

各層平面圖：8F



各層平面圖：9F



各層平面圖：10F



各層平面圖：11F



各層平面圖：12F



各層平面圖：13F



各層平面圖：14F



各層平面圖：15F



各層平面圖：16F



各層平面圖：17F



各層平面圖：18F



各層平面圖：19F



各層平面圖：20F



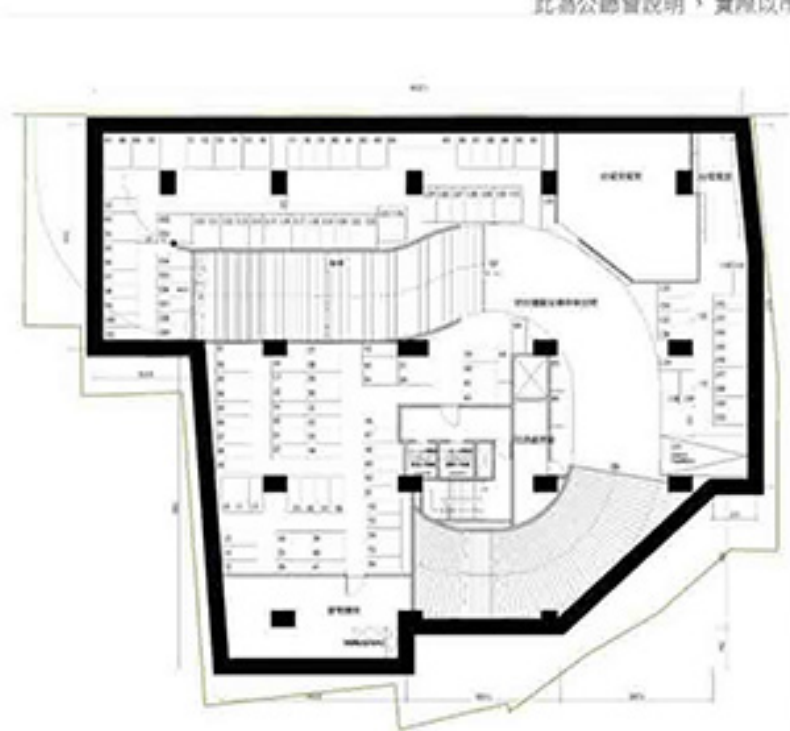
各層平面圖：21F



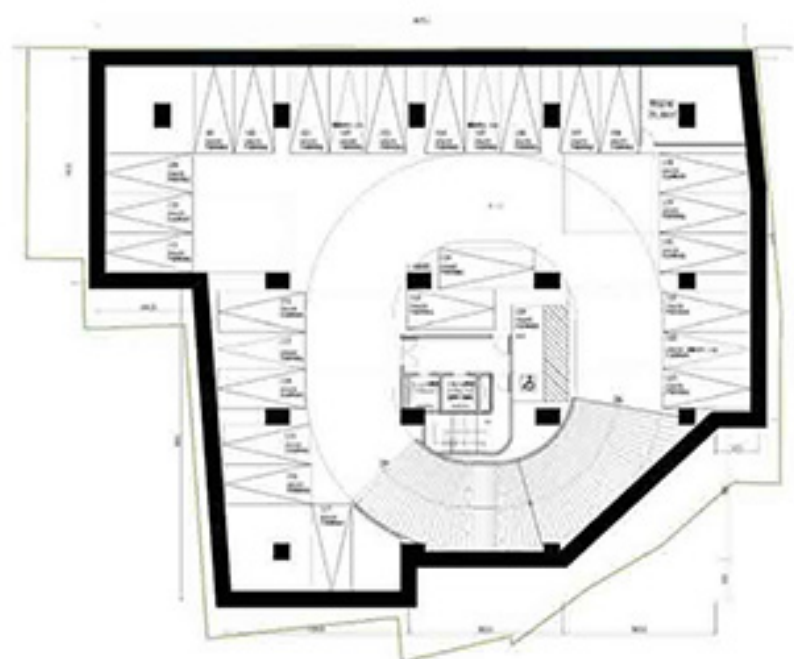
各層平面圖：22F



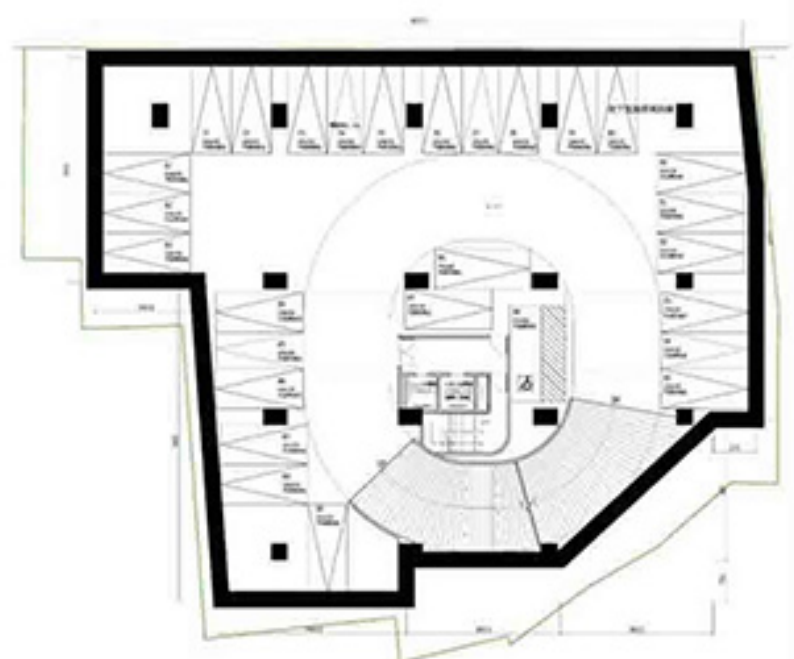
各層平面圖：B1



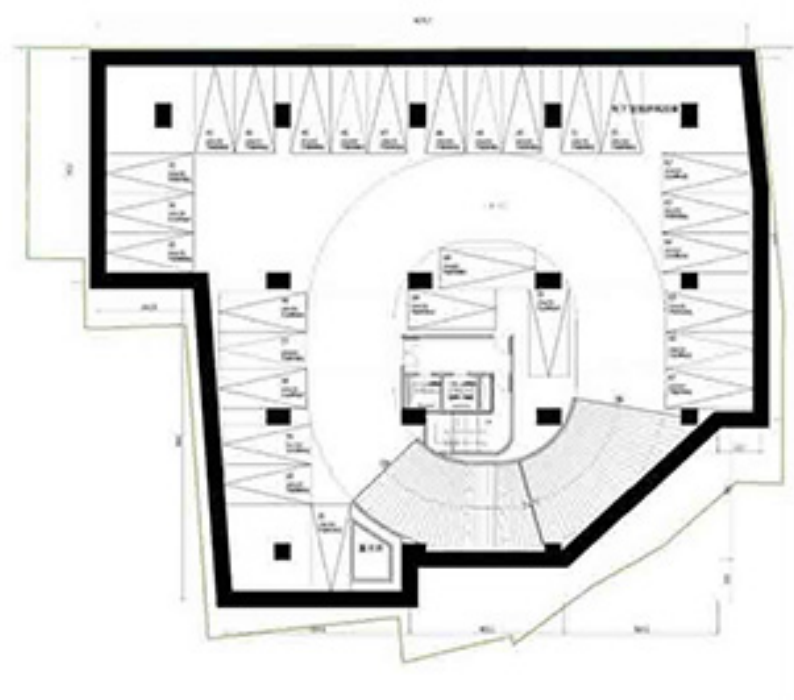
各層平面圖：B2



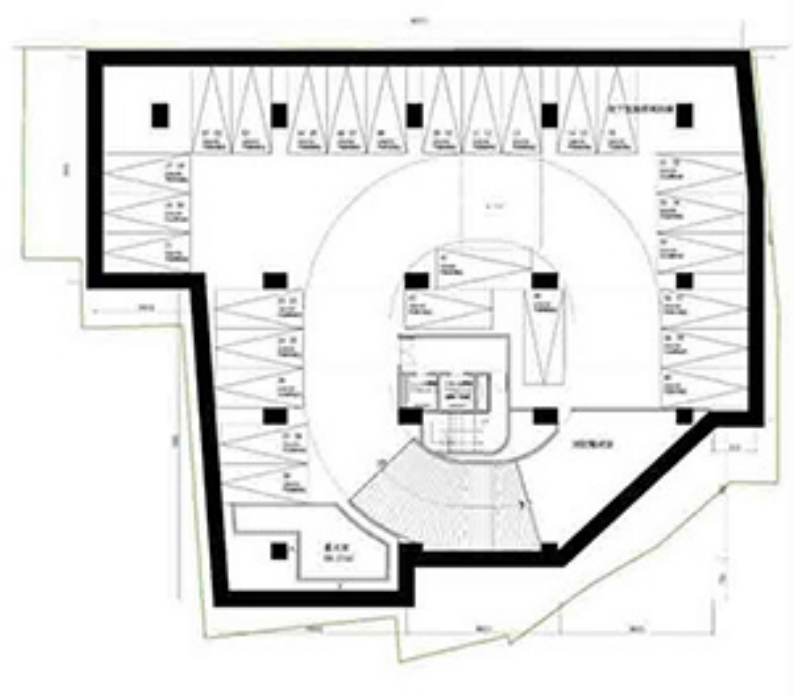
各層平面圖：B3



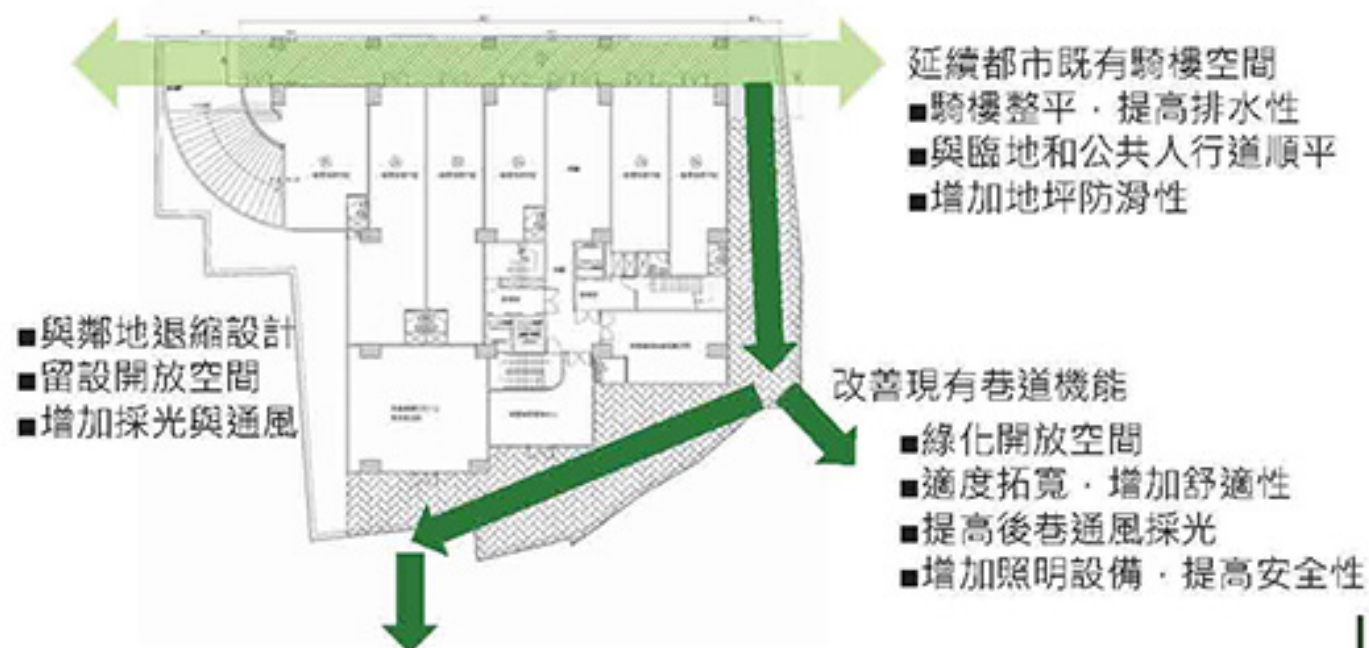
各層平面圖：B4



各層平面圖：B5



退縮騎樓與開放空間



61

一層景觀設計圖



62

屋突層景觀設計圖



屋突一層綠化平面圖

類別	樹種	規格	數量	備註	備註
樹木	楓香	5-10cm	100株	100cm	
樹木	山欖花	5-10cm	100株	100cm	

類別	名稱	規格	數量	備註
樹木	楓香	5-10cm	100株	100cm
樹木	山欖花	5-10cm	100株	100cm
樹木	山欖花	5-10cm	100株	100cm
樹木	山欖花	5-10cm	100株	100cm
樹木	山欖花	5-10cm	100株	100cm
樹木	山欖花	5-10cm	100株	100cm
樹木	山欖花	5-10cm	100株	100cm
樹木	山欖花	5-10cm	100株	100cm
樹木	山欖花	5-10cm	100株	100cm
樹木	山欖花	5-10cm	100株	100cm



屋突剖面圖

立面圖(1/2)

此為公聽會說明，實際以市府核准內容為準



立面圖(2/2)

此為公聽會說明，實際以市府核准內容為準



65

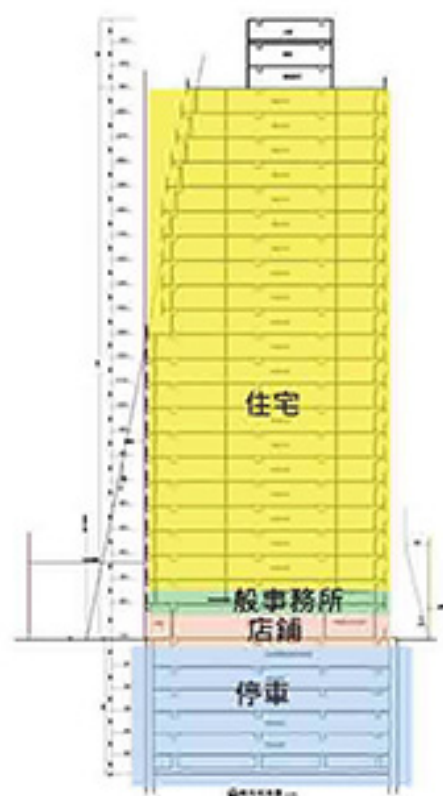
透視圖

此為公聽會說明，實際以市府核准內容為準



66

高度檢討圖



67

各層消防動線



68

各層消防動線圖



各層消防動線圖



■ 各層消防動線圖



71

■ 各層消防動線圖



72

肆、更新前、後估價說明

73

臺北市中正區河堤段二小段
330地號等24筆土地
都市更新權利變換計畫案



巨秉不動產估價師聯合事務所
G-Beam Real Estate Appraisers Firm

74

- ① 基本資料
- ② 估價條件
- ③ 更新前權利價值評估過程與結果
- ④ 更新後權利價值評估過程與結果
- ⑤ 更新前後權利價值分析

勘 估 標 的

基地基本條件



- ▶ 土地面積 (m^2) : 1,427.00 m^2
- ▶ 土地面積 (坪) : 431.6675 坪
- ▶ 使用分區：第二種商業區、第三種住宅區
- ▶ 法定容積率：626.19%
- ▶ 臨路條件
 - ▷ 南昌路二段 (15m)

更新前不動產

估價條件

► 價格日期：民國113年05月01日

► 估價條件：

1. 更新前各宗土地劃定以「同一張建築執照或使用執照」及「相鄰土地為同一所有權人」為劃分原則；同一張建築執照或使用執照範圍內不同地號坐落不同棟建物且產權所有權人清楚劃分者再予次分宗，各分宗方式如下表：

宗地編號	次分宗編號	地號
B	A	330
	B1	339、340
	B2	341、341-1
C	C3	348、348-1
	C1	349
	C2	352
D	D1	355
	D2	358
	E1	367
E	E2	368、368-2、368-3
	F1	353、353-1
	F2	354、354-1
F	F3	359、359-1
	G1	364
	G2	364-1
H		366



77

更新前不動產

估價條件

2. 更新前權利人之土地權利價值以合併利用之素地價格為基礎，除個別土地地法定容積外，考量個別宗地適用「危險建築及四/五層樓建物」獎勵之貢獻，加計專屬獎勵容積率，惟在不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵公平分配權益下進行容積折減，並據以評估更新前各宗土地權利價值，經加計專屬獎勵折減貢獻值後各分宗土地之評估容積率如下表：

分宗	面積 (m ²)	商二 (m ²)	住三 (m ²)	法定容積 (m ²)	專屬獎勵(m ²)			折減後 專屬獎勵 (m ²)	評估 容積率
					危險建築	四五樓	小計		
A	139	139		875.70	60.45	36.54	96.99	70.55	680.75%
B	208	168	40	1,148.40	87.06	22.21	109.27	79.48	590.33%
C	287	250	37	1,658.25	128.38	33.17	161.55	117.51	618.73%
D	243	243		1,530.90	118.49	61.24	179.72	130.73	683.80%
E	313	311	2	1,963.80	153.62	78.71	232.33	169.00	681.40%
F	216	132	84	1,020.60	78.99	40.82	119.81	87.15	512.85%
G	20	8	12	77.40			-	-	387.00%
H	1	1		6.30			-	-	630.00%
合計	1,427	1,252	175	8,281.35	626.99	272.69	899.68	654.41	626.19%

78

更新前不動產

估價條件

3. 評估過程選定更新單元整宗土地為比準地，以比準地價格做為更新前各宗土地素地價格評估之比準依據，依各宗土地個別條件調整各宗土地價格，據以計算各宗土地更新前之權利價值及價值比例。
4. 更新前區分所有建物房地價值評估分別選定【**南昌路二段148號**】為店面比準單元、【**南昌路二段148號4樓**】為二樓以上住宅之比準單元，以推估更新前各區分建物房地總價值。惟因未進入室內勘查，房屋室內以一般裝潢及符合登記用途之正常使用為估價條件。
5. 更新前門牌南昌路二段154號1~5樓及156號之建物謄本未記載建築完成日，以同一使用執照(68使字399號)南昌路二段152號1~5樓之建物謄本所載民國68年03月12日為建築完成日期。

更新前不動產

估價條件

6. 經產權整理後都更單元內部分戶別有土地持分面積與建物面積比例不對等之情事(整理如下表)，依各戶專有面積推應有土地持分面積，並就應有面積與實有面積之差異進行土地價值找補。價值找補計算參考「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」以及不動產估價師全國聯合會「一號作業通則」規定辦理，其中有關合法建物所有權價值以不須支付地租為評估條件。

坐落地號	建號	門牌	說明	剩餘收益年數
330	439~445	南昌路二段142號1~5樓及144號1~2樓	土地持分面積與建物面積不對等	35.9年
348、348-1	309、374、375、495	南昌路二段148之1號1~4樓	土地持分面積與建物面積不對等	30.7年
358	387、575、388、389、385、386	南昌路二段154號1~5樓及156號1樓	土地持分面積與建物面積不對等	34.9年