

# 臺北市106年度都市更新重建教育訓練一般民眾專班

## 都市更新估價概述

課程講師| 吳右軍

現 職| 景瀚不動產估價師聯合事務所副所長



# 簡報大綱

- 壹、都市更新權利變換基本概念
- 貳、權利變換計畫作業需知及應注意事項
- 參、估價師在都市更新中所扮演角色
- 肆、更新前後之權利價值評估方式及過程
- 伍、權利變換估價常見問題 Q&A

# 壹、都市更新權利變換基本概念

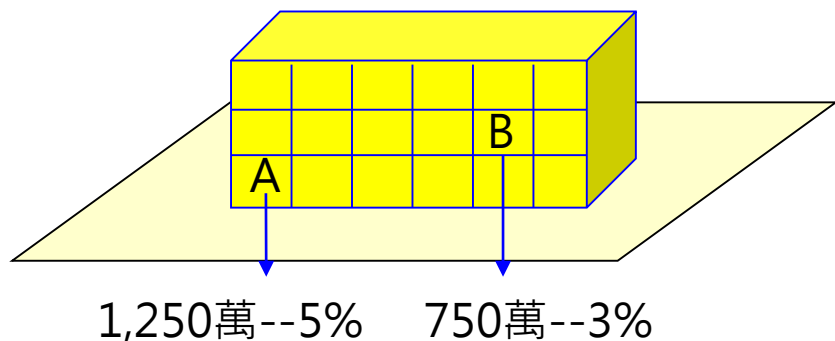
- 一、都市更新權利變換估價，係由不動產估價師評估權利人及權利變換關係人參與都市更新之價值，計算各權利人及權利變換關係人的價值比例(性質類似公司股份)，並以該比例分擔更新相關的成本(權利變換中稱作共同負擔)、分配更新後房屋價值。主要原則在於公平合理的價值分配。

## 二、舉例說明：

假設總成本為2億

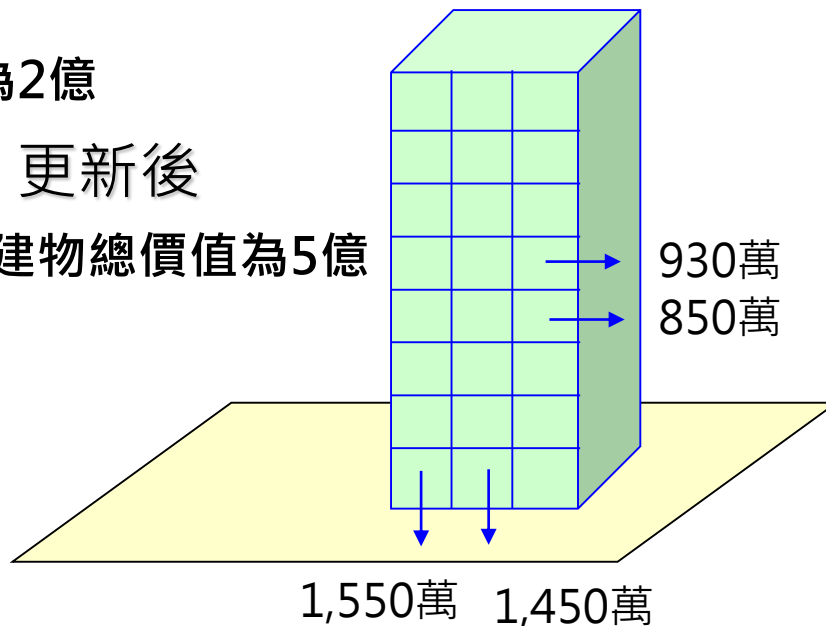
更新前

土地總價值為2.5億



更新後

建物總價值為5億



所有權人	更新前		更新後		
	權利價值	權值比例	總分配價值 ( 5億 )	應負擔費用 ( 2億 )	可選屋價值 ( 3億 )
A	1,250萬	5%	2,500萬	1,000萬	1,500萬
B	750萬	3%	1,500萬	600萬	900萬

# 貳、權利變換計畫作業需知及應注意事項

## 一、評估依據：

不動產估價技術規則及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。

## 二、估價價件：

估價條件攸關權利價值之評定結果，因此於契約書簽訂後，一定期間內得由實施者召開估價會議確認之，並依該會議決議進行日後估價作業，由委託者發函予專業者，並於公廳會等場所向土地所有權人及權利變換關係人說明。

例如：更新前各宗土地劃分依據、更新前土地係用法容或原容評估等...

### 三、評價基準日之訂定：

依都市更新權利變換實施辦法第八條規定，評價基準日由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日期六個月內。

### 四、更新前：

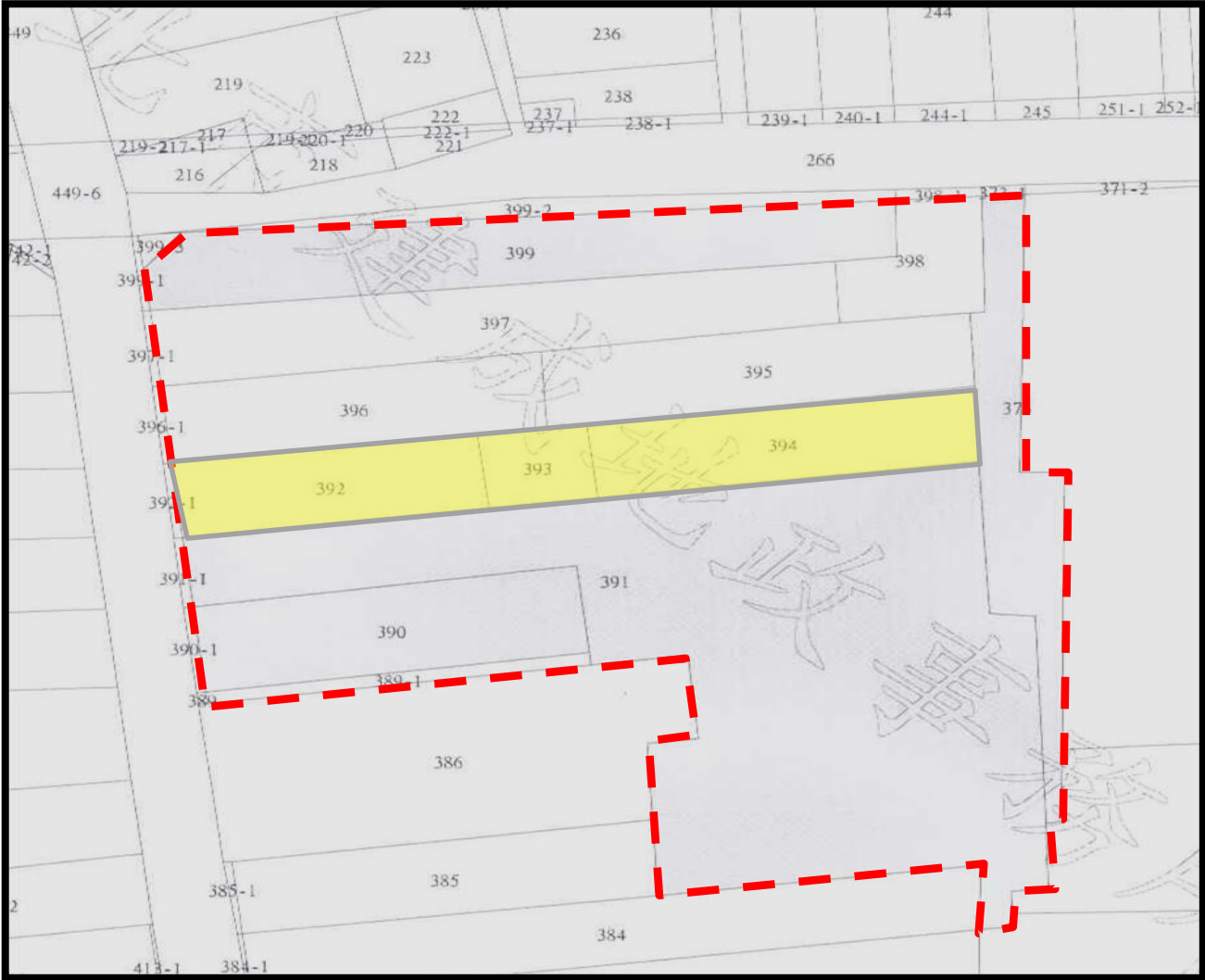
1、各宗土地容積評估原則，原則上以法定容積作為評估依據，不加計獎勵容積(更新前土地價值與市場價值差異最大的地方)。此外，如有原容積大於法容、海砂屋獎勵、台北好好看獎勵、容積移轉、台北市老舊公寓獎勵等等，則需納入更新前價值評估。

## 2、更新前各宗土地劃定原則：

- (1) 毗鄰數筆土地為**同一所有權人**情況下，得視為同一筆土地。(下圖一)
- (2) 更新前數筆土地上有建物，且為**同一張建築執照或使用執照時**，原則得視為同一筆土地，惟若因之顯失公平者，可不視為同一筆土地，並應於估價條件中敘明。(下圖二)
- (3) 其他由委託人提供之劃分原則。

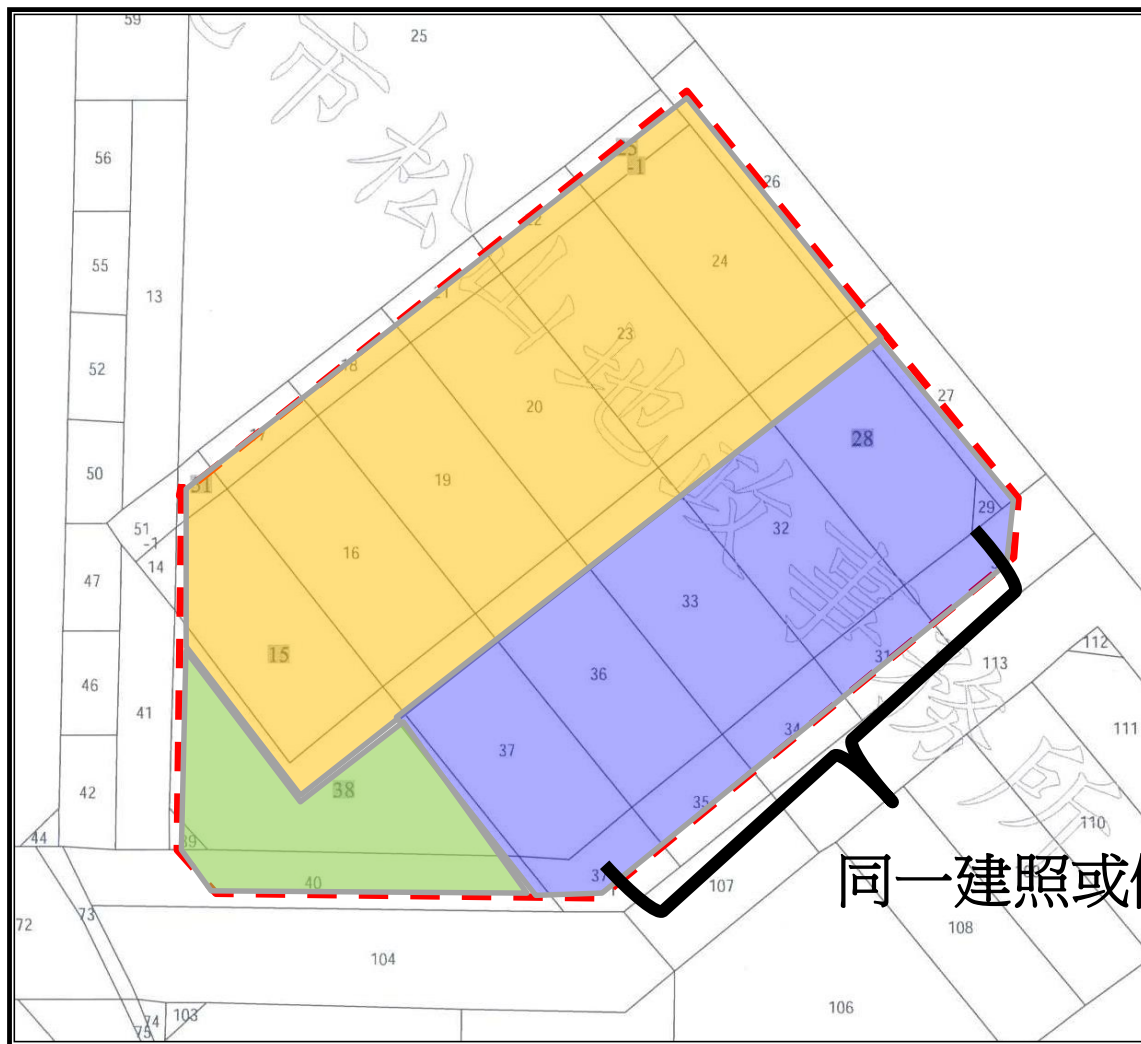
上述劃分原則因事關權利人權利價值甚大，應向委託人說明並提供經確認之書面資料後，載入估價條件中。

# 圖一：毗鄰數筆土地為同一所有權人





# 圖二：數筆土地為同一建照或使照



同一建照或使照

## 五、更新後：

不動產估價技術規則第一百二十八條規定：權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

若更新後區分所有建物有下列情況時，委託人應說明評估前提，以書面方式告知估價師作為估價依據，並載入估價條件中。

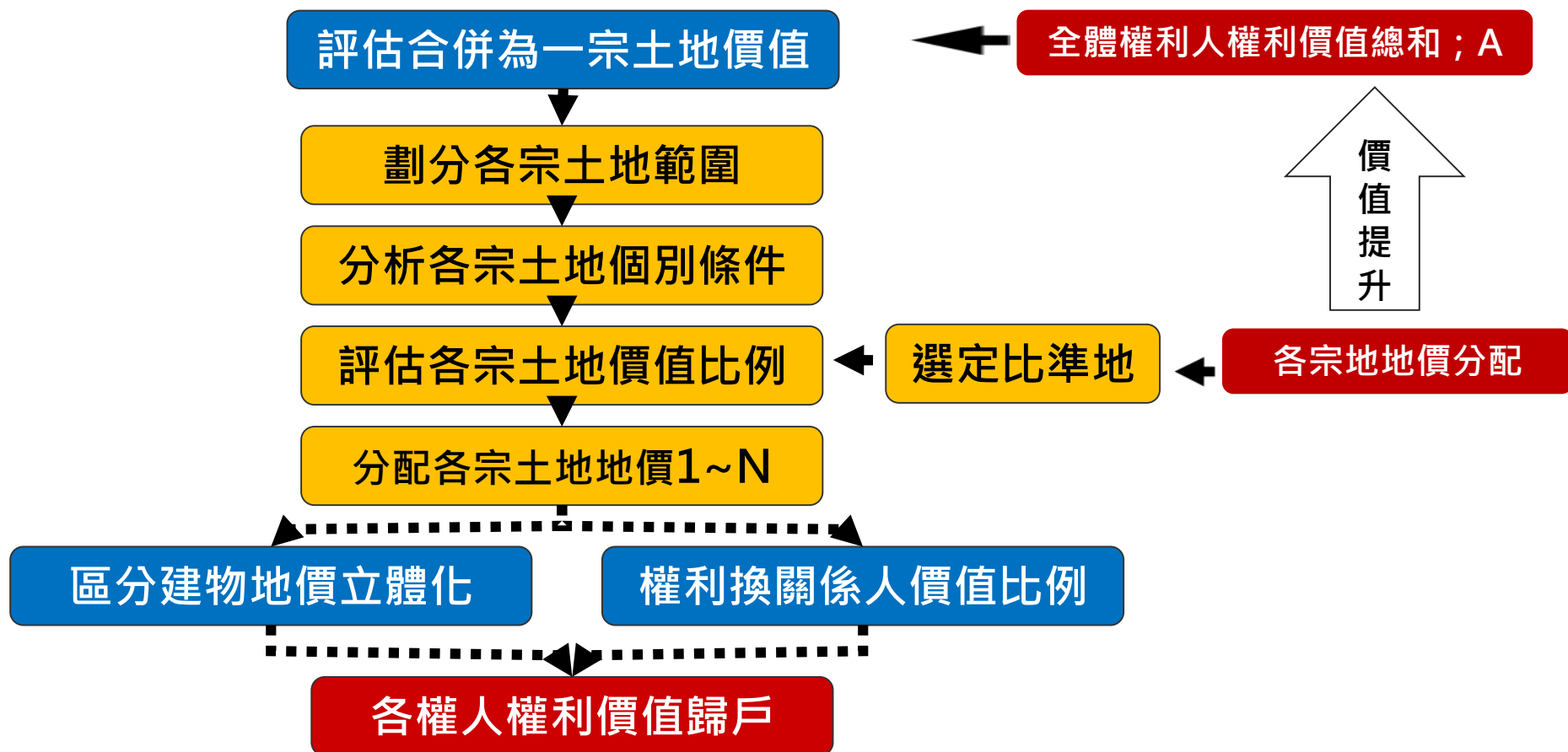
例如：約定專用建物使用權屬(例如露台、庭園等)。

# 參、估價師在都市更新中所扮演角色

- 一、權利變換過程中擔任客觀第三人角色。
- 二、協助估價原則與條件的訂定。
- 三、評估更新前土地所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
  - 供權利人作為價值分配及領取補償金之基礎
- 四、更新後各戶建物(含車位)之權利價值。
  - 作為分配額及容積獎勵之基礎

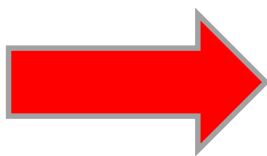
# 肆、更新前後之權利價值評估方式及過程

## 一、更新前權利價值評估過程：



- 二、更新前各宗土地權利價值估價觀念：
- 更新前權利價值係以土地價值為基準，依照各宗土地個別條件之優劣進行價值評估，即各宗土地會因為臨路、商效、景觀、地形、容積...等個別條件不同，而價值會有所差異。

三、更新前區分所有建物(ex.公寓)估價觀念：  
評估出各宗土地之權利價值後，如該筆土地上有  
公寓時，如何拆算地上各層公寓之權利價值？是  
依各層建物面積或是土地持分比例拆算嗎？



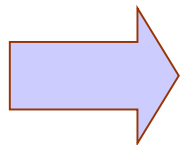
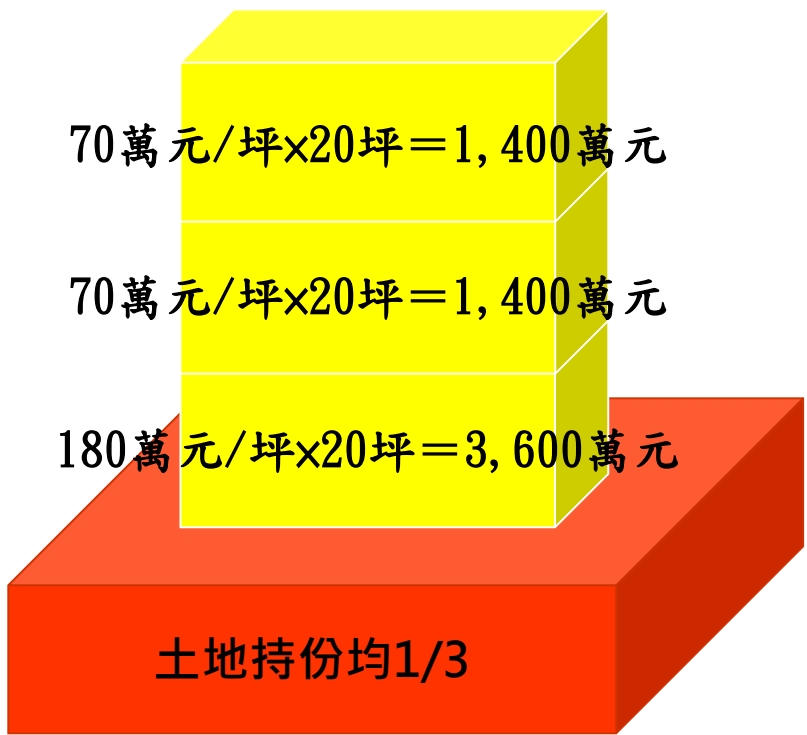
依照不動產估價技術規則進行拆算

# 立體地價評估方式及過程

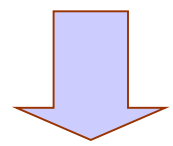
## 範例說明

說明：依照建物之樓層、採光、臨路、商效等等個別條件，評估建物之  
房地總價

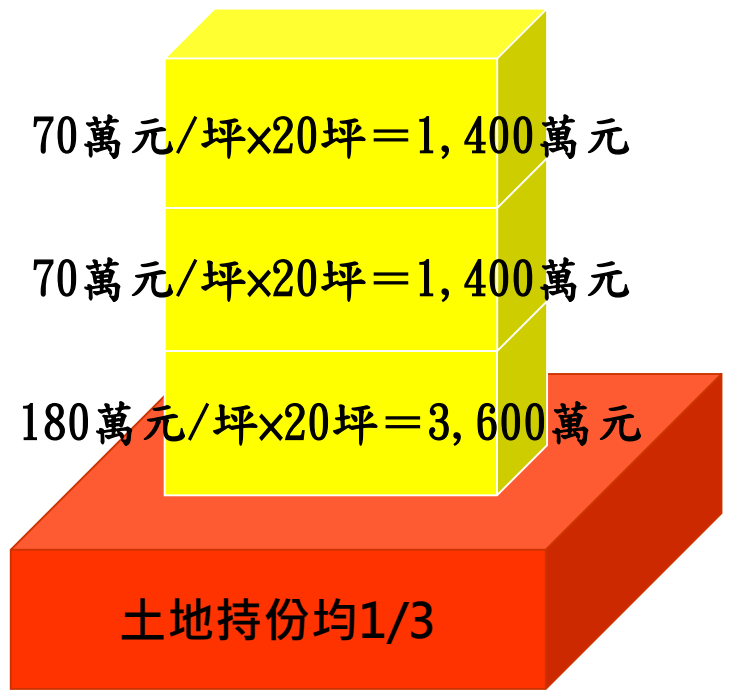
更新前各戶公寓市價



更新前土地價值，總價  
8,000萬如何分配？



### 地價立體化



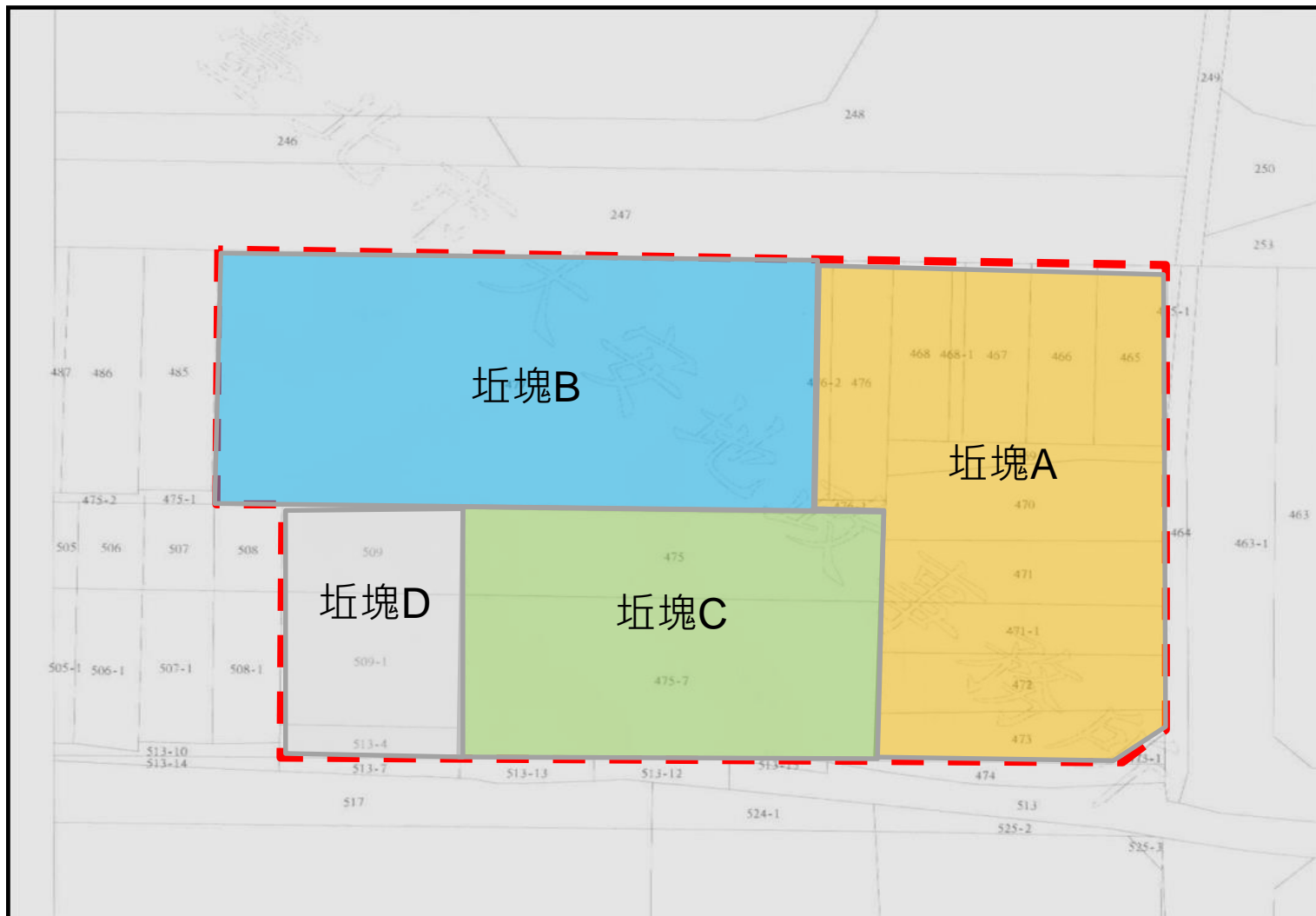
更新前土地價值8,000萬

公寓總價	公寓房價比例
3F-1400萬元	$1,400/6,400=21.88\%$
+ 2F-1400萬元	$1,400/6,400=21.88\%$
+ 1F-3600萬元	$3,600/6,400=56.24\%$
<hr/>	<hr/>
=6,400萬元	=100%

3F	: 8,000萬元×21.88%≐1,750.40萬元
2F	: 8,000萬元×21.88%≐1,750.40萬元
1F	: 8,000萬元×56.24%≐4,499.20萬元



# 四、更新前評估過程實例說明：



# 1、評估合併前各宗土地價值：

坵塊	土地面積(坪)	各宗土地容積率(%)	臨路調整	景觀	面寬調整	商效調整	路沖調整	開發適宜性調整	容積及邊際效益	綜合調整率(%)	比準地單價(元/坪)	各宗土地單價(元/坪)	合併前各宗土地總價(元)	合併前各宗土地價值比例(%)
A	303.4075	350.27%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	5,100,000	5,100,000	1,547,378,250	31.9632%
B	293.7275	574.48%	-3%	0%	3%	0%	3%	0%	53%	156%	5,100,000	7,956,000	2,336,895,990	48.2718%
C	202.3725	286.47%	-6%	-15%	0%	-3%	3%	0%	-15%	64%	5,100,000	3,264,000	660,543,840	13.6444%
D	88.0275	299.24%	-6%	-15%	-0.5%	-3%	3%	-0.5%	-12%	66%	5,100,000	3,366,000	296,300,565	6.1205%
合計	887.5350												4,841,118,645	100.0000%

## 2、評估合併後各宗土地價值：

坵塊	合併前各宗 土地單價 (元/坪)	合併前各宗 土地總價 (元)	合併前各宗 土地價值 比例 (%)	合併後土 地單價 (元/坪)	合併後土 地總價 (元)	各宗土地合併後 總價(元)	合併後各宗土地 單價(元/坪)
A	5,100,000	1,547,378,250	31.9632%			1,843,951,979	6,077,477
B	7,956,000	2,336,895,990	48.2718%			2,784,790,329	9,480,863
C	3,264,000	660,543,840	13.6444%	6,500,000	5,768,977,500	787,145,044	3,889,585
D	3,366,000	296,300,565	6.1205%			353,090,148	4,011,135
合計		4,841,118,645	100.0000%			5,768,977,500	

## 五、更新後之權利價值評估方式及過程：

- 1、不動產估價技術規則第一百二十八條規定：  
權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之**建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準**及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，  
**以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。**
- 2、考量樓層效用及採光、臨路、商效、面積..等等位置差異。

# 伍、權利變換估價常見問題 Q&A

## 一、更新前有增建時，增建物價值是否得計入權利價值中？

權利變換係依都市更新條例第3條第1項第5款規定，更新事業計畫範圍內之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比例及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金，類似立體的市地重劃。所以依上開條例規定頂樓增建、地面層增建是不能參與分配房屋，即增建物價值不得計入權利價值中。

但此部分依都市更新條例第36條規定，權利變換範圍內占應行拆除或遷移之土地改良物處理事宜，應由實施者補償其價值或建築物殘餘價值；因此更新前有頂樓增建、地面層增建時，若符合相關規定，則可獲得建築物補償。

## 二、更新前有未登記的附屬建物、地下室、露臺等或是有約定專用部分權利價值該如何評估？

### 1、未登記的附屬建物：

建議由實施者請建物所有權人辦理附屬建物登記；若無法登記的情況時，則不動產估價師會參考當地交易習慣，以使用效益較佳進行建坪單價調整。

### 2、未登記的地下室：

由實施者確定是否可進行登記、產權為何人以及當初建物竣工圖之登記用途，作為估價判斷依據。

### 3、依據建物所有權第一次登記法令補充規定，露臺目前不可進行登記。若露臺為已登記，該價值以其所附屬建物的建坪價評估之，但不動產估價師仍會參考當地市場交易習慣及露臺效益來做適度價值調整。

若露臺未登記，但有約定專用，則基本上將參考前述方法進行評估。

### 4、約定專用部分，必須由實施者確認其內容，再由不動產估價師評估其使用效益之價值。

### 三、更新前區分所有建物若有增加裝潢時，例如公寓改為套房出租或是有增加異於一般情況裝潢時，則類似情況估價原則為何？

依該建物在法定用途使用下，一般正常的裝潢條件評估權利價值，而特殊裝潢不納入權利價值內考量，但建議特殊裝潢應納入合法建物拆遷補償費內考量，即在補償價值考量特殊裝潢。

### 四、權利變換估價徵選方式為何？

根據都市更新權利變換實施辦法第6條規定，應由實施者委託至少三家（三家以上）專業估價者來進行權利變換前後權利價值的查估工作。

## 五、權利變換關係人之價值如何評估？

- 1、都市更新條例第三十九條規定，權利變換範圍內合法建築物、地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人及耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權或耕地三七五租約價值。
- 2、評估方式主要以有期限之收益法進行評估。



# 講師簡歷

<b>現職</b>	景瀚不動產估價師聯合事務所副所長
<b>學歷</b>	國立台北大學地政學系學士
<b>私部門 資歷</b>	景瀚不動產估價師聯合事務所副所長 台北市不動產估價師公會監事
<b>公部門 委辦案 資歷</b>	台北市十二行政區都市更新系列講座講師
<b>其他 經歷</b>	台北市不動產估價師公會都市更新事務委員會副主任委員 台北市不動產估價師公會理事 台北市都市更新整合發展協會理事



~~簡報結束×敬請指教~~