

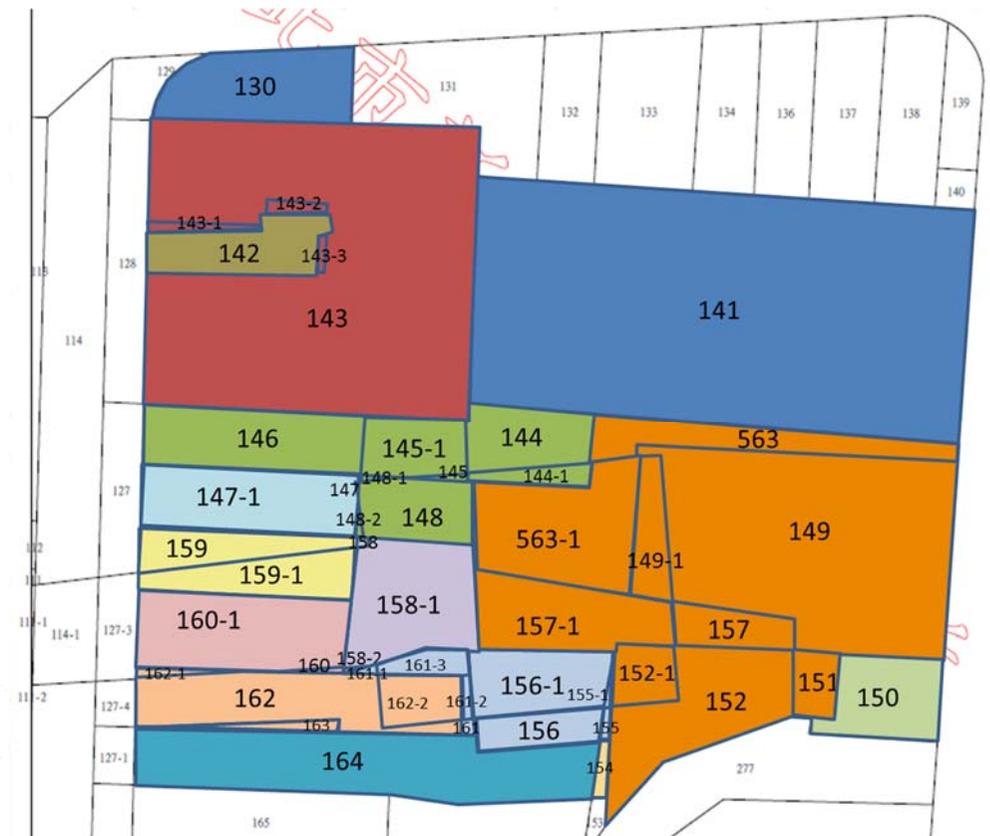
估價條件

- 價格日期：民國107年3月30日
- 更新前估價
 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. 更新單元內土地分屬**商業區**及**住宅區**，其中法定容積率分別為440%、300%，更新單元土地平均容積率為**431.18%**，平均建蔽率為**78.74%**。



估價條件-更新前

3. 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「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗。



估價條件-更新前

4. 評估更新前各宗土地價值時，考量其可獨立開發之因素，本次選定**141地號**為比準地。
5. 依新北市文化局新北文資第1041268384號函文**市定古蹟碧潭吊橋古蹟定著土地範圍**公告，含本案土地**144-1、145、147、148、149-1、152-1、155-1、156-1、157-1、158-1、159-1、160-1、161-2、161-3、162-1、162-2、563-1**地號等17筆，本次更新前評估將考慮該因素影響土地使用之條件。
6. 159及159-1地號座落238及239建號建物，所有權人之土地權利範圍與建物權利範圍不等，故以各筆建物之房地總價分算座落之土地地價。

地號	土地面積(m ²)	土地所有權人	權利範圍	建號	門牌	建物面積(m ²)	座落地號	層數	層次	建物所有權人	權利範圍
150	66.27	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:高嘉男)	1/2	232	國校路4號	25.22	150	3	1	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:高嘉男)	1/1
				233	國校路4號3樓	19.38	150	3	3	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:高嘉男)	1/1
		臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:鄭景文)	1/2	234	國校路6號	66.18	150	3	1~2	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:鄭景文)	1/1

估價條件-更新前

7. 評估更新前區分建物之各戶價格時，以新店路208號(240建號)作為地面層比準戶；以新店路208號3樓(874建號)作為樓上層比準戶。
8. 更新單元內部分合法建物之所有權人與該建物所座落之土地所有權人非屬同一人之情況，其合法建物之權利價值，以固定期間收益法進行評估。因合法建物屋齡多已超過不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，故依使用現況及維護保養情況以尚可使用20年為前提進行評估。

估價條件-更新前

9. 更新單元內158、158-1、155、155-1、156、156-1及154地號，由於現況臨2公尺寬之既成巷道，本次係現況有臨路之條件下進行評估。
10. 更新單元內之部分合法建物因已滅失，故本次不另行評估該合法建物價值。(詳見下表)：

建號	門牌	建物所有權人	座落地號
221	國校路2巷2號	新北市(新北市政府財政局)	141
222	國校路2巷4號	新北市(新北市政府財政局)	141
223	國校路2巷6號	新北市(新北市政府財政局)	141
224	國校路2巷8號	新北市(新北市政府財政局)	141
235	七張路107-2號	何維君	152



估價條件-更新前

11. 更新單元內部分土地未設定存續期間且無支付租金之地上權，其設定情況如下：

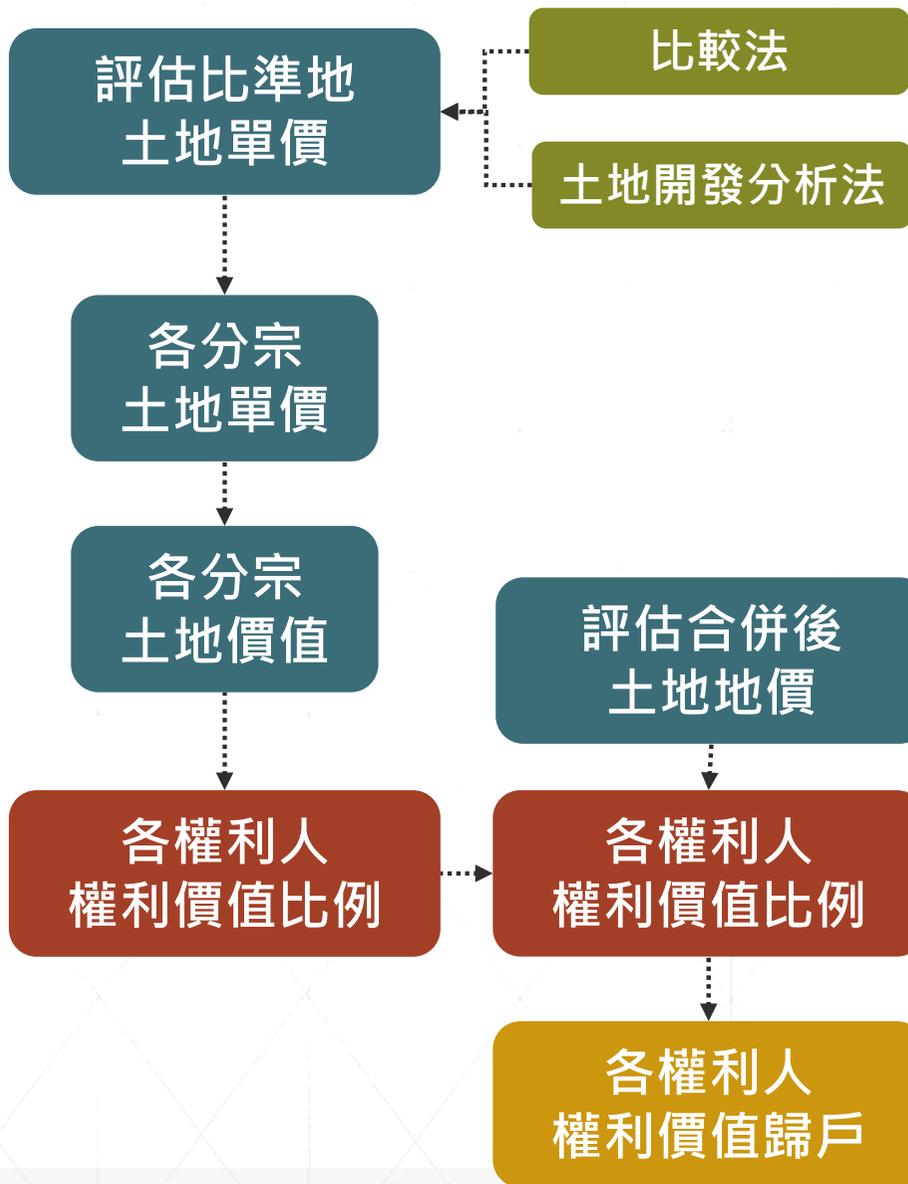
地號	土地所有權人/管理人	土地面積(m ²)	地上權設定權利人	地上權設定權利範圍面積(m ²)
149	中華民國(財政部國有財產署)	383.97	何維君	79.34
149-1	中華民國(財政部國有財產署)	32.02	何維君	
151	中華民國(財政部國有財產署)	20.95	何維君	
152	中華民國(財政部國有財產署)	114.17	何維君	72.73
152-1	中華民國(財政部國有財產署)	27.76	何維君	
161	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:謝治安、委託人:柯玉葉)	1.52	陳美智	45.95
161-1	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:謝治安、柯玉葉)	1.12	陳美智	45.95
161-2	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:謝治安、柯玉葉)	3.59	陳美智	45.95
161-3	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人:謝治安、柯玉葉)	14.11	陳美智	45.95

對地上權評估條件方式如下：

- ① 地上權存續期間不定期限視為**無限期地上權**，且不因建物滅失而消滅。
- ② 依地上權設定範圍以法定建蔽率及容積率，假設**重新建築之新成屋**估算其地上權之權利價值及比例。
- ③ 地上權人於收益期間支付土地所有權人**地租按實際地價計算年息**。

161、161-1、161-2及161-3地號上設定之地上權範圍，地上權當事人**已協議解決**，故本次不評估161、161-1、161-2及161-3地號上存有之地上權。

更新前不動產價值-評估流程



比準地 (141地號)	
土地使用分區	商三
面積(m ²)	845.71
面積(坪)	255.8272
容積率	440%
土地單價(元/坪)	1,700,000

合併後土地	
土地使用分區	商三&住四
面積(m ²)	3774.07
面積(坪)	1141.6546
容積率	431.18%
土地單價(元/坪)	2,000,000
更新前總權利價值(元)	2,283,309,200



更新前各宗土地價值評估-綜合效用修正

合併前各筆土地價值推估，

考量因素計有**臨路條件**、**形狀**、**面寬**、**商效**、**景觀**、

面積、**容積率**、**角地**等。

另針對就分宗前有**公告古蹟範圍影響**之個別地號，

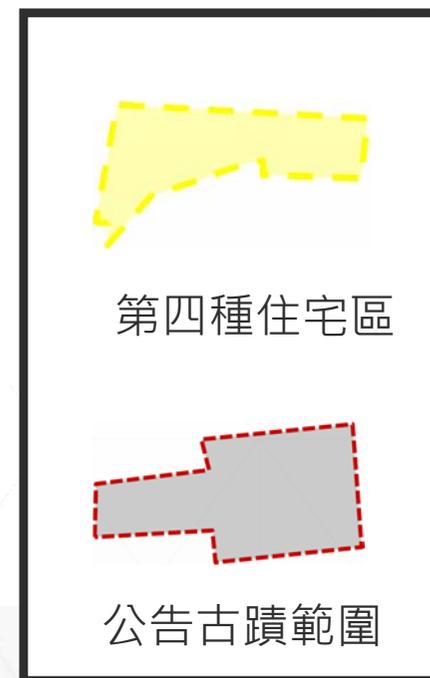
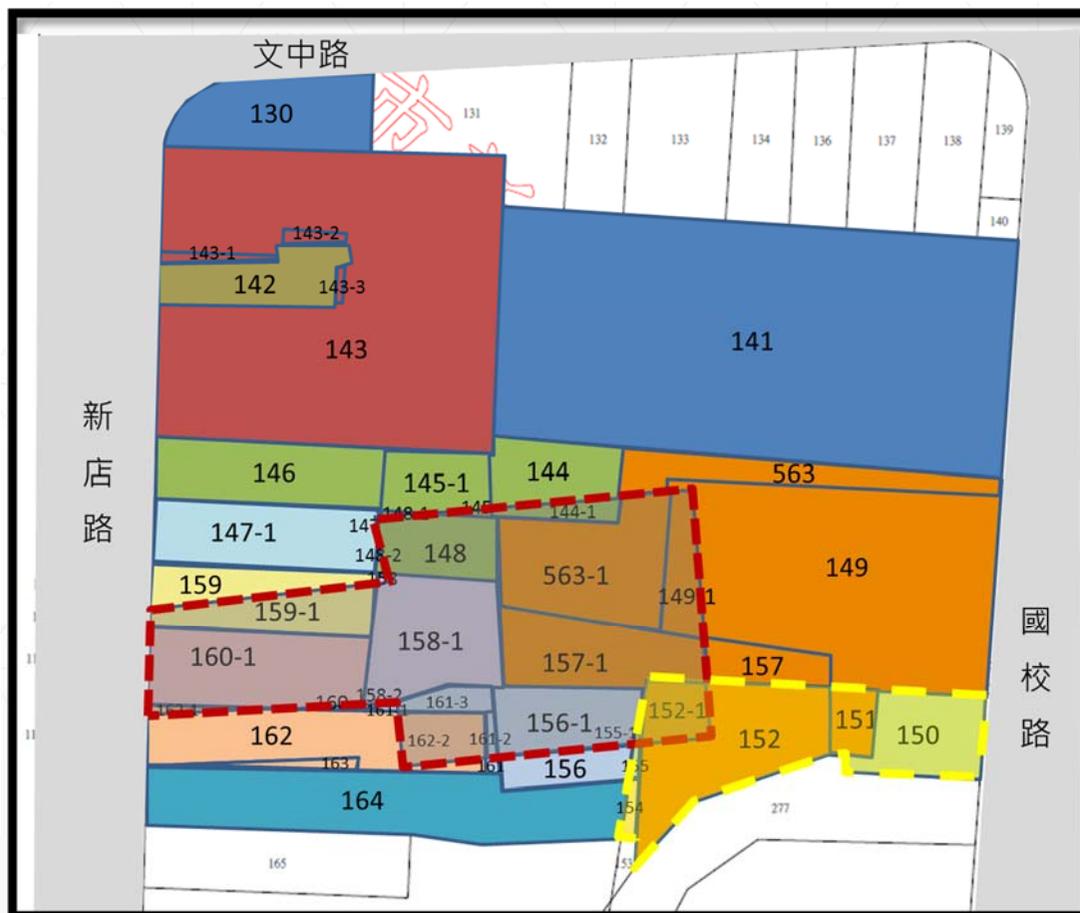
因有公告古蹟定著之條件就個別地號調整。

公告古蹟範圍影響	調整率
無	0%
古蹟	-5%

臨路條件	調整率	形狀	調整率	面寬	調整率	商效	調整率	景觀	調整率	面積	調整率	容積率	調整率	角地	調整率
兩面臨路 (12、12)	3%	方整	0%	15-20M	0%	臨新店路 (優)	15%	佳	15%	200坪以上	0%	440.00%	0%	是	5%
一面臨路(12)	1%	尚稱方 整	0%	5-10M	-3%	臨新店路 (稍優)	12%	無	0%	150-200 坪	-1%	435.87%	-1%	否	0%
兩面臨路 (10、2)	1%	狹長	-2%	5M以 下	-4%	臨新店路 (普通)	11%			70-80坪	-3%	414.75%	-4%		
一面臨路(10)	0%	不規則	-3%			臨新店路 (稍差)	10%			30坪以下	-5%	300.00%	-28%		
一面臨路(2)	-3%	凹字形	-3%			臨國校路	0%								
						臨既成巷道	-5%								

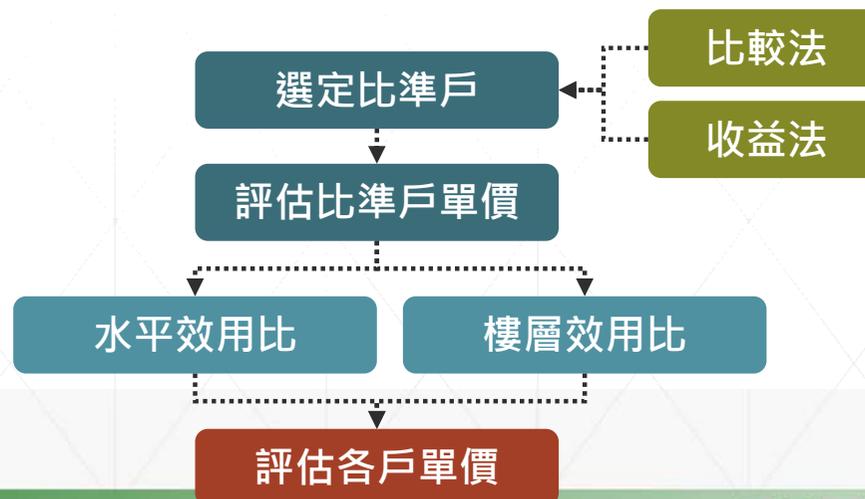
更新前各宗土地價值評估-權值單價

主要面路	一般單價(萬元/坪)	公告古蹟範圍(萬元/坪)
面新店路	198.9~221	193.8~200.6
面國校路	110.5~170	151.3
面既成巷道	95.2~142.8	130.9~134.3



更新後不動產價值-評估流程及條件

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. 本次評估更新後價格，**店舖**選定以**地面層A5**作為比準單元，**住宅**選定以**第10層B4**作為比準單元，**停車位**以**地下二層編號130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。
4. 另依照相關法令規定，單元內公有土地參與都市更新分回之房地，未來將作為【社會住宅】使用，故本次評估更新後房價時，予以考量此因素所帶來之房價影響。



更新後不動產價值-比準戶條件(店面)



比準戶：1F-A5

1F面積：17.36坪(不含夾層)

1F單價：**1,500,000元/坪**(不含夾層)

※本次估價結果依實施者提供更新後建築平面版本。
※實際估價結果以未來權利變換計畫內容為準。

更新後不動產價值-效用比調整(店面)

水平效用比

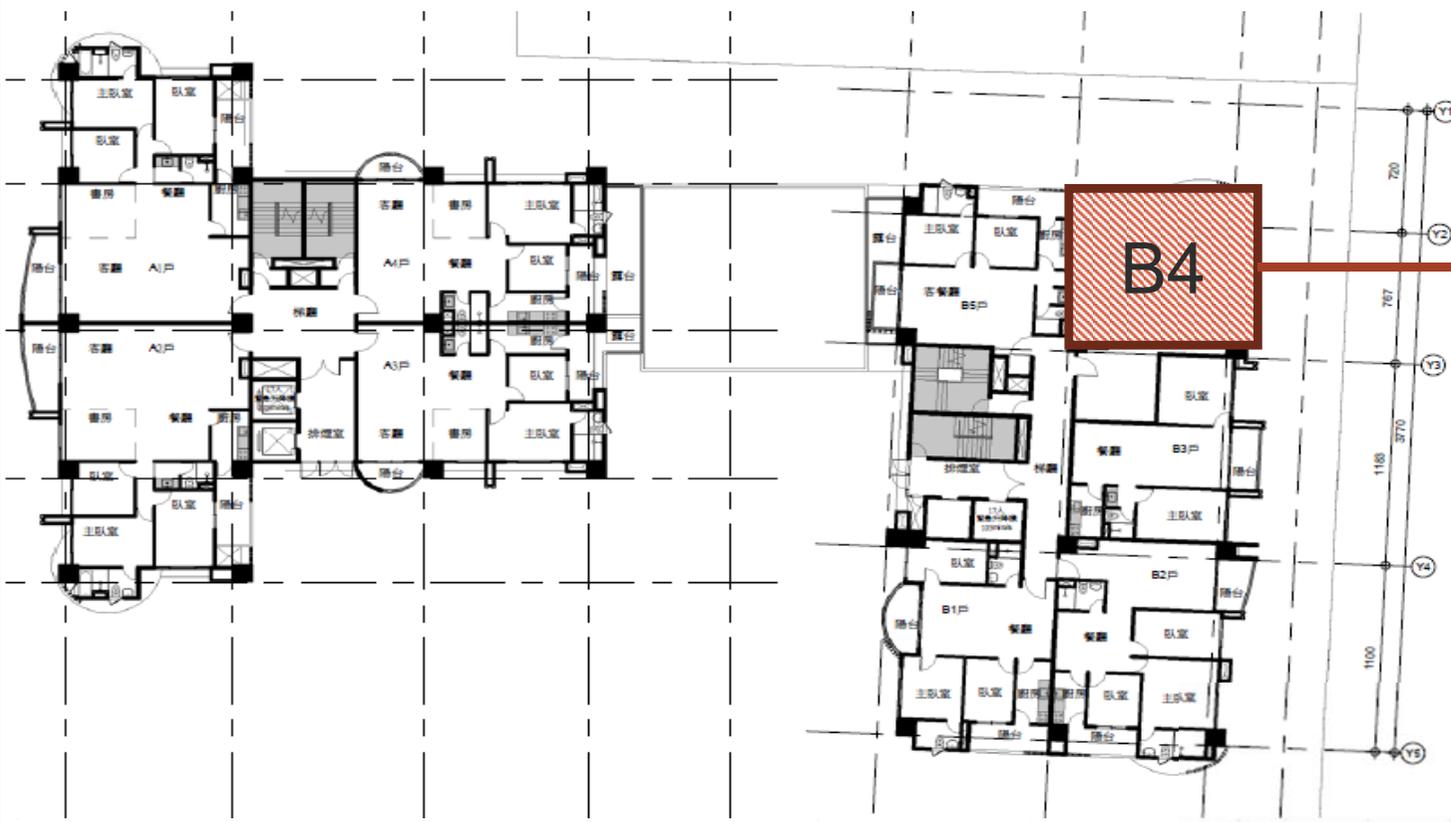
店					
採光面	調整率	面向	調整率	其他	調整率
角間	10%	面新店路	0%	獨棟	3%
正常	0%	面國校路	-40%	連棟	0%



樓層效用比

店	
樓層	效用比
1F	100%
2F	50%
3F	35%
夾	50%

更新後不動產價值-比準戶條件(住宅)



比準戶：10F-B4

面積：44.33坪

單價：**460,000元/坪**

※本次估價結果依實施者提供更新後建築平面版本。
※實際估價結果以未來權利變換計畫內容為準。

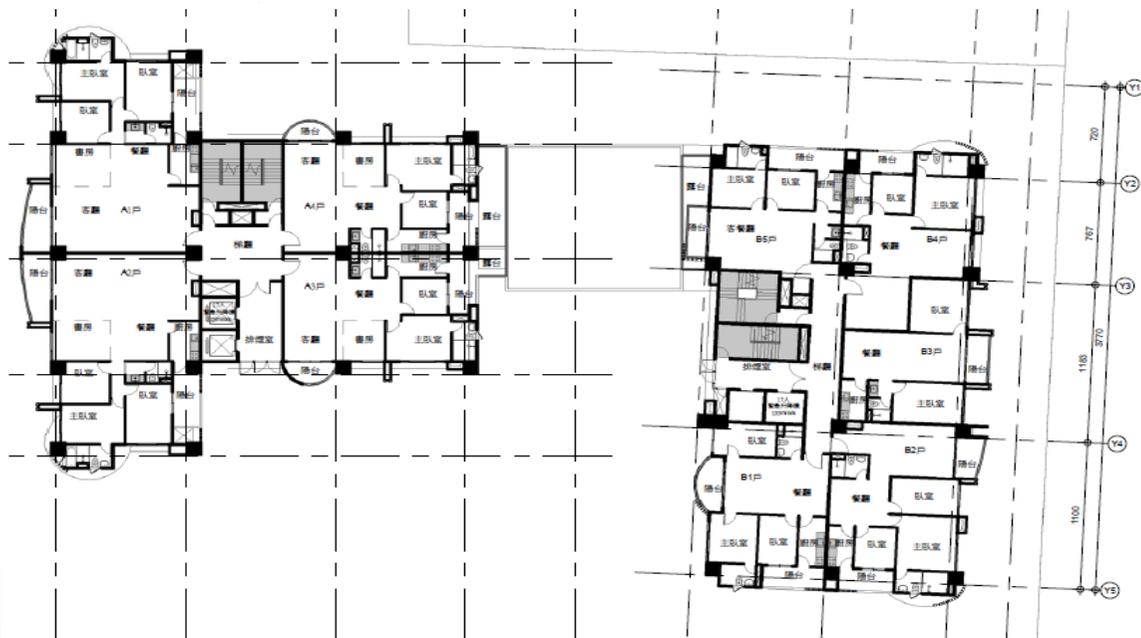


更新後不動產價值-效用比調整(住宅)



水平效用比

住											
採光面	調整率	視野	調整率	河景	調整率	西曬	調整率	內外側	調整率	用途	調整率
三面	1%	較差	-1%	無	0%	無	0%	內側	-3%	住	0%
兩面	0%	普通	0%	稍佳	8%	有	-3%	外側	0%	辦	-5%
單面	-1%	稍佳	1%	佳	10%						
四面	2%	佳	2%	較佳	12%						
		較佳	3%	更佳	15%						
		更佳	4%								



樓層效用比

住	
樓層	效用比
1F2F	96.0%
3	96.5%
4	97.0%
5	97.5%
6	98.0%
7	98.5%
8	99.0%
9	99.5%
10	100.0%
11	100.5%
12	101.0%
13	101.5%
14	102.0%
15	102.5%
16	103.0%
17	103.5%
18	104.0%
19	104.5%
20	105.0%
21	105.5%
22	106.0%
23	106.5%
24	107.0%
25	107.5%
26	108.5%

更新後不動產價值-均價及總價

產品	面積(坪) ; 數量(個)	總價	均價(元/坪) ; (元/個)
住	10,665.99	5,211,439,535	488,604
辦	354.19	151,594,576	428,000
店	540.51	610,209,933	1,128,947
小計	11,560.69	5,973,244,044	516,686
車位	183	329,800,000	1,802,186
全案總銷		6,303,044,044	

規劃類型	面積(坪);數量(個)	建物總價(元)	建物均價(元坪)
地面層(含夾層)	381.82	501,419,113	1,313,220
二樓以上(含辦含店)	11,178.87	5,471,824,931	489,479
小計	11,560.69	5,973,244,044	516,686
車位	183	329,800,000	1,802,186
全案總銷		6,303,044,044	

※本次估價結果依實施者目前提供更新後建築平面版本。
 ※實際估價結果以未來權利變換計畫內容為準。