臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地更新單元都市更新會 函

聯 絡 人：都市更新會　陳昆豐理事長
聯絡地址：112 臺北市北投區石牌路二段 315 巷 34 弄 7 號 11 樓之 1
聯絡電話：0921-843-557

聯 絡 人：信義開發股份有限公司　薛涵云
聯絡地址：110 台北市信義區信義路五段 100 號 3 樓
聯絡電話：(02)2755-7666　分機 49373

受 文 者：本案全體理監事

發文日期：中華民國 114 年 08 月 08 日
發文字號：北行新字第 1140808001 號
附件：都市更新權利變換估價條件

主　　旨：召開本會 114 年度第二次理事會，詳如說明。

說　　明：

一、依「都市更新會設立管理及解散辦法」及本會章程規定辦理。

二、開會事由：

配合 114 年度第二次會員大會召開理事會，進行議題說明與討論，確保當天報告內容及議案充分準備並提供決策依據，俾使大會順利進行。

三、開會時間：中華民國 114 年 08 月 18 日(星期一)下午 6 時 30 分

四、開會地點：臺北市大同區承德路三段 32 號 6 樓
(陳昆豐建築師事務所)

五、出席人員：本案全體理監事

六、列席人員：信義開發股份有限公司、築璟都市更新有限公司、邑相聯合建築師事務所、連邦不動產估價師聯合事務所

七、會議討論事項：

1、由築璟都市更新有限公司、邑相聯合建築師事務所及連邦不動產估價師聯合事務所分別報告作業進度，內容包括都市更新整體推動進度及後續作業應注意事項、建築配置初步規劃方向、估價作業流程與說明。

2、草擬本案權利變換估價條件及評定方式，以提至會員大會進行決議。估價顧問已有提供本案建議內容，詳附件「都市更新權利變換估價條件」。

理事長 陳昆豐

臺北市北投區行義段三小段 593 地號等 2 筆土地

都市更新權利變換估價條件

■價格日期：114 年 7 月 1 日(暫定)

■更新前估價條件：

1.更新前各權利人土地權利價值，係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況，加計「原容積高於法定容積」、「結構安全堪慮建築物」及「海砂獎勵」，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，並進行容積計算。

(本次依據委託人 114 年 7 月 22 日提供之獎勵值表進行計算，若有變更權利價值比例將會隨之變動)

2.本案更新單元範圍共 2 筆土地，593 地號(第三種住宅區)、593-1 地號(道路用地)，本次選定 593 地號整宗作為建地比準地，評估更新單元建地權利價值。

3.評估更新前各戶價格，選定石牌路二段 328 之 1 號(30040 建號)作為地面層比準戶，石牌路二段 328 之 1 號四樓(30037 建號)作為樓上層比準戶。

4.更新單元內區分所有建物經鑑定屬高氯離子鋼筋混凝土建築物。考量本案辦理都市更新，未來將拆除重建，更新前該區分所有建物價值評估時，以價格日期當時建物謄本合法登記面積為計算基礎，不考慮高氯離子鋼筋混凝土建築物對房價之影響以一般正常情況進行評估(不考慮室內裝潢對於價格影響)。

5.更新單元內 593-1 地號為協助開闢計畫道路用地，其評估原則係依修訂「臺北市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」之規定計算其價值，各筆道路用地之容積申請額度如下表:

地號	使用分區	貢獻容積樓地板面積(㎡)
593-1	道路用地(公共設施用地)	11.32

註：上述面積(㎡)依委託人提供之容積獎勵資料整理而成，僅顯示至小數點第二位。