

# 擬訂埔里翡翠山林都市更新單元 都市事業計畫及權利變換計劃案 公辦公聽會、聽證會

實施者：翡翠山林都市更新單元都市更新會

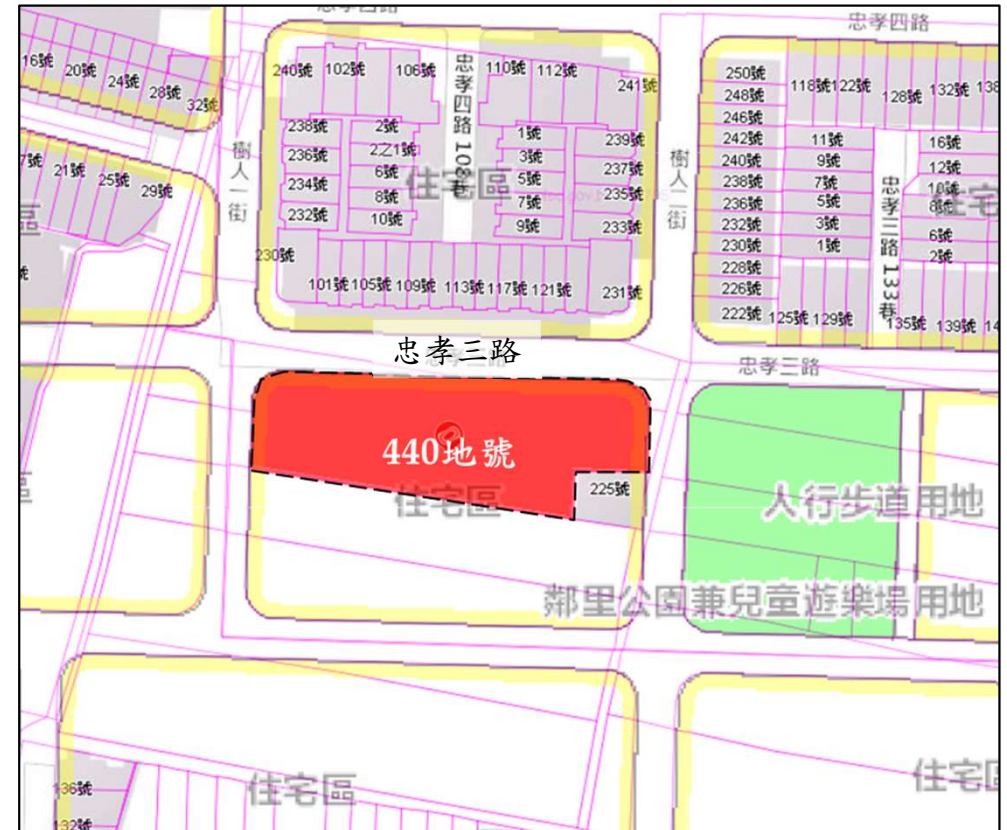
估價單位：卓越不動產估價師事務所 楊祥銘估價師

日期：民國 109 年 04 月 16 日



# 更新單元基本資料

- 更新單元名稱：翡翠山林都市更新單元
- 勘估標的：
  - 土地標示：南投縣埔里鎮文頭股段440地號乙筆土地。
  - 建物標示：依土地登記謄本所示，地上建物建號共25棟，現場勘查當時已倒塌尚未辦理滅失，依委託者指示，不予評估。
- 基地面積：1,699.36m<sup>2</sup> (≒514.06坪)
- 土地使用分區：住宅區(60%/200%)
- 臨路情形：三面臨路  
北側臨8公尺寬忠孝三路，東、西兩側臨未開闢之8公尺寬計畫道路。



# 法源依據及評估內容

- 都市更新權利變換估價法源依據

- 不動產估價技術規則

- 勘估標的更新前、後權利價值之評估

- **更新前**土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。

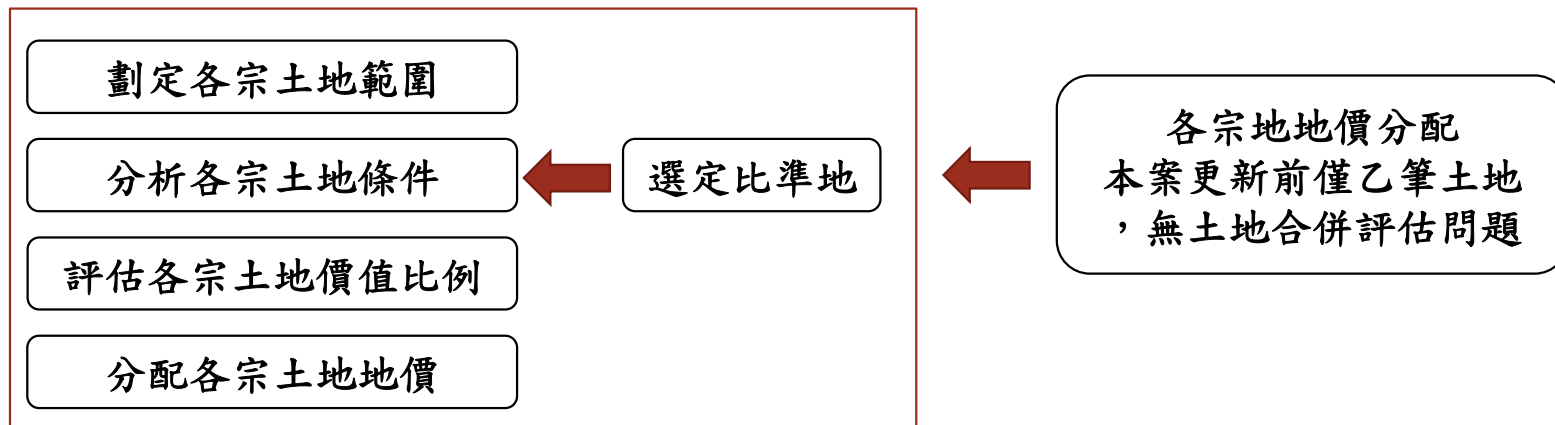
- **更新後**供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

# 估價條件說明

- 本案所評估權利變換前、後房地價格，係依委託單位所提供之預期規劃設計圖、開發面積條件下，並於合理自由市場上可能形成之市場價值，其價格種類為「正常價格」。
- 依土地登記謄本所示，地上建物建號共25棟，然現場勘查當時已倒塌，尚未辦理滅失，經委託者指示**地上建物不予評估**。
- 經委託者指示，更新後地上1層之法定平面停車位，分配人僅取得車位之使用權，無法取得停車位所有權，本案係考量此條件下評估更新後停車位價值。

# 更新前權利價值評估

- 本案基於價格種類及對象不動產的種類、性質等，並衡量資料可供應用評估程度，勘估標的評估作業價格推估以**比較法**及**土地開發分析法**作為評估方法。
- 交易市場資訊以**內政部實價登錄資訊**為主，仲介買賣交易資訊為輔。
- 更新前土地價格評估為新台幣**120,000元/坪**。



# 更新前權利價值評估

- 比較法價格推估：

- 本案係依據不動產市場蒐集之交易資料，以比較法作為勘估標的土地單價之推估方法，透過加權平均方式求取勘估標的土地比較價格為新台幣123,714元/坪。

- 土地開發分析法價格推估：

- 本案係以更新後建築規劃設計為基礎，評估在更新後最有效之使用下土地單價，求取勘估標的之單價為新台幣117,115元/坪。

- 考量各估價方法之估價資料來源信賴程度、價格形成之接近程度因素，採加權指數計算，以比較價格佔50%比重，土開價格佔50%比重，求取勘估標的土地單價為新台幣120,000元/坪。

# 更新後權利價值評估

- 本案基於價格種類及對象不動產的種類、性質等，並衡量資料可供應用評估程度，勘估標的評估作業價格推估以**比較法**及**收益法之直接資本化法**作為評估方法。
- 勘估標的更新後預計規劃地上8層地下2層之住宅大樓28戶及地上4層之透天住宅6戶，共34戶，另規劃停車位共35個。
- 更新後大樓土地價格評估為新台幣**131,000元/坪**。
- 更新後透天住宅土地價格評估為新台幣**165,000元/坪**。
- 更新後店舖土地價格評估為新台幣**170,000元/坪**。
- 停車位部分，蒐集市場案例比較分析後，本案基準車位以**82萬元/個**評估之。

# 權利變換評估結果

編號	分配單元代號		規劃用途	土地持分面積 (坪)	建坪面積(坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值(元)	備註
	樓層	棟別						
1	1F	S1	住商用	11.5616	50.2906	165,000	8,297,953	
2	1F	S2	住商用	11.4587	49.8429	165,000	8,224,083	
3	1F	S3	住商用	14.2720	62.0700	170,000	10,551,896	
4	1F	S4	住商用	12.6143	54.8614	168,000	9,216,715	
5	3F	A	住宅用	11.1441	48.4635	137,000	6,639,503	
6	3F	B	住宅用	9.9250	43.1607	131,000	5,654,052	
7	3F	C	住宅用	12.7685	55.5360	134,000	7,441,821	
8	3F	D	住宅用	8.2280	35.7918	133,000	4,760,309	
9	4F	A	住宅用	11.1441	48.4635	135,000	6,542,576	
10	4F	B	住宅用	9.9250	43.1607	130,000	5,610,891	
11	4F	C	住宅用	12.7685	55.5360	133,000	7,386,285	
12	4F	D	住宅用	8.2280	35.7918	131,000	4,688,726	
13	5F	A	住宅用	11.1441	48.4635	137,000	6,639,503	
14	5F	B	住宅用	9.9250	43.1607	131,000	5,654,052	
15	5F	C	住宅用	12.7685	55.5360	134,000	7,441,821	
16	5F	D	住宅用	8.2280	35.7918	133,000	4,760,309	
17	6F	A	住宅用	11.1441	48.4635	138,000	6,687,966	
18	6F	B	住宅用	9.9250	43.1607	133,000	5,740,373	
19	6F	C	住宅用	12.7685	55.5360	135,000	7,497,357	
20	6F	D	住宅用	8.2280	35.7918	134,000	4,796,101	



# 權利變換評估結果

編號	分配單元代號		規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	備註
	樓層	棟別						
21	7F	A	住宅用	11.1441	48.4635	139,000	6,736,430	
22	7F	B	住宅用	9.9250	43.1607	134,000	5,783,534	
23	7F	C	住宅用	12.7685	55.5360	137,000	7,608,429	
24	7F	D	住宅用	8.2280	35.7918	135,000	4,831,893	
25	8F	A	住宅用	11.1441	48.4635	142,000	6,881,821	
26	8F	B	住宅用	9.9250	43.1607	137,000	5,913,016	
27	8F	C	住宅用	12.7685	55.5360	139,000	7,719,501	
28	8F	D	住宅用	8.2280	35.7918	138,000	4,939,268	
29	全	E1	住商用	51.7124	92.4198	189,000	17,467,342	
30	全	E2	住商用	29.6450	88.7959	170,000	15,095,295	
31	全	E3	住商用	30.5313	88.9108	172,000	15,292,658	
32	全	E5	住商用	31.4146	88.9895	173,000	15,395,175	
33	全	E6	住商用	32.2979	88.9108	175,000	15,559,390	
34	全	E7	住商用	36.1609	94.1380	179,000	16,850,702	
	合計			514.0625	1,856.9416	150,951	280,306,746	

# 權利變換評估結果

## ●更新後車位權利價值

車位編號	樓層層次	車位形式及大小	車位權利價值(元)	備註
21~35	地下一層	坡道平面車位	12,136,000	
1~20	地下二層	坡道平面車位	14,723,100	
總計			26,859,100	

## ●更新前後權利價值分析

更新前	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)	
		120,000			61,686,772
更新後	大樓1~2F店鋪 平均建坪單價(元/坪)	3F以上住宅平均建坪 單價(元/坪)	透天住宅平均建坪 單價(元/坪)	車位平均價格 (元/位)	更新後 總權利價值(元)
	167,188	135,150	176,442	767,403	307,165,846

## ●實際金額仍以南投縣政府核定公告內容為準。

# 簡報完畢

以上內容敬請

參考指教



卓越不動產估價師事務所

台中市西區臺灣大道二段220號5樓之2

電話04-2229-9666 傳真04-2229-0269

[jhuoyue@jyapa.com.tw](mailto:jhuoyue@jyapa.com.tw)