

# 114年基隆市專業人才培訓班

## 權利變換估價概要與案例

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

114.03.03

# 講師簡歷

現職	景瀚不動產估價師聯合事務所副所長 臺北市都市更新權利變換計畫審查小組成員 桃園市都市更新審議及爭議處理委員會委員
學歷	國立台北大學地政學系學士
證照及事蹟	不動產估價師國家高等考試及格 土地登記專業代理人考試及格 獲選臺北市第8屆優良不動產估價師
公部門委辦案資歷	臺北市十二行政區都市更新系列講座講師 臺北市都市更新重建教育訓練系列講座講師 桃園市自主更新教育訓練系列講座講師 基隆市自主更新人才從業人員培訓課程系列講座講師
其他經歷	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、監事 台北市都市更新整合發展協會理事



# 簡報大綱

- 1.權利變換估價法令要點
- 2.更新前後估價作業程序
- 3.估價條件模擬與分析
- 4.更新前權利價值比例試算與更新後權利價值分析
- 5.案例問題研討

# 權利變換估價法令要點



# 法令規範

- 1、不動產估價技術規則。
- 2、都市更新條例。
- 3、都市更新權利變換實施辦法。
- 4、中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報  
- 「不動產估價技術公報-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」。
- 5、中華民國不動產估價師公會全國聯合會- 「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」。



# 何謂權利變換

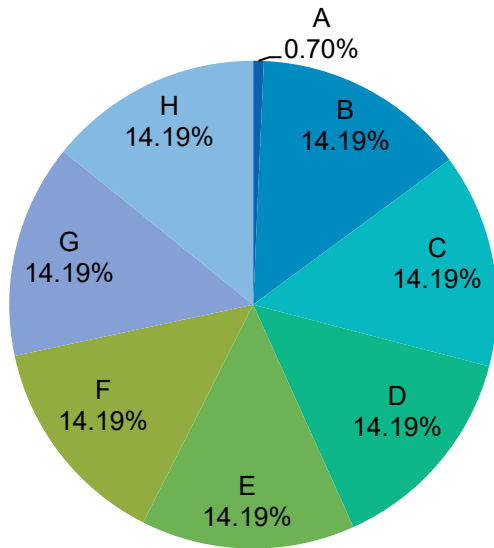
- 都市更新權利變換實施辦法第15條：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。

- 都市更新權利變換估價，係由不動產估價師評估土地所有權人及權利變換關係人參與都市更新之價值，計算各土地所有權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。
- 都市更新權利變換實施辦法第二條:權利變換關係人，指依都市更新條例第六十條規定辦理權利變換之合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人及耕地三七五租約承租人。

# 都市更新權利變換機制

- 更新前價值(評估土地價值)

A更新前  
權值比例  
0.7%

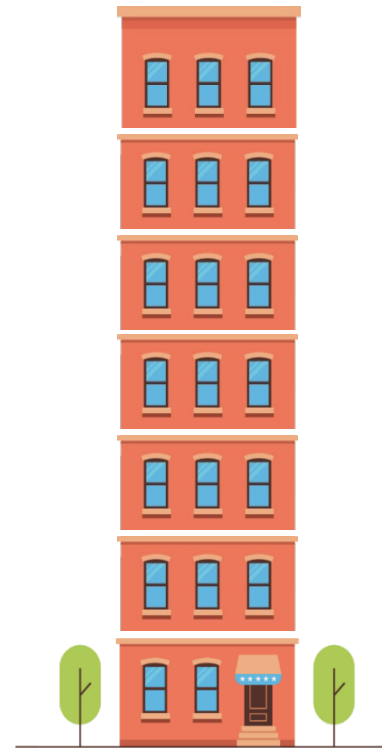


- 更新後價值(評估更新後房屋及車位價值)



權利：  
地主可分回更新  
後房屋及車位

義務：  
共同負擔





# 都市更新權利變換機制

- 舉例說明：

更新後總價值 - 更新成本 = 地主可分回房地

更新後總價值  
50億元



全體地主可分回房地  
22.5億元

依更新前價值比例，換算可分回房地價值後，再選屋並進行找補。

折價抵付更新成本  
27.5億元

更新成本。



# 都市更新權利變換機制



地主	更新前價值比例(%)	更新後扣除更新成本可分配總值(萬元)	甲可選配房屋車位價值(萬元)	選配戶別	選擇更新後房屋及車位價值(萬元)	找補價值(萬元)
A	0.7%	225,000	1,575	5F+B2F車位	1,546	29
				7F+B1F車位	1,600	-25



7F= 面積26坪×單價52.5萬元 =總價1,365萬元  
 6F= 面積26坪×單價51.5萬元 =總價1,339萬元  
 5F= 面積26坪×單價51萬元 =總價1,326萬元  
 4F= 面積26坪×單價50萬元 =總價1,300萬元  
 3F= 面積26坪×單價50.5萬元 =總價1,313萬元  
 2F= 面積26坪×單價50.5萬元 =總價1,313萬元  
 1F= 面積26坪×單價55萬元 =總價1,430萬元

B1F坡道平面車位235萬元  
 B2F坡道平面車位220萬元



# 不動產估價師在權變估價中角色為何？

- 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。
- 五、配合都更案相關之權利變換計畫說明會、公聽會及相關審議會等法定會議之列席說明。



# 不動產估價師選任機制

- 都市更新條例第50條(民國108年1月30日修正)
  - 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，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。
  - 各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，送各級主管機關參考審議。
  - 第二項之名單，由各級主管機關會商相關職業團體建議之。



# 基隆市都市更新權利變換專業估價者建議名單

- 基隆市都市發展處>便民服務>檔案下載>住宅及更新科
- 都市更新條例第五十條第二項權利變換專業估價者選任建議事項
  - 實施者除應依都市更新權利變換實施辦法第七條規定選任**正取二家外，備取三家**，但同一都市更新權利變換計畫，選任之專業估價者所隸屬之事務所不得重複。
  - 實施者應**優先委任正取**之專業估價者所隸屬之事務所，當雙方無法完成委任時，再依序委任備取之專業估價者所隸屬之事務所。



# 如何決定領銜估價師？

- 依照目前都市更新相關計畫書範本製作及注意事項，均會要求實施者說明選定某家不動產估價師事務所的權利價值做為計算基礎之理由，原則上實施者會選取更新前土地權利價值最高或更新後權利價值最高者。
- 實務上，不同更新單元之狀況不同，故因個案而有所不同。

# 更新前後估價作業程序



# 更新前後估價作業程序

1

## 估價前置作業

- 標的產權整理。
- 更新單元現勘。
- 估價條件擬定及說明。

2

## 更新前後 權利價值評估

- 更新前權利價值評估：  
自相關資料及估價原則確定之日起，20個工作天內。
- 更新後權利價值評估：  
自委託者提供更新後建築平面圖及相關資料之日起，20個工作天內。

3

## 自辦公聽會

- 更新前後權利價值說明。

4

## 向縣市政府 申請都更案

- 提供都市更新事業權利變換所需估價及表格。
- 製作估價報告書：  
依內政部訂定之不動產估價技術規則製作，經委託者同意之日起，15個工作天內。

5

## 縣市政府 都更案審查

- 列席會議：  
本案相關權利變換計畫說明會/公聽會/聽證會/估價協調會及相關審議會等法定會議。
- 配合會議審查意見修正：  
委託者通知之日起15個工作天內調整完成，並檢送報告書。

6

## 都更核定通過

# 估價條件模擬與分析





# 估價條件擬定

- 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，由委託者發函予者，並於公聽會等公開場所向土地所有權人及權利變換關係人說明。



# 估價條件擬定

- 估價條件包含項目：

(1)價格日期-評價基準日之訂定：依都市更新權利變換實施辦法第13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**。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。



# 估價條件擬定

## (2)更新前估價條件

- A. 土地權利價值原則以法定容積作為評估依據，但有下列情況時，依下列說明評估。
- a.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。
  - b.申請海砂獎勵。
  - c.申請「台北好好看系列二」容積獎勵。
  - d.更新單元內，部分土地於辦理更新計畫前已完成容積移轉。
  - e.申請老舊公寓專案獎勵。
  - f.其他...ex：危險建築物獎勵等。



# 估價條件擬定

- 更新前土地因相關法令得給予**個別土地**獎勵容積或移入容積時，則更新前土地權利價值應考量該容積作為評估依據，但應在不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則下，進行獎勵容積折減評估之。



# 估價條件擬定

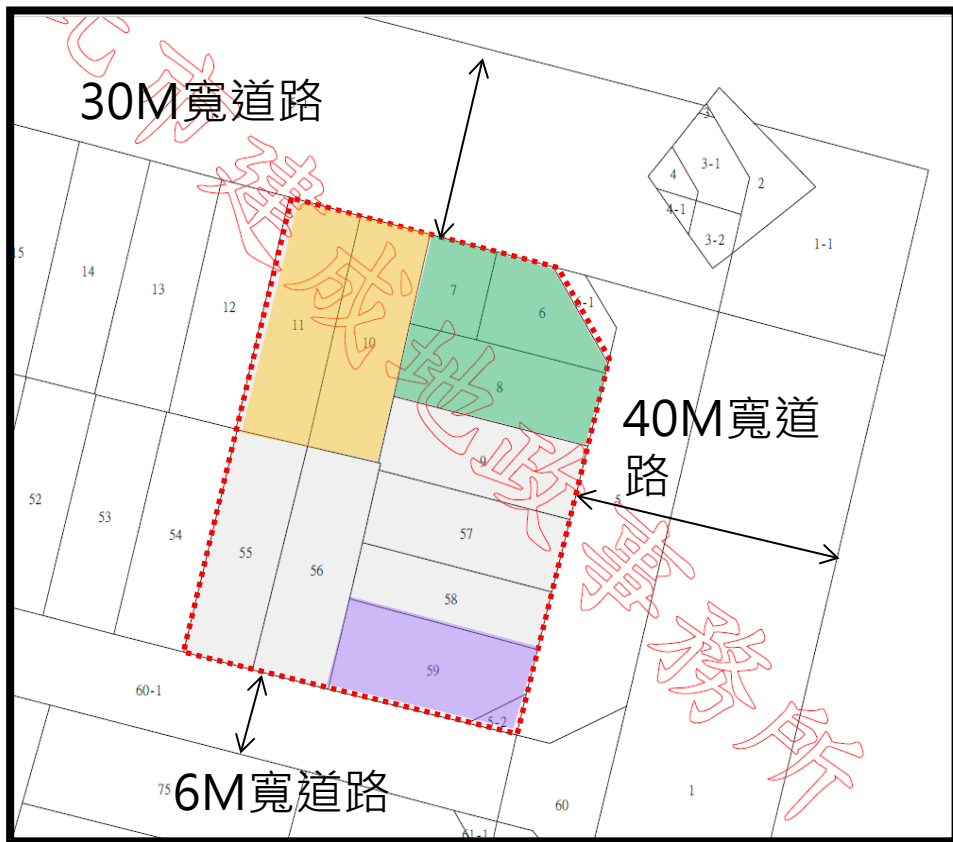
## B. 更新前各宗土地劃定原則。

- a. 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)
- b. 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)
- c. 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。

# 估價條件擬定

- 圖一：毗鄰數筆土地為同一所有權人

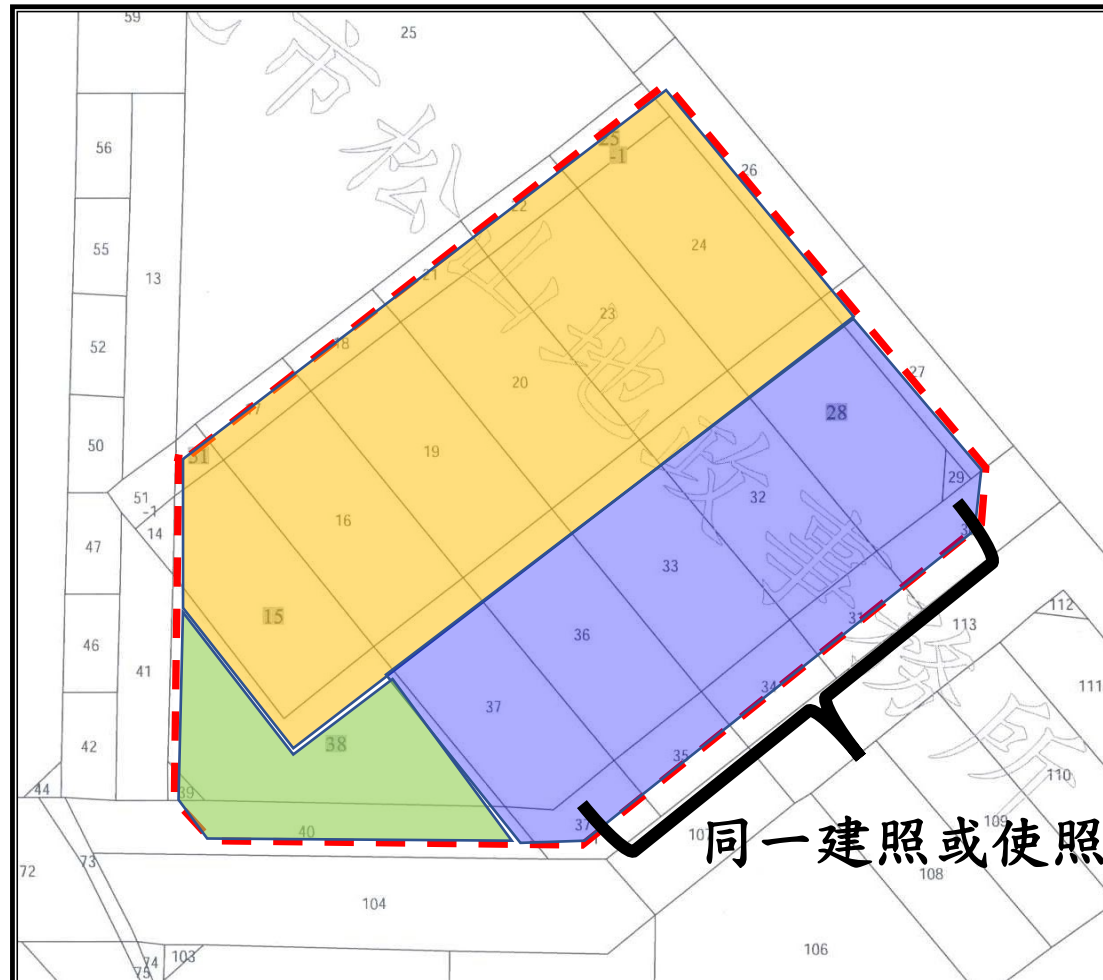


Q1土地分宗情況

項目	土地地號	所有權人	備註
1	6、7、8地號	林○○	同一所有權人
2	10、11地號	李○○	同一所有權人
3	5-2、59地號	邱○○	同一所有權人

# 估價條件擬定

- 圖二：數筆土地為同一建照或使用照





# 估價條件擬定

## (3)更新後估價條件：

- A. 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。
- B. 比準單元之擬定
- C. 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)。



# 更新前權利價值比例試算與 更新後權利價值分析

# 更新前權利價值評估方式及過程

評估合併為一宗土地價值

全體權利人權利價值總和；A

劃分各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

選定比準地

各宗地地價分配

分配各宗土地地價1~N

價值提升

區分建物地價立體化

權利換關係人價值比例

各權人權利價值歸戶

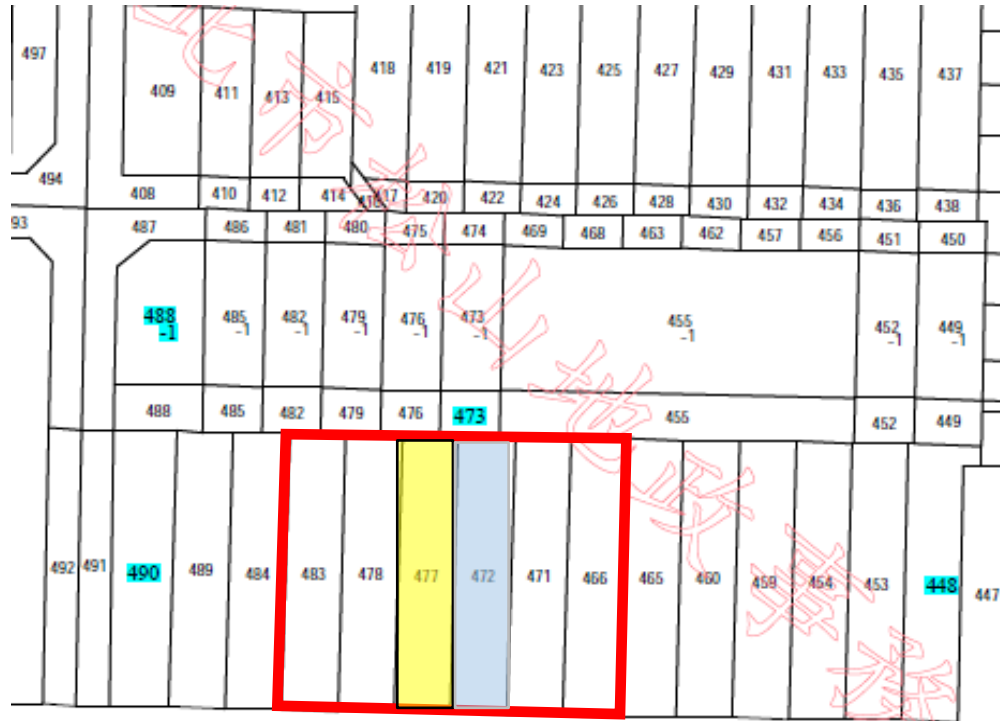


# 更新前權利價值評估方式及過程

- 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。
  - ✓ 更新單元內不是每宗土地的價值都是一樣的，要考量各宗土地在更新案的貢獻程度高低，給予其所對應之合理價值。

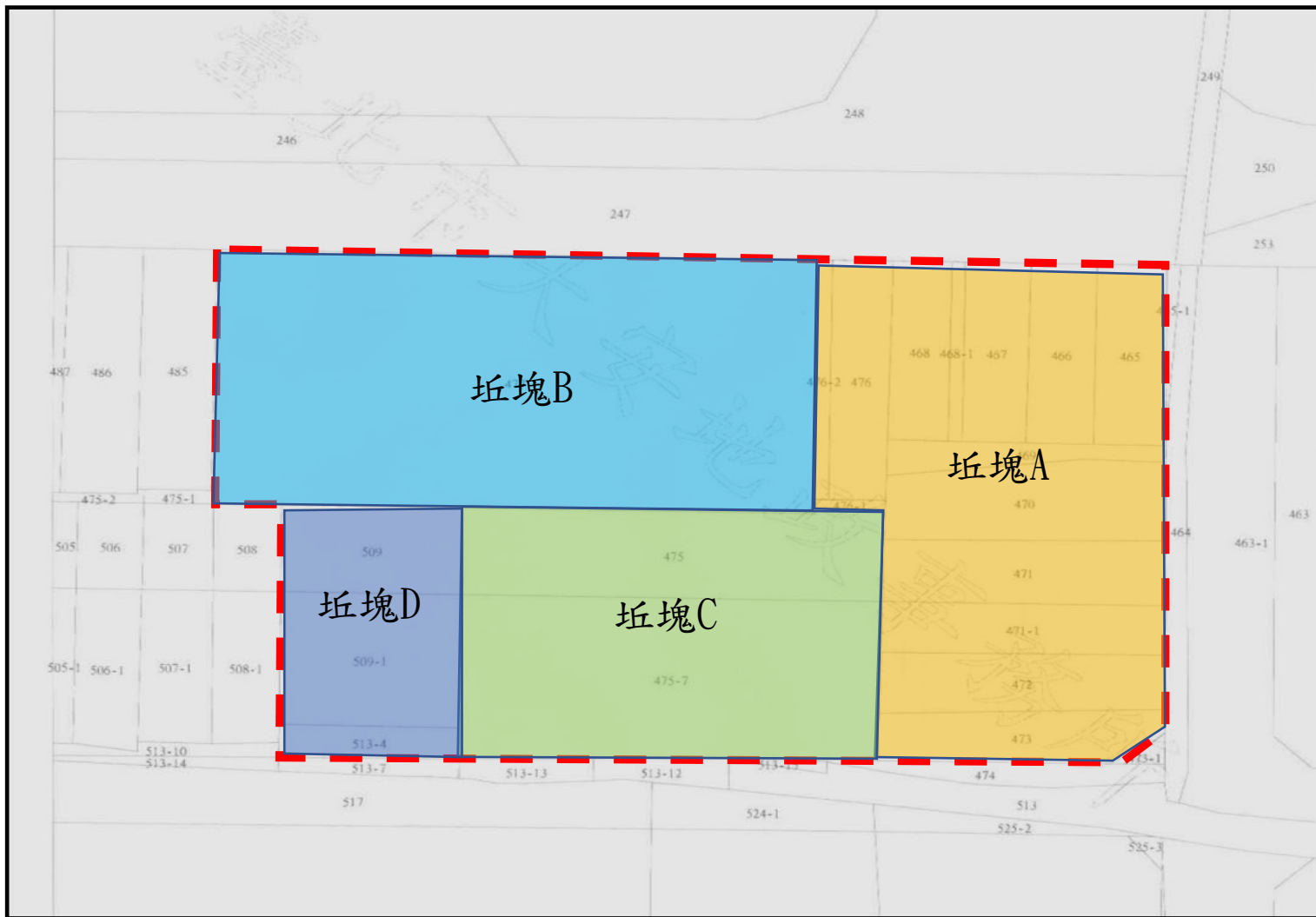
# 更新前權利價值評估方式及過程

舉例說明：



紅色框框為一更新單元，其中472地號(藍色框)與鄰地477地號(黃色框)之面積、使用分區、面寬、臨路等個別條件均相同，但因477地號上有原容積大於法定容積情形，而472地號無此情形，故在土地價值評估時，會考量477地號有原容積貢獻，而在價值上會與472地號有所差異。

# 更新前土地權利價值評估實例說明





# 更新前土地權利價值評估實例說明

## 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	100.00%

# 更新前土地權利價值評估實例說明

## 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%	6,500,000	5,768,977,500	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%			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	100.00%				5,768,977,500

參與者以更新前權利價值比例分配更新後價值

不參與者領取更新前權利價值



# 更新前權利價值評估方式及過程

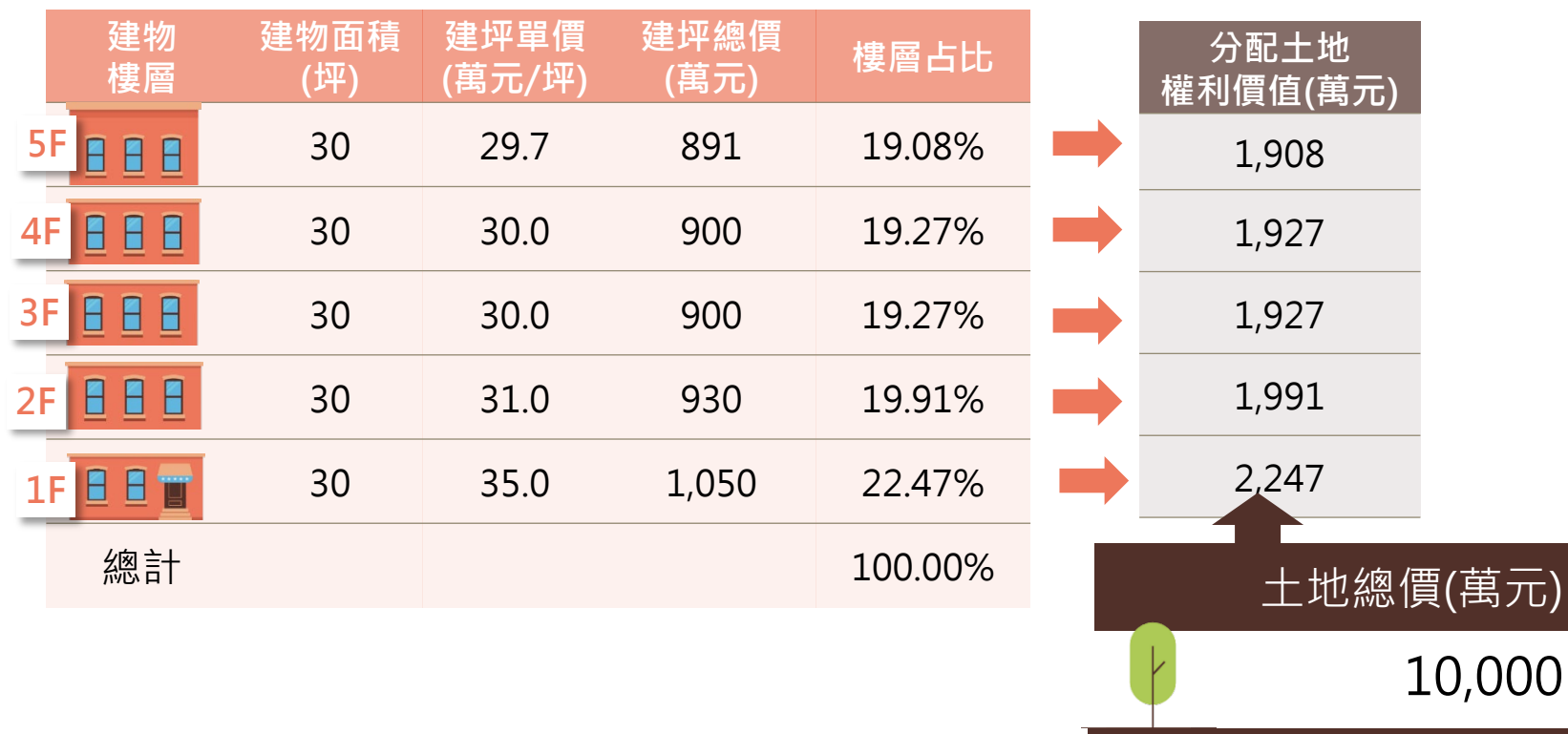
- 更新前區分建物土地權利價值估價觀念
  - ✓ 更新前樓上樓下各層公寓之建物面積、土地面積相同時，並不代表各層公寓之土地權利價值就相同。
  - ✓ 評估出各宗土地之權利價值後，如該筆土地上有公寓時，如何拆算地上各層公寓之權利價值？是依各層建物面積或是土地持分比例拆算嗎？

 依照不動產估價技術規則拆算

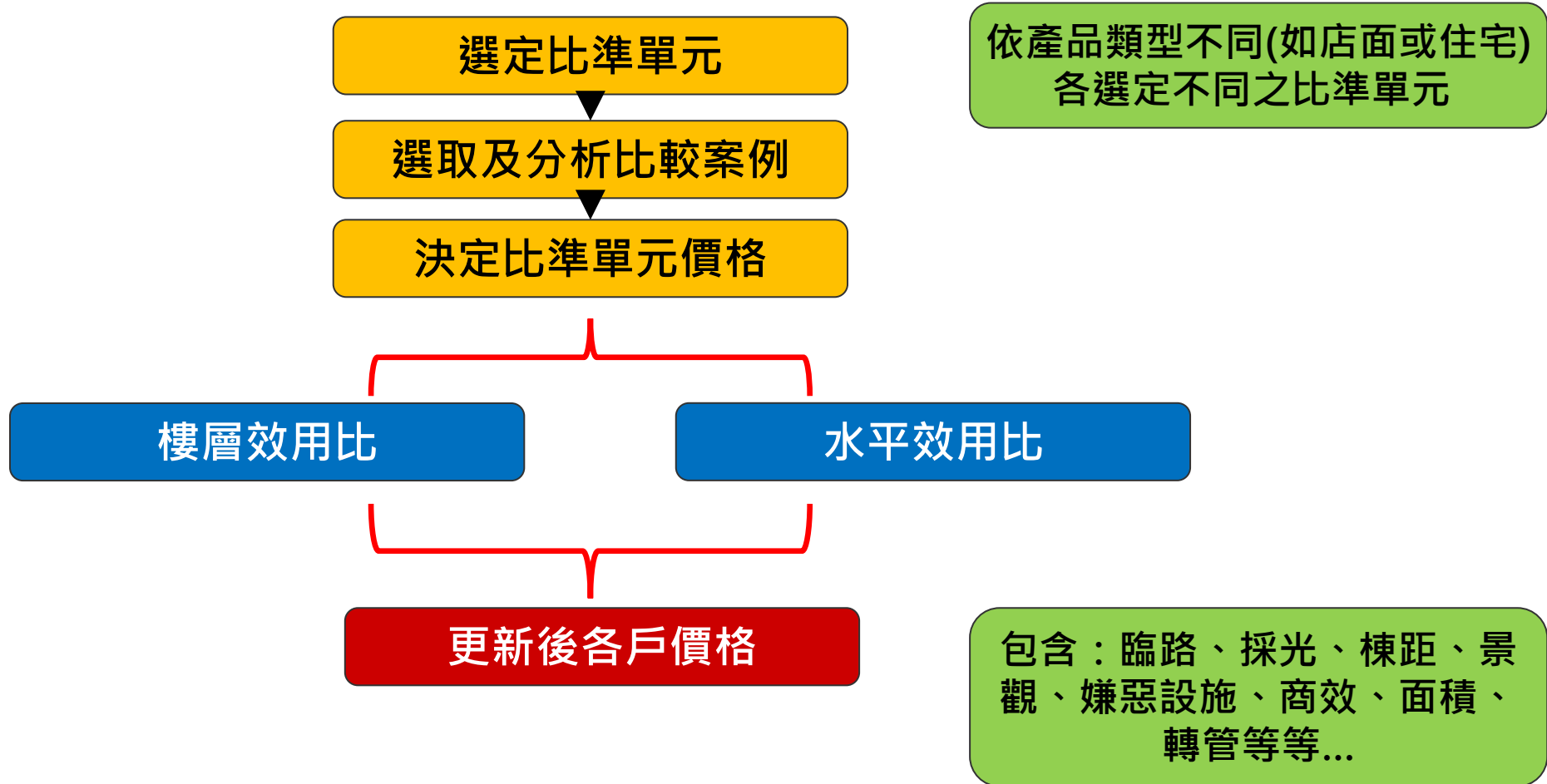


# 更新前區分建物土地權利價值實例說明

- 經調查市場案例，○○路上地面層價格為33~37萬元/坪，樓上層住家價格約為28~32萬元/坪




# 更新後權利價值評估過程



# 案例問題研討




- Q1 更新前有增建時，增建物價值是否得計入權利價值中？
- Q2 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？
- Q3 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？
- Q4 更新前有部分建物打通使用時，是以現況評估？或其他方式？
- Q5 更新前有部分建物所對應之土地持分比例不一時，如何評估？



# Q1更新前有增建時，增建物價值是否得計入權利價值中？


A1:權利變換係依都市更新條例第3條第7項規定，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。



## Q2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？


A2：

- a. **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。
- b. **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。



## Q2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？


- c. 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。
- d. 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。



Q3: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？


A3:依該建物在法定用途使用下，一般正常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。





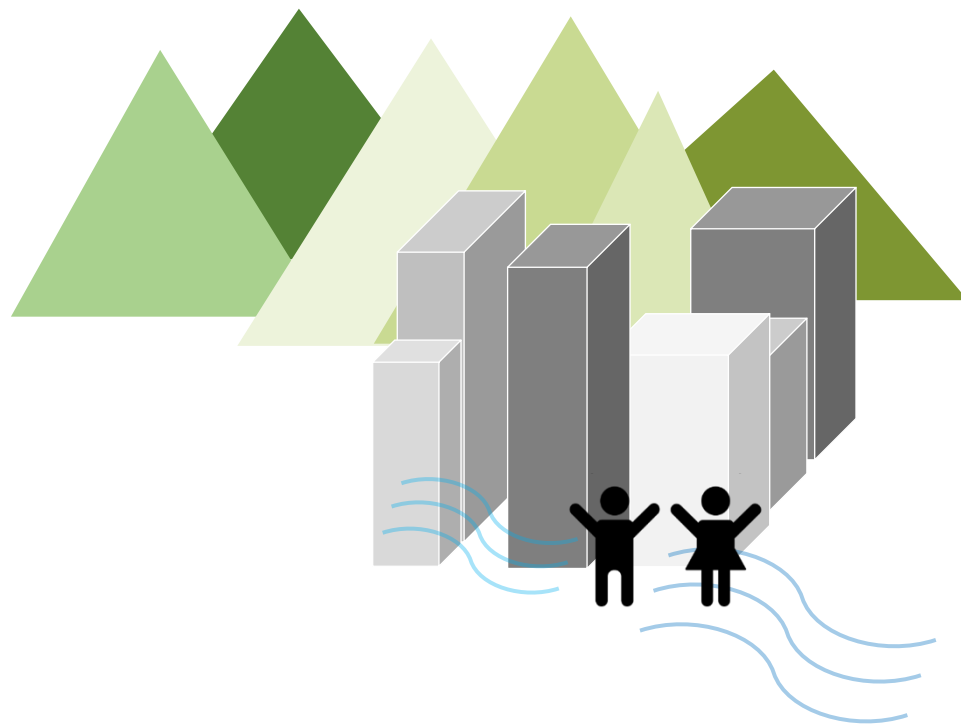
## Q4:更新前有部分建物打通使用時，是以現況評估？或其他方式？

- 舉例說明:假如更新前有地面層A、B、D、E四戶店面，其中A戶為角間店面，現況A、B二戶打通使用，則B戶是否以角間店面評估。
- A4:如在於評價基準日當時，該二戶已完成合併登記或於使用執照完成相關變更時，則可視為一戶，否則評估係以土地、建物登記謄本、建物測量成果圖及使用執照等資料為依據，並非以現況使用為判斷依據。



## Q5:更新前有部分建物所對應之土地持分比例不一時，如何評估？

A5：一般而言，先釐清出該社區土地登記之習慣或邏輯，原則上先依該登記習慣或邏輯作為土地持分依據，再來找尋土地持分過多的與不足的戶別，進行價值找補。如果無法找出土地登記之習慣或邏輯，則以各戶專有面積比例作為各戶合理土地持分依據，以此計算出各戶應持有之合理土地持分面積，再與目前實際持有土地面積進行價值找補。



~~簡報結束×敬請指教~~