

臺北市都市再生學苑×112年都市更新重建教育訓練

輔導自主更新專業班

更新估價實務概述

講 師

中泰不動產估價師聯合事務所 / 臺北市不動產估價師公會

鐘少佑 / 所長 / 理事長

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association



鐘少佑/Thomas Chung

- ◆ 中泰不動產估價師聯合事務所 所長
- ◆ 臺北市不動產估價師公會 理事長
- ◆ 國立政治大學地政學系兼任助理教授

學歷

政治大學地政學系碩士
輔仁大學企業管理學系學士

現任

行政院農委會農田水利署專案審議小組委員
財政部國有財產署北區分署估價小組委員
臺北市都市更新及爭議處理審議會委員
臺北市市有財產審議委員會委員
臺北市畸零地調處委員會委員
臺北市不動產估價師懲戒委員會委員
中華民國不動產估價師公會全聯會常務理事
國際認證評價專家(ICVS)

經歷

不動產經紀、投資顧問
致理科技大學業界專家協同教學教師
健行科技大學業界專家協同教學教師
臺北市危老重建推動師培訓講師
新北市都市更新推動師培訓講師
臺灣土地銀行教育訓練講師
凱基商業銀行教育訓練講師
星展銀行教育訓練講師

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



TAIPEI
臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



URCDA
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

簡報大綱

01 權變估價簡介

02 相關法令以及對應估價問題解析

03 影響不動產價格個別因素解析

04 結論

權變三家估價者選定與委託內容

都更條例第 50 條 ---，由實施者委任**三家以上**專業估價者查估後評定之。前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由**實施者指定一家**，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

網站導

專業估價者建議名單(109年8月13日版) pdf(424.95 KB)

TAIPEI 臺北市都市更新處 Taipei City Urban Regeneration Office

常見問答

機關介紹

消息與新聞

便民服務

專案及成果

法規資訊

申請案件

首頁 > 便捷服務

便捷服務

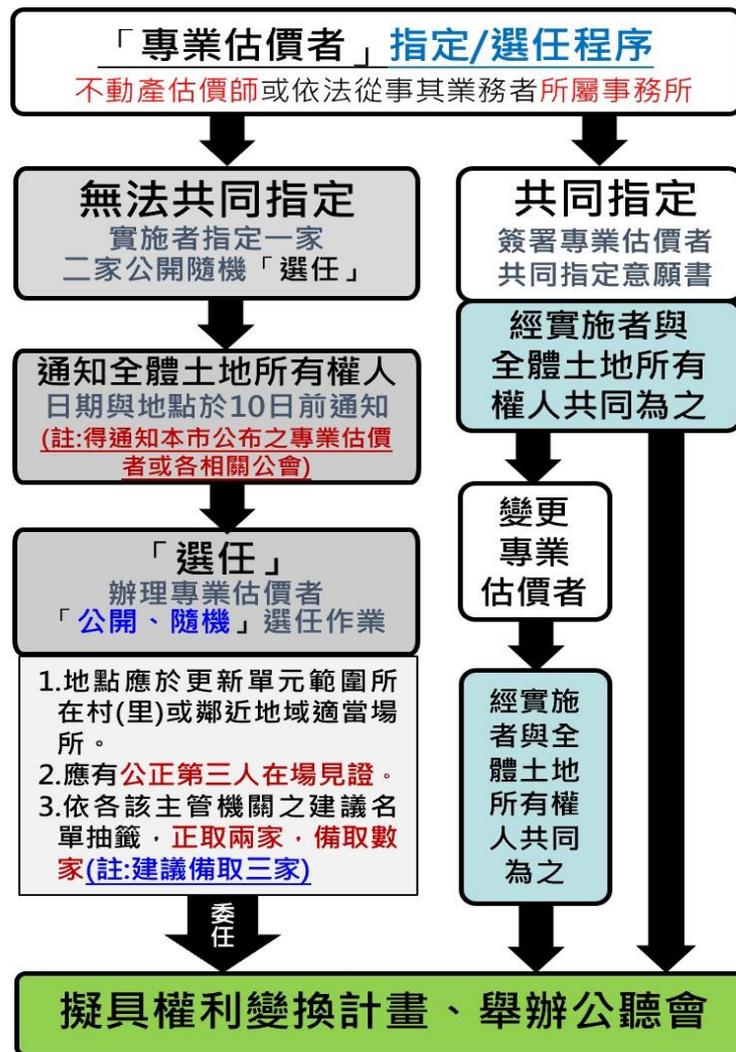
臺北市專業估價者建議名單

請以選任當時本府公布之專業估價者建議名單為準

相關檔案

(一)資格條件：

- 1、依法律得從事不動產估價業務者，且連續執業滿三年以上。(指提出申請年度往前推算滿三年。)
- 2、簽證一個以上已核定發布實施之都市更新權利變換計畫估價或三個以上已報核之都市更新權利變換計畫估價者。
- 3、未曾受所屬執業相關法令規定懲戒處分者。但經受懲戒處分後逾四年者，不在此限。(由當事人自行切結，並於切結書中載明當事人負有主動告知義務，以利後續審查作業。)
- 4、未曾經法院判決確定有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為者。(由當事人自行切結，並於切結書中載明當事人負有主動告知義務，以利後續審查作業。)



資料來源：整合發展協會709辦公室

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位

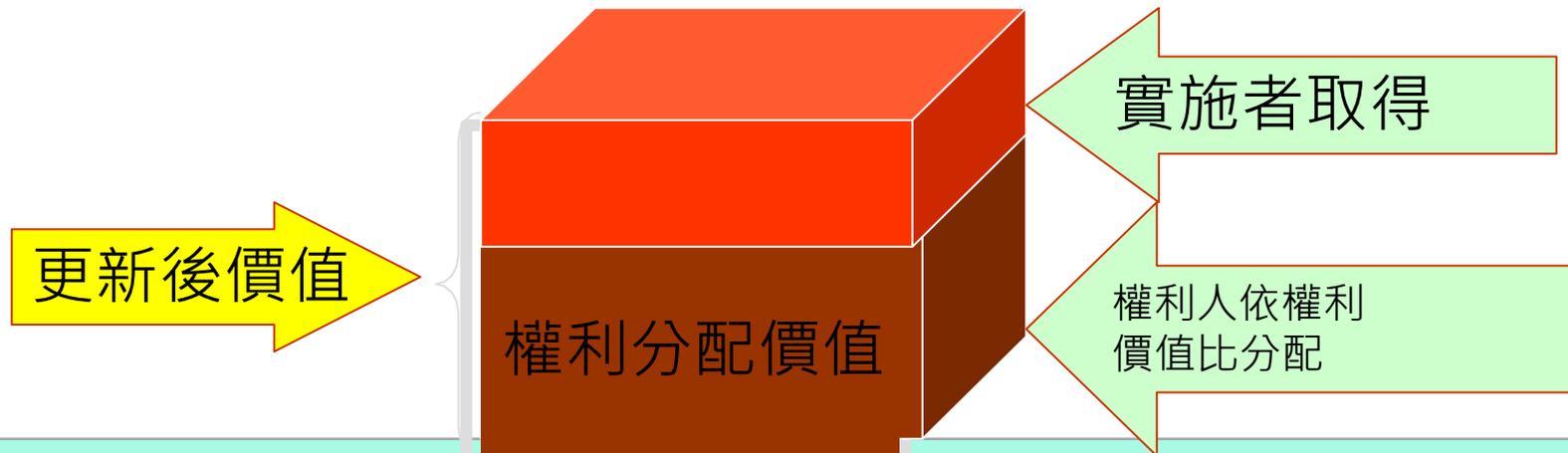


社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

權利變換方式

條例第五十一條：實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路...等七項用地，除以各該原有公共設施用地...等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

條例第五十二條：權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。



權變估價相關法令

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

估價之主要法令依據

- **都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法**(民國108年06月17日)
- **不動產估價師法**(民國 108 年 06 月 21 日)
- **不動產估價技術規則**(民國 102 年 12 月 20 日)
- **中華民國不動產估價師全聯會-四號、六號公報**
- **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**(民國103年7月18日)-修訂中
- **台北市估價師公會第二號通則：臺北市都市危險及老舊建物重建不動產估價報告書**(民國106年12月20日)
- **估價師全聯會第一號估價作業通則：延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則**(民國112年7月26日)

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

估價之主要法令依據

不動產估價師法(民國 108 年 06 月 21 日)

第 16 條

不動產估價師受委託辦理各項業務，應遵守誠實信用之原則，不得有不正當行為及違反或廢弛其業務上應盡之義務。

不動產估價師違反前項規定，致委託人或利害關係人受有損害者，應負損害賠償責任。

評價基準日

●價格日期

由於房地產市場及物價波動，故須訂定價格日期為權變分配基準。都市更新權利變換估價是查估「**評價基準日**」當時的價格，依法評價基準日係由實施者定之，但其日期限於**權利變換計畫報核日前六個月內**。

法源：都市更新權利變換實施辦法第13條 第8條第1項、第25條第1項及本條例第50條第1項所定評價基準日，應由實施者定之，其日期限於**權利變換計畫報核日前六個月內**。但本辦法中華民國九十六年十二月十八日修正施行前已核定發布實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起六個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發布實施日為準。

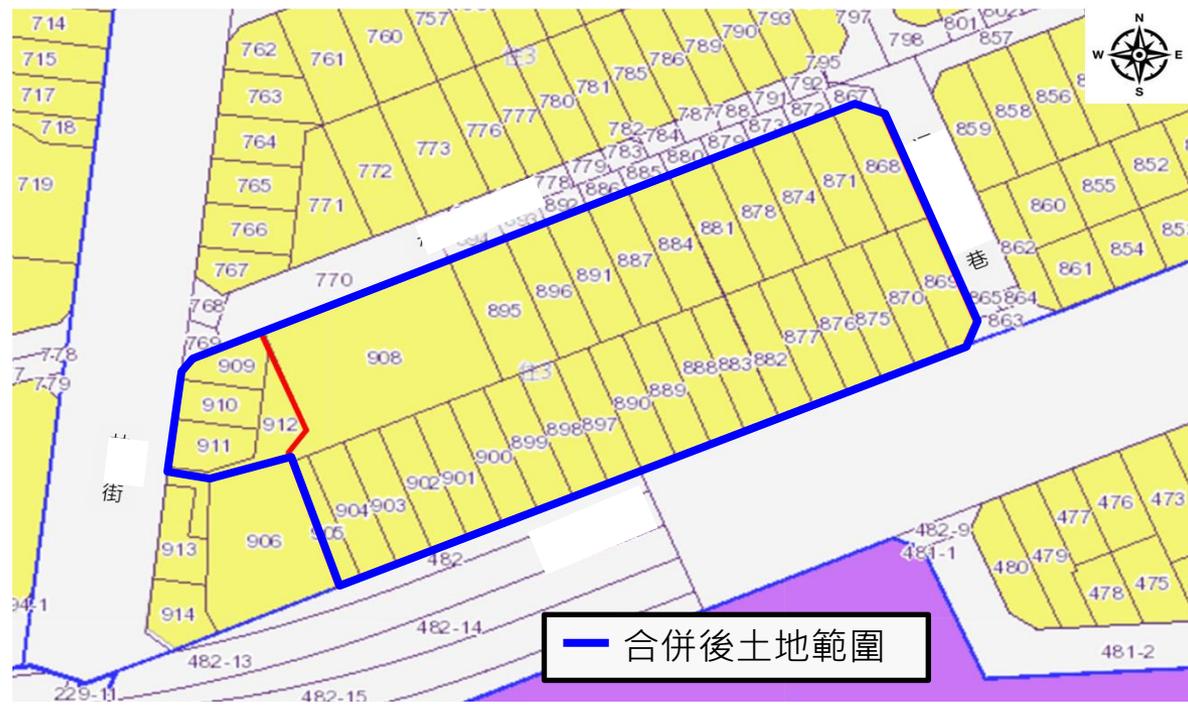
估價之主要法令依據

不動產估價技術規則(民國 102 年 12 月 20 日)

第 84 條

數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格。

假設該數筆土地為更新單元範圍，即以“合併後”土地進行估價，並以各宗土地條件差異分算個別土地價格



估價之主要法令依據

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

61.建.00號		
發照日期	基地面積	各層面積統計
61/1/20	2977.46	7260.60
59.建.00號		
發照日期	基地面積	各層面積統計
59/10/1	733.95	1825.86
63.建.00號		
發照日期	基地面積	各層面積統計
63/9/23	719.74	1883.03



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會

Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

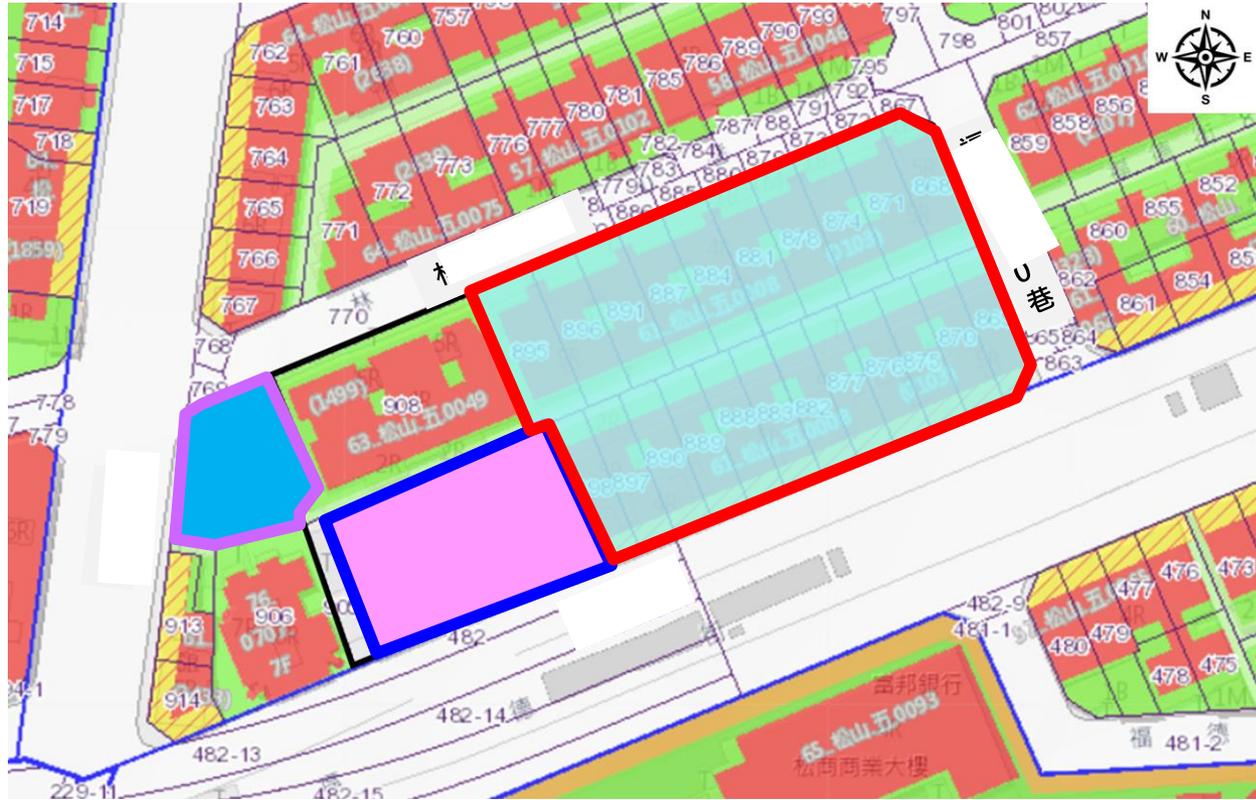
估價之主要法令依據

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

劃為同宗土地

更新單元內各宗土地劃定

- (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。
- (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。



-同一筆土地前提下進行估價時，各筆土地地籍線已依據地上建築物之座落位置進行分割，得就該同一筆土地所得合併後土地地價，考量各宗土地個別條件分算地價之(二次分宗)

估價之主要法令依據

不動產估價技術規則(民國 102 年 12 月 20 日)

第 125 vs 126 條-區分所有建物土地權利價值

- 第 125 條
- 權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值，公式如下：
各區分所有建物之基地權利價值＝各區分所有建物房地總價× 基地價值比率
 - 前項基地價值比率之計算公式如下：

$$\text{基地價值比率} = \frac{\text{基地素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{基地素地單價} \times \text{基地總面積} + (\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積})}$$
 - 區分所有建物情況特殊致依第一項計算之基地權利價值顯失公平者，得依第一百二十六條之二計算之基地權利價值予以調整。

- 第 126 條
- 權利變換前區分所有建物之 **基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者**，各區分所有建物之基地權利價值，計算方式如下：
- 依前條規定計算基地價值比率。
 - 各區分所有建物基地權利價值＝各區分所有建物房地總價× 基地價值比率。
 - 各區分所有建物基地權利價值比率＝各區分所有建物基地權利價值／ Σ （各區分所有建物基地權利價值）。
 - 各區分所有建物調整後基地權利價值＝區分所有建物坐落基地之素地總價值×各區分所有建物基地權利價值比率。

採125條情形

現況房地總價之基地價值 > 素地總價值

採126條情形(常見)

現況房地總價之基地價值 < 素地總價值

估價之主要法令依據

估價技術規則103條

附有違章建築之房地估價，其違建部分不予以評估為原則

估價技術規則第2條

最有效利用原則：指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在**合法**、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所作得以獲致最高利益之使用。

頂樓增建



約定專用或社區住戶同意使用之書面證明，建議得列入估價條件於估價原則會議上與權利變換關係人說明之。

地面層法定空地增建



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

估價之主要法令依據

區分建物土地權利價值常見情形

地面層商效佳，與樓上層立體化地價差異大



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會

Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

估價之主要法令依據

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

- 選定比準地：採兩種估價方法推估
- 以比準地推估各宗土地價格，調整項目如下表：

基本資料				比較項目						比較項目調整率						<u>合併前各筆土地價格</u>			
編號	地號	所有權人	使用分區	面積(坪)	地形	臨路路寬(m)	臨路面寬(m)	平均寬深度	容積	面積(%)	地形(%)	臨路路寬(%)	臨路面寬(%)	平均寬深度(%)	容積(%)	合計(%)	比準地價格(元/坪)	合併前各筆土地價格(元/坪)	合併前各筆土地價值總額(元)
1	**																		
2	**																		
3	**																		
合計																			

估價之主要法令依據

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

• 各筆土地項目調整比率

容積率		開發適宜性		面寬	
225%	0%	0~未滿20坪	-8%	0~未滿5M	-3%
300%	25%	20坪以上未滿40坪	-7%	5M以上未滿10M	-2%
		40坪以上未滿60坪	-6%	10M以上未滿15M	-1%
		60坪以上未滿80坪	-5%	15M以上未滿20M	0%
		80坪以上未滿100坪	-4%	20M以上未滿25M	1%
		100坪以上未滿150坪	-3%	25M以上未滿30M	2%
地形		150坪以上未滿200坪	-2%	30M以上未滿35M	3%
近似矩形	0%	200坪以上未滿250坪	-1%	35M以上未滿40M	4%
狹長四邊形	-1%	250坪以上未滿300坪	0%	40M以上未滿45M	5%
近似三角形	-2%	300坪以上未滿350坪	1%	臨路數	
		350坪以上未滿400坪	2%	未臨路	-5%
		400坪以上未滿450坪	3%	單面臨路	0%
				雙面臨路	2%

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北

臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會

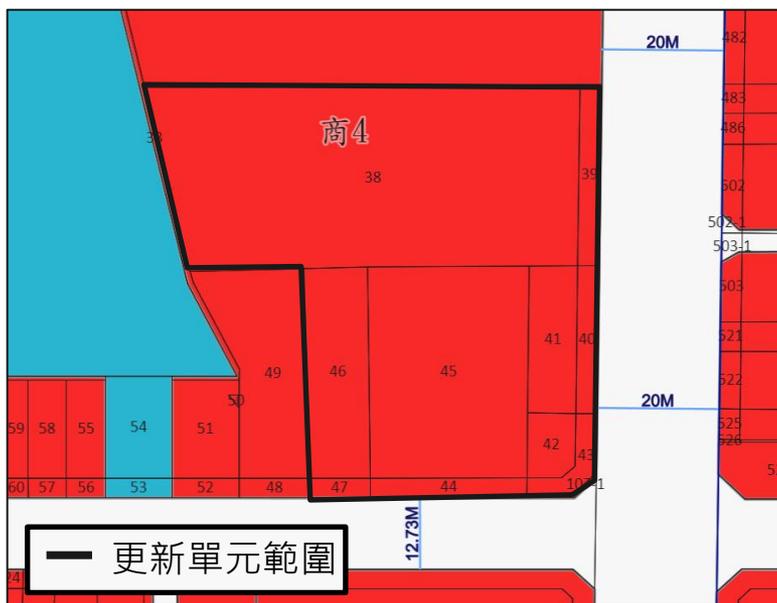
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

估價之主要法令依據

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

• 容積率修正

土地原則以法定容積作為評估依據 (以最高容積率計算)。



■ 更新單元示意圖

依臺北市土地使用分區管制規則規定，商業區容積率不得超過其面臨最寬道路寬度（以公尺計）乘以百分之五十之積數

圖例顯示更新單元內部分土地臨12.73m道路(商四土地)，最高容積率為636.5%，惟依據**最高容積計算原則**，更新單元內各宗土地應以合併後基地(臨20m)容積率**800%**作為法定容積進行價格推算

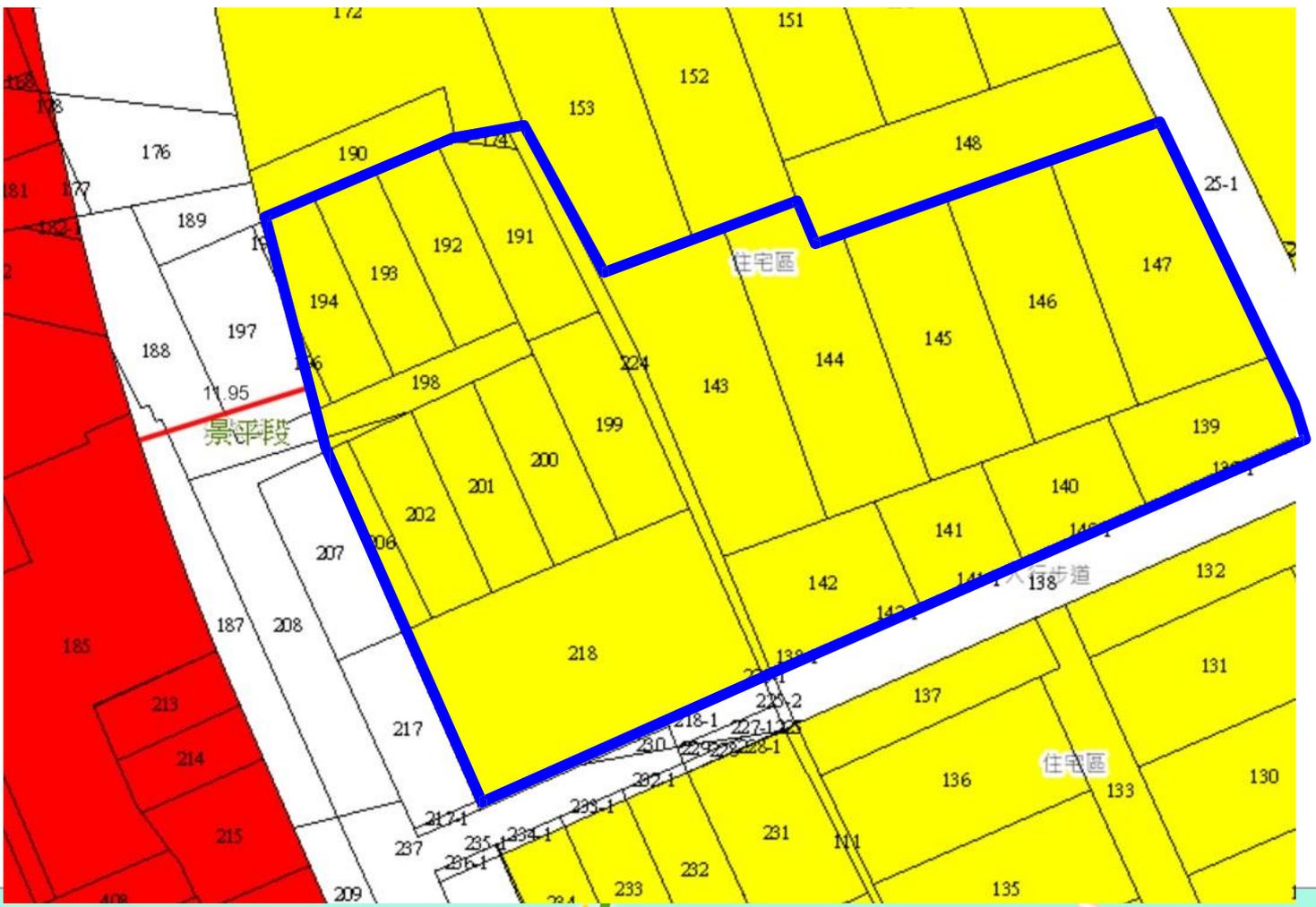
四、本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%
商業區	70%	440%
工業區（含乙種及特種工業區）	60%	210%
風景區	20%	60%
保存區	50%	160%

依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖二】。

變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書

合併後更新單元可建法容**300%**，不能把合併前臨**8**米以下之宗地法容視為**200%**分算各宗地容積



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

估價之主要法令依據

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

- 容積率修正

更新前土地原容積高於法定容積且於事業計畫申請該原容積獎勵時，更新前土地權利價值依原容積作為評估依據。

更新前土地價格會較一般市場土地價格低，因未加計相關容積獎勵，目的係鼓勵參與都市更新。

 原容 > 法容



- 台北市住三土地 容積率225%

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

估價之主要法令依據

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

應考量容積獎勵的幾種狀況-重點: 專屬

- ✓ 原容積
- ✓ 海砂屋
- ✓ 中低樓層
- ✓ 台北好好看
- ✓ 其他：建物結構安全獎勵、文資保存獎勵

更新前土地具左述情形，更新前土地權利價值依含獎勵容積後之容積作為評估依據，但應在不影響更新單內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則下，進行原容積折減評估之

範例：更新單元為住四土地容積率300%，申請都市更新獎勵總計30%，其中A地號含10%中低樓層獎勵，折算獎勵值為全宗基地的0.63%，依範本進行折減：

折減後容積率：

$$\begin{aligned}
 &= \text{允建容積率} \times \left[1 + \frac{\left(\frac{\text{含4樓獎勵容積之容積率}}{\text{該宗地法定容積率}} - 1 \right)}{\left(1 + \text{不含4樓獎勵容積之其他共享獎勵容積率} \right)} \right] \\
 &= 300\% \times \left[1 + \frac{\left(\frac{330\%}{330\%} - 1 \right)}{\left(1 + 30\% - 0.63\% \right)} \right] \\
 &= 323.19\%
 \end{aligned}$$

都市更新條例修訂後容積獎勵

	獎勵容積項目	容積額度概數	價值歸屬	
			共享	專屬
都市更新容積獎勵辦法	原容積獎勵	1.認定原容積量。 2.基準容積的10%。		V
	危險建物與結構安全不佳 捐贈福利設施及公益設施	基準容積8%~10% 捐贈容積樓地板×獎勵係數	V	V
	協助取得及開闢公共設施用地	捐贈用地面積×捐贈用地公告現值/建築基地公告現值×建築基地容積率；最高15%		V
	古蹟、歷建...之保存維護獎勵	建物實際面積1倍~1.5倍。		V
	綠建築	基準容積率×2%~10%	V	
	智慧建築	基準容積率×2%~10%	V	
	無障礙住宅及環境	基準容積率×3%~4%	V	
	耐震設計建築	基準容積率×2%~10%	V	
	時程獎勵	基準容積率×3.5%~10%	V	
	規模獎勵	基準容積率×5%~35%	V	
	舊違章獎勵	上限基準容積率20%		V
	捐贈更新基金獎勵	上限40%	V	
	台北市建築容積容積獎勵辦法	都市環境貢獻獎勵	共計5項，各項獎勵容積1%~3%之間	V
新技術之應用獎勵		提供充電汽機車車位數達一定數量，基準容積1%	V	
促進都市更新獎勵—都更基金 促進都市更新獎勵—老舊四五層樓		捐贈金額/(建築基地平均公告現值×0.7) 四樓2%；五樓4%	V	V

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

估價之主要法令依據

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 (民國103年7月18日)

• 道路用地估價

A. 更新單元土地為協助開闢計畫道路用地之估價原則

- a. 估算道路用地更新後總允建容積之整體貢獻度。
- b. 利用建地容積獎勵係數還原該道路用地更新前所值之容積量。
前項建地容積獎勵係數，係以建築用地為基準，計算獎勵容積，但不包含△F4-2(協助開闢計畫道路)及△F6。
- c. 利用還原道路用地更新前容積量與公告現值比例計算其價值需考量之都市更新獎勵項目如下：
道路用地貢獻之容積獎勵
 - △ F4-2 協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊毗鄰基地都市計畫公共設施道路用地與建築用地共同貢獻之容積獎勵
 - △ F3更新時程獎勵
 - △ F5-1 建築設計
 - △ F5-3 人行步道(須考量道路用地是否鄰接人行步道)

估價之主要法令依據(道路用地估價)

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 第六號公報

B.更新單元土地為既成巷道估價原則

- ✓ 更新後規劃設計既成巷道**可廢巷**時：土地價值推估不考量既成道路的影響(台北市做法)
- ✓ (六)更新前現有(既成)巷道估價原則如下
 - ✓ 1、更新前現況有現有(既成)巷道者視個案現況評估調整。
 - ✓ 2、應於估價條件中敘明相關折減內容。
- ✓ 更新後規劃設計既成巷道**不可廢巷**時：應考量不可廢巷因素對土地價格影響，並於合併前土地價值推估中增加“不可廢巷”之調整項目

估價之主要法令依據

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 (民國103年7月18日)

- 屋地不同人、土地持份顯不相當-計算土地使用權進行找補



- 1) 界定合理土地持分面積
- 2) 評估土地使用權價值：計算土地差異面積及地價總額，並合理拆算『使用權價值』與『所有權價值』
- 3) 建議評估步驟

於各區分所有建物合併前土地權利價值中進行找補。

- 步驟一先進行區分建物土地持分分配合理性評估
- 步驟二評估合理土地持分下房地總價
- 步驟三採不動產估價技術規則125或126條進行土地權利價值計算
- 步驟四依土地使用權價值進行土地差異價值找補
- 步驟五決定各區分建物土地權利價值

估價之主要法令依據(法定空地估價)

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 第六號公報

更新單元土地為已分割具獨立地號的法定空地估價原則

應先行確認該宗土地是否整宗均為法定空地，有無未用完容積率可建或可分割之面積。

b.若屬法定空地部分應採下列方式評估：

考量同一建築基地(同一使用執照)範圍合併評估，並視為未持有建物之有地無屋者；以整宗基地更新前整體價值扣除該建築基地整體地上建物之合法建物所有權價值，並考量該法定空地座落位置、個別條件修正評估之。

估價之主要法令依據

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報
(民國110年11月01日)

細目	經濟耐用年數	
辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之房屋	1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	50
	2 加強磚造	35
	3 磚造	25
	4 鋼架造(有披覆處理)	20
	5 鋼架造(無披覆處理)	15
	6 木造	10

工程造價

耐用年數

殘值率

開發建築利潤

建物之殘餘價格率	
建物構造種類	殘餘價格率(%)
鋼骨鋼筋混凝土造 (SRC)	8-10
鋼骨造 (SC)	8-10
鋼筋混凝土造 (RC)	4-5
加強磚造	0
磚造	0
鋼架造	8-10
木造	0
石造	0

開發或建築工期	利潤率
1年(含)以下	8%~20%
超過1年~2年(含)以下	10%~22%
超過2年~3年(含)以下	12%~24%
超過3年~4年(含)以下	14%~25%
超過4年~5年(含)以下	15%~26%
超過5年	16%~27%

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北

臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

估價之主要法令依據

第一號估價作業通則 延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則(民國112年7月07日)

- 耐用年數調整原則

建照取得日期	經濟耐用年數調整原則	重大變革
1982.1.1 以前	上限 20%內	針對不同用途的建築物，制定不同的重要性等級與「用途係數」
1982.1.1~ 1999.9.21 期間	上限 30%內	臺北盆地劃分特別震區、土壤液化、氬離子濃度等規定變革
1999.9.21 以後	上限 40%內	921 大地震

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

估價之主要法令依據

第一號估價作業通則 延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則(民國112年7月07日)

採用不動產估價技術規則第47條評估合法建物所有權價值時，可依第2條及第4條調整後建物之賸餘經濟耐用年數再加計20~30年做為可收益年數(通案建議20年)。
前項合法建物所有權價值係指土地與建物所有權人不同時，為單獨評估建物所有權人持有之建物及合法建物使用土地權利之價值。

建物具有土地使用權之情形，因建物所有權人將持續修繕，保障其自身使用土地之權益，若僅以賸餘經濟耐用年數判斷其使用可收益之年數，將低估其市場價值，因此通案建議加計 20 年以反映實際市場交易狀況。

估價之主要法令依據

台北市都市更新審議通則(111.07.28)

- 比較標的之成交日期應距價格日期一年內，但若無距價格日期一年內之比較案例，得放寬超過一年，並應敘明理由。

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

估價之主要法令依據

台北市都市更新審議通則(111.07.28)

- 勘估標的應選取與更新案類似之案例，並符合不動產估價技術規則第 12 條之規定：
 - (1) 實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。
 - (2) 與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
 - (3) 與勘估標的使用性質或使用分區管制相同或相近者。
 - (4) 實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

估價之主要法令依據

台北市都市更新審議通則(111.07.28)

- 建築設計中涉及轉管、過梁、招牌、公共設施之空調主機及中繼水箱等相關設施之位置，請於圖面用符號或標誌載明清楚並反映於更新後估價中，另請實施者善盡告知義務，使選配建築設計中涉及上述相關設施所有權人清楚知悉。

估價之主要法令依據

台北市都市更新審議通則(111.07.28)

- 兩遮登記及計價方式：(1) 107 年 1 月 1 日後報核之案件，不予登記、計價。(2) 107 年 1 月 1 日前報核之案件處理方式：a. 通案及涉及公有地案件，應予登記及計價。b. 倘個案主張兩遮登記、不計價，則應出具全體所有權人同意書，同意書應載明兩遮登記、不計價，致影響共同負擔等內容(如總價值降低、共負比提升、分配價值減少等)。(3) 第一項兩遮不計價部分，因考量兩遮對建築物貢獻之功能效益，其估價方式得依臺北市不動產估價師公會公告「**台北市都市更新未登記兩遮估價作業方式**」辦理。

影響不動產價格個別因素解析

雨遮計價

雨遮定義

距離窗戶或開口上緣50公分內的構造物，用途為遮陽、避雨，因無法居住，被戲稱為鳥站



2011年5月後至2017年底前取得建照的預售屋雨遮可登記不可計價，**新成屋雨遮維持可登記可計價**



於2018年後始取得建照的成屋，亦須注意是否有**設計雨遮**，即使屬於不登記不計價，雨遮設計會提高營建成本，**進而影響房價**



建照取得時間	可否登記	可否計價
2011年前	可	可
2011年~2017年	可	否
2018年後	否	否

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

估價之主要法令依據

台北市都市更新未登記雨遮估價作業方式(重點摘錄)

- 1. 勘估標的建物有設置雨遮但不能登記者，考量雨遮仍具維護建物或使用之效益，估價師仍應以法令變更前的可登記雨遮面積進行評估，惟因其效益價值不若主建物，故其單價應低於主建物
- 2. 報告書中應列出勘估標的之未登記雨遮1比例與比較標的之登記雨遮比例，計算公式為“(未)登記雨遮面積/主建物面積”，估價師得考量兩者雨遮比例過大過小與上述第一點之情形，並於上述第一項“雨遮”之調整項目中一併考量。
- 3. 估價師應在報告書中列出比較標的不含雨遮之公共設施比例，公式為“公共設施面積/(登記總面積-登記雨遮面積)”，估價師得考量公共設施比例過大過小之情形，於價值推估過程中增加“公共設施比例”之調整項目。

估價之主要法令依據

民法833-1

未定存續期間之地上權：依民法第 833 條之 1 規定：「地上權未定有期限者，存續期間逾二十年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。」因地上權未定存續期間須經由法院裁定剩餘之存續期間，此不確定狀態將無法計算折減幅度，因此參考該條文前段針對存續期間逾二十年方得訴請法院裁定之規定，未定存續期間之地上權以二十年為最高剩餘存續期間。

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



TAIPEI
臺北

臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

估價常見問題與解析

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

影響不動產價格個別因素解析

更新後區分權利價值評估

住家樓層別效用比

樓層數	樓層別效用	樓層數	樓層別效用
1	120%	9	105%
2	102%	10	106%
3	101%	11	107%
4	100%	12	108%
5	101%	13	109%
6	102%	14	110%
7	103%	15	111%
8	104%		

傳統四樓迷思?

樂居 LEJU

一年成交均價: 132.19 萬/坪 | 歷史最高價: 150.17 萬/坪

平均成交均價: 128.19 萬/坪 | 歷史最低價: 116.46 萬/坪

基本資料

- 地址: 復興南路一段132號
- 公積比: 35-37%
- 總戶數: 70 戶
- 基地面積: 77 坪
- 樓層高: 15
- 建築規則: 住宅
- 土地使用分區: 商3特
- 構造種類: RC
- 坪數資料: 1房-12/15坪
- 車位類別: 倉庫車位
- 充電設備: 未知
- 車位數量: 24
- 建設公司: 統創建設開發
- 建築設計: 黃宏輝

請選擇戶別

其他路稅 (標準)

	A1	A2	A3	A5	A6
15F	109/10 150.11 萬/坪	109/10 149.82 萬/坪	109/10 149.98 萬/坪	109/10 149.98 萬/坪	109/10 150.17 萬/坪
14F	109/11 133.37 萬/坪	109/08 144.64 萬/坪	109/08 144.51 萬/坪	109/07 144.3 萬/坪	109/08 149.9 萬/坪
13F	109/11 130.04 萬/坪	109/11 130.03 萬/坪	109/11 129.98 萬/坪	109/11 129.96 萬/坪	
12F	109/07 129 萬/坪	109/07 129.05 萬/坪	109/07 128.81 萬/坪	109/05 131.18 萬/坪	109/08 133.15 萬/坪
11F	109/11 132.01 萬/坪	109/12 131.92 萬/坪	109/12 131.99 萬/坪	109/07 131.71 萬/坪	109/07 131.74 萬/坪
10F	109/11 132.01 萬/坪	109/11 130.03 萬/坪	109/11 129.98 萬/坪	109/06 124.89 萬/坪	109/06 124.95 萬/坪
9F	109/07 131.81 萬/坪	109/08 132.07 萬/坪	109/08 131.93 萬/坪	109/06 119.95 萬/坪	109/06 119.99 萬/坪
8F	109/05 129.13 萬/坪	109/07 128.72 萬/坪	109/08 129.88 萬/坪	109/06 119.95 萬/坪	109/06 119.99 萬/坪
7F	109/08 126.57 萬/坪	109/07 128.78 萬/坪	109/10 127.02 萬/坪	109/07 125.41 萬/坪	109/07 125.83 萬/坪
6F	109/08 127.04 萬/坪	109/08 124.69 萬/坪	109/08 126.98 萬/坪	109/07 119.95 萬/坪	109/06 119.99 萬/坪
5F	109/06 117.99 萬/坪	109/06 118 萬/坪	109/06 117.94 萬/坪	109/06 117.98 萬/坪	109/06 117.98 萬/坪
4F	109/08 125.75 萬/坪	109/04 120.77 萬/坪	109/11 119.98 萬/坪	109/07 122.96 萬/坪	109/07 123.1 萬/坪
3F	109/08 121.52 萬/坪	109/08 121.52 萬/坪	109/07 121.96 萬/坪	109/07 118.06 萬/坪	109/07 116.48 萬/坪
2F	109/08 116.5 萬/坪	109/08 116.53 萬/坪	109/08 116.46 萬/坪	109/07 116.49 萬/坪	109/07 120.63 萬/坪

四樓均成交單價優於二、三樓

影響不動產價格個別因素解析

更新後區分權利價值評估

- ☑ 將各住宅單元依據以「樓層別效用比率」修正其垂直價差及「位置別效用比率」修正水平價差

住家位置別效用比率

單元面積	調整率	通風採光	調整率	視野	調整率	車道影響	調整率
11坪以上 未達13坪	2%	一面採光	-1%	受鄰棟影響	-1%	緊臨	-4%
30坪以上 未達35坪	0%	兩面採光	0%	無影響	0%	較多(2樓)	-2%
50坪以上 未達60坪	-2%	三面採光	1%			較少(3樓)	-1%
						無影響 (4樓(含)以上)	0%
無障礙廁所	?	轉管影響	?	無障礙廁所	?	緊鄰醫院	?

影響不動產價格個別因素解析

社區內影響設施類型



轉管



無障礙廁所



中繼機房

蘋果即時



車道戶

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會

Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

影響不動產價格個別因素解析

鄰避/迎毗設施



學校操場



捷運



醫院



加油站



餐廳、夜市



便利商店



高架橋



社會住宅

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會

Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

影響不動產價格個別因素解析

社區內影響設施類型

記者黃資真／台北報導

台北一名林姓女子住在內湖AIT特區 ██████████ 的23樓，沒想到花了1億1800萬元，卻發現只要樓頂的游泳池有人正在踢水或跳水，或是走在木板上，家裡就會出現類似拍打籃球「咚咚」的重低音低頻噪音，還因而罹患睡眠障礙症，決定聯合鄰居洪女一同向建商提告。台北地院判決 ██████████ 建設沒有在泳池底部鋪設減音或消音裝置，因此必須負起修繕游泳池責任，並賠償360萬元給林女和洪女。

建築師公會提出鑑定報告說明，游泳拍打水面產生的聲音叫做「水面衝擊音」，碰到池體底部後再產生「池底衝擊音」，若池體底部上方或下方欠缺減音或消音裝置，陸續穿透其他構造，最後抵達23樓天花板，成為住戶會聽到的「咚咚咚」噪音。

法官認定，林女、洪女家裡的噪音，是因 ██████████ 建商規劃泳池時未在底部鋪設減音或消音裝置所造成，故歸責為其缺失，須負責按照建築師公會建議，將游泳池的構造體重新翻修，精神慰撫金部分，須賠償林女200萬元、洪女160萬元，共360萬元，可上訴。

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北

臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

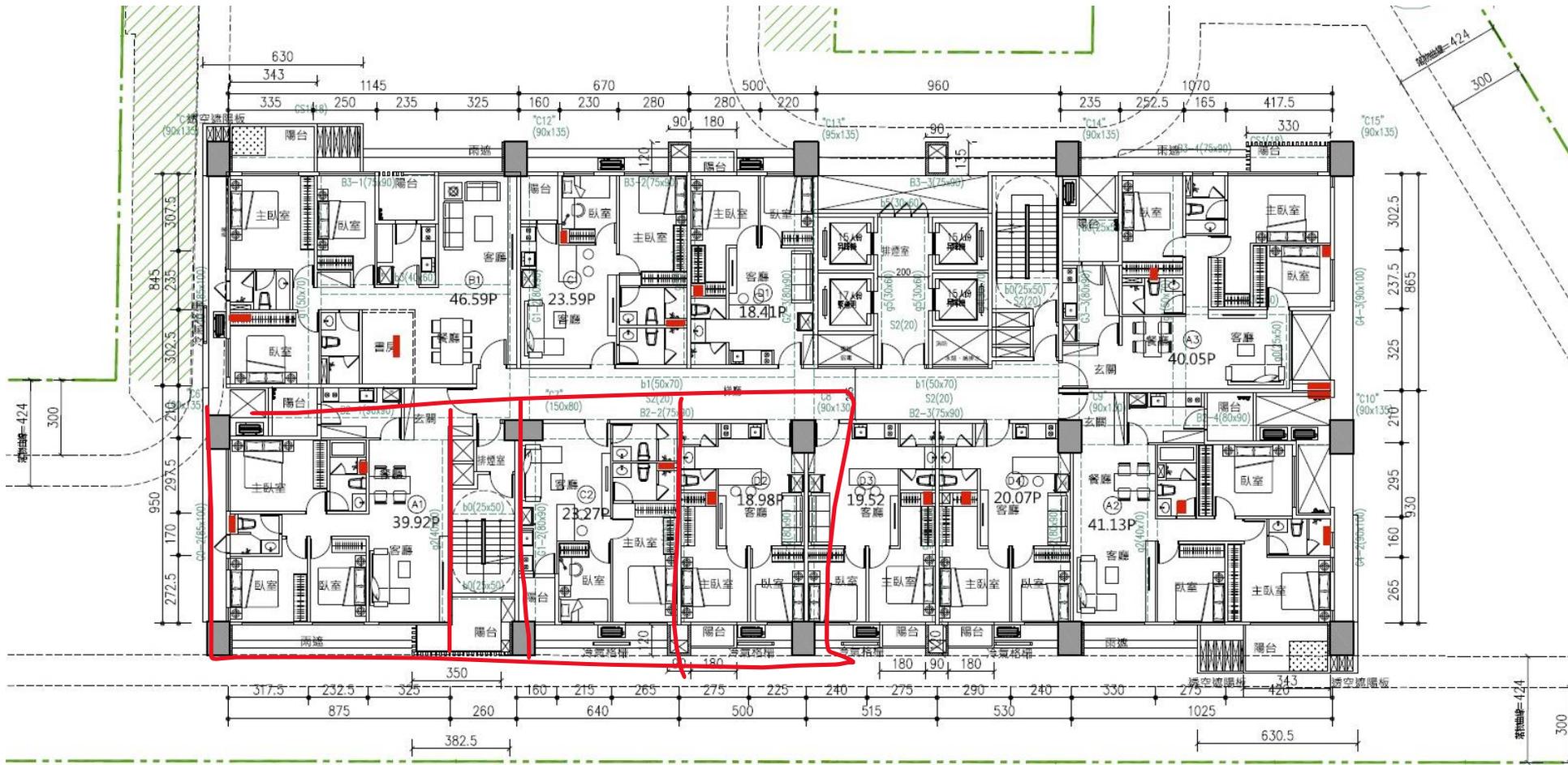
執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

影響不動產價格個別因素解析

社區內影響價格類型-客廳



四、八、十二層平面圖 S=1/200

影響不動產價格個別因素解析

鄰避/迎毗設施



學校操場



捷運



醫院



加油站



餐廳、夜市



便利商店



高架橋

社會住宅

社會住宅

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



TAIPEI
臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

權變估價常見問題

房屋有重新裝潢情況下，是否會增加權利變換前權利價值？

- 就一般市場上交易習慣，房屋有重新裝潢者市場價值會較高，但由於都市更新是以拆除重建為目的，主要是評估所有權人間權利變換價值之公平性。因此就公平性而言，裝潢因素不適宜列入權利變換前權利價值。因此建物在法定用途及一般正常裝潢條件上下進行價值評估。



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會

Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

權變估價常見問題

更新單元內只有房子沒有土地的合法建物所有權人權利價值如何估價？

➤ 步驟一：

協議先行，依都市更新條例第60條規定，由土地所有權人及合法建物所有權人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。

➤ 步驟二：

若前項協議不成，由實施者估定合法建物所有權人之土地權利價值，但實務上通常由實施者委託不動產估價師，評估合法建物所有權人之更新前土地權利價值。

權變估價常見問題

為什麼我的土地價值比較低？

- 我的土地占全區的10%，為什麼權利價值只有8%？
 - 我的公告現值比較高，為什麼評估單價沒有比較高？
 - 比準地為什麼不選最好的？
-
- 土地個別因素影響：土地使用分區、容積率、裡地
 - 公告現值與市價沒有絕對關聯性
 - 比準地選高？選低？只是調整方向的問題，並不會影響評估價格
 - 房屋稅路段調整率？

權變估價常見問題

我們建物面積一樣，為什麼我的公寓價格比樓下的低？

- 我和鄰居建物面積都一樣，為什麼我的價格比較低？
 - 我的一樓價格怎麼跟樓上價差那麼小？
 - 我的房子裝潢是新的，建材比較好，應該要貴一點？
- 個別因素影響：樓層、採光、商效、視野、邊間
- 建物室內皆以一般屋況評估
- 一樓房價與樓上層單價沒有絕對關聯性
- 帝寶房價若為250萬元/坪，一樓店面多少錢？
- 東區店面若為500萬元/坪，樓上層住家價格多少錢？



~~簡報結束×敬請指教~~

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社団法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association