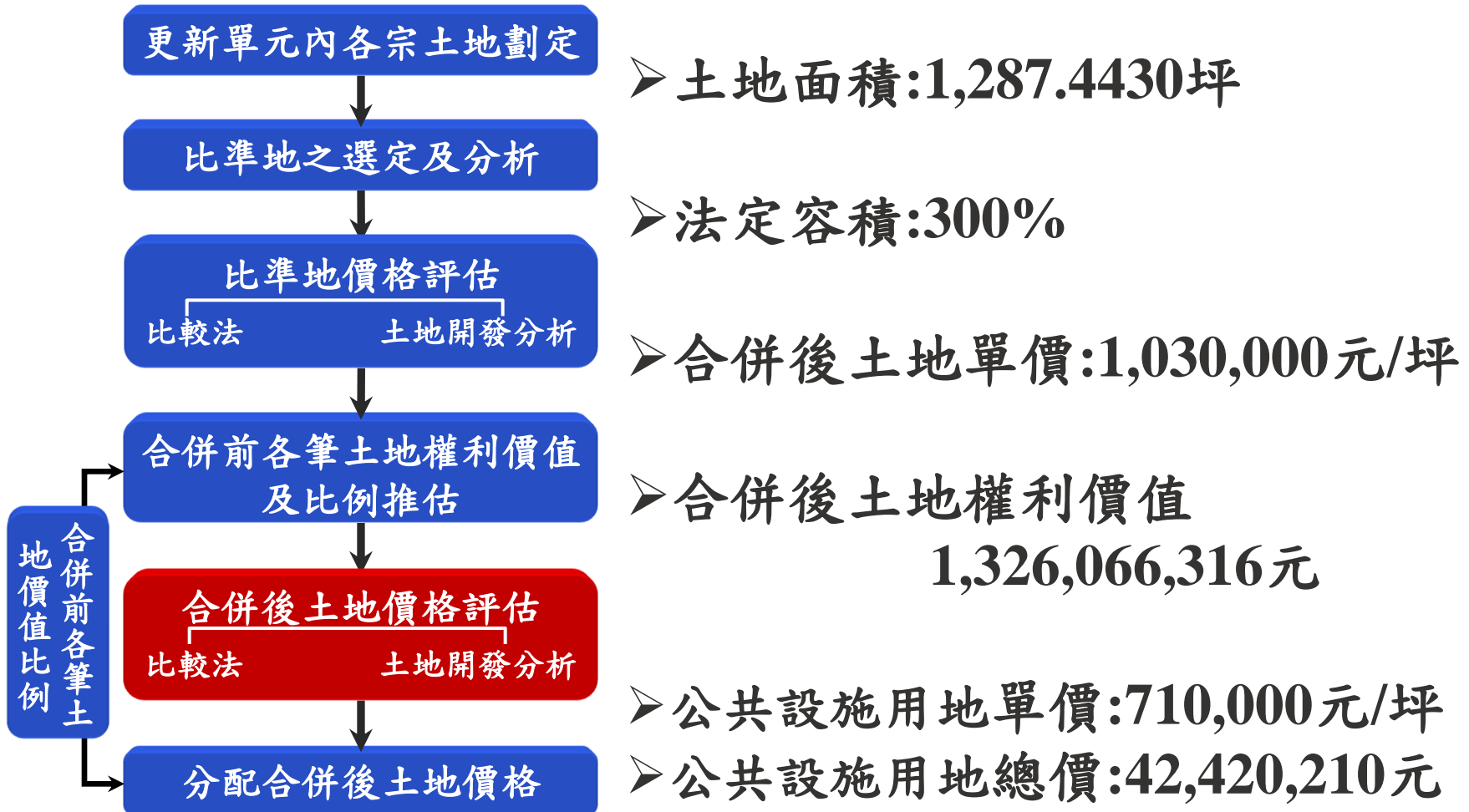
➤ 比準地單價:912,000元/坪

➤ 合併前土地總權利價值  
1,207,085,380元

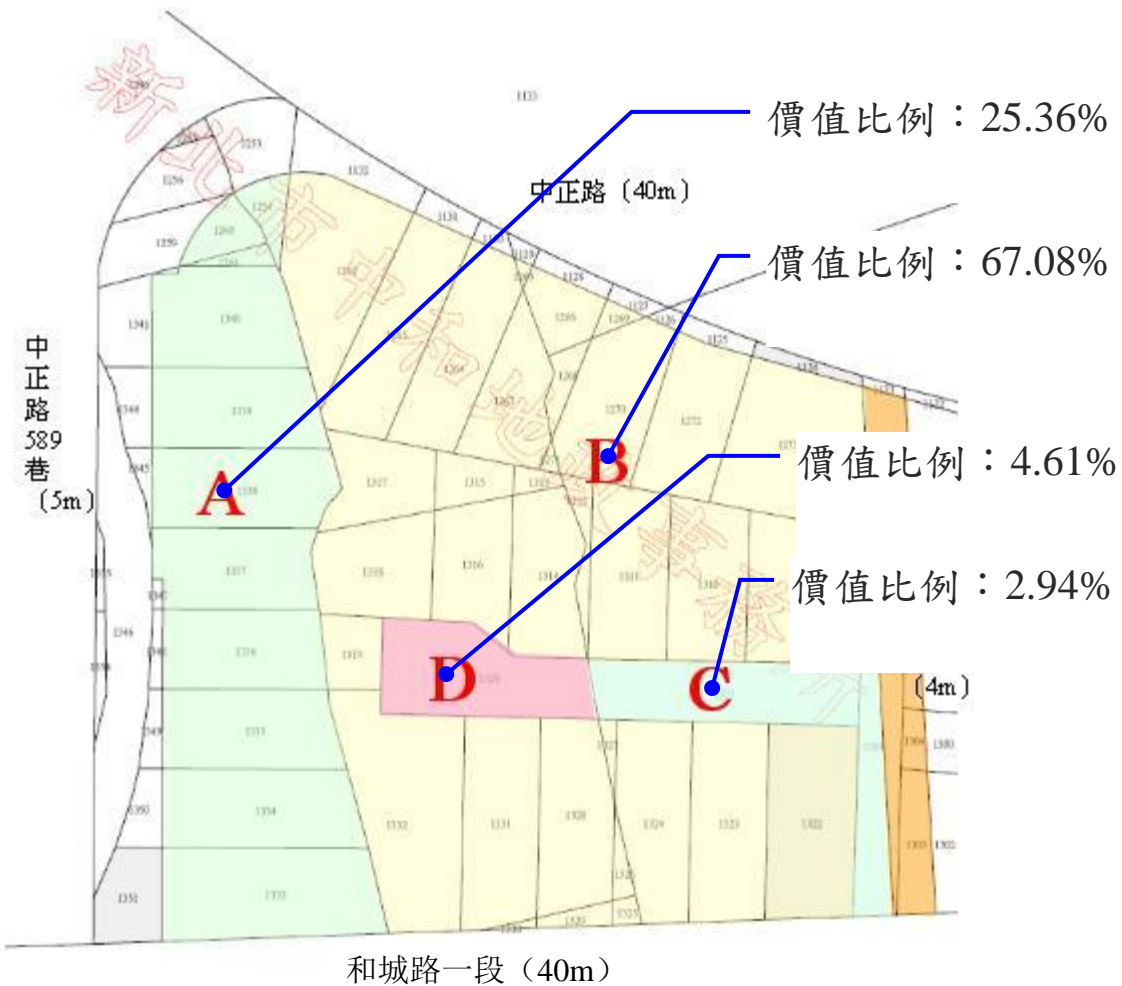
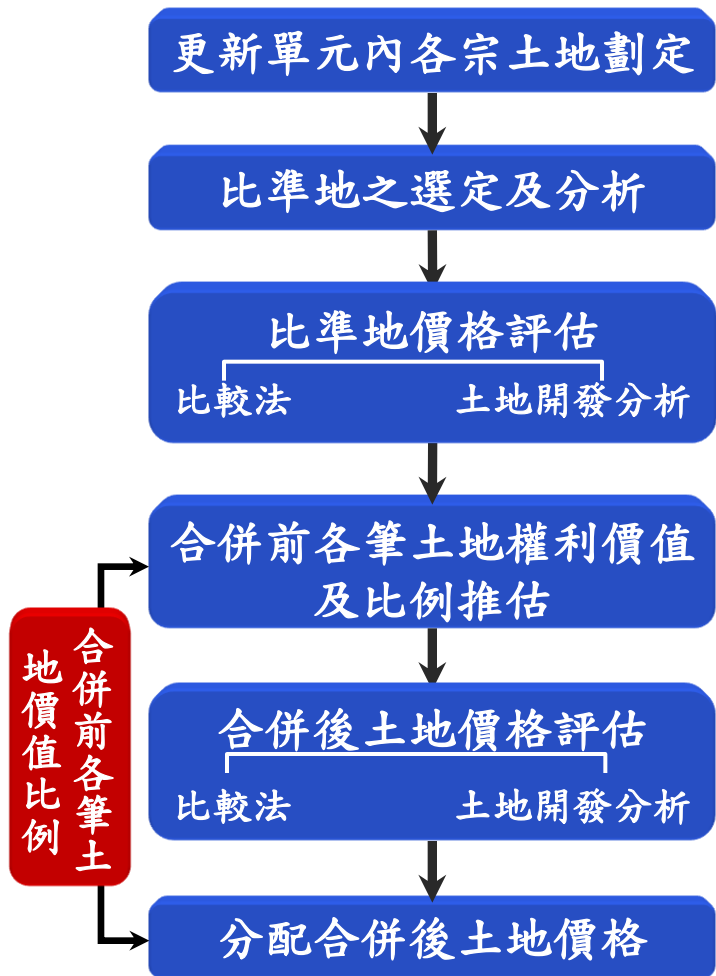
# 更新前估價說明



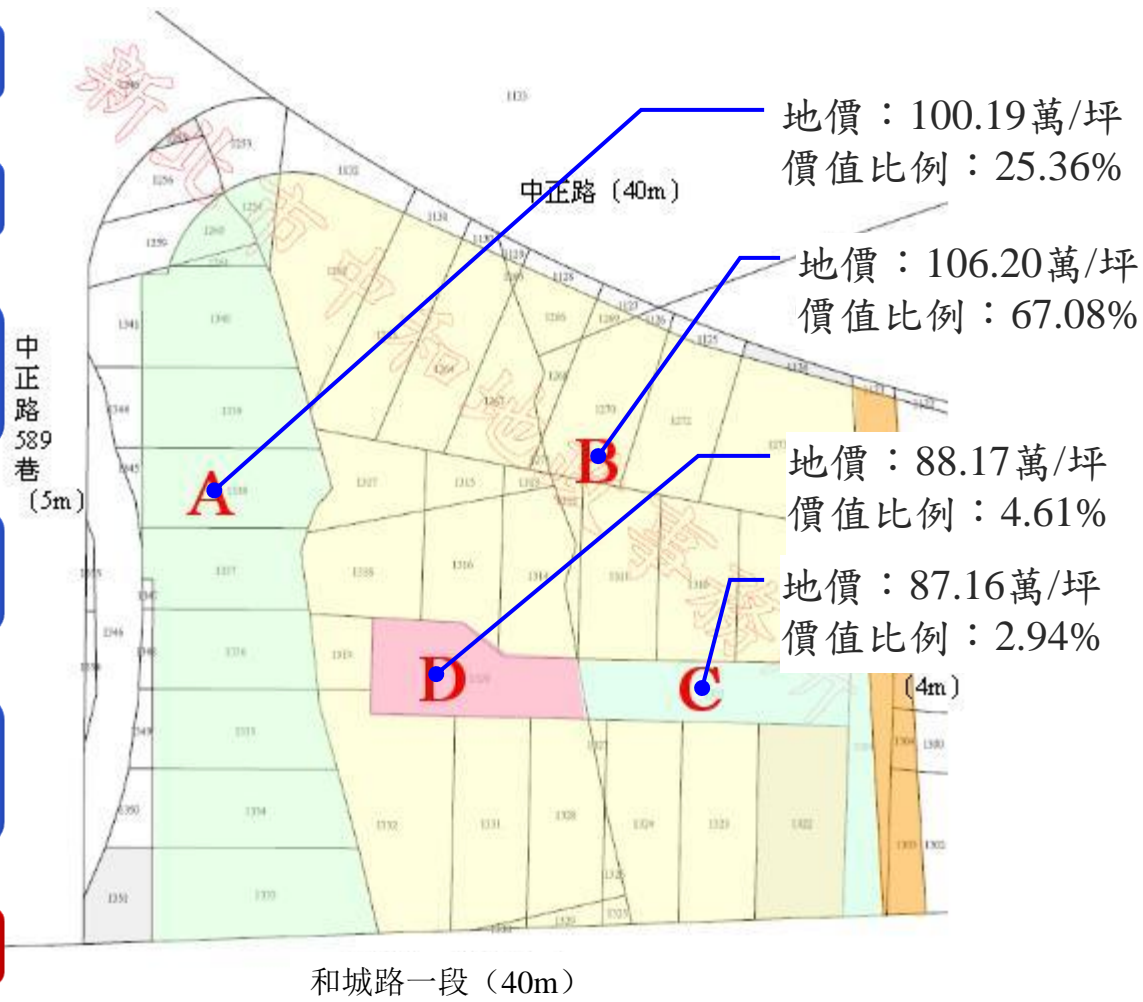
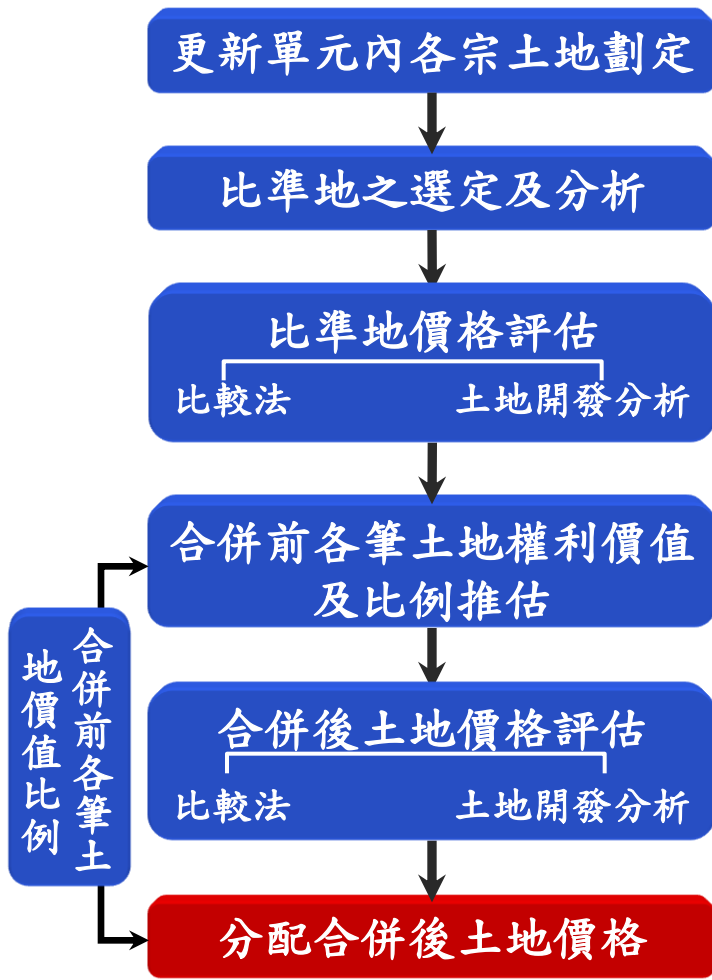
# 更新前估價說明



# 更新前估價說明



# 更新前估價說明

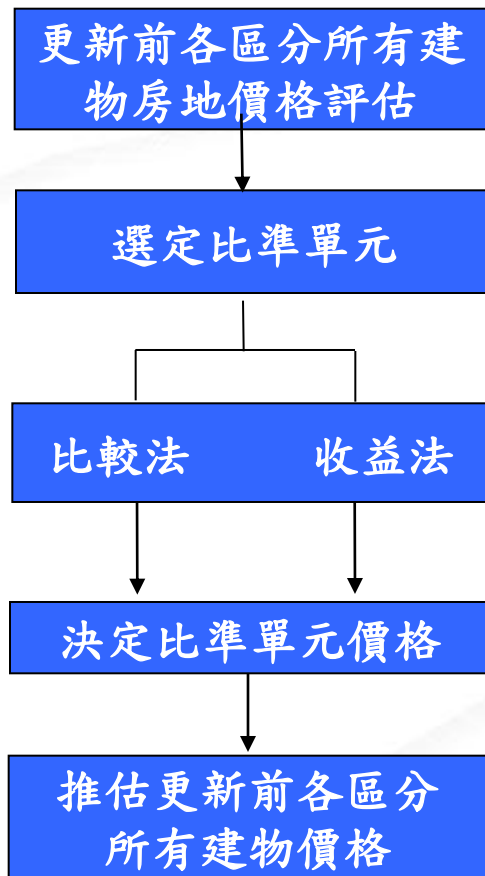






# 更新前估價說明

- 更新前各土地所有權人權利價值計算說明
- 舉例：模擬案例



土地：50坪

建物：1~4F均30坪

更新前土地價值  
總價5,000萬  
如何分配？

地價立體化

與他宗土地分配無關

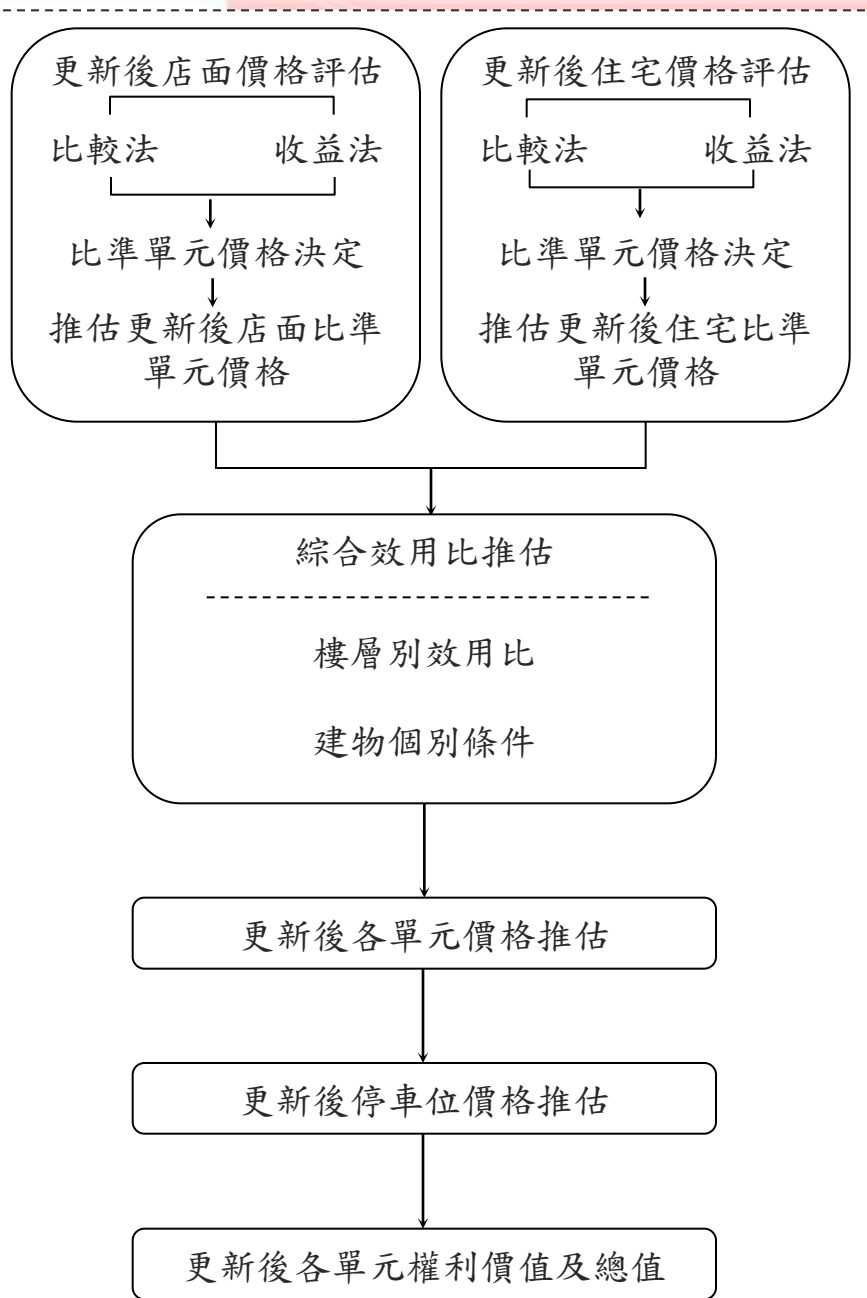
# 更新前估價說明

樓層	房地總價 (萬元)	房地總價 比例(%)
4F	744	23.9%
3F	729	23.4%
2F	744	23.9%
1F	900	28.9%
小計	3,117	100%

素地地價  
5,000萬

樓層	更新前權利價值
4F	$5,000 \text{ 萬} \times 23.9\%$ =1,193萬
3F	$5,000 \text{ 萬} \times 23.4\%$ =1,169萬
2F	$5,000 \text{ 萬} \times 23.9\%$ =1,193萬
1F	$5,000 \text{ 萬} \times 28.9\%$ =1,444萬
小計	5,000萬

# 更新後評估流程



# 估價條件說明

## ■ 更新後估價條件

- 1.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(民國101年10月9日)之**新成屋**價格查估之。
- 2.更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另有規劃**露台**，並設有**約定專用**。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。
- 3.評估更新後各戶價格，店面部分選定地面層店5戶做為比準戶，住宅部份選定第四層A3作為比準戶。

# 更新後估價說明

## ■ 更新後住宅

### ➤ 建物個別條件考量因子-

面積、通風日照及採光、視野、室內格局、棟距影響、公設比、車道影響等

## ■ 更新後店面

### ➤ 建物個別條件考量因子-

臨路狀況、位置（商效）室內格局、面積、其他。

## ■ 估價方法

### ➤ 比較法及收益法

# 更新後估價說明

## ■ 更新後建築規劃

- 產品類型：店面住宅大樓(地上13、19、21層、地下5層)
- 建物構造：鋼筋混凝土造
- 店舖(1F及夾層)：規劃坪數為20~35坪。
- 住宅(2F~21F)：規劃坪數為33~47坪
- 停車位(269部)：皆為坡道平面式車位
- 地面層比準戶：1F-店5戶
- 樓上層比準戶：4F-A3戶

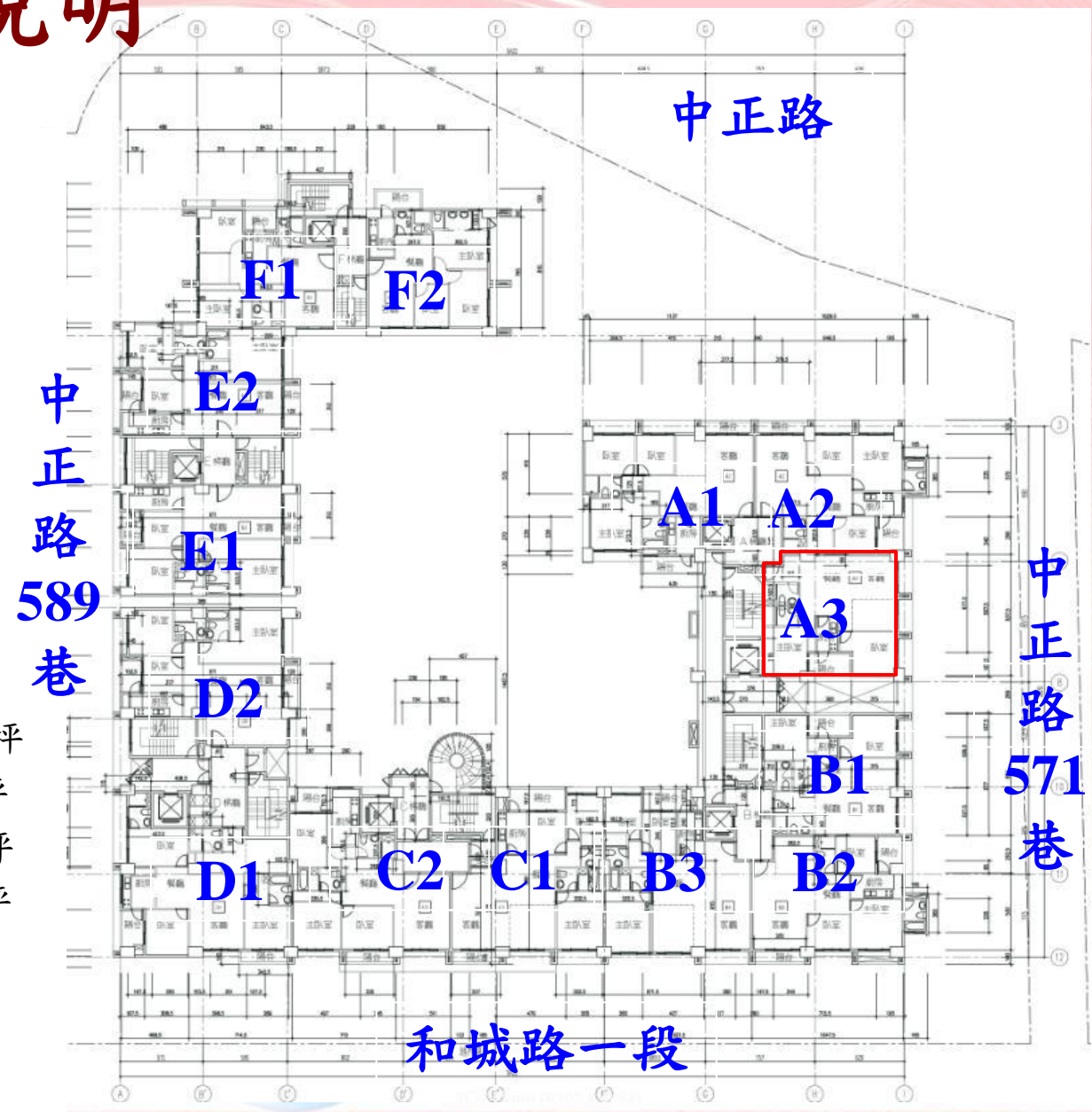
# 更新後估價說明

■ 基準戶單價 (4F-A3戶住宅)

■ 340,000元/坪

面積:34.53坪  
採光:單面採光

- A 棟單價: 32.7~40.9 萬元/坪
- B、C 棟單價: 33.3~43.3 萬元/坪
- D 棟單價: 30.3~40.6 萬元/坪
- E、F 棟單價: 28.7~35.2 萬元/坪

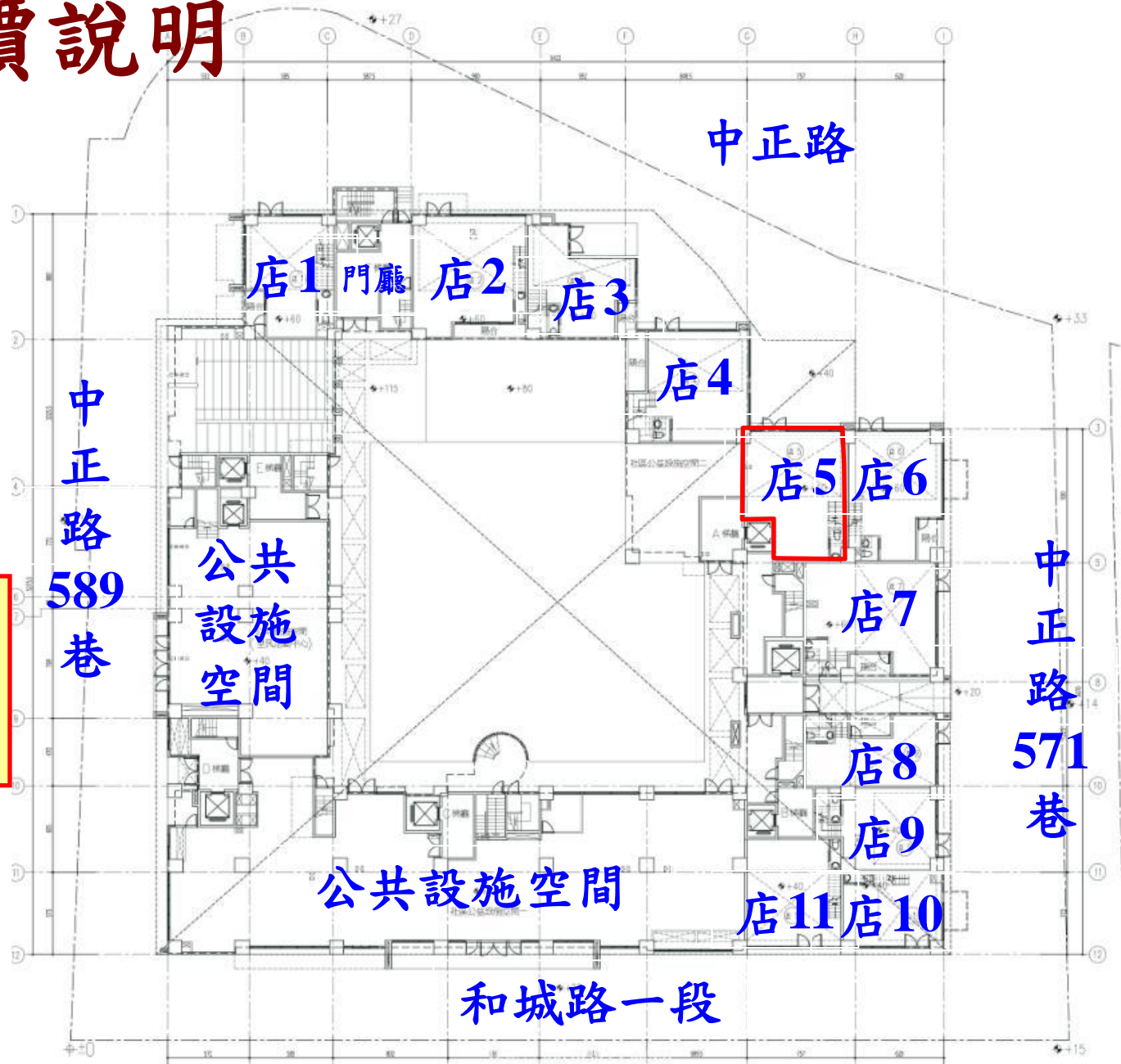




# 更新後估價說明

- 店面單價 (1F-店5戶)
- 700,000元/坪

面積:23.07坪  
臨路:單面臨路



# 更新後估價說明

- 坡道平面車位 150萬～200萬元/個

樓層	類型	數量(個)
B1	坡道式平面(大)	16
B1	坡道式平面(小)	6
B2	坡道式平面(大)	47
B2	坡道式平面(小)	14
B3	坡道式平面(大)	47
B3	坡道式平面(小)	14
B4	坡道式平面(大)	47
B4	坡道式平面(小)	14
B5	坡道式平面(大)	49
B5	坡道式平面(小)	15
		269

# 估價結果

## ■ 估價結果說明

評價基準日：101年10月9日		麗業	備註
更新前	住宅區土地單價 (萬元/坪)	103萬	
	公共設施用地土地單價 (萬元/坪)	71萬	
	更新前土地總價 (億元)	13.6849億	
更新後	店面(1F及夾層)平均單價 (萬元/坪)	61.51萬	
	2F以上平均單價 (萬元/坪)	36.52萬	
	車位均價 (萬元/位)	174.54萬	
	更新後房地總價值 (億元)	42.2682億	

# 估價結果與選屋比較(一)

## ■ 估價與合建分配方式比較

571巷?弄2樓陳先生

原有土地建物:

土地2筆: $31.87 \text{ m}^2 \div 9.64 \text{ 坪}$ 、建物2樓 $96.6 \text{ m}^2 \div 29.2 \text{ 坪}$ 。

估價值:更新後應分配權值14,271,083元(不含租金21,266元/月及補償金481,419元)

一般合建分坪:

法容300% × 土地面積9.64坪 × 獎勵容積1.48 × 公設係數1.60 × 分配比51%  
= 34.93坪，車位0.77席。

該地主選屋A1:12樓43.05坪一戶及B1平面大車位一席計:18,231,256元

合建方式坪差43.05坪- 34.93坪 = 8.12坪(應補) × 395,025元(平均單價)  
= 3,207,603元 + 車位價差300,000元 = **3,507,603元(應補金額)**

估價分坪:

18,231,256元 - 14,271,083元 = **3,960,173元(應補金額)** - 481,419元(補償金)  
= **3,478,754元(應補金額)**

# 估價結果與選屋比較(二)

## ■ 估價與合建分配方式比較

中正路1~2樓黃先生

原有土地建物:

土地2筆:  $101.25 \text{ m}^2 \div 3.31 \approx 30.69$ 坪、建物1~2樓  $93.28 \text{ m}^2 \times 2 \div 3.31 \approx 56.43$ 坪。

估價值:更新後應分配權值59,541,128元(不含租金44,465元/月及補償金931,464元)

一般合建分坪:法容300%  $\times$  土地面積30.69坪  $\times$  獎勵容積1.48  $\times$  公設係數1.60  $\times$  分配比51% = **111.19坪**，**車位2.5席**。

該地主選屋店1:27.57坪、店2:35.04坪、店3:25.95坪、F1:2樓31.82坪四戶及B4平面大車位3席計:71,220,170元。

合建方式坪差

**店鋪部分**  $88.56 \text{ 坪} - (28.22 \text{ 坪} + 6.91 \text{ 坪} \times 60\%) = 88.56 \text{ 坪} - 32.37 \text{ 坪} = 56.19 \text{ 坪}$ (應補)  
 $\times 639,726 \text{ 元}$ (店面單價) = **35,946,204元** (應補金額)

**住宅部分:**  $111.19 \text{ 坪} - 32.37 \text{ 坪} = 78.82 \text{ 坪}$

$78.82 \text{ 坪} - 31.82 \text{ 坪} = 47 \text{ 坪} \times 395,025 \text{ 元} = 18,566,175 \text{ 元}$ (應找金額)

$= 35,946,204 \text{ 元}$  (應補) -  $18,566,175 \text{ 元}$  (應找) = **17,380,029元** (應補)

# 估價結果與選屋比較(二)

## ■ 估價與合建分配方式比較

中正路1~2樓黃先生

原有土地建物:

土地2筆:101.25 m<sup>2</sup> ÷ 30.69坪、建物1~2樓93.28 m<sup>2</sup> × 2 ÷ 56.43坪。

估價值:更新後應分配權值59,541,128元(不含租金44,465元/月及補償金931,464元)

### 估價分坪:

59,541,128元 - 69,620,170元 = 10,079,042元(應補金額) - 931,464元(補償金) = **9,147,578元(應補金額)**

續上頁