

擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 29-1 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案

自辦公聽會意見回應綜理表

開會時間：中華民國113年9月19日下午2點整

開會地點：安湖區民活動中心1號教室(臺北市內湖區東湖路3號9樓)

發表人	公聽會發表意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
<p>陳○○(戴○○代) (東湖路□巷□號□樓所有權人)</p>	<p>基地周圍建築物高度都跟我們建築物差不多，73號位置正對113巷70弄，看出去是可以看得很遠，早上的太陽陽光都可以直射到客廳裡面來，甚至通風都特別好，視野特別好，看出去不是對面建築物的牆或陽臺，請列入估價考量範圍，謝謝。</p>	<p>連邦不動產估價師聯合事務所 連○○估價師 在前次會員大會上有跟各位地主說明，這次估價沒有考慮路沖的影響，路沖加上視野開闊的部分，我們認為是抵銷的，所以並未針對路沖去做調整。</p>	<p>—</p>
<p>林○○ (東湖路□巷□號□樓所有權人)</p>	<p>針對公開抽籤流程，沒有把權利人應分配P1跟出資人應分配P2部分分別優先順序，抽籤流程應該要保障未抽籤的地主，可以先選取房屋的單位。但是以現在流程來看，可能他未抽籤，P2都已經把房子選去了，權利人雖然他是未中籤的人，可是他的權利價值還是比P2來得高才對，所以抽籤流程應該是先把P1權利人先抽完後，再抽出資人部分，這樣我覺得會比較公平一點。 第二個問題是有關更新前調整率。地面層退縮4%跟8%的比例很奇怪，不論是面積或距離都沒有兩倍之差，應該是4%跟6%的差異較為合理。僅考量面積，但面積比例也不相當，這部分沒有計算公式讓我覺得很訝異；另地上層的部分，臨路寬度跟退縮效益應該是分別計算的，但卻是合併計算，計算方式為何？理論上地面層跟地上層退縮距離跟面積都是一樣的，但相較下%數卻差很多。</p>	<p>連邦不動產估價師聯合事務所 連○○估價師 地主提到退縮的差異能否呈現等比級數的差異，跟各位說明。一樓有較大的退縮做庭院使用，建築師及規劃單位有提供退縮面積，庭院退縮面積有71m²、41m²及33m²。針對臨12米道路部分，36號前退縮空間是相當的，所以12米及8米調整率相近。接下來針對面積，14m²、18m²到22m²這部分，我們認為他的退縮使用效益皆為0。另外為什麼有4%及8%的差異，因為40號使用空間非常大，可以停2部車，而38號只能停1部車，因此有4%及8%的差異。 規模工程顧問有限公司 邱○○技師 P1及P2優先權的問題，選配原則有關超額選配就是P2，若有P1及P2選到相同單元者，不需公開抽籤，選配原則清楚寫明P1優先選配。 有關抽籤順序，同意針對重複選配第一輪抽籤，應將P1及P2納進來。重複選配第一輪會以P1優先，再來才是P2重複選配抽籤，我們會再做調整。</p>	<p>—</p>
<p>何○○ (東湖路□巷□弄□號□樓所有權人)</p>	<p>附件一更新後應分配權利價值說明書中有A0更新前總價值及A1更新後價值，每一戶的權利價值是怎麼算出來的，沒有提供給所有住戶，照規範是否會提供每位住戶土地權利價值說明？估價師雖有舉例，但例子裡土地權利範圍是147/10000，我的土地權利範圍是163/10000，為何權利範圍數字沒有去反應，然後叫土地權利價值，他是把建築物的價值去除以全部，R值是這樣出來的。然後再把它劃分到所有的土地，15億就是所有土地的總數，被乘數乘以乘數等於積，積再回除除數就是被乘數，這是簡單算式。但我的重點是為何這是一個權利價值？每一戶的權利範圍，像我的163/10000，例子147/10000，為何沒有表現出來？是我們自己在自嗨就決定這樣，還是所有的都更案都這樣做？ 另外，進行選配過程中，李建築師花很多心力修改，我都有在Follow，不敢保證有100%Follow，有關C1戶，7樓以上是42坪，以下全是</p>	<p>大序建築師事務所 李○○建築師 謝謝住戶提問，要先講程序，都市更新是一步一步往前走，無法一次完成，我們在設計C1時，考量基地形狀，所以大坪數的部分放在這裡。另外在開始時有做過問卷調查，若選擇P1加P2時，願意出資者坪數可以選大一點，所以一開始都是統一設計46坪。 後續1樓、2樓、3樓...甚至樓上都有陸續回應想達到怎樣的坪數，他們也經過計算，所以在設計上依據住戶的反應去做調整，並非要漠視其他人，我們在中間有過好幾次住戶大會、理監事會議說明，所以在這過程中1至3樓坪數較大。 我想要表達的是說，這個坪數有機會加大，加大過程中要滿足住戶的要求，過程都有透過問卷慢慢調整，目前階段算後段，我們不是漠視，這是發展的過程。 連邦不動產估價師聯合事務所 連○○估價師</p>	<p>—</p>

發表人	公聽會發表意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
	<p>大坪數。以剛結束的巴黎奧運田徑100M來舉例，大家差距不到1秒，每個人都10秒內跑完，第1及第2名都是9秒79，真正名次還要透過機器才看的出來。那這樣的規劃，等於讓大坪數需求者的起跑線已經在終點線前面，他跨一大步就已經達到目的了，但對於其他的選配者，才剛開始競爭，這樣對於選配者，尤其對於偶數的人是不公平的、權利受損。不像奇數的，從頭到尾都是38坪，43坪也是從頭到尾，但C1因有大坪數需求就做這樣規劃，到時若有人說要19坪你幫我弄一個，這樣他也不用參加比賽，是不是不公平？有些人權益受損？</p>	<p>有一個地主提到我們這個表，估價非一個算式就可以算出來，若這樣就能算出來，大家也不用找3家估價師做，因本案是更新會形式，很多地主希望我們用簡單的方式讓大家去了解，剛才估價師從前到後都有跟各位說明，3家估價師的評估是非常繁雜的，所有的評估都要符合臺北市估價技術規則及臺北市權利變換估價報告書範本。</p> <p>本案更新單元只有1筆土地，但在評估65戶時，我們要去衡量各位土地及建物配比是否合理，樓上層房子較大，土地配坪也要較多。我們初步檢核每一戶的房子及土地配坪都相對合理，無顯失公平的狀況，所以這部分要回歸至土地建物登記上。</p> <p>剛才花很多時間講解各戶價值如何評估，有提到每戶會依位置及樓層差異做調整。以評估出的比準戶價值再乘以產權登記面積，算出是1,676萬，是目前不考慮海砂相關的情形評估出的現值。</p> <p>65戶都會按照垂直水平的效益去評估出65戶的價值。(以P76簡報說明)65戶價值加總為11.8億，這一戶在整個65戶的評估，就會按照範本相關規定去評估這一戶佔65戶的價值比例是1.4205%，這是比值的估算過程。</p> <p>整宗土地價值為15.26億，依15.26億去計算1.4205%的權利價值比例，這一戶更新前權利價值就是2,163萬元，若你不參與都更及選配，想領更新前的價值，也就是這個價值。</p> <p>65戶都是這樣去評估出它的價值之後，它的分母是針對整宗土地價值的15.26億，再評估出更新前權利價值為1.4205%，所以這比例是選配單上權利價值比例，會用整個更新後的總銷售金額扣掉共同負擔再乘以這個比例，就是地主應分配價值，目前3家估價師都是按照相關規定評估，並非自創，以上說明，謝謝。</p>	
<p>洪○○ (東湖路□巷□號□ 樓所有權人)</p>	<p>113巷前面道路12米寬及後面8米寬，更新前估值似乎是一樣的，僅計算出3%差異性，含內縮的價格，但實務上來說，12米的房子及8米的房子不管樓層，前後棟估值應該不一樣，為何只計算道路縮減的3%，未實際考量113巷住戶房價比後面8米房價還高？</p> <p>第二個問題，關於P1及P2優先權問題，若2個P1重複選配當然是抽籤，抽完後剩下P1應該還是保有優先權，選完後才輪P2去選，不至於我是P1優先者卻還要去選P2選完剩下選擇權，這樣P1優先權好像沒有實質意義。</p>	<p>連邦不動產估價師聯合事務所 連○○估價師</p> <p>針對12米及8米的退縮棟距，這個退縮非單純退縮級距，比如說前面為3%，後面為1%，這2%的差距考量為前面12米後面8米，所以最後評估結果，前面的12米不論1樓或樓上層都比後側高，除了40號樓上層跟前面是一樣的，38號為2%、1%及0%的差距是因為前後路寬差距。我們衡量12米及8米，對於地面層及樓上層皆有考量。</p>	<p>—</p>
<p>陳○○(戴○○代) (東湖路□巷□號□ 樓所有權人)</p>	<p>剛剛估價師說棟距調整率，經過加總價格臨12米及8米是相當的，這是真實可以感受到的東西，加總是有道理的，但剛估價師說這巷子是路沖，我想這是很模糊的東西，有誰感受到？有誰被煞到？視野遮蔽是實實在在可以感受到的，可以看到的，我看出去的景象就比較寬廣，早上陽光照進來很溫暖，是可以實際感受到的，就像退縮效益調整率，有真實一塊地在那邊，要對真實的東西去考慮，以上。</p>	<p>謝謝地主指教。有關估價內容後續仍須經委員會審議，應以審議結果為準。</p>	<p>—</p>

發表人	公聽會發表意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
<p>陳○○ (東湖路□巷□號□樓所有權人)</p>	<p>我提醒一個邏輯性問題，題目邏輯及項目要一致，地面層及地上層項目不一樣，我覺得可以把項目調整一致都列上去一起看。 舉例來說，兩邊都有退縮效益沒問題；商業效益地面層有，地上層0，也OK，就把他列上去；再來臨路寬度，地面層有，地上層沒有，也應該列上去。我家■號■樓，一樣臨12米，今天地面層臨路寬度12米有加2%，我家臨12米卻沒有加？113巷絕對比49弄好，當時買房子就很清楚，因為我是過來人，我不是先買，價錢就是不一樣，若把臨路寬度列上去後，看它的%數，可以調的不一樣，但不能不調，因它真的不一樣。所以邏輯項目應該一致，全部列出來，可以寫0，我沒意見，但113巷及49弄，可以有不同的%數來調，跟地面層價格不一樣，我可以接受，但不能沒有差異。</p>	<p>謝謝地主指教。有關估價內容後續仍須經委員會審議，應以審議結果為準。</p>	<p>—</p>
<p>林○○ (東湖路□巷□弄□號□樓所有權人)</p>	<p>有關退縮跟臨路寬度，地上層退縮合併一起考量有點不公平，退縮不是道路，道路有道路用途、退縮有退縮效益，本來就是不同項目，但地上層合在一起看時，是相當不公平且無法反應出道路所產生房價的效果，不可能在12米這麼寬的道路跟我說因為你退縮所以你房價跟我一樣，因為這兩個效果本來就不同，所以地上層沒考量臨路寬度是不合理。</p>	<p>謝謝地主指教。有關估價內容後續仍須經委員會審議，應以審議結果為準。</p>	<p>—</p>
<p>洪○○ (東湖路□巷□號□樓所有權人)</p>	<p>剛才有提到鼓勵住戶踴躍選屋，若沒有繳交相關文件是否還有參加都更的權利？因為尚未繳交的住戶可能是對估價還有疑惑，但繳交文件後，是否表示同意參加選屋，也代表同意裡面的數字？</p>	<p>臺北市都市更新處 陳○○(社團法人都市更新整合發展協會代表) 都市更新就是程序，程序面來說就是要繳交相關資料才能完成相關程序。有關是否繳交資料就是同意估價數值，其實這不是相等的。每個案子在後續審議或多或少數值都會有些調整，變動原因不外乎是委員意見、地主意見或遵循相對應法令規定，其實送件進來不代表同意這數字，而是你願意保障自己的權益。因為不繳交，就法令程序來說，就只剩大家選完的去抽籤，對大家來講心態上會有損失。所以建議要還是出具單據，先保障自己權益，後續再維護自己的權益。</p>	<p>—</p>
<p>陳○○ (東湖路□巷□號□樓所有權人) (書面意見)</p>	<p>113巷73~77號1~5樓因面向113巷70弄巷子，「視野遮蔽」較其他戶優，應列入評估。 (一)「113巷前棟」建物臨12米道路、對側為6樓建物；「49弄後棟」臨8米道路、對向側為5層及8層樓建築物，僅「113巷前棟」73~77號部分，面對113巷70弄(8米)。因臨113巷70弄關係，73~77號1~5樓在早上6點至10點間，陽台、客廳及主臥室均可真實享受到溫暖陽光(而非西曬)，且視野較開闊可見藍天白雲無壓迫感，非對面戶前陽台或牆壁，此為真實生活舒適之感受。 (二)參考「台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」不動產估價報告書範本第17頁表四:合法建物個別條件分析表之內容，評估細項包括「座向」、「通風採光」等因素，故本案應考量這些因素，將面對70弄所產生的「通風採光」較佳，</p>	<p>謝謝地主指教。有關估價內容後續仍須經委員會審議，應以審議結果為準。</p>	<p>—</p>

發表人	公聽會發表意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
<p>自辦公聽會 ←</p>	<p>應納入評估。</p> <p>(三) 更新前估價請納入「視野遮蔽」考慮因素。</p> <p>1. 公聽會簡報P79 「更新後價值評估-住宅」比較項目有考慮「車道影響」對D1-1F、2F影響，以及「視野遮蔽」影響，更新前卻未對113巷73~77號作「視野遮蔽」作評估，似顯原則不一致。</p> <p>2. 更新前針對49弄30~40號地面層有納入「退縮效益」，故主張更新前應該也要對113巷69~81號(逐各號戶別調整) 納入「視野遮蔽」調整。</p> <p>3. 49弄30~40號「退縮效益」區分四個調整級距，「視野遮蔽」項目在113巷69~81號是否也可比照區分多個調整級距。</p> <p>(四) 估價師於會員大會提到路沖，依據不動產技術規則第23條，比較標的有下列情況，應先做適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用，其中包括第八款「受迷信影響之交易」；「路沖」是否是屬於此項，應該不予採用。但面對113巷70弄所帶來的生活舒適更為真實，建請針對113巷73~77號更新前價值評估列入評估考量。</p> <div data-bbox="405 726 1169 1013"> </div> <p>113巷73號4樓陽台遠眺113巷70弄方向</p> <div data-bbox="405 1069 806 1364"> </div> <p>113巷70弄眺望基地，正臨113巷73、75、77號</p>		
陳奕壬	大家好，我是社團法人都市更新整合發展協會代表更新處出席會	謝謝指教。	—



2024/09/17 14:06

自辦公聽會的相片

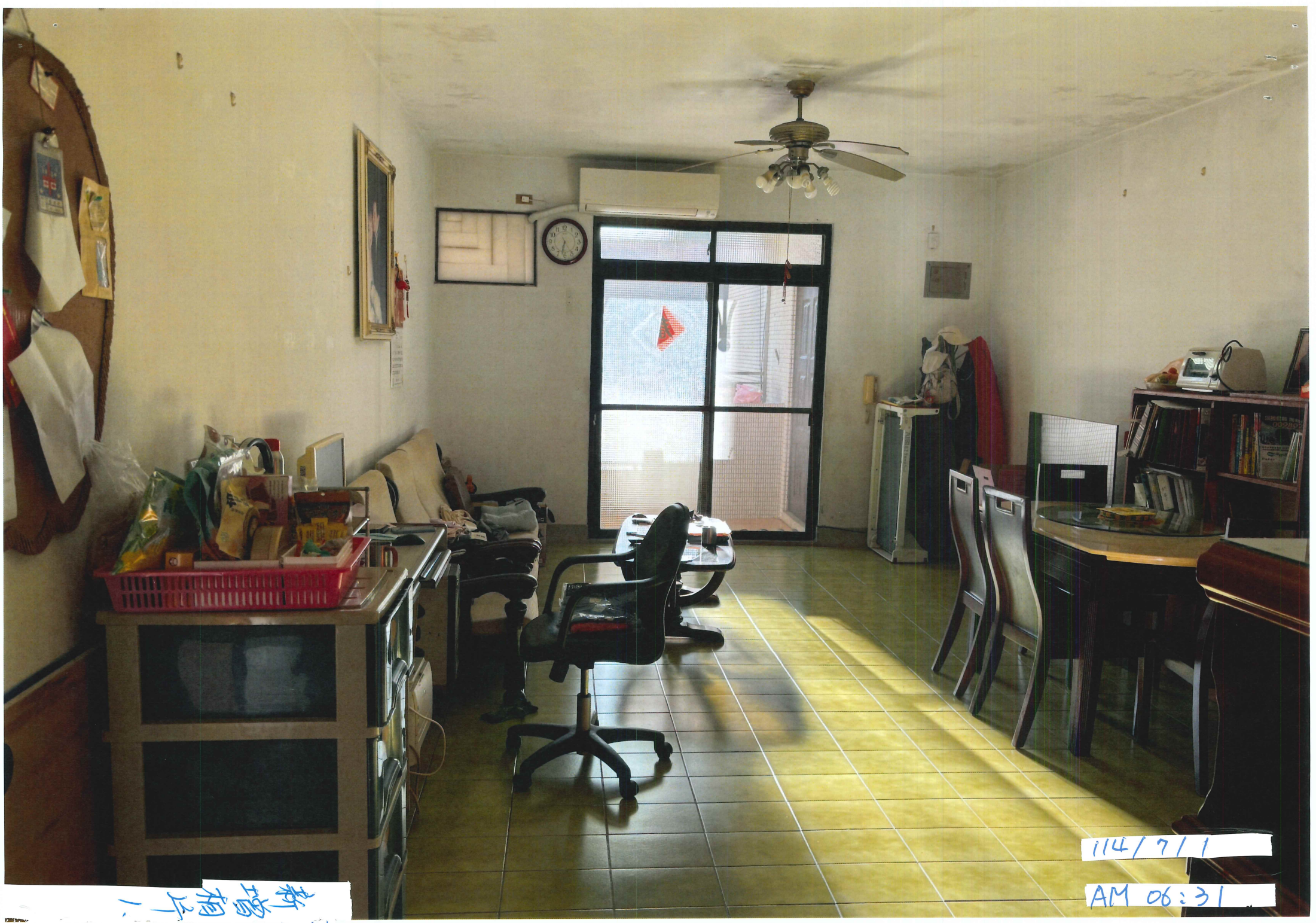
自辦公聽會的相片



自辦公聽會內的相片



自辦公聽會的相片



新加坡

114/7/1

AM 06:31



新增相片2

114/6/26

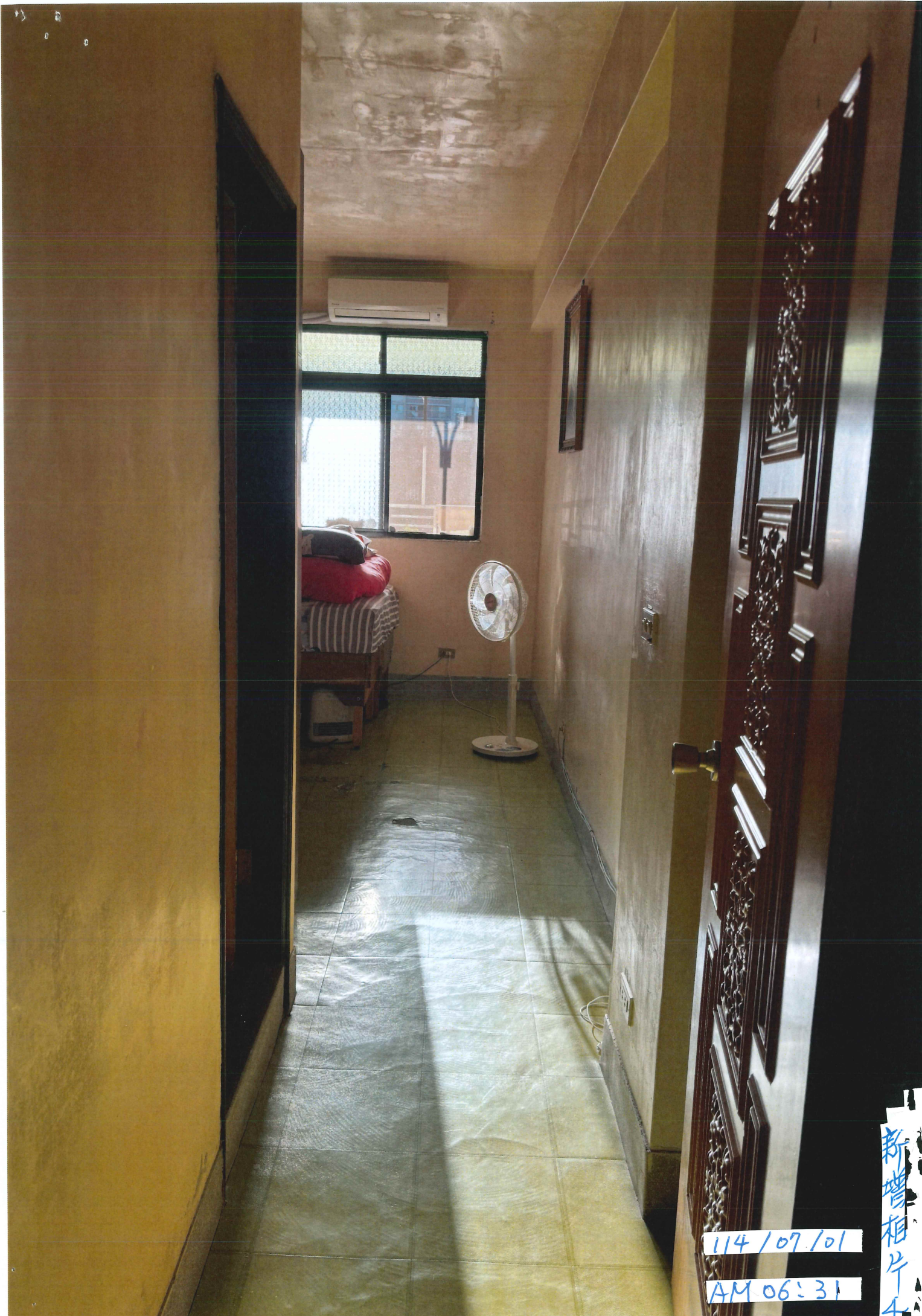
AM 06:26



新增相片 3.

114/7/1

AM 06:31



114/07/01

AM 06:31

新增相片 4



114/06/25

AM 06:09

新增相片 5



新增相片 6

114/06/25

AM 06:09