

臺北市區段徵收及市地重劃委員會第13次會議紀錄

時間：中華民國110年5月17日（星期一）下午2時30分

地點：本市市政大樓2樓北區 N215會議室

主席：彭主任委員振聲

紀錄：邱怡穎

出席（列）席單位及人員：詳簽到表

壹、報告事項

前次會議結論執行情形：洽悉。

貳、審議事項

審議案：臺北市北投區軟橋段88、91、93地號市有土地設定地上權權利金底價案。

決議：

一、本案地上權權利金底價經與會委員共識同意評議底價如下：

軟橋段88地號—新臺幣21億9,007萬5,760元。

軟橋段91地號—新臺幣45億2,458萬2,080元。

軟橋段93地號—新臺幣14億6,627萬7,717元。

二、本案估價報告書請產業發展局要求估價師參酌委員意見檢討說明。

委員1：

一、3家估價師皆使用軟橋段49地號之比較標的，惟個別因素調整率宏大1%、永聯-2.5%、SAVILLS則為-14%，差異甚大，其中 SAVILLS 調整項目「容積移轉效益考量」下修13%，另2家則無此修正，難以說服。此比較標的因買方與50地號為同一人，惟價格日期不同，難謂有無合併效益，無法證實者建議斟酌是否大幅度調整。

- 二、地租折現率部分，自有資金與借貸資金比例，宏大與永聯皆為40%：60%，SAVILLS 則為50%：50%，自有資金利率宏大採一年期定存利率為0.77%，永聯為股票殖利率2.79%+風險貼水1.5%=4.25%，借貸資金部分則皆採5大行放款利率2.44%，故宏大決定之折現率為1.77%，永聯為3.16%，SAVILLS 為3.75%，差異亦甚大，建議應加強說明，特別是自有資金採用殖利率或報酬率，及風險部分皆是估價師經驗認定較無依據，而借貸資金為放款利率，兩者是否適合直接加權平均。
- 三、DCF 折現率的部分三家分別為宏大3.46%，永聯3.16%，SAVILLS 3.75%，亦跟上述第二點類似，永聯及SAVILLS 與地租折現率完全相同，但宏大則有相當差距，建議加強理由說明。

參、散會：下午3時10分