

擬定新北市新店區明德段55地號等 11筆土地都市更新事業計畫暨權利 變換計畫案公辦公聽會

實 施 者：新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新會

規劃單位：君澤都市建築股份有限公司

建築設計：楊貝聖建築師事務所

估價單位：連邦不動產估價師聯合事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

麗業不動產估價師聯合事務所

都市更新條例第12條

經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第32條規定，實施都市更新事業：

- 一、自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者實施。
 - 二、同意其他機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
- 經新北市政府依都市更新條例第12條第1項第1款規定，以104年10月23日新北更事字第1043440020號函同意本案之實施者為「新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新會」。

都市更新條例第32條

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例第48條

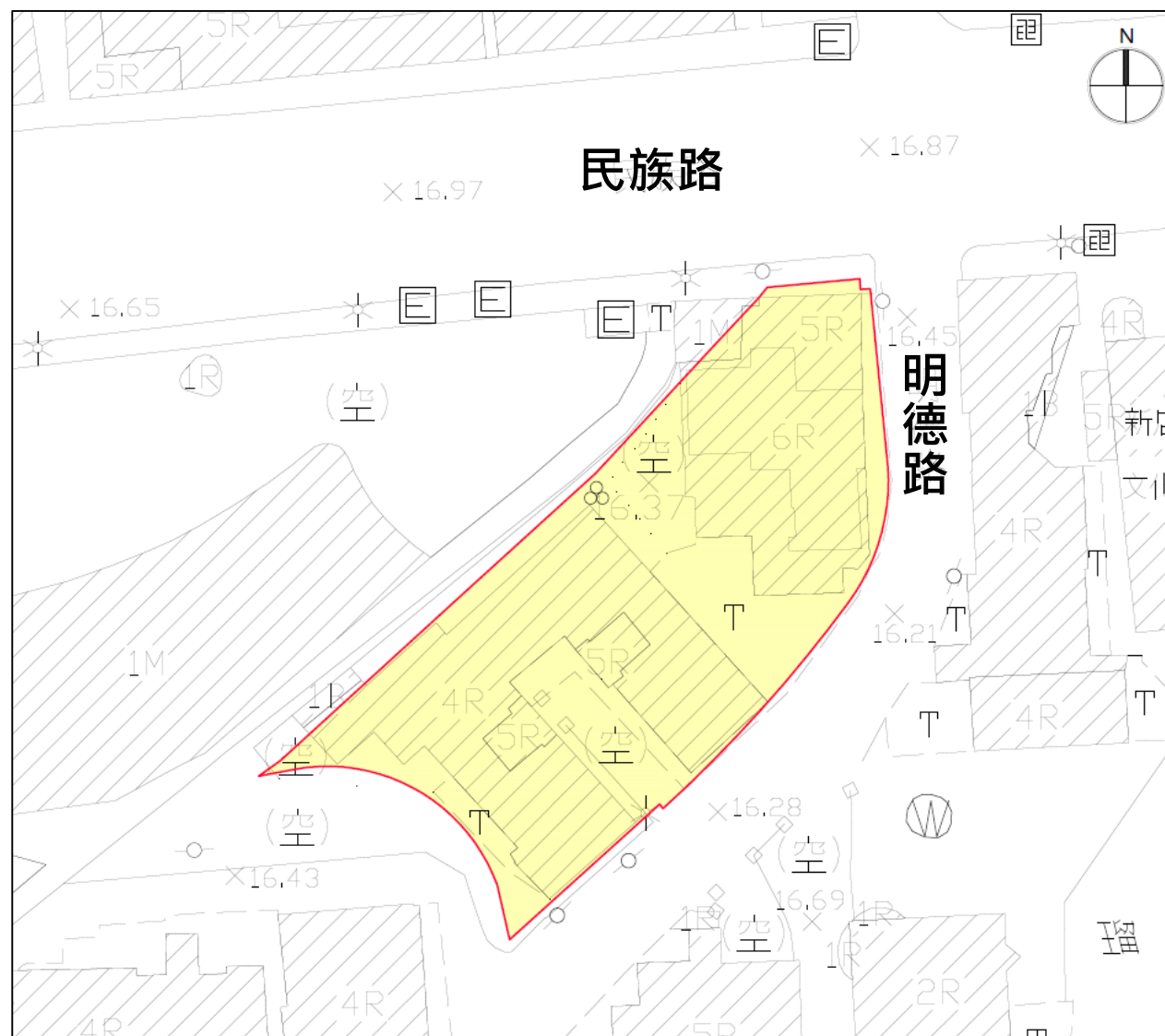
以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第32條及第33條規定程序辦理。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

都市更新條例施行細則第8條

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表即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登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項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，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

更新單元位置

- ◆ 本案更新單元位於新北市新店區民族路南側街廓，基地北側為民族路，東南側臨接明德路。
- ◆ 本案三面臨路但非屬完整街廓，因西側鄰地屬「擬定新北市新店區明德段42地號等36筆土地都市更新權利變換計畫案」已發布實施並完成興建。



地籍現況

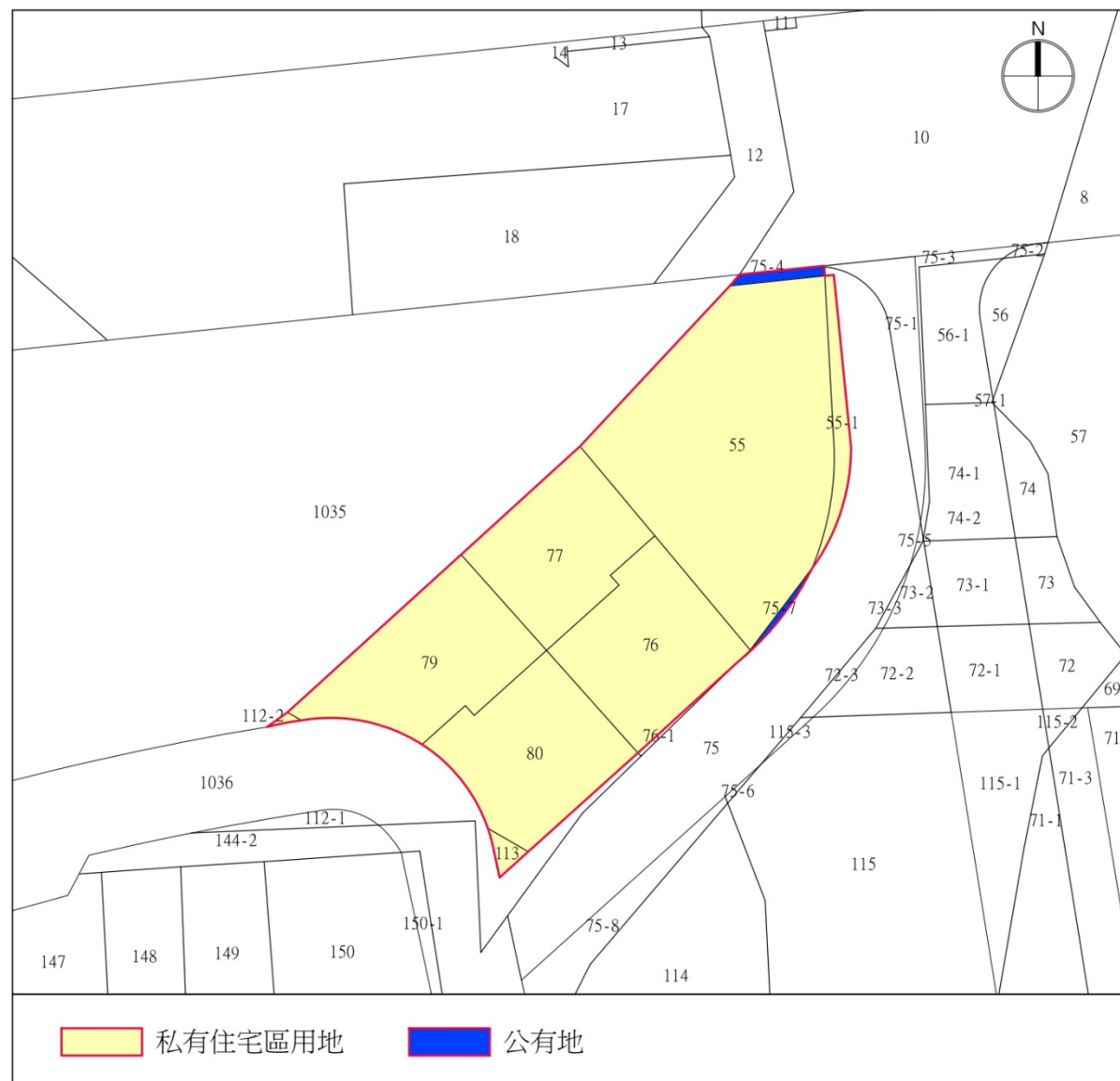
◆新北市新店區明德段55地號等11筆土地，土地總面積為1,166.00m²（約352.72坪）。

土地部分

- ◆範圍內土地為私有及公有（財政部國有財產署）。
- ◆財政部國有財產署：面積為10.04m²（約0.86%）。
- ◆私有土地：面積為1,155.96（約99.14%）。

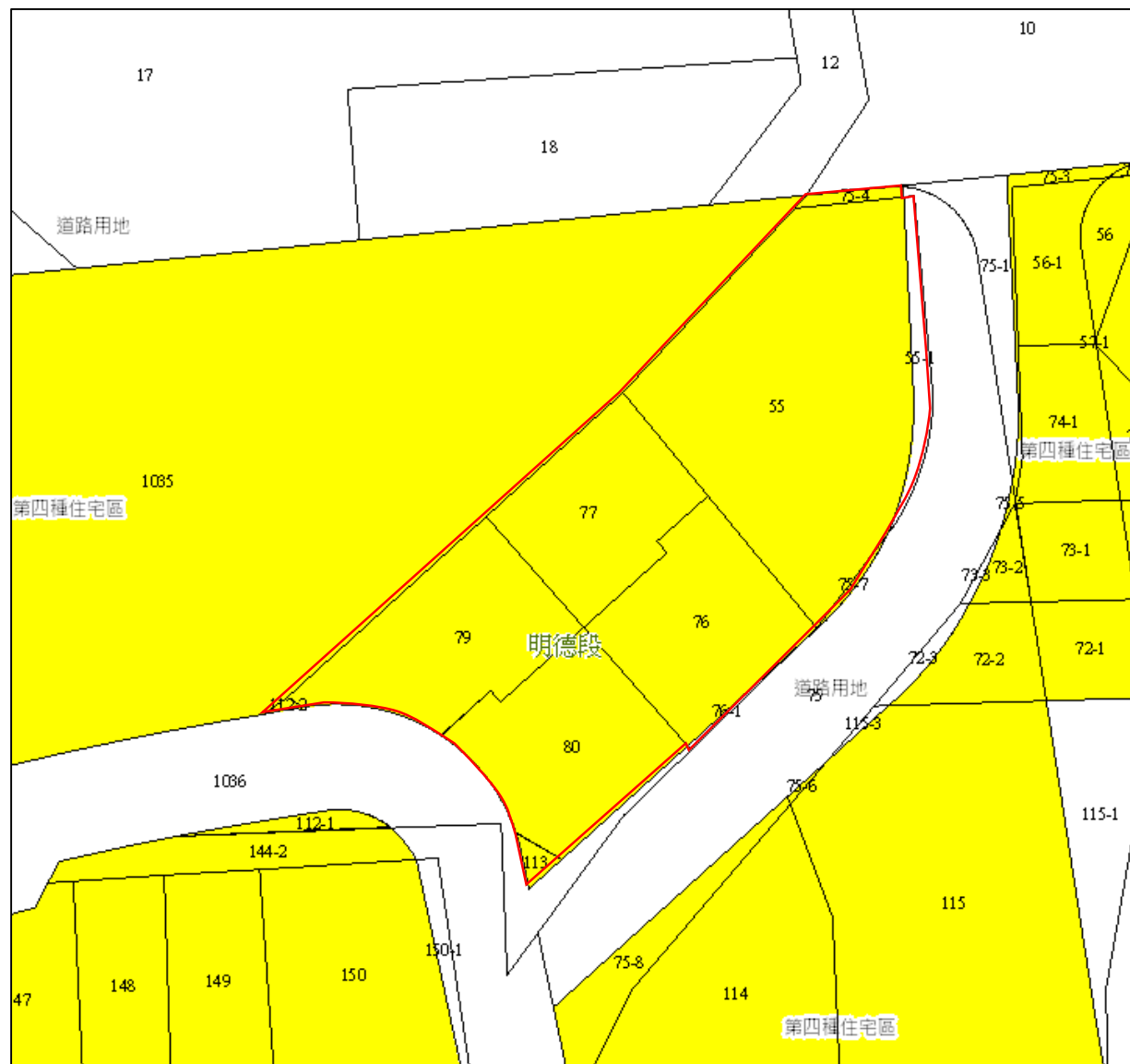
建物部分

- ◆範圍內建物均為私有，面積為3,066.89m²。



土地使用分區說明

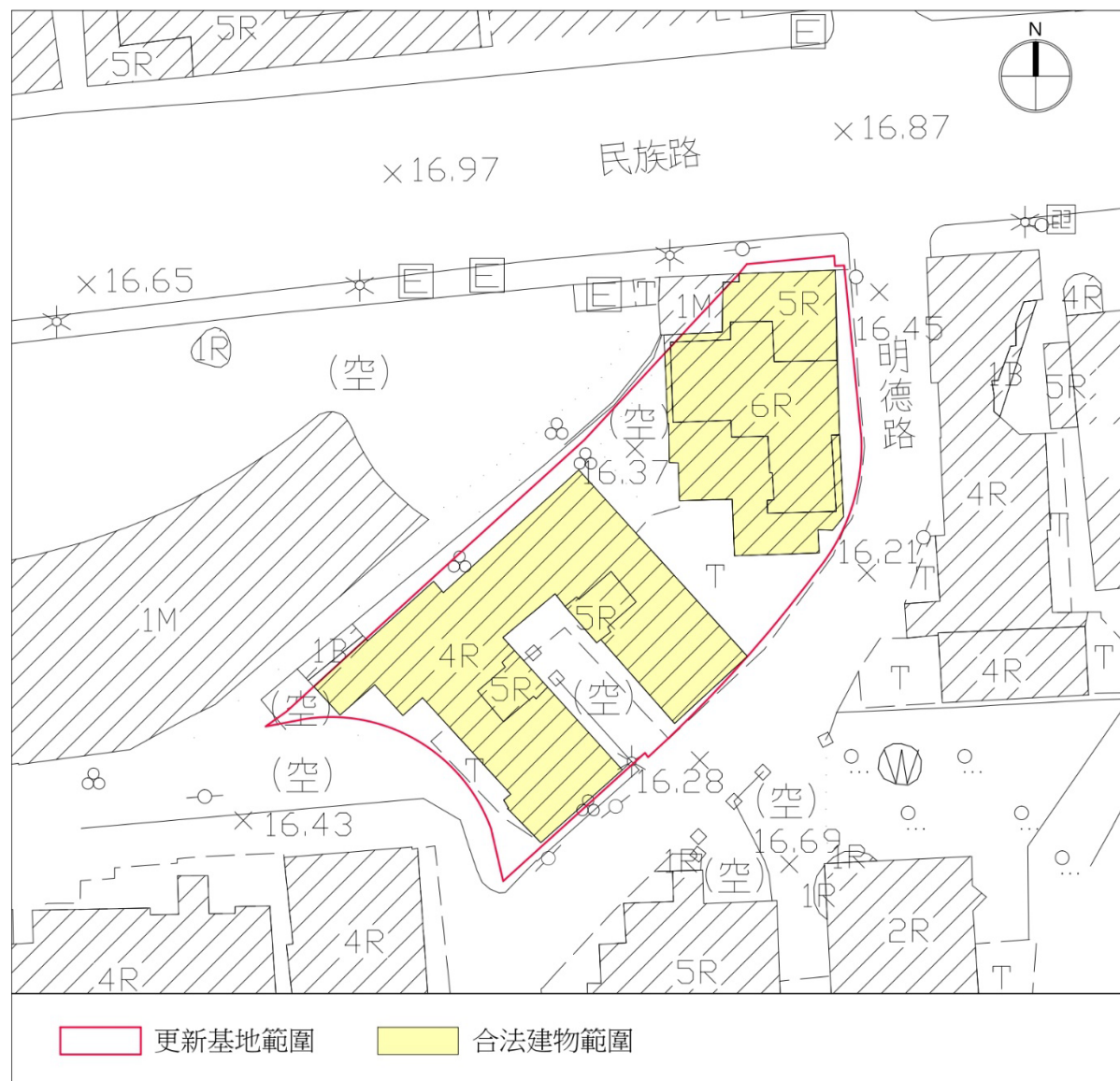
使用分區	地號	土地面積 (m ²)
第四種住宅區	55、75-4、75-7、76、77、79、80、112-2、113	1,135.89
道路用地	55-1、76-1	30.11
合計	11筆土地	1,166.00



建築物現況

◆本基地範圍內之合法建築物有29戶，依建物謄本所載共計32筆建號，合法建築物總面積合計3,066.89m²（約927.73坪），合法建築物所有權人總計33人。

合法建築物					
編號	建號	門牌	編號	建號	門牌
1	464	明德路91號	16	597	明德路85號2樓
2	465	明德路91號3樓	17	598	明德路85號3樓
3	466	明德路91號4樓	18	599	明德路85號4樓
4	467	明德路91號5樓	19	600	明德路83號1樓
5	468	民族路11號	20	601	明德路83號2樓
6	469	明德路93號2樓	21	602	明德路83號3樓
7	470	明德路93號3樓	22	603	明德路83號4樓
8	471	明德路93號4樓	23	2753	明德路89號1樓
9	472	明德路93號5樓	24	2754	明德路89號2樓
10	542	明德路91號2樓	25	2755	明德路89號3樓
11	592	明德路87號1樓	26	2756	明德路89號4樓
12	593	明德路87號4樓	27	3906	明德路85號3樓之1
13	594	明德路87號2樓	28	3908	明德路91號2樓之1
14	595	明德路87號3樓	29	3914	明德路91號3樓之1
15	596	明德路85號1樓			



申請容積獎勵概算

擬申請容積項目		土地面積：1,166.00 m ²	
		基準容積：3,407.67 m ²	
		容積額度 (m ²)	比率 (%)
中央	#10 綠建築	272.61	8.00
	#11 智慧建築	272.61	8.00
	#12 無障礙環境設計	102.23	3.00
	#13 耐震設計	68.15	2.00
	#14 時程	238.53	7.00
新北市	#2 建築基地及建築物規劃設計	511.15	15.00
	#6 三十年以上四、五層樓合法建築	93.97	2.76
都市更新容積獎勵合計		1,559.25	45.76
容積移轉		511.15	15.00
本案申請容積總計		2070.40	60.76

備註：本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新建築容積獎勵辦法』及『新北市都市更新建築容積獎勵辦法』之規定。

實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

建築物之補償與安置

本案建築物之拆遷補償費及安置費分別依估價師查估之建物殘餘價值及租金水準發放。

項目	共同負擔提列金額
拆遷補償費	22,709,551元
拆遷安置費（租金）	35,447,720元

同意書簽署之意義

確已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。

同意書簽署之相關權益事項

依都市更新條例第37條規定：所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

總項目	項目	費用 (元)	備註
工程費用	重建費用	518,479,277	包含建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築執照相關規費等。
	公共及公益設施	—	
	小計	518,479,277	
依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫經費及相關委辦費		8,666,349	綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計、人行步道等各項管理維護基金。
權利變換費用	都市更新規劃費用	9,436,188	依合約金額提列。
	不動產估價費用	3,350,000	依合約金額提列。
	土地鑑界費用	44,000	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	150,000	以土地面積600m²鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	鄰房鑑定費用	1,976,800	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。
	土地改良物拆遷補償及安置費用	58,187,271	依估價師查估建物殘餘價值及租金行情計算提列。
	地籍整理費	6,045,431	以每戶2萬元提列，並另加計地政機關行政規費。
	審查費用	99,000	依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	更新前土地及建物測量費用	90,000	依合約金額提列。
	小計	79,328,290	
貸款利息		28,943,194	
稅捐		521,490	印花稅。
管理費用		95,416,371	包含人事、銷售、風險等管理費用。
都市計畫變更負擔費用		—	
容積移轉費用		40,099,990	
本案共同負擔費用總計		771,505,412	備註：實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

◆本案依連邦不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額 (元)
店面	145.69	坪	903,037	131,563,528
住宅	2,457.48	坪	693,651	1,704,634,174
汽車位 (平面)	37	部	2,436,486	90,150,000
汽車位 (機械)	9	部	1,600,000	14,400,000
汽車位 (機械倉儲)	21	部	1,700,000	35,700,000
銷售總收入金額				1,976,447,702

◆依共同負擔費用核算，本案共同負擔比例為771,505,412元/1,976,447,702元=39.03%。核計下列土地所有權人收益內容：

項目		金額 (元)
土地所有權人	共同負擔	771,505,412
	應分配房地權利價值	1,204,942,290

備註：實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

項目	內容
不動產信託與資金信託	實施者應於權利變換計畫核定發布實施日之翌日起30日內簽訂信託契約，其應包含： 1.資金信託。 2.土地信託。 3.更新後之房地。 4.興建中之建物。 可避免個別地主因財務或繼承等問題影響重建，並具分屋保障功能，另便於啟動續建機制。 資金方面則將借款人自有資金、銀行融資款項、預售房地款設立信託專戶控管，藉由銀行及建築經理公司控管，全案資金專款專用，可掌握開發進度及資金流向。 又信託期間應自信託契約簽訂日起，迄至本案興建完工之日（辦妥權利變換登記及建物所有權第一次登記）為止。 其事務內容包含： 1.信託存續期間對信託專戶之資金控管。 2.產權管理、處分、原有建物滅失登記。 3.辦理不動產物權相關之設定、移轉及登記事宜。 4.與本信託案有關之各項稅費繳納。 5.辦理地主、實施者收支之分別帳務管理。
續建機制	本更新案工程於施工期間，非因不可抗力因素，連續停止興建達三個月或累積停工達六個月以上，經信託機構催告實施者於30日內復工興建，逾期仍未復工興建時，信託機構得邀集全體委託人及融資銀行共商另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建事宜，實施者如未能有具體解決方案時，不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。

管理維護及保固事項

- ◆ 由區分所有權人選任設立管理委員會。
- ◆ 退縮留設人行步道維持淨空且非經主管機關核准不得變更使用。
- ◆ 本案建築申請銀級綠建築標章，應保用15年以上並不得隨意更改與異動。

管理維護計畫

有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用**公寓大廈管理條例**範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

效益評估

評估項目	更新前	更新後
建築使用	建物外觀、管線窳陋老舊，且未設置電梯。	興建符合建築與使用管制相關法規之大樓，提供安全舒適之居住環境。
公共安全	建物耐震強度不足，且與鄰棟防火間隔不足，防災救援系統不健全。	重建符合法規之建物，加強防災與耐震設計，良善規劃逃生避難動線。
	停車空間不足，路邊隨意停放影響人行動線，且明德路未規劃人行步道。	明德路及明德路81巷均退縮4m留設人行步道；並開挖地下4層，設置汽、機車停車位，解決社區停車需求問題。
視覺景觀	建物外觀老舊且形狀不規則，巷道狹窄彎曲，影響市容景觀。	採整體規劃設計，提供舒適安全之人行空間，輔以植栽綠化，改善社區整體景觀風貌。

選配原則

- ◆選配以不影響他人選配之權益為原則，故選配之單位不得超過可選配之價值15%，除經實施者同意外，若涉及超額選配之情形，應不得及不宜併同抽籤處理。
- ◆本案更新後之單元，由更新前住戶依原位置、原方位、原樓層優先選配。
- ◆選配以更新前一房屋分配更新後一車位為原則，若有兩位以上所有權人同時申請相同分配單元(車位亦同)，則以公開抽籤決定之。
- ◆所有權人亦得與其他權利人採取合併分配方式選配分配單元，但須填寫更新後合併分配協議書等書類。
- ◆依「都市更新權利變換實施辦法」第18條規定，更新前原土地或建築物，如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併選配。
- ◆更新前原土地或建築物如有公同共有之情事者，亦不得合併分配，若公同共有人間可達成共識者，則依「都市更新權利變換實施辦法」第17條規定辦理，若無法協調一致者，則依公開抽籤方式分配之。
- ◆若所有權人應分配權利價值未達最小分配面積單元價值，且未與其他土地所有權人提出合併分配位置申請者(合併後之應分配權利價值應超過最小分配面積單元)，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第9條規定，以發放更新前權利價值之現金補償方式辦理，或另經實施者同意時，始得進行房車之選配。
- ◆未於規定期限內提出書面申請分配，又更新後應分配之權利價值超過最小分配面積單元價值者，實施者將依法委由律師以公開抽籤決定之。

1.法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2.權利變換意義：都市更新條例第3條

『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分或權利金。

3.選任專業估價者：都市更新條例第50條

- ◆ 實施者指定一家，其餘二家由實施者自新北市政府都市更新處建議名單中，以公開、隨機方式選任。
- ◆ 本案於民國111年3月22日召開專業估價者選任會議。
- ◆ 本案委託三家估價機構：連邦不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所，進行本案更新前後權利價值之查鑑工作。

4.三家更新前後估價成果

項目		連邦不動產估價師 聯合事務所	宏大不動產估價師 聯合事務所	麗業不動產估價師 聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價 (元/坪)	1,784,688	1,755,344	1,687,587
	更新前土地總價 (元)	629,486,294	619,134,052	618,995,425
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	1,010,693	1,006,399	971,750
	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	693,517	676,760	672,016
	車位平均價格 (元/個)	2,093,284	2,035,075	2,053,731
	更新後總權利價值 (元)	1,976,447,702	1,930,139,167	1,916,128,921
土地所有權人應分配權利價值 (元)		1,204,942,290	1,158,633,755	1,144,623,509

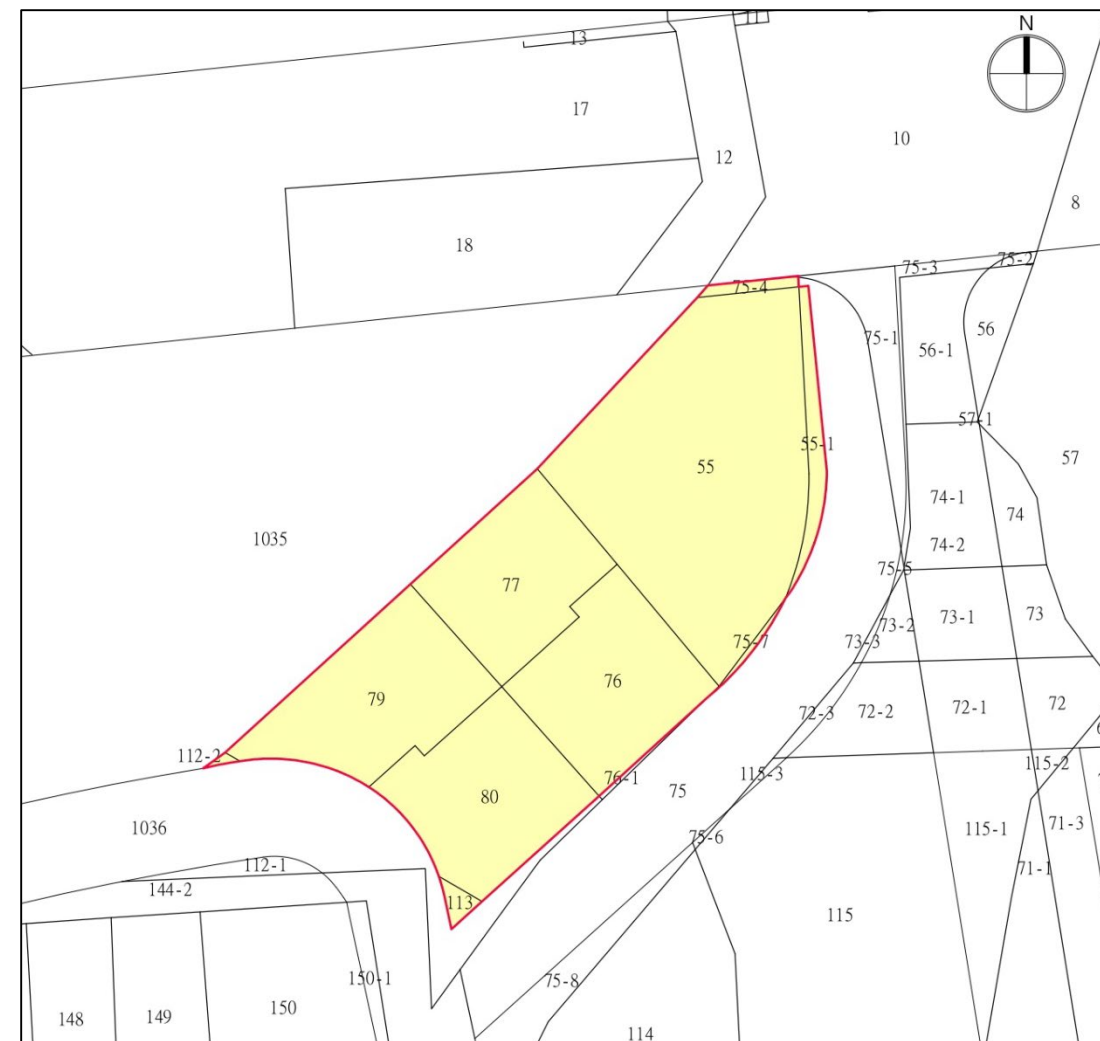
選配結果

本案權利變換意願調查及申請分配期間：
111年7月17日起至111年8月16日止，共計31日

(1)	總房屋及車位數	房屋：85戶 (含2戶店面) 車位：67部
(2)	權利變換之土地所有權人及權利變換關係人	35人
(3)	申請分配房屋及車位人數	30人
	表示不參與分配擬領取權利金人數	本案無
	未達最小分配面積，不能參與權利變換者	2人 (晏○玲、中華民國(財政部國有財產署))
	同一位置有二人以上申請分配	19人，於111年8月27日辦理抽籤
(4)	土地所有權人及權利變換關係人分得	房屋48戶 (含2戶店面) 車位28部 (含平面車位25部，機械車位1部，倉儲機械車位2部)
(5)	實施者分得	房屋：37戶 車位：39部 (含平面車位12部，機械車位8部，倉儲機械車位19部)

地籍整理計畫

- ◆本更新單元區為一個重建區段
- ◆更新後依照原地號，其地號依未來地政機關登記為準



實施進度

◆實施進度及後續執行事項：
總更新時程約需3.9年
(事權計畫核定至更新成果備查)

序號	進度	月數	預定完成日期
1	事業計畫暨權變計畫申請報核	1	112/01
2	審議期展覽(公辦公聽會)	18	113/07
3	事業計畫暨權變計畫聽證		
4	事業計畫暨權變計畫審議會		
5	事業計畫暨權變計畫核定公告	1	113/08
6	拆遷公告及通知	4	113/12
7	申請建照執照		
8	改良物殘餘價值補償		
9	預定公告拆遷日		
10	地上物騰空拆除	2	114/02
11	工程施工	28	116/06
12	申請使用執照	3	116/09
13	送水送電	3	116/12
14	申請測量		
15	釐正圖冊		
16	接管	5	117/05
17	計算及找補差額價金		
18	產權登記	2	117/07
19	申請更新後稅捐減免		
20	更新成果備查		17

實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：新北市新店區明德段55號地號等11筆土地都市更新會

- ◆ 聯絡地址：新北市土城區裕民路92巷25弄10號5樓
- ◆ 連絡電話：0935-372-643
- ◆ 專案網站：<https://www.jize.com.tw/New%20Taipei%20City.html>
- ◆ 規劃單位：君澤都市建築股份有限公司
- ◆ 地址：台北市大安區建國南路一段161號5樓
- ◆ 電話：(02)2778-0095
- ◆ 聯絡人：李明蓉

都市更新相關諮詢查詢

機關：新北市政府都市更新處

地址：新北市板橋區漢生東路266號

電話：(02)29506206

法令園地網站：

<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

機關：內政部營建署

地址：台北市松山區八德路2段342號

電話：(02)87712345

都市更新入口網：

<https://twur.cpami.gov.tw/zh>

建築設計

楊貝聖建築師事務所



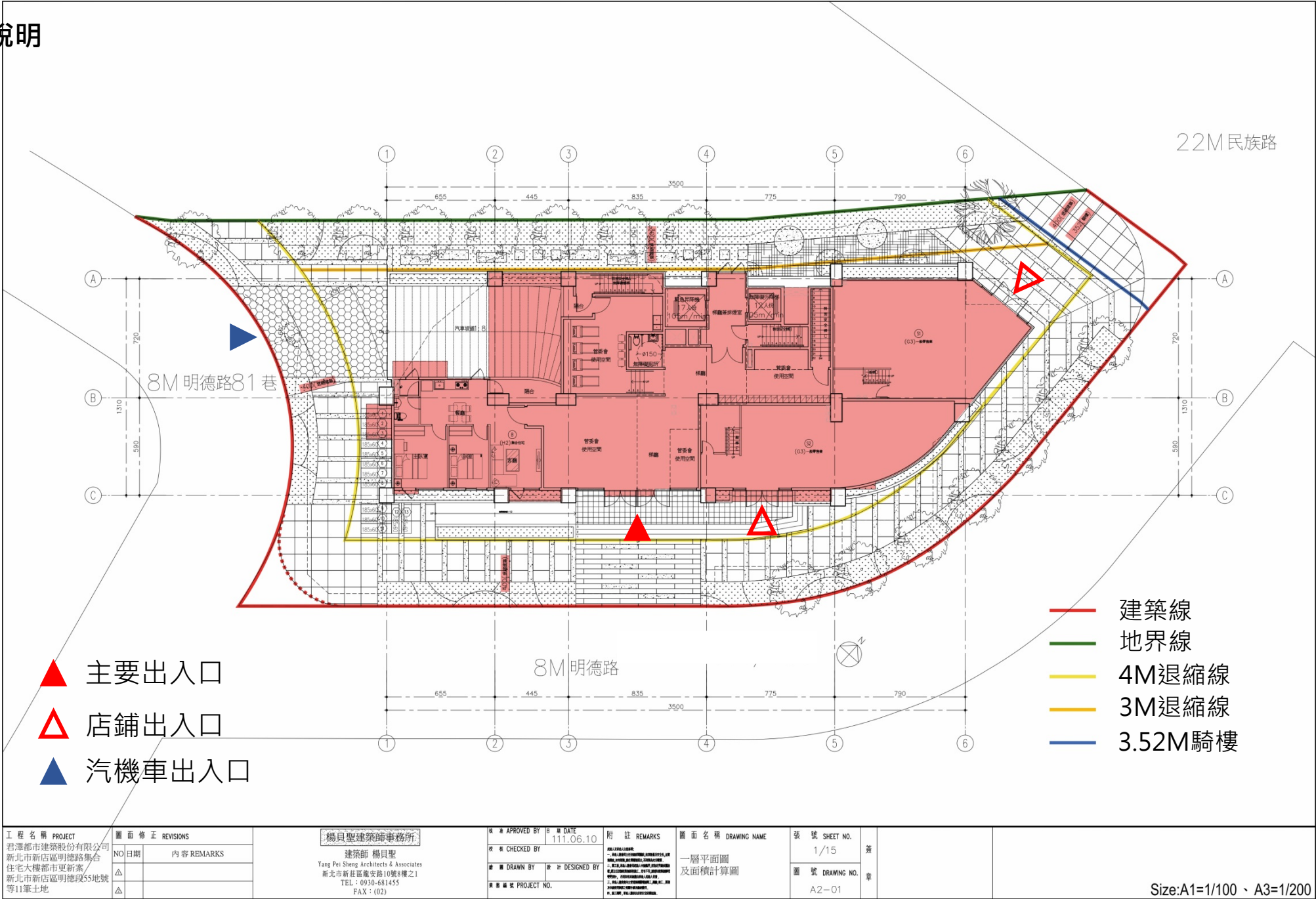


設計內容說明

都更單元獎勵值與面積計算表		設計面積數量檢討	
使用分區(建蔽率/容積率)	50% / 300%	總樓地板面積	10,043.06m ²
基地面積	1,135.89m ²	實設容積樓地板	5,421.07m ²
允建建築面積	567.95m ²	建築規模	地上18層/地下4層
基準容積	3,407.67m ²	實設建築面積	427.99m ²
都更獎勵容積	1,559.25m ² (45.75%)	地下室開挖面積	731.44m ²
容積移轉	511.15m ² (15%)	停車數(法停/實設)	汽車：43輛/69輛 機車：85輛/85輛
允建總容積	5471.98m ² (481.74%)	總戶數	合計83戶住宅單元、 2戶店鋪

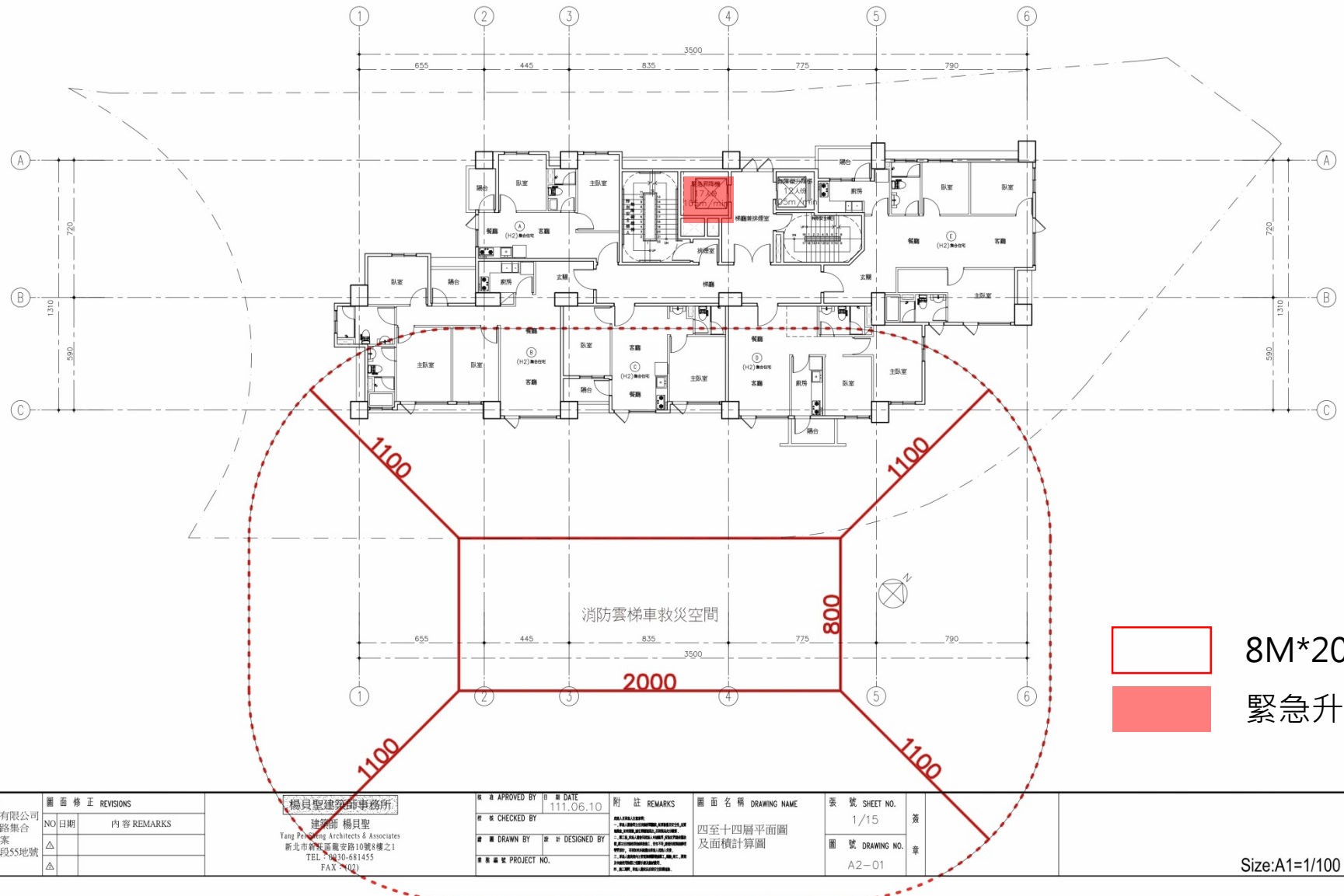


配置說明





防災配置說明



8M*20M雲梯車救災空間
緊急升降梯

圖面修正 REVISIONS	
NO	內容 REMARKS
△	
△	

楊貝聖建築師事務所
建築師 楊貝聖
Yang Pei-sheng Architects & Associates
新北市新店區明德路10號8樓之1
TEL: 02-261455 FAX: 02-261455

APPROVED BY	DATE
CHECKED BY	111.06.10
DRAWN BY	DESIGNED BY
PROJECT NO.	

附註 REMARKS	圖面名稱 DRAWING NAME
圖面名稱 DRAWING NAME	四至十四層平面圖及面積計算圖
張號 SHEET NO.	1/15
圖號 DRAWING NO.	A2-01

章	章
---	---

Size:A1=1/100、A3=1/200

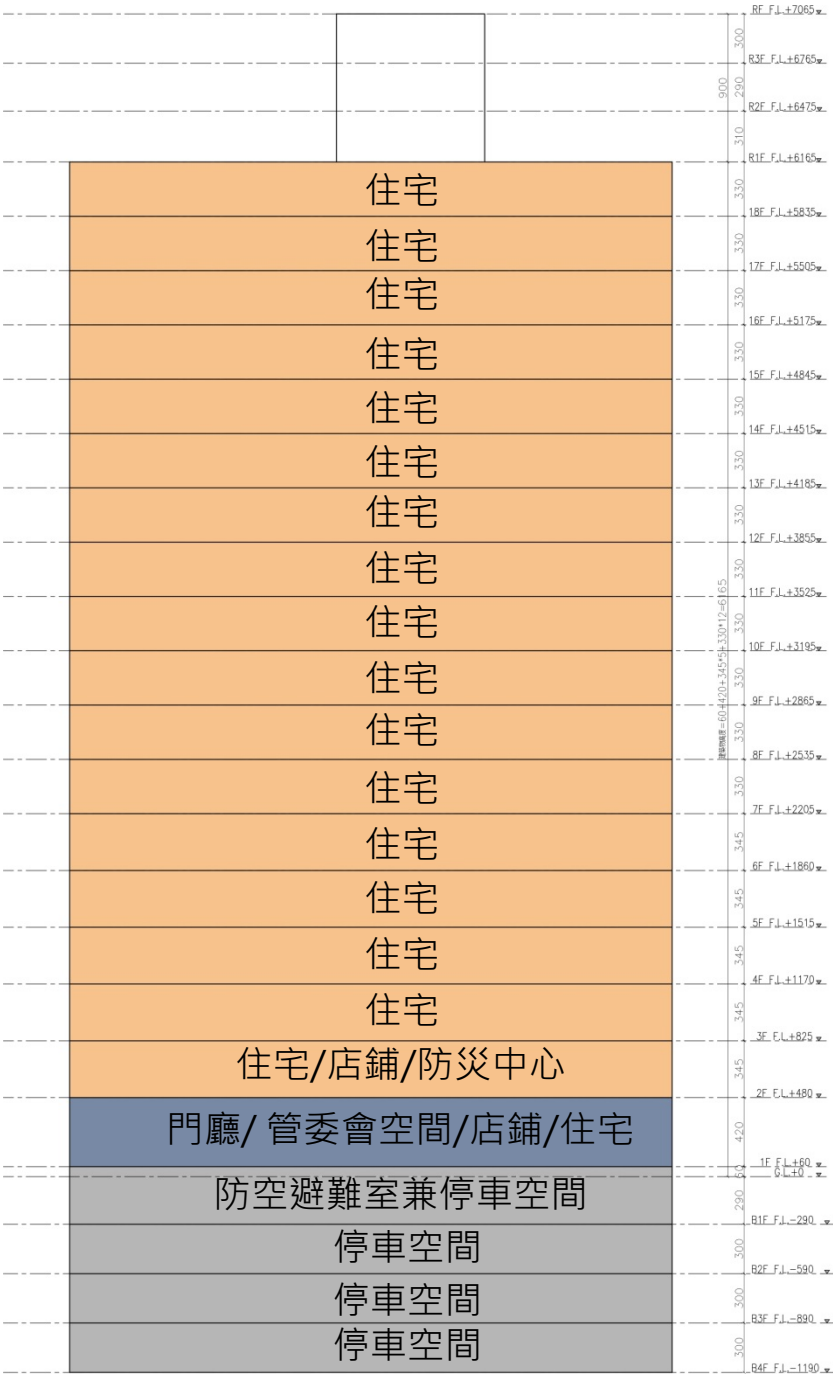


用途說明

建築物規模：地上18層/地下4層

使用用途：

樓層	用途
B4F	停車空間(汽車位)
B3F	停車空間(汽車位)
B2F	停車空間(汽車位)
B1F	防空避難室兼停車空間 (汽車位 / 機車位)
1F	門廳/管委會空間 店鋪2戶 / 住宅1戶
2F	防災中心 店鋪(同1F) / 住宅3戶
3F	住宅(每層5戶)
4F~18F	住宅(每層5戶)



獎勵值爭取 耐震設計第三級

地震分區：臺北盆地 (臺北Ⅲ區)

抗震等級說明：

本案抗震等級依據建築物之耐震用途係數 $I=1.10$ ，
對應之地動加速度值為 $0.24g \times 1.10 = 0.264g$ (259gal)，
對照交通部中央氣象局109年「地震震度分級表」，
屬“六弱”之設計地震力。

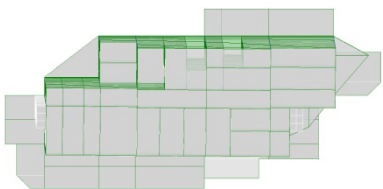
地震震度階級對照最大地動加速度值 (PGA) 範圍表，震度4級 (含) 以下依PGA決定

震度階級	0級	1級	2級	3級	4級	5弱	5強	6弱	6強	7級
PGA (cm/s ²)	<0.8	0.8~2.5	2.5~8.0	8.0~25	25~80	80~140	140~250	250~440	440~800	>800

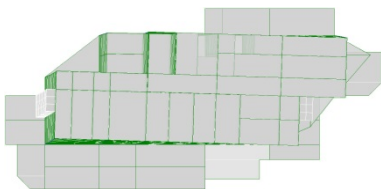
新地震震度階級對照最大地動速度值 (PGV) 範圍表，震度5級 (含) 以上依PGV決定

震度階級	0級	1級	2級	3級	4級	5弱	5強	6弱	6強	7級
PGV (cm/s)	<0.2	0.2~0.7	0.7~1.9	1.9~5.7	5.7~15	15~30	30~50	50~80	80~140	>140

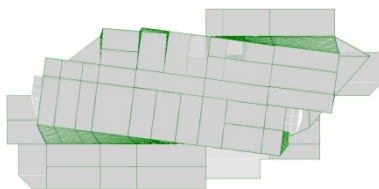
地震分區：臺北盆地 (臺北Ⅲ區)



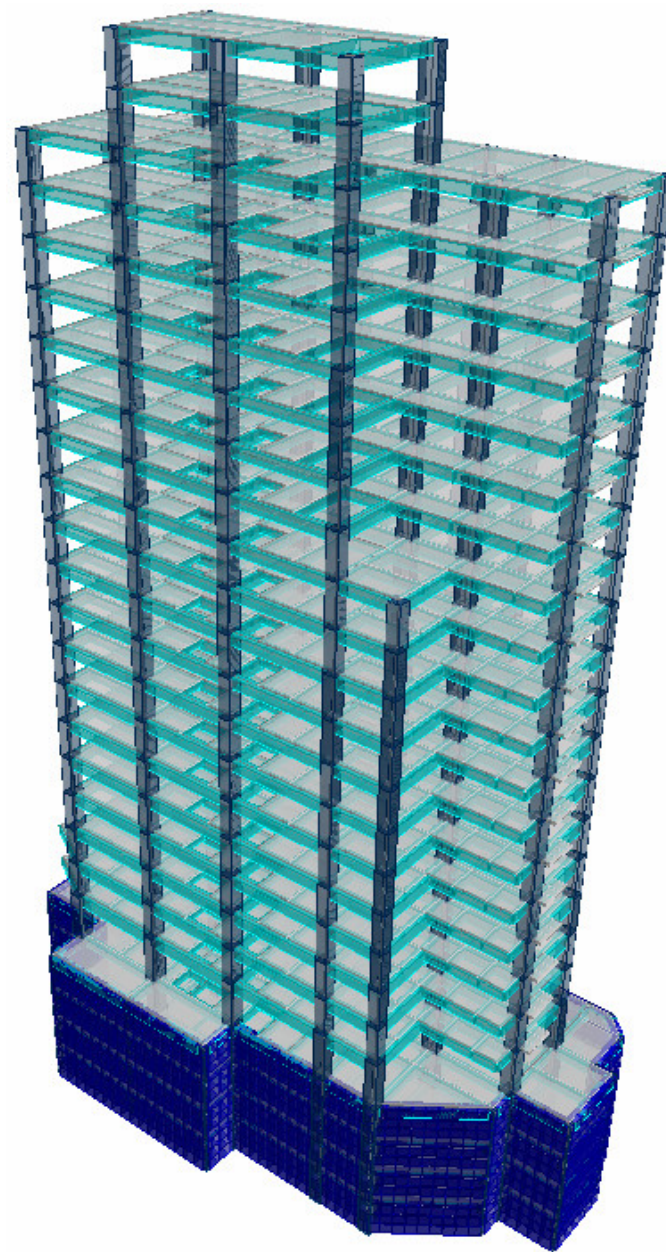
$T_y=2.14 \text{ sec}$



$T_x=1.74 \text{ sec}$



$T_z=1.61 \text{ sec}$



結構3D分析模型

獎勵值爭取 綠建築-黃金級

綠建築設計計畫



基地綠化
RS1=9



基地保水
RS3=9



日常節能
RS4=7.5



室內環境
RS7=3.06



二氧化碳
RS5=6.23



廢棄物
RS6=2.73



污水垃圾
RS9=3.56

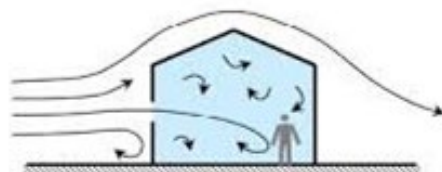


水資源
RS8=8.00

綠建築標準



貫流通風



單側通風



白天



夜晚



屋頂無綠化



屋頂有綠化



節水率 80% 以上

獎勵值爭取 綠建築-黃金級

綠建築設計計畫

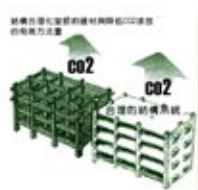


綠化量

- 盡量採用原生種喬木
- 建築基地內自然土層以及屋頂、陽台、外牆、人工地盤上之覆土層來栽種各類植物的方式

基地保水

- 基地內自然土層及人工土層涵養水分及貯留雨水的功能。
- 採用透水鋪面與透水混凝土



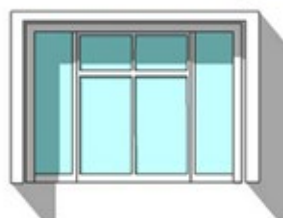
二氧化碳減量

- 結構輕量化。
- 使用再生建材。
- 管路明管設計



廢棄物減量

- 廢棄物、空氣污染減量。
- 增加再生資源利用量



日常節能

- 良好的建築座向和外遮陽，可以使建築室內熱得大量減少，而助降低冷熱用量，達到節能效果。
- 導入建築能源管理系统
- 使用高效率的照明與空調設備。
- 建築室內牆面及天花板採用明亮設計、採用高效率燈具、盡量採自然採光設計



污水垃圾改善

- 垃圾分類與回收。
- 污廢水地下管導引接
- 合理清運動線



水資源

- 採用省級省水標準省水器具
- 採用感應式龍頭或自閉水栓
- 雨水回收系統應用於澆灌

獎勵值爭取 智慧建築-黃金級

智慧建築設計計畫

本案需取得辦公服務類之智慧建築標章**黃金級**以上。

「智慧建築」共8大項指標，依據設計內容於：

- 「綜合佈線指標」
- 「資訊通信指標」
- 「系統整合指標」
- 「設施管理指標」
- 「安全防災指標」
- 「節能管理指標」
- 「健康舒適指標」

各指標之基本規定必須全數通過，即可取得智慧建築標章合格級，鼓勵性加總得分達120分以上，即可取得黃金級。



節能管理系統架構示意圖



獎勵值爭取 智慧建築-黃金級

智慧化應用系統說明



電信系統

- 依據NCC頒佈之【建築物屋內外電信設備工程技術規範】電信線對數估計、設計、施作所需電信管線。
- 室內外光纖纜線和收容箱
- 網路線和資訊插座
- IP網路交換機



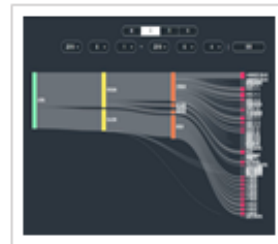
資訊系統

- 外線申請
- 構成資訊網路設備(核心層幹交換器、路由器、多功能防火牆、邊界交換器、網路管理系統、無線網路管理系統與無線基地台)等相關設備。



安全影像監視系統

- 閉路電視(CCTV)監視系統設備(紅外線網路攝影機、NVR 網路監視錄影主機、影像電視牆)等相關設備。



能源管理系統

- 搭配電表、環境感測器產生用電分析和節電建議。
- 搭配智慧水表，產生用水分析。



零接觸門禁系統

- 管制非特定人員進出其通道所使用的數硬體系統。



緊急求救對講系統

- 影像緊急對講機不但可以直接呼叫警衛室作語音對講，警衛室也可同步看到現場的影像。



弱電系統

- 空調、照明、電力、門禁、給排水、消防、監視、動力等系統。



整合管理平台

- 涵蓋能源、效率、服務等方面，並在建築物或園區級別實現優化管理，如與其內部的各個系統協同運作。
- 使空間具備主動感知與自我調整之功能，以符合使用者需求和可持續性管理。

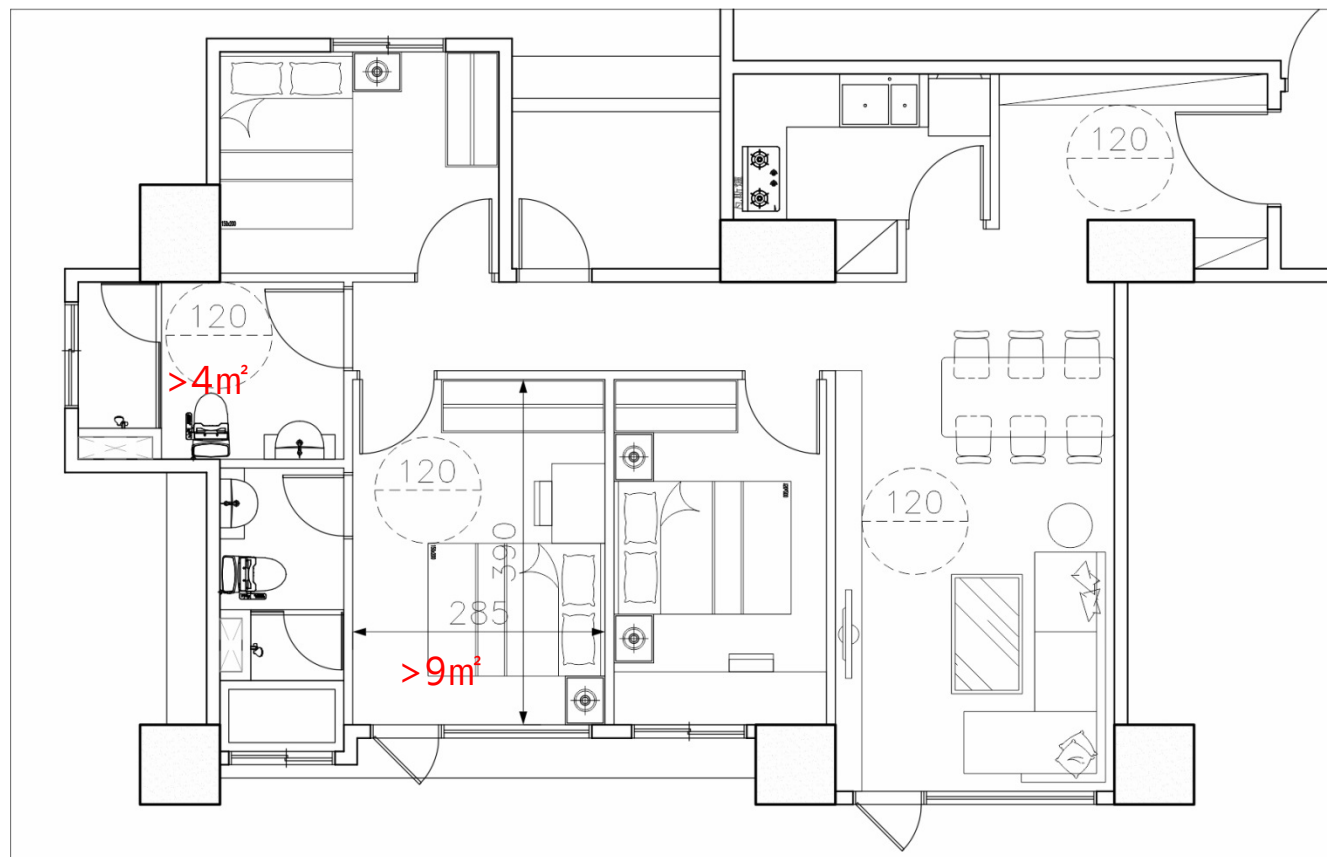
獎勵值爭取 無障礙設計第二級

無障礙設計計畫

本案規劃取得新建住宅性能評估之無障礙性能評估第二級。

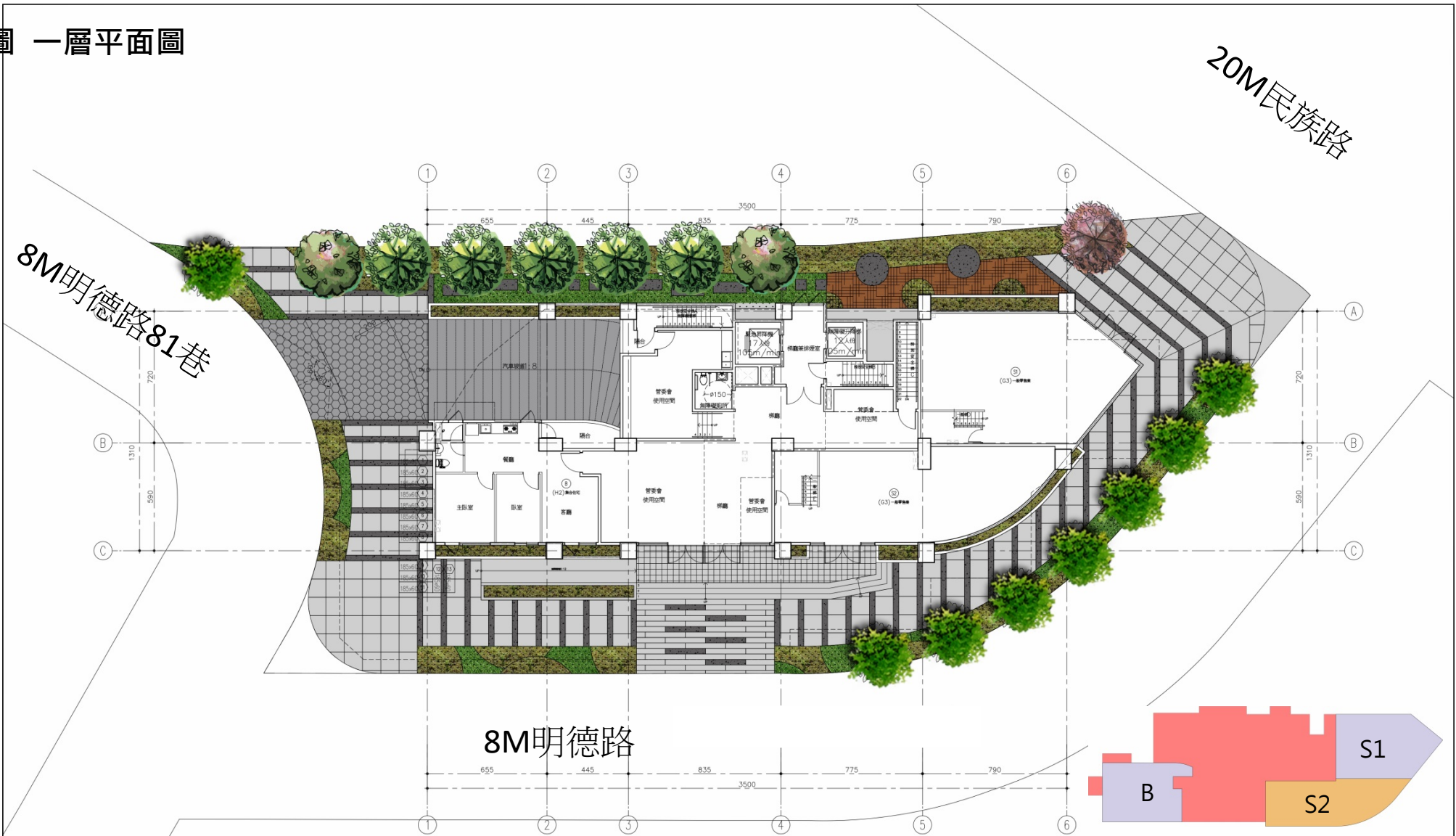
規劃住宅共用部分之評估內容A級，以及住宅專用部分之評估內容B。

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	自評結果
住宅共用部分	室外通路	集合住宅60%	A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上，大門淨寬90公分以上。	符合
	室內共用通路		A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上。	符合
	升降機		A級	符合法規，且升降機機廂深度145公分以上，機門淨寬90公分以上。	符合
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅40%	B級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位(戶)符合C級及下列各項： 1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： (1)不得有高低差。 (2)淨寬不得小於90公分。 (3)出入口前淨空間大於直徑120公分 3. 特定房間面積(不含浴廁面積)應為9平方公尺以上，且任一邊在2.5公尺以上。 4. 供特定房間使用之浴廁： (1)出入口淨寬不得小於80公分。 (2)出入口前淨空間大於直徑120公分 (3)面積不得小於4平方公尺。	符合





平面圖 一層平面圖

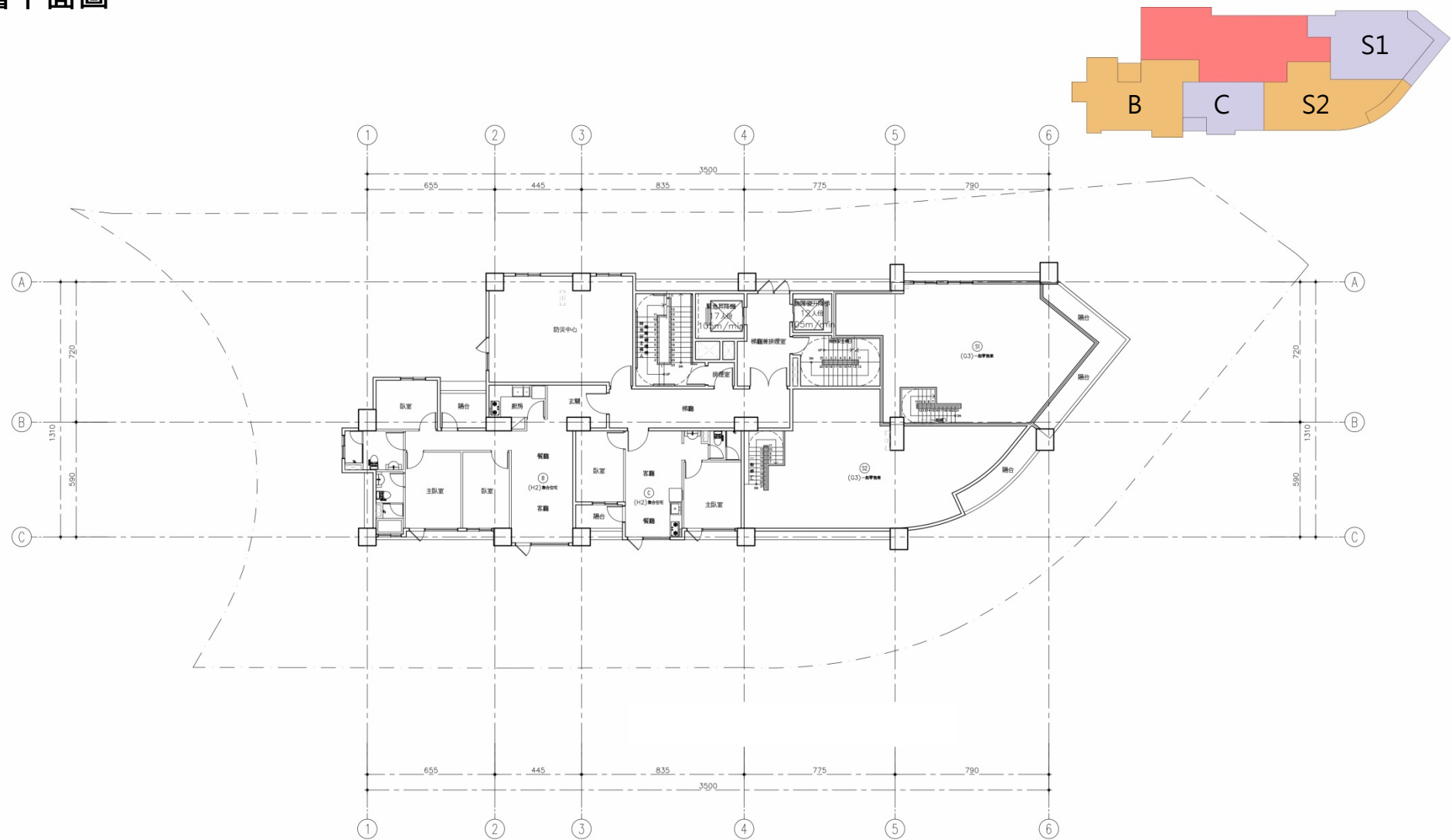


圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

工程名稱 PROJECT 君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合 住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德路55地號 等11筆土地	圖面修正 REVISIONS		楊貝聖建築師事務所 建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新店區龍安路10號8樓之1 TEL : 0930-681455 FAX : (02)	核准 APPROVED BY 111.06.10 核對 CHECKED BY 繪圖 DRAWN BY 設計 DESIGNED BY 專案 PROJECT NO.	附註 REMARKS 一層平面圖 及面積計算圖	圖面名稱 DRAWING NAME 一層平面圖 及面積計算圖	張號 SHEET NO. 1/15	圖號 DRAWING NO. A2-01	Size:A1=1/100、A3=1/200
	NO	日期	內容 REMARKS						
	△								
	△								



平面圖 二層平面圖



圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

工程名稱 PROJECT 君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合 住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德路55地號 等11筆土地	圖面修正 REVISIONS		楊貝聖建築師事務所 建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新店區龍安路10號8樓之1 TEL : 0930-681455 FAX : (02)	核准 APPROVED BY 111.06.10 核對 CHECKED BY 繪圖 DRAWN BY 設計 DESIGNED BY 專案 PROJECT NO.	附註 REMARKS 二層平面圖 及面積計算圖	圖面名稱 DRAWING NAME	張號 SHEET NO. 1/15	圖號 DRAWING NO. A2-01	章	章	章
	NO	日期	內容 REMARKS								
	△										
	△										

Size:A1=1/100、A3=1/200



平面圖 三層平面圖



圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

工程名稱 PROJECT 君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合 住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德段55地號 等11筆土地	圖面修正 REVISIONS		機貝聖建築師事務所 建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龜安路10號8樓之1 TEL : 0930-681455 FAX : (02)	校對 APPROVED BY 日期 DATE 111.06.10 附註 REMARKS 圖面名稱 DRAWING NAME 三層平面圖 及面積計算圖	圖號 SHEET NO. 1/15 圖號 DRAWING NO. A2-01	裝號 SHEET NO. 1/15 圖號 DRAWING NO. A2-01	Size:A1=1/100、A3=1/200
	NO	日期					
	△						
	△						



平面圖 四層至十四層平面圖



圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

工程名稱 PROJECT 君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合 住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德段55地號 等11筆土地	圖面修正 REVISIONS		楊貝聖建築師事務所 建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL : 0930-681455 FAX : (02)	核准 APPROVED BY	日期 DATE	附註 REMARKS 圖面名稱 DRAWING NAME 四至十四層平面圖 及面積計算圖	張號 SHEET NO. 1/15	簽章 A2-01	Size:A1=1/100、A3=1/200
	NO	日期		內容 REMARKS	核准 CHECKED BY		111.06.10		
	△				繪圖 DRAWN BY		設計 DESIGNED BY		
	△				PROJECT NO.				
	△								

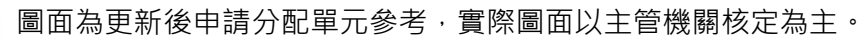


平面圖 十五層至十八層平面圖

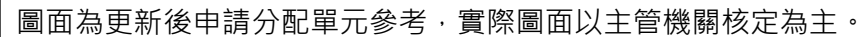


圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

工程名稱 PROJECT 君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合 住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德路55地號 等11筆土地	圖面修正 REVISIONS		楊貝聖建築師事務所 建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新店區龍安路10號8樓之1 TEL : 0930-681455 FAX : (02)	核准 APPROVED BY 111.06.10 核對 CHECKED BY 繪圖 DRAWN BY 設計 DESIGNED BY 專案 PROJECT NO.	附註 REMARKS 15至18層平面圖 及面積計算圖	圖面名稱 DRAWING NAME 十五至十八層平面圖 及面積計算圖	張號 SHEET NO. 1/15	圖號 DRAWING NO. A2-01	章	Size:A1=1/100、A3=1/200
	NO	日期	內容 REMARKS							
	△									
	△									

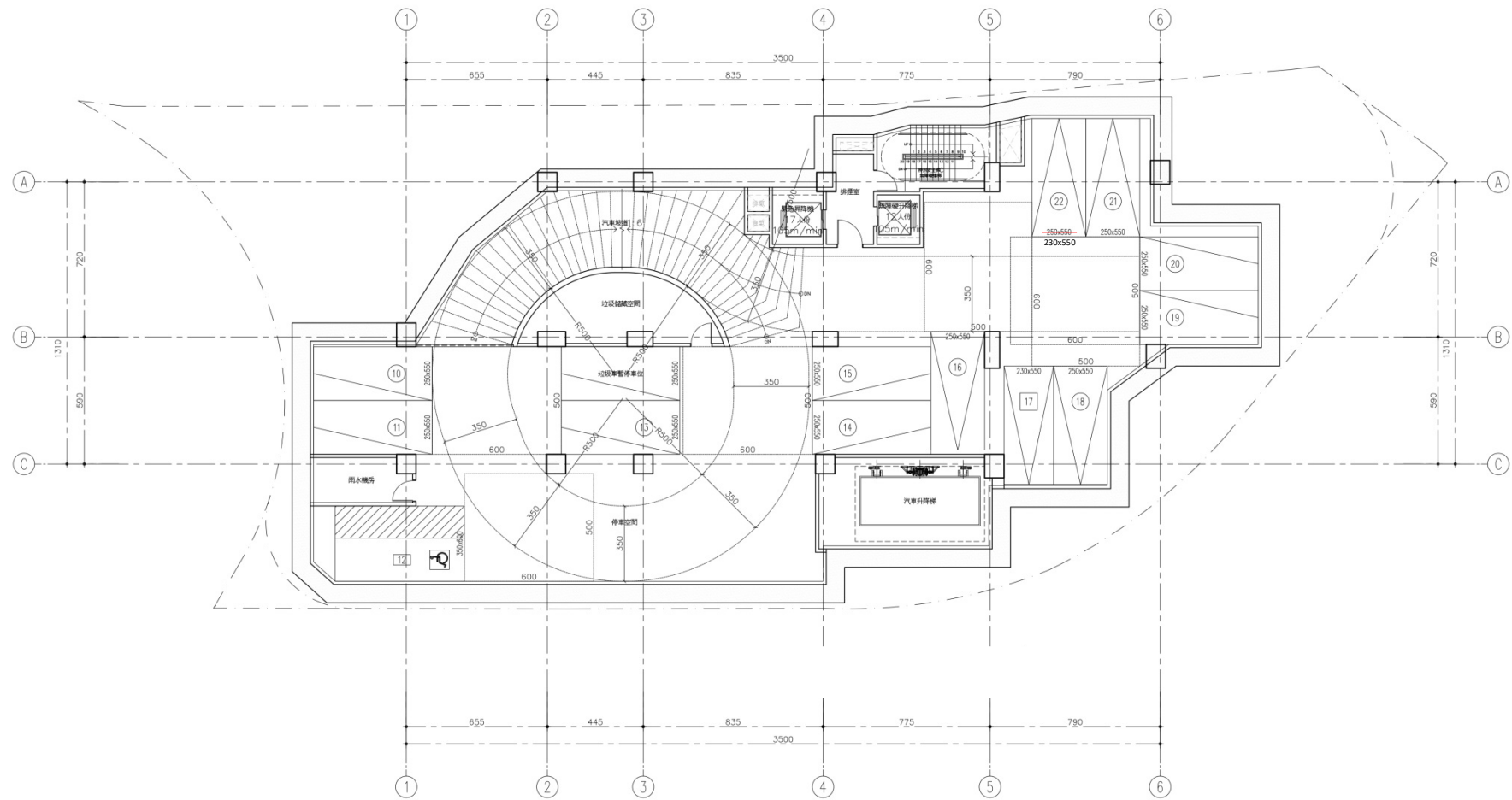


工程名稱 PROJECT 君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合 住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德路55地號 等11筆土地	圖面修正 REVISIONS		楊昶聖建築師事務所 建築師 楊昶聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL : 0930-681455 FAX : (02)	核准 APPROVED BY	日期 DATE 111.06.10	附註 REMARKS 1. 本圖係根據「建築法」及「建築技術規則」繪製。 2. 凡在本圖上修改者，應經設計人同意並簽名蓋章。 3. 凡在本圖上修改者，應經設計人同意並簽名蓋章。 4. 凡在本圖上修改者，應經設計人同意並簽名蓋章。	圖面名稱 DRAWING NAME 地下一層平面圖 及面積計算圖	張數 SHEET NO. 1/15	卷 章		Size:A1=1/100、A3=1/200
	NO	日期		內容 REMARKS	核對 CHECKED BY			圖號 DRAWING NO. A2-04			
△				繪圖 DRAWN BY	設計 DESIGNED BY						
△				審核 REVIEWED BY	PROJECT NO.						

Size: A1=1/100、A3=1/200

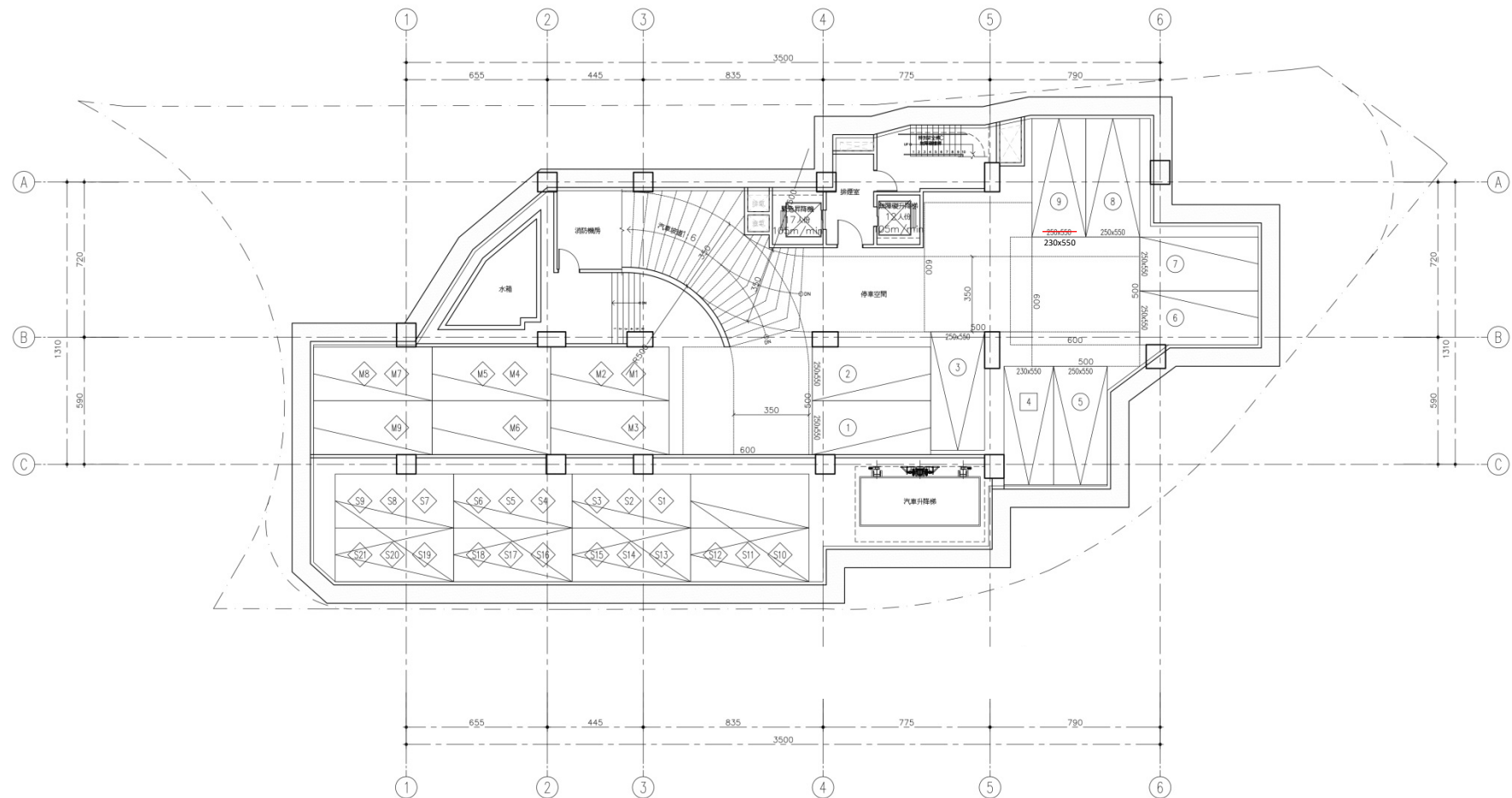


平面圖 地下三層平面圖



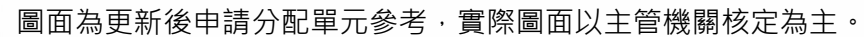


平面圖 地下四層平面圖



圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

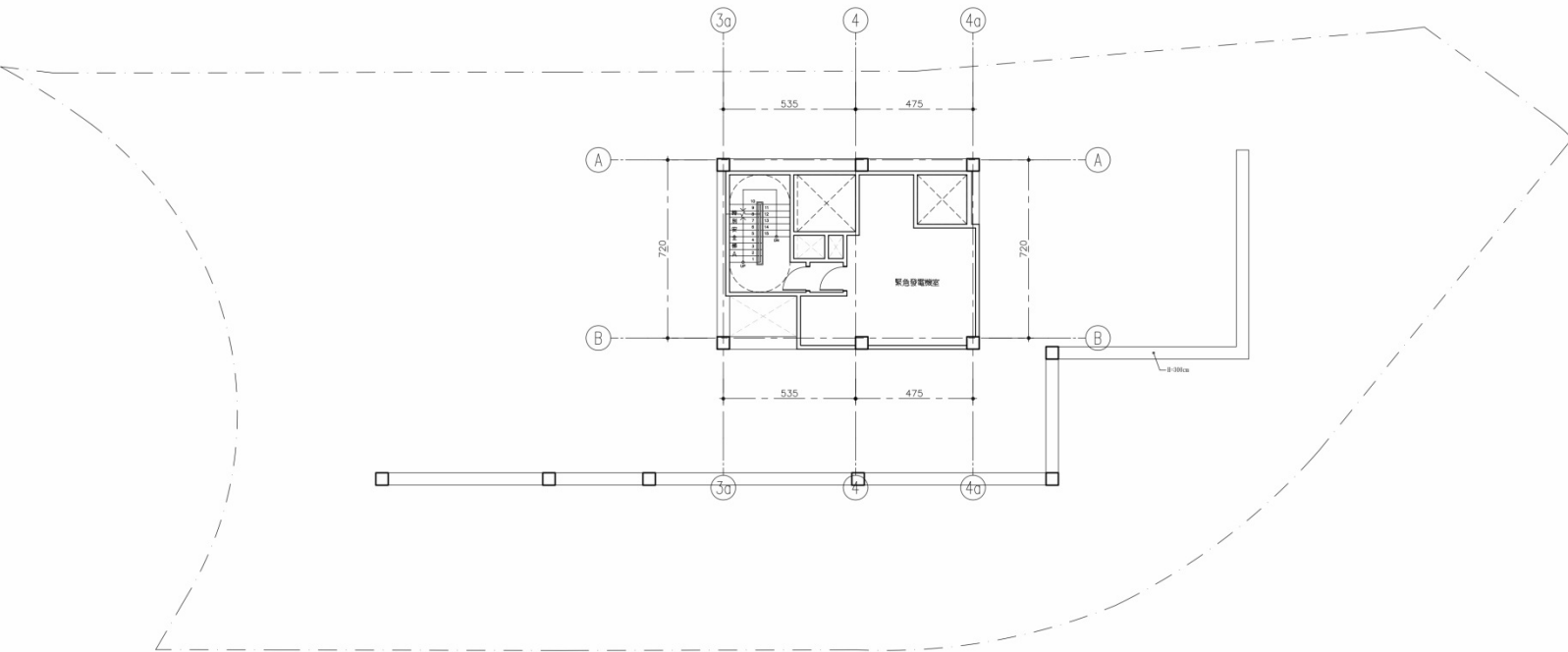
工程名稱 PROJECT 君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合 住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德路55地號 等11筆土地	圖面修正 REVISIONS		楊貝聖建築師事務所 建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL : 0930-681455 FAX : (02)	核准 APPROVED BY 111.06.10 核對 CHECKED BY 繪圖 DRAWN BY 設計 DESIGNED BY 專案 PROJECT NO.	附註 REMARKS 1. 本圖為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。 2. 本圖為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。 3. 本圖為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。 4. 本圖為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。	圖面名稱 DRAWING NAME 地下四層平面圖 及面積計算圖	張號 SHEET NO. 1/15 圖號 DRAWING NO. A2-01	章	Size:A1=1/100、A3=1/200
	NO	日期	內容 REMARKS						
	△								
	△								



Size:A1=1/100 、 A3=1/200



平面圖 屋突二層平面圖



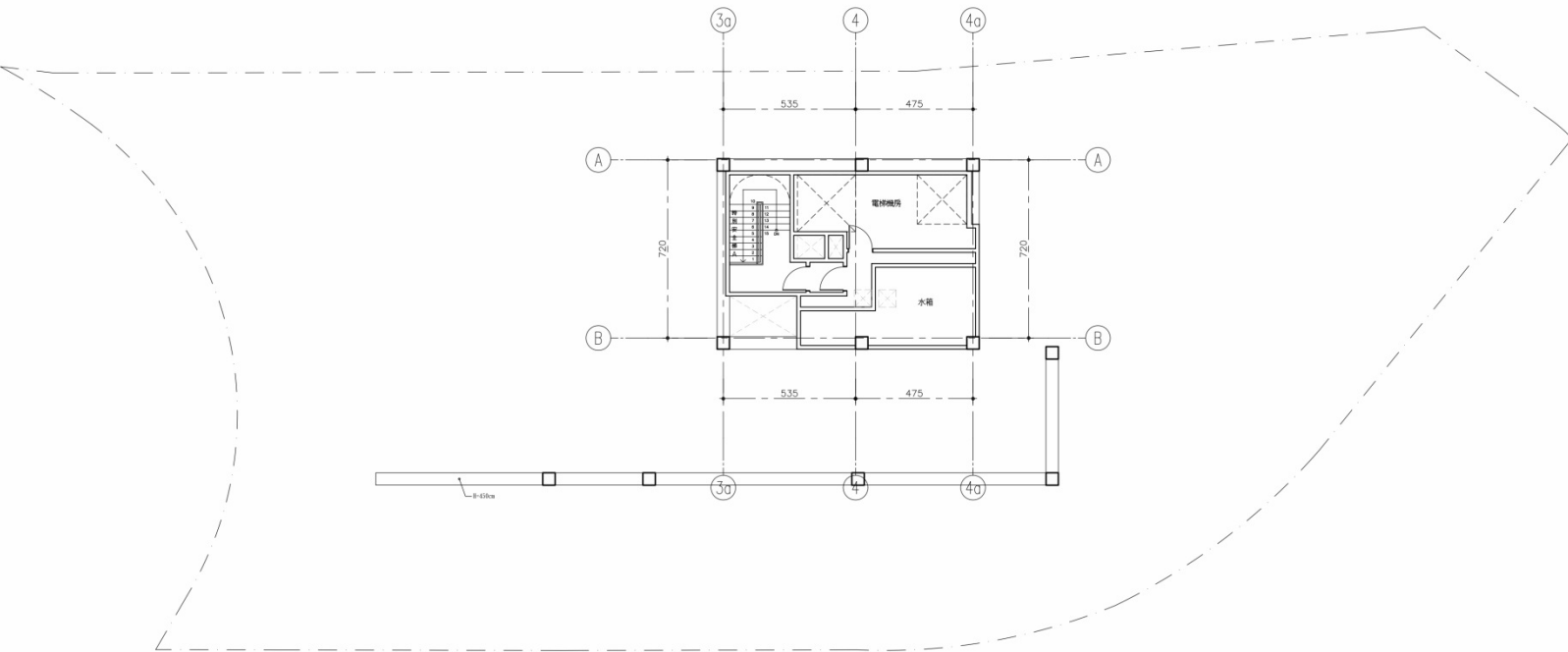
圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

工程名稱 PROJECT 君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合 住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德段55地號 等11筆土地	圖面修正 REVISIONS		楊貝聖建築師事務所 建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL : 0930-681455 FAX : (02)	核准 APPROVED BY 日期 DATE 111.06.10	校核 CHECKED BY	附註 REMARKS 圖面名稱 DRAWING NAME 屋突一至三層平面圖 及面積計算圖	張號 SHEET NO. 1/15	章	章
	NO	內容 REMARKS							
	△								
	△								
			圖面名稱 DRAWING NAME 屋突一至三層平面圖 及面積計算圖	圖號 DRAWING NO. A2-01	章	章	章	章	章

Size:A1=1/100、A3=1/200



平面圖 屋突三層平面圖

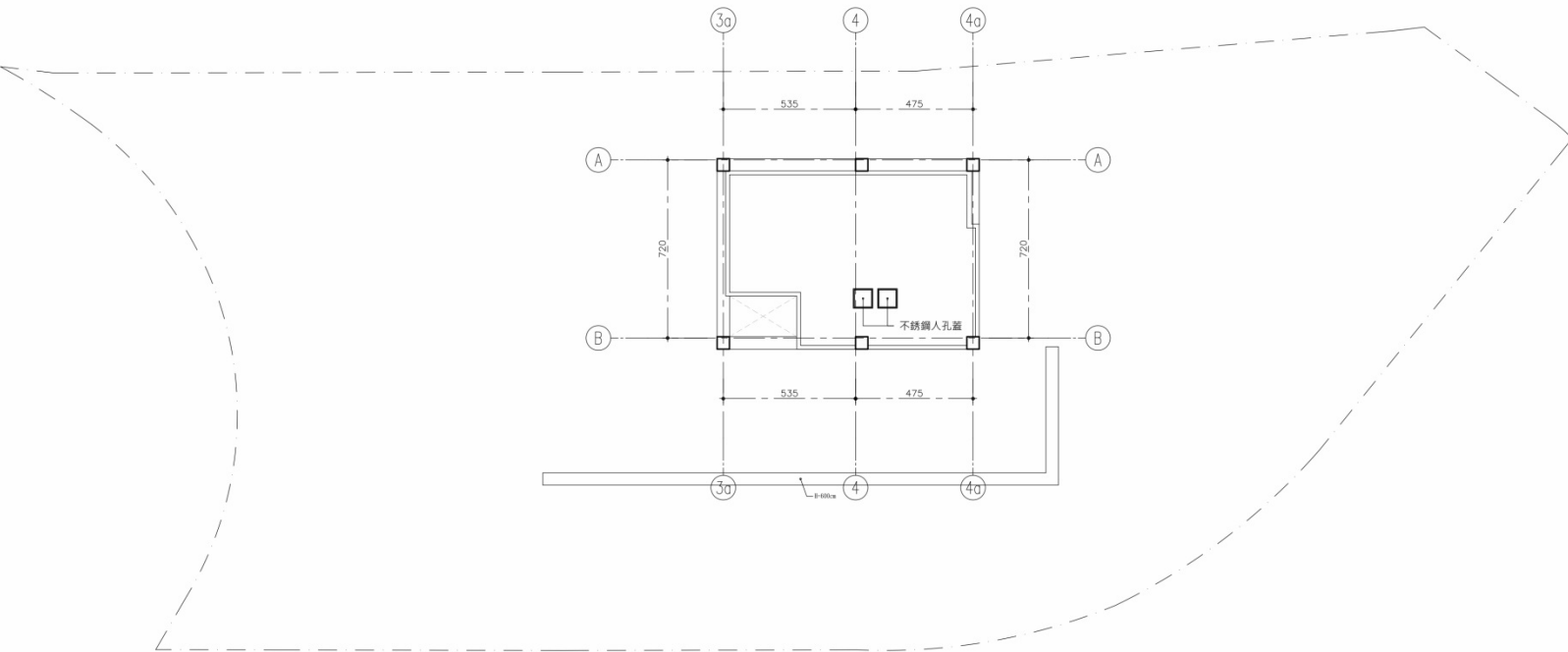


圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

工程名稱 PROJECT 君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合 住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德段55地號 等11筆土地	圖面修正 REVISIONS		楊貝聖建築師事務所 建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL : 0930-681455 FAX : (02)	核准 APPROVED BY 111.06.10 核對 CHECKED BY 繪圖 DRAWN BY 設計 DESIGNED BY 專案 PROJECT NO.	附註 REMARKS 1. 本圖為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。 2. 本圖為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。 3. 本圖為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。 4. 本圖為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。	圖面名稱 DRAWING NAME 屋突一至三層平面圖 及面積計算圖		張號 SHEET NO. 1/15 圖號 DRAWING NO. A2-01	章	章	章
	NO	日期	內容 REMARKS								
	△										
	△										



平面圖 屋突頂層平面圖



圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

工程名稱 PROJECT 君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合 住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德段55地號 等11筆土地	圖面修正 REVISIONS		楊貝聖建築師事務所 建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL : 0930-681455 FAX : (02)	核准 APPROVED BY 111.06.10 核對 CHECKED BY 繪圖 DRAWN BY 設計 DESIGNED BY 專案 PROJECT NO.	附註 REMARKS 屋突一至三層平面圖 及面積計算圖	圖面名稱 DRAWING NAME 屋突一至三層平面圖 及面積計算圖	張號 SHEET NO. 1/15 圖號 DRAWING NO. A2-01	章	章	Size:A1=1/100、A3=1/200
	NO	日期	內容 REMARKS							
	△									
	△									



立面圖 東北向/東南向立面圖



東北向立面圖



東南向立面圖

圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。



立面圖 西南向/西北向立面圖



西南向立面圖



西北向立面圖

圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。



透視圖



東向透視圖(面臨明德路)



東北向透視圖(面臨民族路)

圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。



透視圖



西向透視圖(面臨鄰房)



西南向透視圖(面臨明德路81巷)

圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

估價說明

連邦不動產估價師聯合事務所



簡報大綱

- 基本內容說明
- 更新前價值評估
- 更新後價值評估



LinkU

基本內容說明

- 權利變換價值評估法源及內容
- 基本資料



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

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-
**「不動產估價技術公報-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

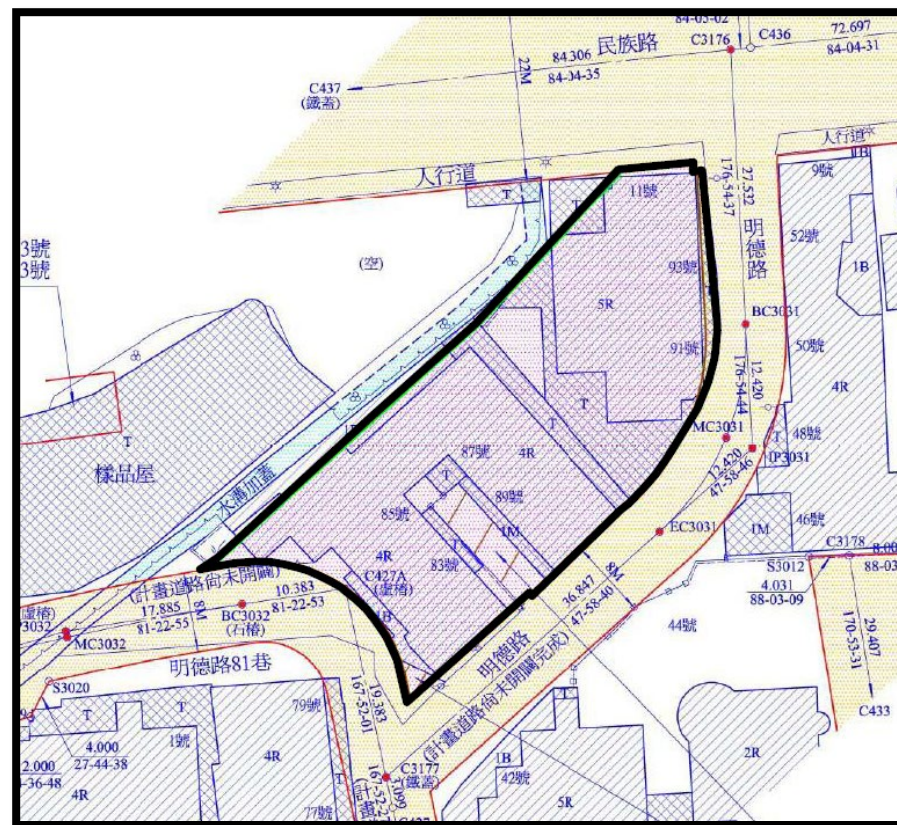
更新前各權利人之**權利價值**及價值**比例**。

更新後每個分配單元之**權利價值**。

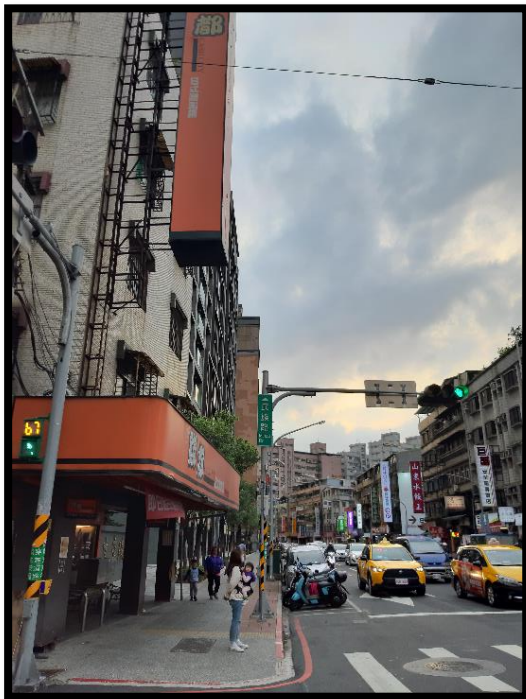


勘估標的基本資料

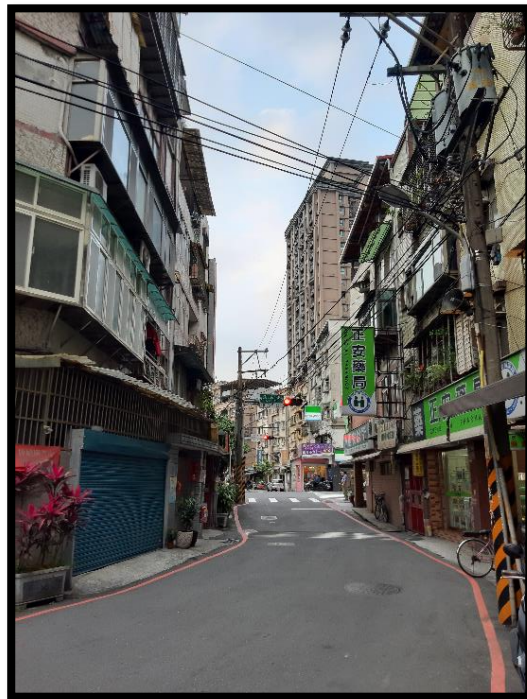
- 單元範圍
新北市新店區
明德段55地號等11筆土地
- 面積
1,166.00 m²(約352.7150坪)
(含道路用地30.11 m²，約9.1083坪)
- 使用現況
四~五層樓公寓及部分素地
- 土地使用分區
第四種住宅區
法定建蔽率50% / 法定容積率300%
- 臨路情形
民族路(22M)、明德路(8M)、明德路81巷(8M)



勘估標的現況照片



民族路



明德路



明德路81巷

更新前價值評估

- 更新前估價條件說明
- 更新前價值評估流程圖
- 更新前價值評估過程說明
 - 1) 建地價值評估說明
 - 2) 道路地價值評估說明
 - 3) 區分所有建物地價立體化



LinkU

更新前估價條件

價格日期：民國111年8月1日

項目	條件說明
地價評估基礎及專屬獎勵容積折減之說明	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，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。 惟下述地號有合法建築物四五樓層之獎勵容積 ，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-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」之規定精神， 應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並應進行容積折減。

更新前估價條件

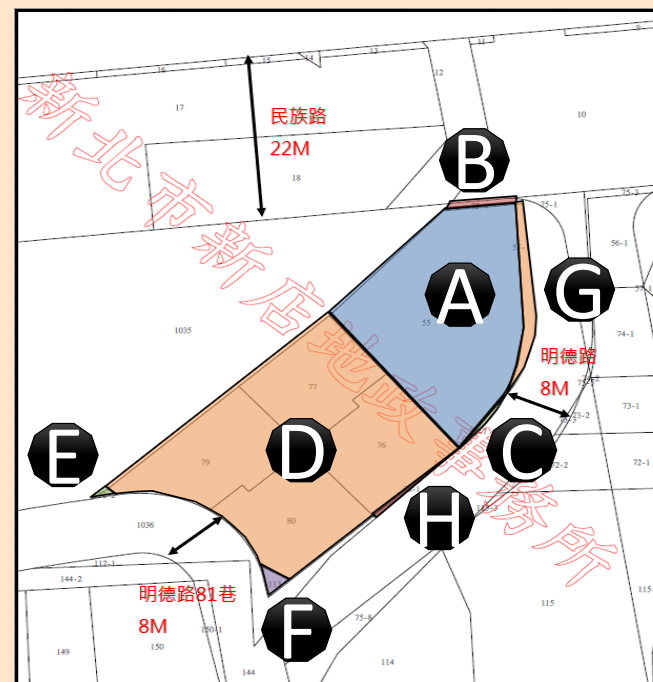
項目

條件說明

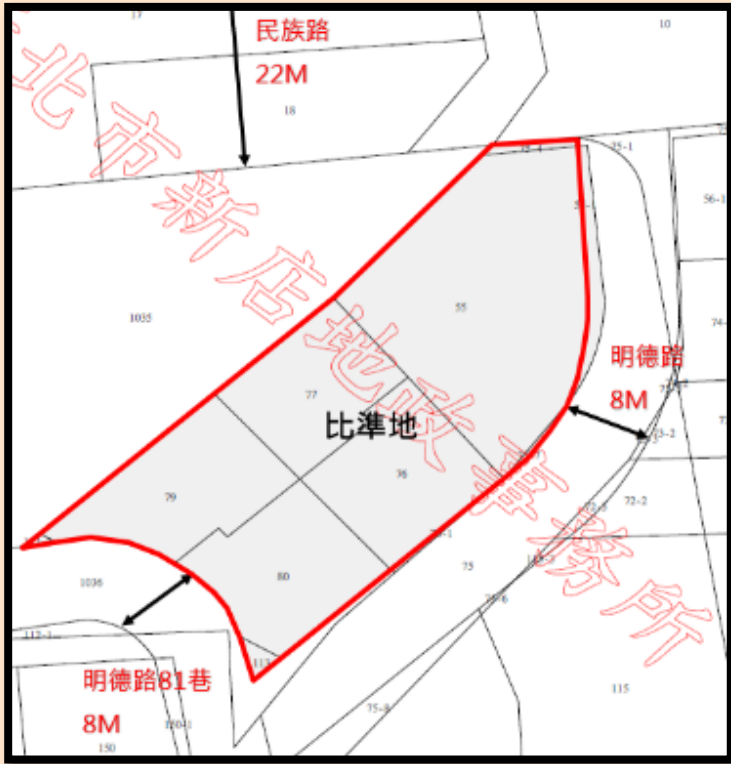
土地分宗說明

更新單元內土地進行坵塊分宗之原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「**同一張使用執照視為同一宗土地**」，劃分結果如下：

坵塊編號	同一宗土地之地號	各宗土地面積 (m²)	各宗土地面積 (坪)	視為同一宗土地之原因	備註
A	55	448.16	135.5684	--	
B	75-4	7.10	2.1478	--	
C	75-7	2.94	0.8894	--	
D	76、77、79、80	669.87	202.6357	同一張使用執照	67使字第896號
E	112-2	1.34	0.4054	--	
F	113	6.48	1.9602	--	
G	55-1	27.74	8.3914	--	道路用地
H	76-1	2.37	0.7169	--	道路用地
合計		1,166.00	352.7150		



更新前估價條件

項目	條件說明	
比準地說明	本次選定法定容積之更新單元 55地號等9筆土地為比準地 價格評估，並在評估比準地之合理價格後，做為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件優劣調整土地合併前價格，計算各宗土地之權利價值比例。	
	宗地	地段
	比準地	明德段
	地號	55號等9筆土地 (整宗建築用地)
	面積(m ²)	面積(坪)
	容積率	
	1,135.89	343.6067
		305.79%
		

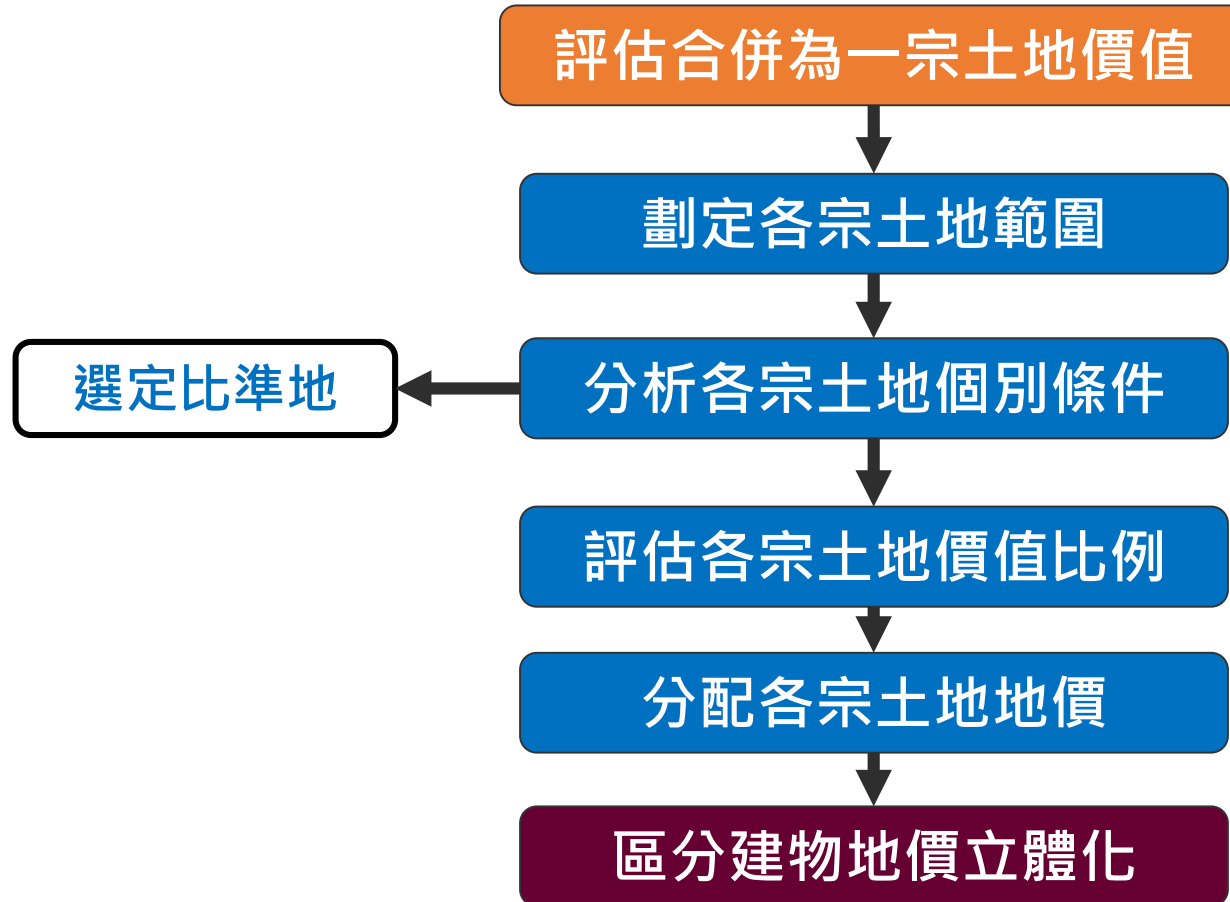
更新前估價條件

項目	條件說明
道路用地 評估說明	更新單元範圍內 55-1、76-1地號為私有道路用地 ，面積共計30.11m ² ，以 區內容積移轉方式辦理都市更新 ；本案依其可貢獻之容積計算其價值並予以適當折減。
區分所有建物 比準戶選定說明	本案更新前區分所有建物依其使用執照及竣工圖所登載之用途進行各戶價格評估；評估更新前區分所有建物各戶價格時本次選定 民族路11號(468建號)為地面層比準戶 ；選定 明德路93號四樓(471建號)為樓上層比準戶 。
地面層室內車位 面積認定說明 (依竣工圖所示)	本案更新前區分所有建物地面層部分戶別室內含停車空間，本次評估地面層各戶價格時，依 使用執照竣工圖所載面積 進行建物及車位價格分算。

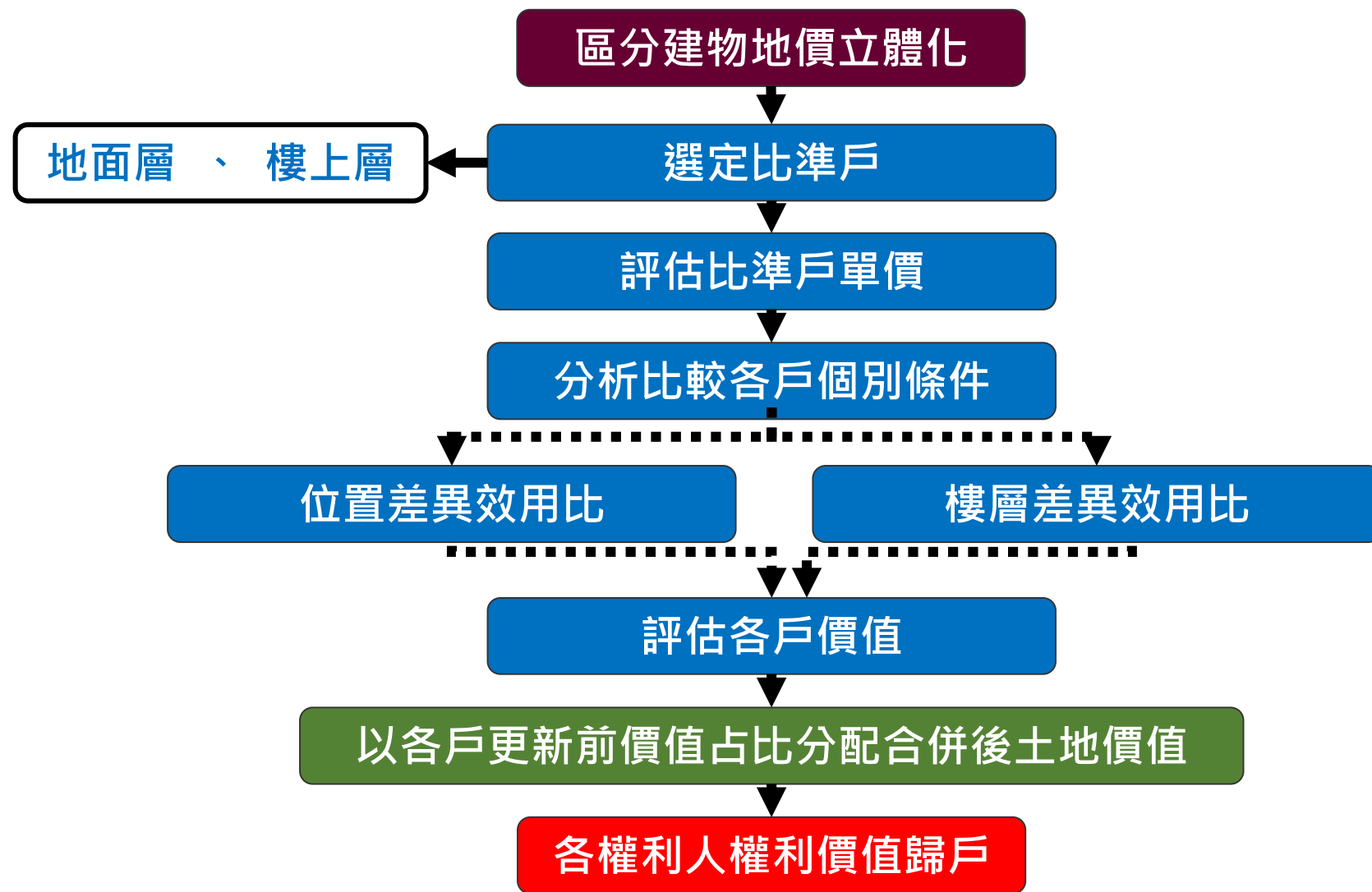
更新前估價條件

項目	條件說明
建物未登記面積 認定說明	更新單元內55、76、77、79地號坐落之合法建物有部分面積未登記情況；考量公平原則下，本次依使用執照竣工圖所載，於更新前權利價值計算時考量相關未登記之面積。
經濟耐用年數 延長說明	本案更新前合法建物屋齡約為44.2~44.8年，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，鋼筋混凝土造建物耐用年數為50年。 考量本案將評估建物使用權價值 ，故依建物目前之維護使用情形，並依據台北市不動產估價師公會所發佈之「第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計通則」， 鋼筋混凝土造合法建物則將經濟耐用年數由50年延長至70年進行評估 。
土建持分不一 價值找補評估說明	本案更新單元內55、76、77、79、80地號有 土地持分面積與建物持分面積不一 之情形，須依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-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」之規定進行評估。

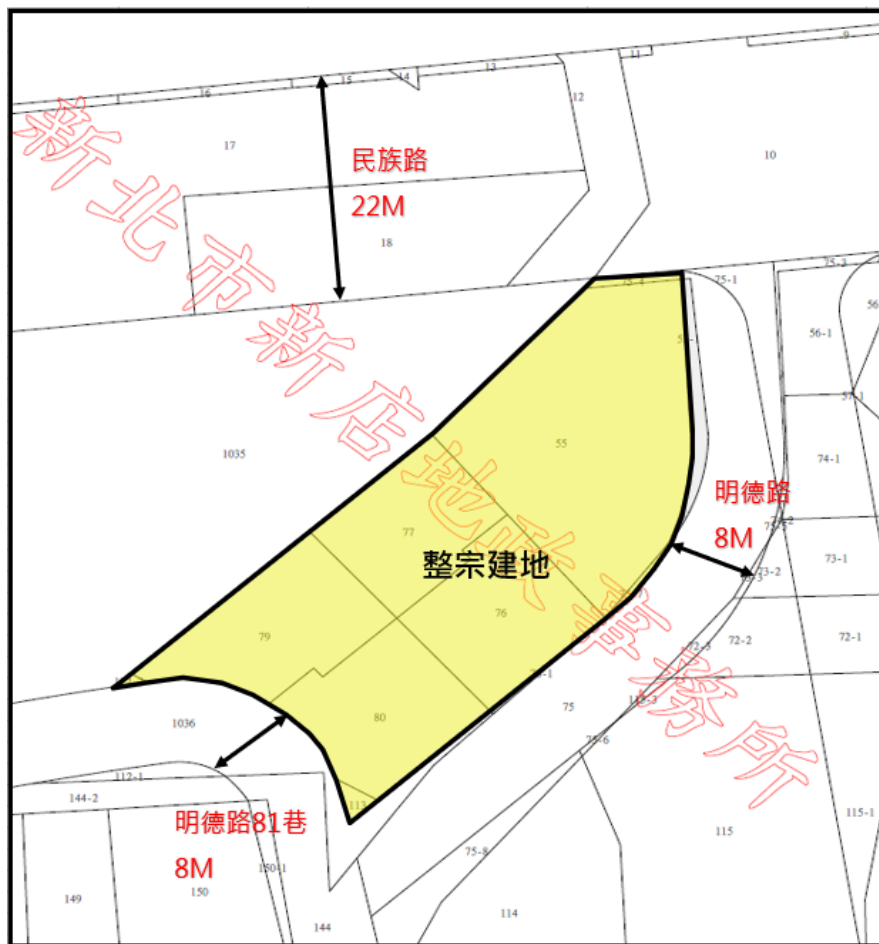
本案更新前價值評估流程-各宗土地



本案更新前價值評估流程-地價立體化



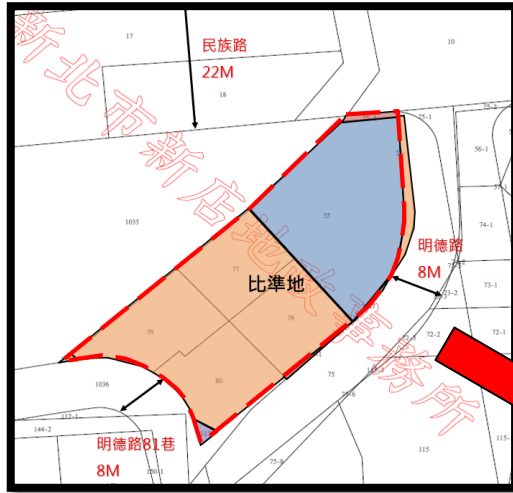
更新前地價評估-整宗建地



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**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

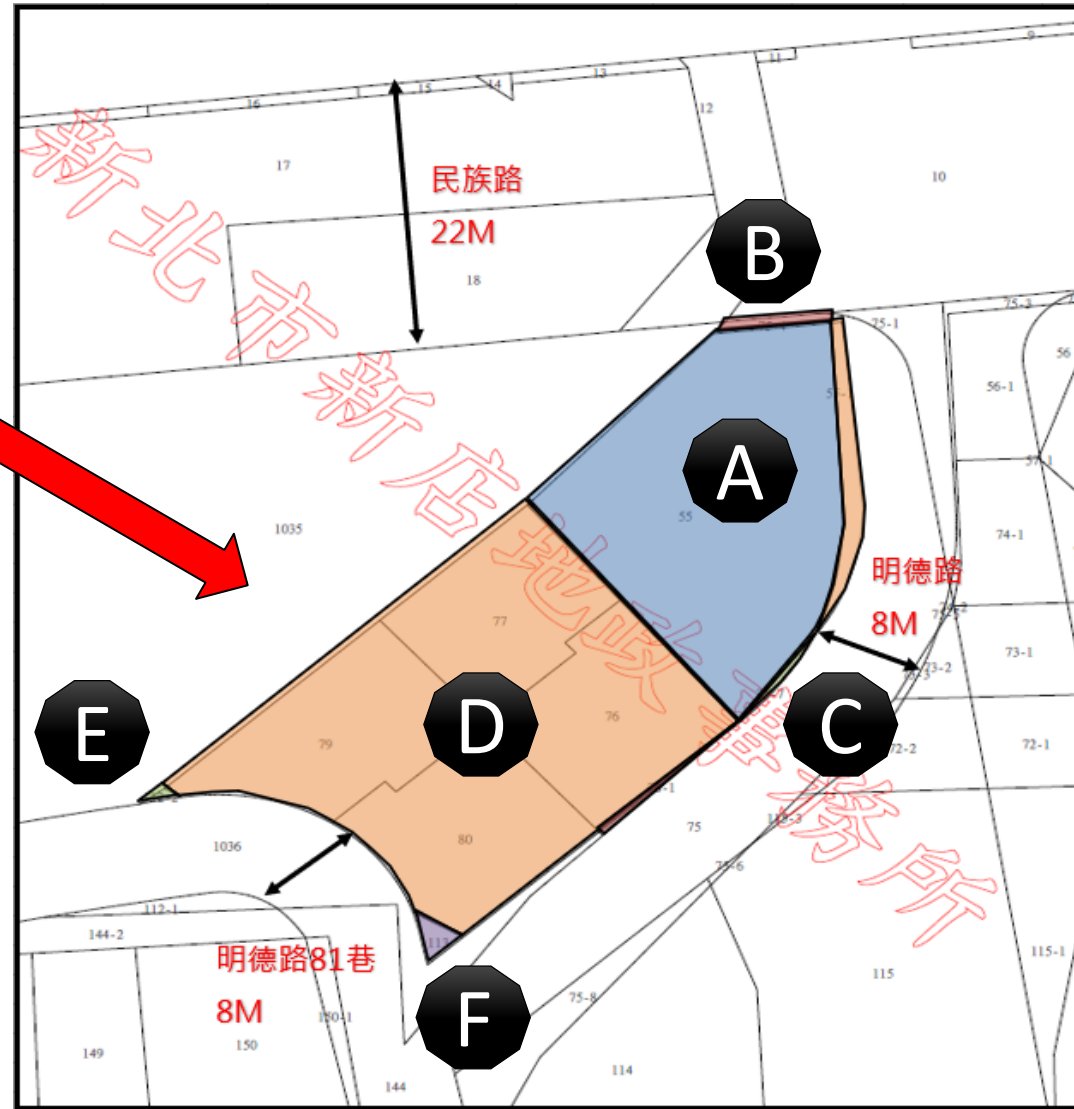
使用分區	第四種住宅區
面積(m ²)	1,135.89 m ²
面積(坪)	343.6067 坪
折減後容積率	305.79%
土地單價 (元/坪)	1,800,000 元/坪
更新前建地 總權利價值(元)	618,492,105 元

更新前地價評估-評估基準



本次選定55地號等9筆土地為比準地。
(即為本次整宗建地)

以比準地為基準，評估各宗地價值比例及更新前權利價值。



更新前地價評估-調整率說明

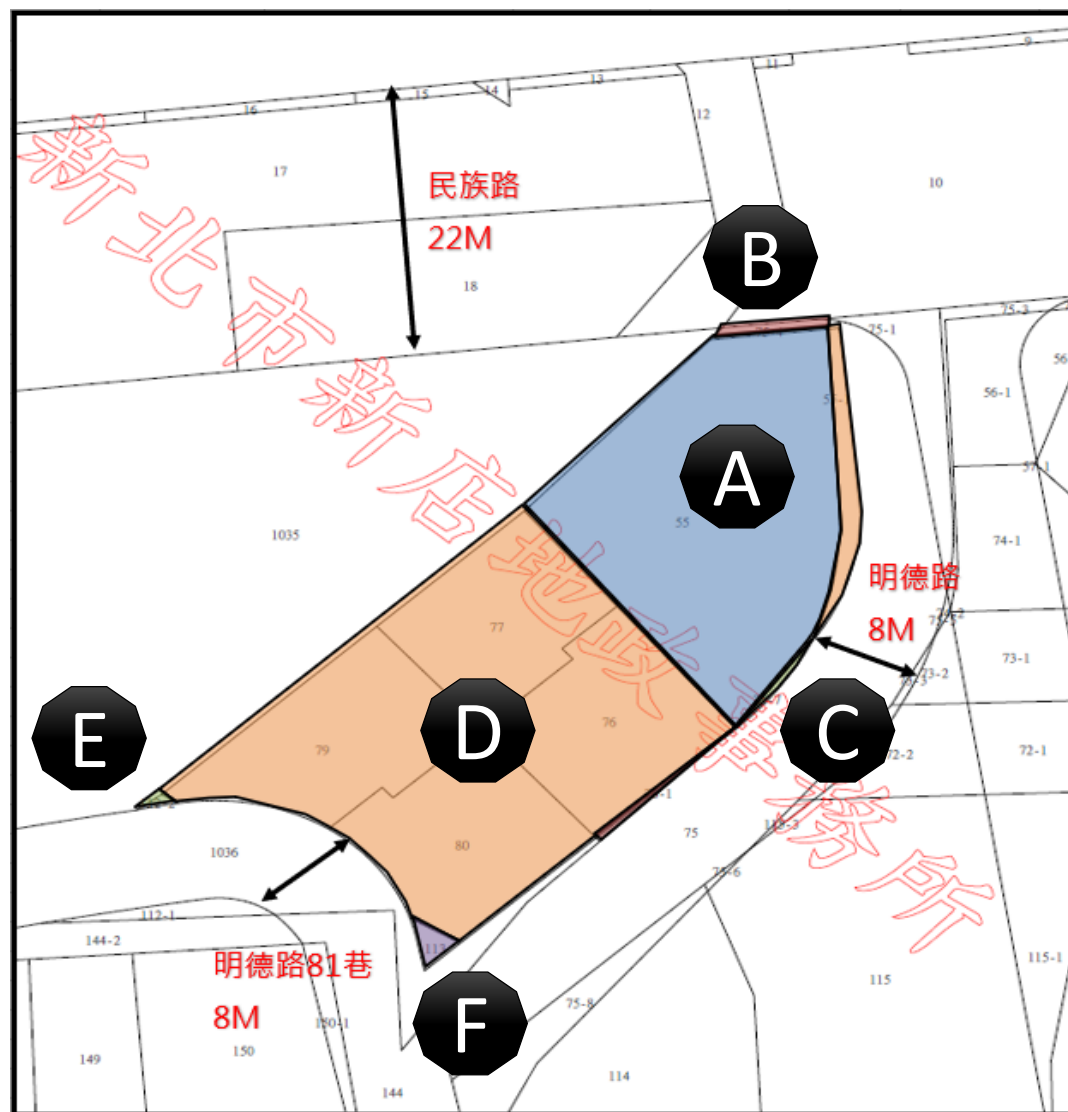
土地面積(開發適宜性)		
項目	調整率	宗地編號
300坪以上	0.0%	比準
135-203坪	-1.0%	A、D
3坪以下	-4.0%	B、C、E、F

臨路面數		
項目	調整率	宗地編號
三面	0.0%	比準
二面	-1.0%	B、D、F
一面	-2.0%	A、C、E

主要臨路寬度		
項目	調整率	宗地編號
22M	0.0%	比準、B
8M(地籍線未臨22M)	-2.0%	A
8M	-3.0%	C、D、E、F

商效		
項目	調整率	宗地編號
較佳	3.0%	B
稍佳	2.0%	A
普通	0.0%	比準
稍差	-3.0%	C、D、E、F

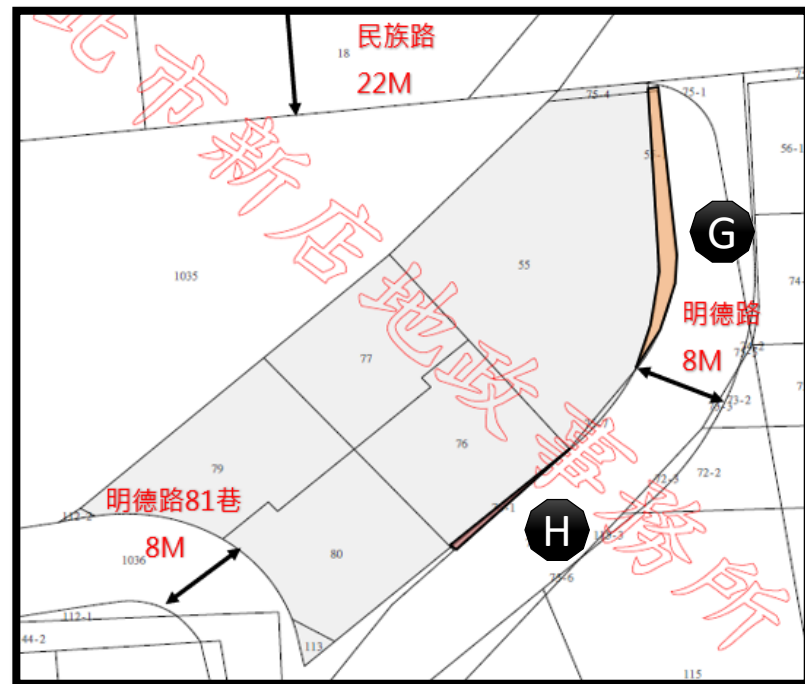
容積率		
項目	調整率	宗地編號
308.39%	0.8%	A
305.79%	0.0%	比準
304.20%	-0.5%	D
300.00%	-1.3%	B、C、E、F



更新前地價評估-道路用地

■道路用地：

依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-「不動產估價技術公報-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」，計算道路用地之容積貢獻，以建地獎勵容積倍數還原道路用地更新前容積率，另考量店面效益之折減後計算出道路用地之總值，再依公告現值比例拆分價值。



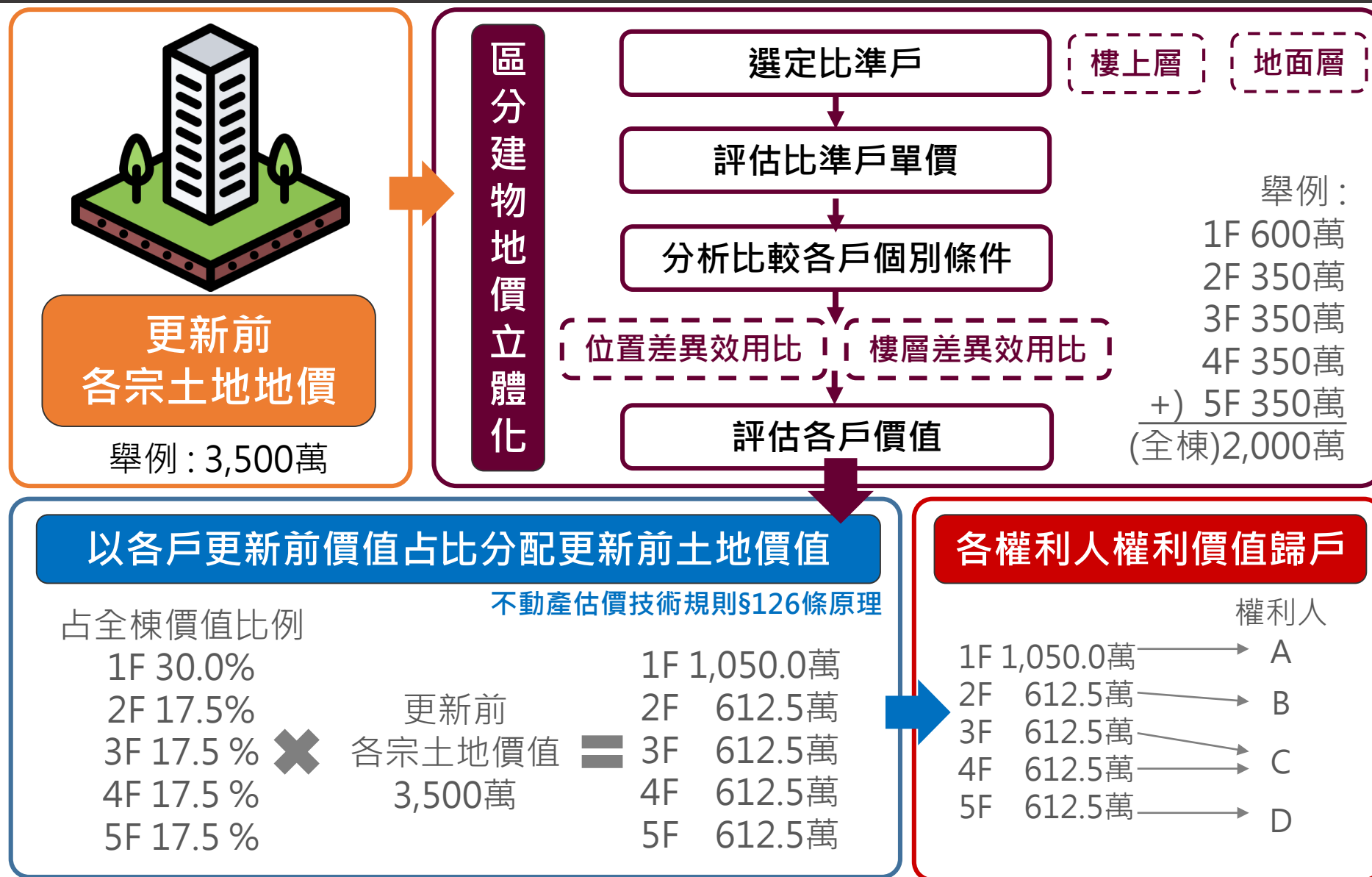
宗地編號	地號	面積(m ²)	面積(坪)	111年公告現值(元/m ²)	111年公告現值總額(元)	價值比例(%)	道路用地各筆價值(元)
G	55-1	27.74	8.3914	229,407	6,363,750	92.68%	10,189,413
H	76-1	2.37	0.7169	212,000	502,440	7.32%	804,776
合計		30.11	9.1083	228,037	6,866,190	100.00%	10,994,189

更新前各筆土地價格

地號	面積(坪)	更新前各宗土地 單價(元/坪)	更新前各宗 土地總價(元)	各筆土地 權利價值比例
55	135.5684	1,873,197	253,946,308	40.3418%
75-4	2.1478	1,852,129	3,977,909	0.6319%
75-7	0.8894	1,660,595	1,476,850	0.2346%
76	51.3312	1,756,092	90,142,378	14.3200%
77	46.1373	1,720,971	79,400,940	12.6136%
79	53.9902	1,756,092	94,811,784	15.0618%
80	51.1770	1,773,653	90,770,171	14.4197%
112-2	0.4054	1,660,595	673,122	0.1069%
113	1.9602	1,679,748	3,292,643	0.5231%
55-1	8.3914	1,214,276	10,189,413	1.6187%
76-1	0.7169	1,122,539	804,776	0.1278%
合計	352.7150		629,486,294	100.0000%

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**新北市都市更新審議委員會審查完成核定後**，方為定值。

區分所有建物地價分配示意說明範例



區分所有建物價值評估-地面層

比準戶

地面層比準戶		
門牌	建號面積	建坪單價 (樓上層比準單價)
民族路11號	36.54坪 建物：32.00坪 車位：4.54坪	970,000元/坪

註：車位面積計算方式依更新前估價條件「地面層室內車位面積認定說明」。

樓層差異調整率

樓層	地面層
1F	100%

位置差異調整率

地面層水平效用比		
項目	描述	修正率
主要臨路路寬	民族路(22M)	0%
	明德路(8M)	-3%
角邊間效益	角間	0%
	邊間	-1%
	非邊間	-2%
商效	較佳(臨民族路)	0%
	稍佳	-10%
	普通(臨明德路)	-20%
面積條件	20-25坪	0%
	35-36坪	-1%

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**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

區分所有建物價值評估-樓上層

比準戶

樓上層比準戶		
門牌	建物面積	建坪單價 (樓上層比準單價)
明德路93號 四樓	43.76坪	500,000元/坪

樓層差異調整率

五層樓公寓		四層樓公寓	
1F	125%	1F	125%
2F	102%	2F	102%
3F	101%	3F	101%
4F	100%	4F	101%
5F	100%		

位置差異調整率

樓上層水平效用比		
項目	描述	修正率
臨路條件	民族路(22M)	0%
	明德路(8M)、明德路81巷(8M)、現有巷道	-1%
	明德路(8M)、現有巷道	-2%
	明德路81巷(8M)、現有巷道	-2%
	明德路(8M)	-3%
	現有巷道	-5%
採光	三面採光	0%
	二面採光	-1%
嫌惡設施	略有(路沖)	-2%
	無路沖影響	0%
面積條件	17-25坪	2%
	28-37坪	1%
	38-44坪	0%

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**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

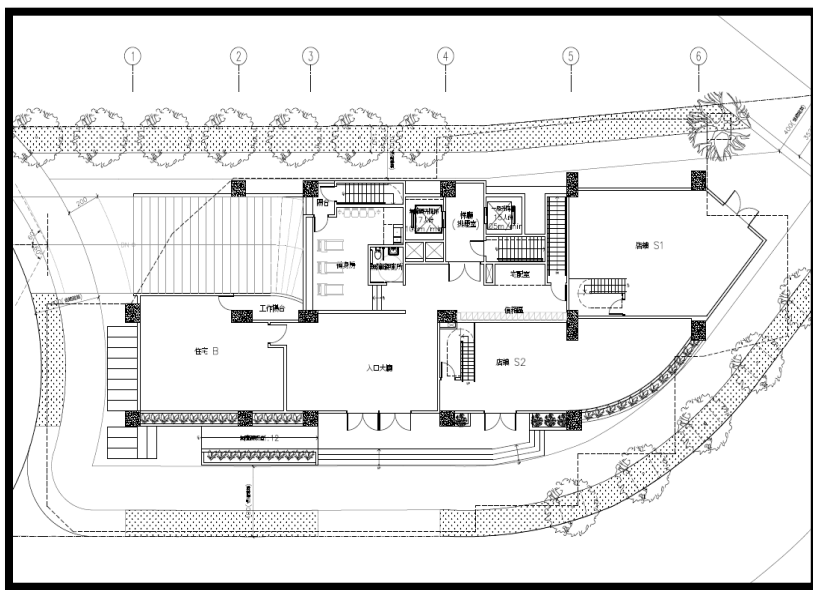
更新後價值評估

- 更新後產品基本資料
- 更新後估價條件
- 更新後價值評估流程
- 更新後建物各產品評估過程說明
- 更新後總銷售金額評估結果

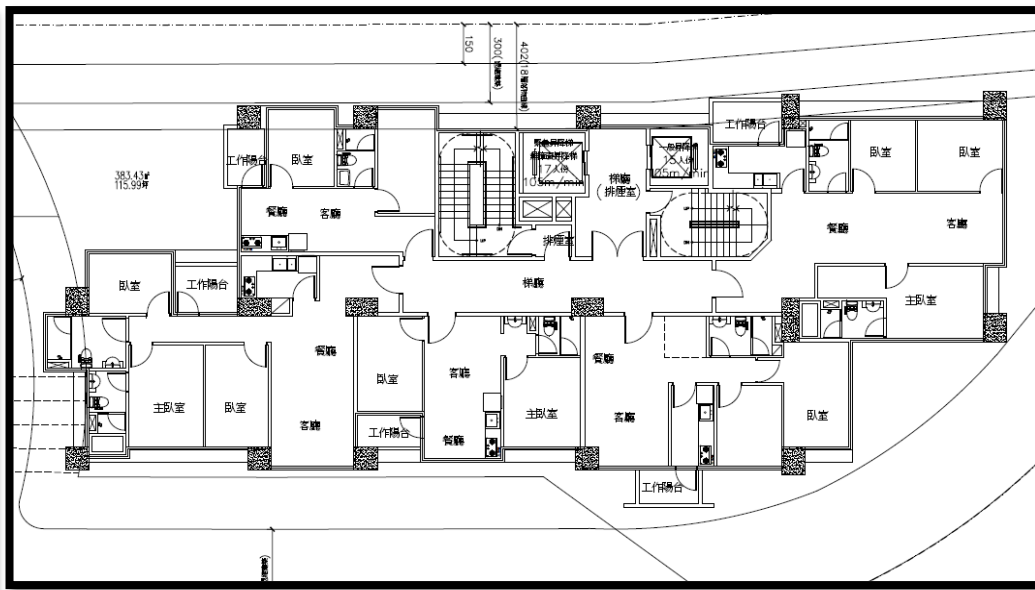


更新後產品基本資料

- ▲ 產品型態：店面住宅大樓
- ▲ 建築樓層：地上1~18層/地下4層
- ▲ 建物結構：鋼筋混凝土造
- ▲ 樓層規劃：店面：1~2樓、住宅：1~18樓



一樓平面圖



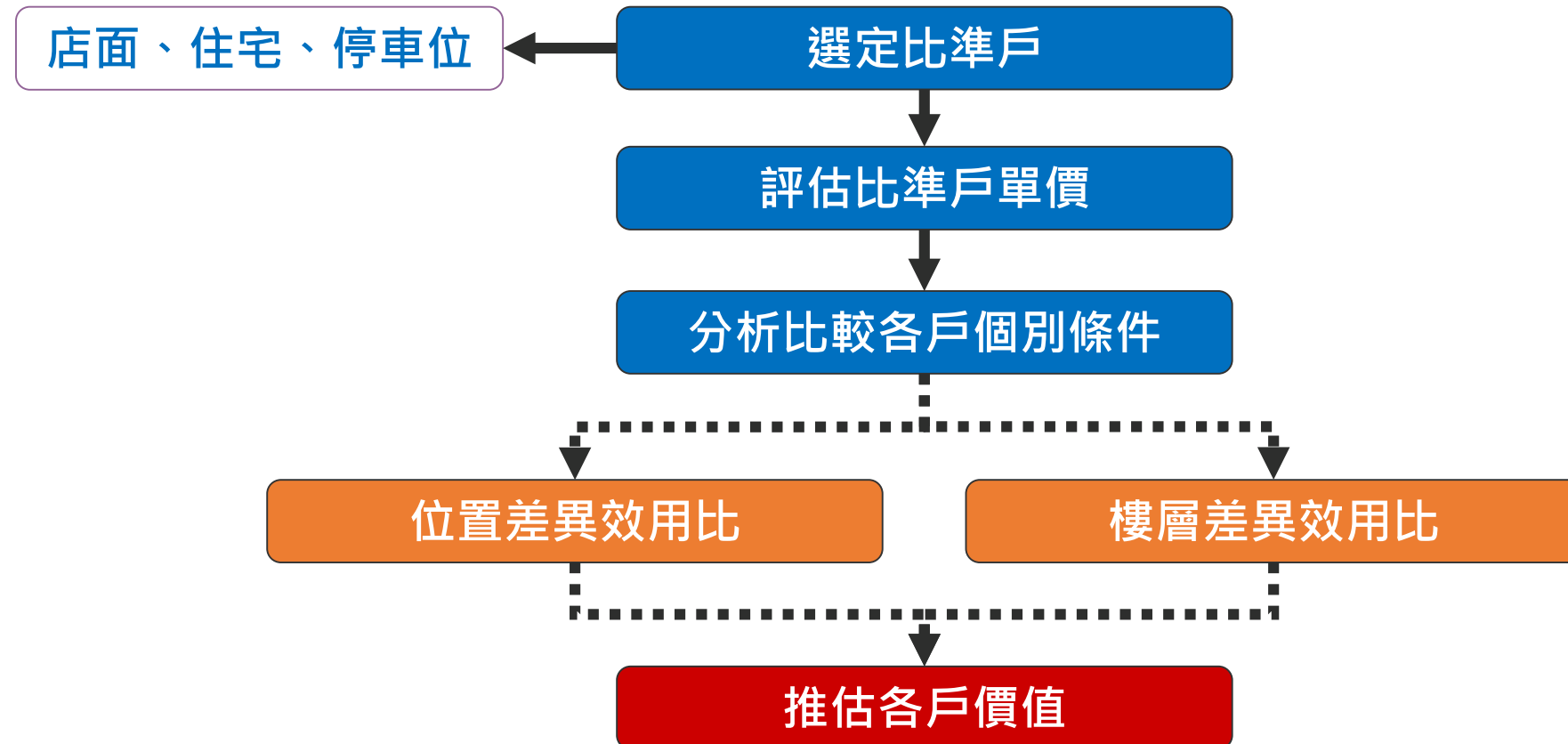
樓上層平面圖

更新後估價條件

價格日期：民國111年8月1日

項目	條件說明
價格評估 基礎說明	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。
各產品比準戶 選定說明	評估更新後各戶價格，建物選定以「 1F-S1戶 」作為店面比準戶、以「 4F-B戶 」作為住宅比準戶、車位選定 地下二層坡道平面大車位(250cm×550cm)(編號24號) 做為車位比準單元。
約定專用部分 價值評估說明	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



更新後價值評估-店面

店面比準戶

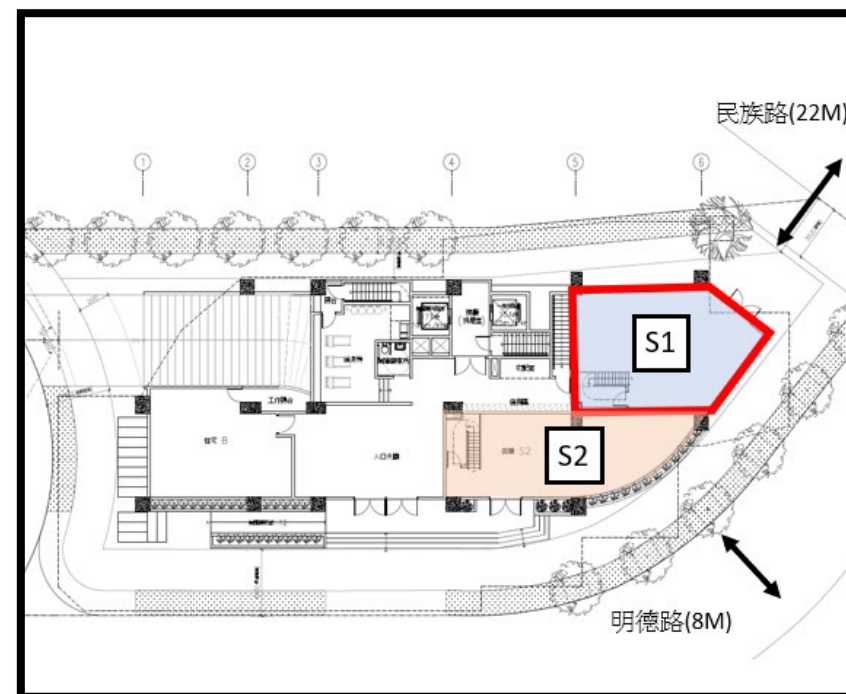
樓層	戶別	建物面積(坪)	臨路寬度	臨路面寬	店面格局	商業效益	邊間
1F	S1	34.98	民族路(22M)	普通	方正稍差	較佳	邊間

店面比較項目

臨路寬度
臨路面寬
店面格局
商業效益
邊間

樓層別效用比

比準戶



更新後價值評估-住宅

住宅比準戶

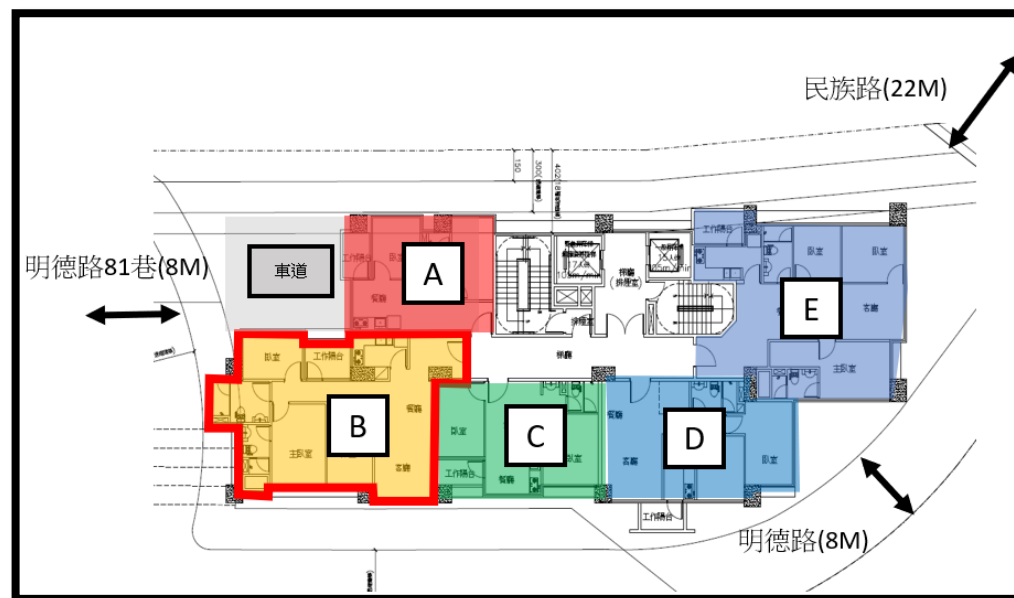
樓層	戶別	建物面積(坪)	採光	視野	樓高	棟距	車道影響	管委會空間影響
4F	B	40.24	佳	受遮蔽	3.3M	普通	有影響-差	寧適性普通

住宅比較項目

面積
採光
視野
樓高
棟距
車道影響
管委會空間影響

樓層別效用比

比準戶



更新後價值評估-車位

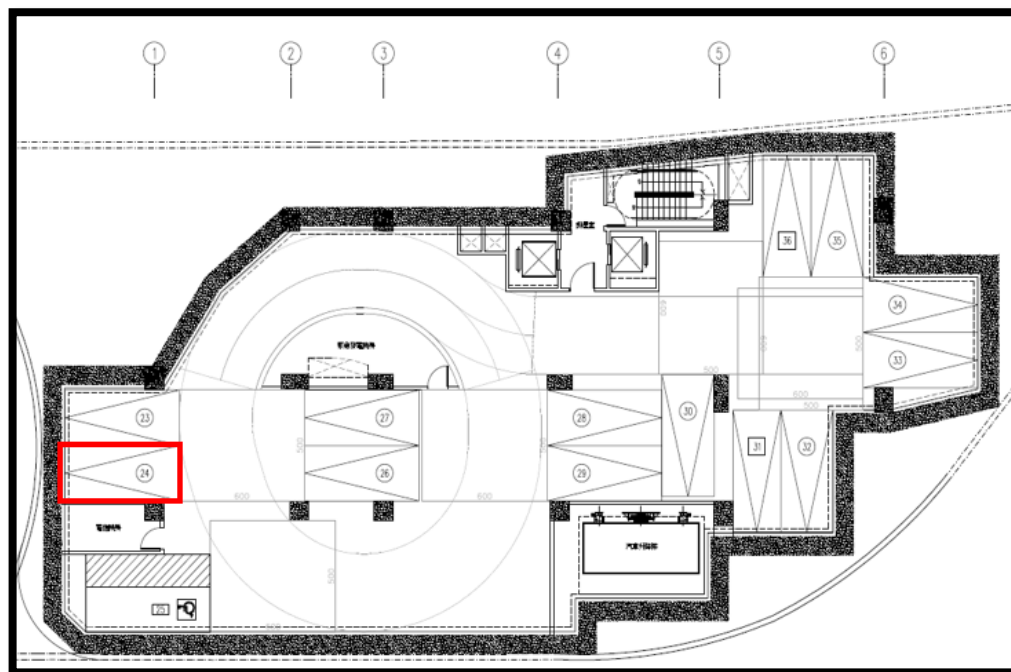
車位比準單元

樓層	編號	尺寸	車位型式	側邊空間	嫌惡設施	停車難易度
B2	24	250*550	平面(大)	無	無	普通

車位比較項目

樓層
型式
側邊空間
嫌惡設施
停車難易度

比準單元



更新後價值評估結果

- 1、店面比準單元價格評估為：1,200,000元/坪
住宅比準單元價格評估為：630,000元/坪
車位比準單元價格評估為：2,500,000元/個

2、更新後價格結論：

用途	樓層	面積(坪)/數量(個)	總價(元)	均價(元/坪)
店面	1F	68.87	76,134,314	1,105,520
店面	2F	76.82	55,429,214	721,577
住宅	1F-18F	2,457.48	1,704,634,174	693,652
小計		2,603.16	1,836,197,702	
車位	B1F~B4F坡道平面車位	37	90,150,000	2,436,486
	B4F坡道機械車位	9	14,400,000	1,600,000
	倉儲式車位	21	35,700,000	1,700,000
小計		67	140,250,000	
總銷售金額			1,976,447,702	

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**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。