

114年臺北市都市再生教育訓練X都市更新系列講座

常見估價審查注意事項

講 師|張家銘

現 職|臺北市政府地政局地價科 股長

課程日期|114.10.29

簡報大綱

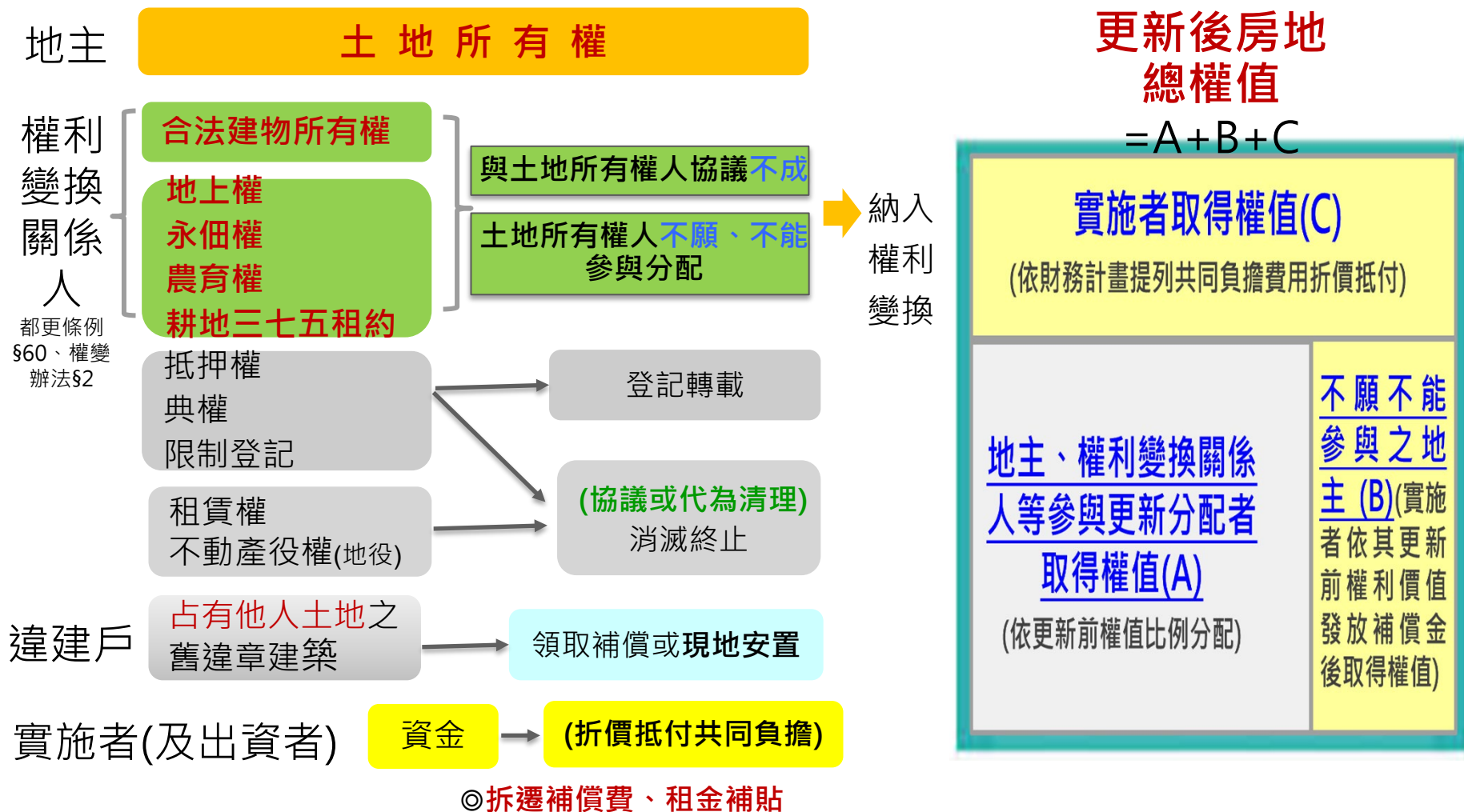
壹、要查估什麼

貳、要審查什麼

參、要注意什麼

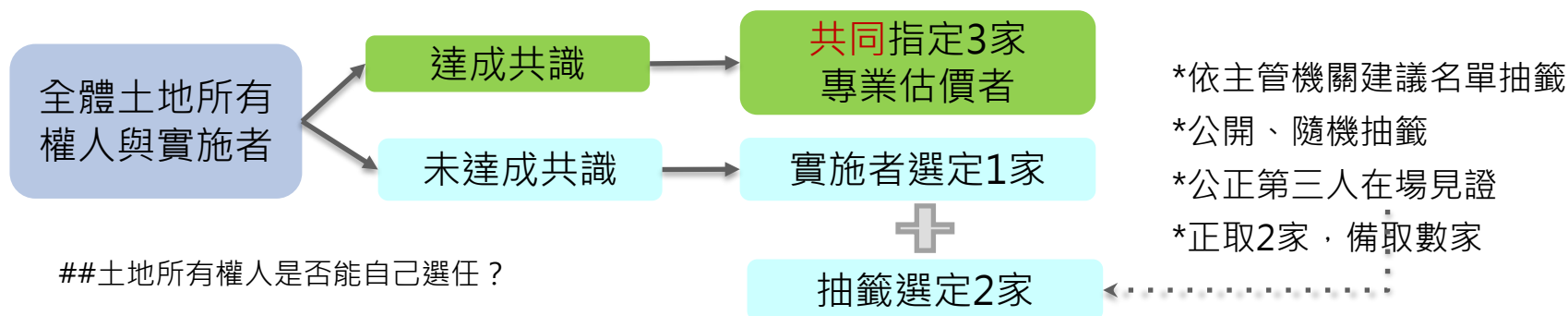
壹、要查估什麼

一、權利變換估價



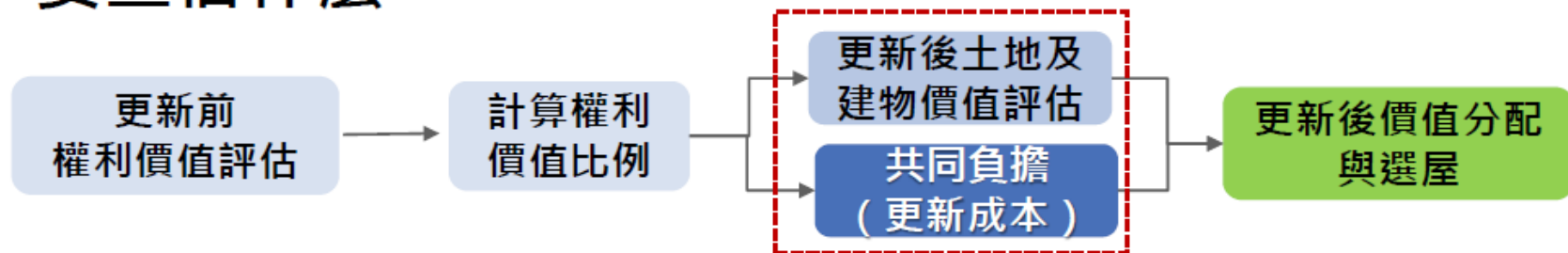
壹、要查估什麼

二、估價師選任方式 (都更條例§50、權變辦法§7)



- 估價結果該選那一家：由3家中選取更新前或更新後權利價值最高者。
- 價值分配比例如何計算：依更新前**合併前各宗**土地所有權人及**權變關係人**之**土地權利**價值，占更新範圍**合併前土地總價格**之比例。
- 計算權利價值比例目的：作為土地所有權人間、土地所有權人與**權變關係人**間分擔都市更新相關成本(共同負擔)，以及分配更新後建物及其土地應有部分價值之依據。

壹、要查估什麼



$$\text{共同負擔比率} = (\text{共同負擔} / \text{更新後權利價值}) * 100\%$$

	更新前 權利價值比例	更新後房地 總權值	1-共負比	更新後應分配 權利價值
A地號-土地所有權人甲：700萬	20%	× 10,000萬 × 60% =		1,200萬
B地號-土地所有權人乙：1,400萬	40%			2,400萬
C地號-土地所有權人丙：840萬	24%			1,440萬
地上權人 丁：420萬	12%			720萬
合法建物所有權人戊：140萬	4%			240萬
	3,500萬 100%			6,000萬

分拆計算

假設：

- 更新後房地總銷售金額10,000萬元，實施者提供資金依提列標準提列共同負擔費用4,000萬元，共負比40%。
- 如有永佃權、375租約、合法建物所有權、地上權等權變關係人時，土地所有權人協議不成或不願、不能參與分配，則需再分拆計算各項權利價值。

貳、要審查什麼

一、事業計畫書

章節目錄		審查注意事項
-	審議資料表	掌握更新單元基本資料(如：地號、面積、使用分區、可興建總樓地板面積、獎勵容積項目與面積等重要資訊)。
貳、參、肆	計畫地區範圍、現況分析、與都市計畫之關係	了解更新單元坐落位置及 土地使用管制條件 (如：更新範圍、基地位置、臨路情形、現況及細部都市計畫等資訊)。
伍	處理方式及區段劃分	確認更新方式(協議合建或權利變換)，以對應不同的估價目的、估價內容。
玖	重建區段之土地使用計畫	掌握各宗土地法定使用強度及申請 容積獎勵 情形(容積獎勵項目與額度、 更新後建築計畫 (如：地上總興建樓層及地下層數、建築結構與規劃用途)。
拾參	財務計畫	了解更新後建物營建條件，檢視 房價是否合理反映造價成本 ， 共負比是否合理 (如：建築構造、建材等級、營建費用是否有特殊造價(如制震、逆打工法等)、更新後 共同負擔總費用 、可銷售總價值評估等)。

貳、要審查什麼

二、權利變換計畫書

章節目錄		審查注意事項
肆	更新前權利關係人名冊	掌握各宗土地 權屬及他項權利 設定情形，及是否有公有土地及 占用他人土地之違章建築戶 (如：土地及建物權屬清冊、違章物與土地改良物清冊等資訊)。
陸	占有他人土地之舊違章建築戶處理	了解坐落區域內舊違章是否有安置？相關成本或收入將影響共同負擔與更新後總收入之計算。
柒	更新前後權利價值估價	確認是否以 更新後房地總權值最高 者為權利變換計算依據，並注意其更新前土地地價、更新後總權值評估結果之合理性。
捌	都市更新權利變換有關費用及共同負擔	掌握實施者提列 共同負擔 (即都市更新成本)之 項目、費用 <或費率>，及其占 更新後房地總權值 之比率(共負比)。
拾	更新後分配結果	確認有無 不願、不能 參與權利變換改領現金補償者 確認有無 公有土地 ，並掌握其更新後分配建物戶別位置與價值(如：不參與分配名冊、土地及建物分配清冊)

貳、要審查什麼

三、估價報告書

影響權利價值及分配之因素



- 評價基準日：評估更新前、更新後價值之時間點（即估價報告書之價格日期）。
- 評價基準日如何決定：由實施者定之，限於**權利變換計畫報核日前六個月內**。但在權變辦法96年12月18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。【權變辦法第13條】

貳、要審查什麼

都更容積獎勵項目 (涉及共享容積vs專屬容積獎勵分析)

申請容積獎勵項目 (#容積獎勵辦法)

中央都市更新容積獎勵項目

- #5 高於基準容積部份核計之獎勵
- #6 建築物結構安全條件獎勵
- #7 捐贈社會福利設施或公益設施獎勵
- #8 協助取得及開闢公共設施用地獎勵
- #9 歷史性、紀念性、藝術價值之建築物保存或再利用維護獎勵
- #10 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵
- #11 取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵
- #12 無障礙環境設計獎勵
- #13 耐震設計獎勵
- #14 時程獎勵
- #15 基地規模獎勵
- #16 全體同意採協議合建實施
- #17 處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵

申請容積獎勵項目 (#容積獎勵辦法)

臺北市都市更新容積獎勵項目

- | | |
|----------------|-----------|
| 一、都市環境之貢獻 | 建築規劃設計(一) |
| | 建築規劃設計(二) |
| | 建築規劃設計(三) |
| | 建築規劃設計(四) |
| | 建築規劃設計(五) |
| 二、新技術之應用 | 改善都市環境 |
| | 新技術應用 |
| | 促進都市更新(一) |
| 三、有助於都市更新事業之實施 | 促進都市更新(二) |

都市更新容積獎勵合計 (A) =

中央+臺北市<上限50%>

其他容積獎勵項目 (海砂屋、輻射屋、TOD、防災都更...等各項表列等) (B)

容積移轉 (C)

容積額度核算 (A+B+C)

貳、要審查什麼

類別	審查項目	注意事項
估價 條件 (或估 價原 則)	通案原則	- 檢視條件內容有無顯失公平情形□ 估價結果 - 估價條件有無載明於實施者函件或委託合約書內
	更新前 土地	- 比準地選定原則 - 宗地劃分原則--視為同一分宗土地(同一所有權人、同一建物或使照、其他) - 商業區路寬條件受限致法定容積率無法達到上限值之分配 - 專屬容積獎勵值調整原則 (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，專屬容積獎勵應進行容積調整計算) - 協助開闢計畫道路用地估價原則 - 已分割獨立地號之法定空地(確認整筆土地是否均為法定空地，及法定容積率使用是否已達上限值) - 權變關係人權利價值評估之相關參數條件(收益年數、地上權條件...等)
	更新前 區分所有 建物(公 寓、華廈、 大樓)	- 各樓層戶基地權利價值不同(樓層別效用比、立體地價) - 地面層及樓上層比準戶選定原則 - 其他特殊情形之估價原則 ✓ 建物登載資料不一致(依建管單位核發資料為準) ✓ 現況使用與法定用途不符(以土地使用分區管制為準) ✓ 約定專用空間使用權屬與價值評估 ✓ 合法未登記建物價值(地下室、陽台、樓梯間) ✓ 同一建照使照之各戶持分土地面積及建物面積比例顯不相當 ✓ 土地、建物不同所有權人 ✓ 頂樓或1樓增建

貳、要審查什麼

類別	審查項目	注意事項
估價 條件 (或估價原則)	更新後 區分所有 建物 (公 寓、華廈、 大樓)	• 各樓層戶基地權利價值不同 (樓層別效用比、立體地價不同) • 地面層及樓上層比準戶選定原則 • 個別條件項目與調整率設定 • 約定專用空間使用權屬與價值評估方式 • 其他特殊情形之估價原則 ✓ 無市場性產品(教堂廟宇、公共公益設施等) ✓ 整棟供旅館、百貨商場使用

貳、要審查什麼

類別	審查項目	注意事項
評價基準日	(價格日期)	以權利變換計畫報核日前六個月內為原則
估價目的	- 事業計畫：更新後不動產2樓以上建物平均銷售價格 - 權變計畫：勘估標的都市更新權利變換價值認定之參考	- 容獎辦法(108.5.15)修訂前，計算申請F4-1、F4-2獎勵值及F5-6綠建築保證金之依據 - 更新前權值比例計算及更新後房地分配依據
勘估標的	更新前、更新後之不動產基本資料，是否與地籍資料、事業計畫權變計畫及建築圖說相符	- 掌握基地面積、位置、土地使用分區 - 掌握更新後建築用途規劃、構造、建材等級等資料
估價過程	是否依 法令、規範及估價條件、估價原則 進行估價	- 都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法 - 不動產估價師法、不動產估價技術規則 - 臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則 - 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

貳、要審查什麼

類別	審查項目	注意事項
估價結果	更新前合併前後土地價格合理性	➤ 比較法 • 案例交易價格屬正常價格或可調整為正常價格 • 以近鄰地區案例為主，選用類似地區案例應敘明理由 • 使用性質或使用分區管制與勘估標的相同或相近者 • 成交案例數量至少1個以上 • 交易日期與勘估標的之價格日期接近(成交日期應距價格日期一年內，選用逾1年者應敘明理由及其價格日期調整依據) • 建蔽率容積率不同，有無以土地開發分析法檢視地價差異程度 • 案例選用妥適性，與勘估標的是否具替代性(土地使用分區、面積適宜性、是否符合最小開發面積、個別及區域條件差異調整是否合理等) ➤ 土開法 • 總銷金額之銷售單價，應以比較法或收益法評估 • 規劃銷坪比、興建年期及利潤率等計算參數條件合理性 ➤ 更新前各宗土地價格評估與比率計算 • 專屬容積貢獻值調整、其他特殊情況估價原則，檢視是否依權變估價報告書範本(第21~28頁)所訂估價原則或估價條件辦理。 • 土地個別條件差異調整項目與調整率設定合理性 • 各宗土地評估結果之地價層次及地價差異情形

貳、要審查什麼

類別	審查項目	注意事項
估價結果	更新後房地(含車位)價格合理性	➤ 比較法(比準戶) • 案例選用原則同前項<更新前合併前後土地價格合理性> • 推定價格是否符合區域同類型建物新成屋行情 ➤ 收益法(比準戶) • 案例選用原則及注意事項同比較法 • 留意新舊店面及臨路等因素差異對收益資本化率之影響 • 有效年總收入、總費用及收益資本化率萃取是否合理 ➤ 更新後各戶不動產價值決定 • 更新後建物個別條件差異調整項目與調整率設定合理性(樓層別及水平效用比率)，且通案調整邏輯是否一致 • 露臺等約定專用空間估價原則是否符合市場交易情形 • 轉管、過樑或毗鄰招牌、公共設施之空調主機(機房)及中繼水箱等相關設施等因素是否有反應於各戶房價影響。 • 房價水準是否反應建材設備及造價成本 ➤ 其他 • 如有公有土地，併同檢視更新後建物分配清冊(檢視分配單元價格是否有不合理高估致公地主分配權值減損)

參、要注意什麼

- 公開說明：估價條件為不動產估價之基礎，雖由實施者訂定，但必須基於公平原則，並必須向土地所有權人及權變關係人說明。
- 公平合理：檢視更新前、後估價條件是否公平合理，及有無顯失公平情形。
- 書面載明：不動產估價報告書應檢具實施者發文函件或於合約書內載明估價條件，估價條件變動時亦同。

- 共同負擔比率如何決定？

權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。(都更條例第51條第2項)

共同負擔比率= (共同負擔 / 更新後權利價值) *100%

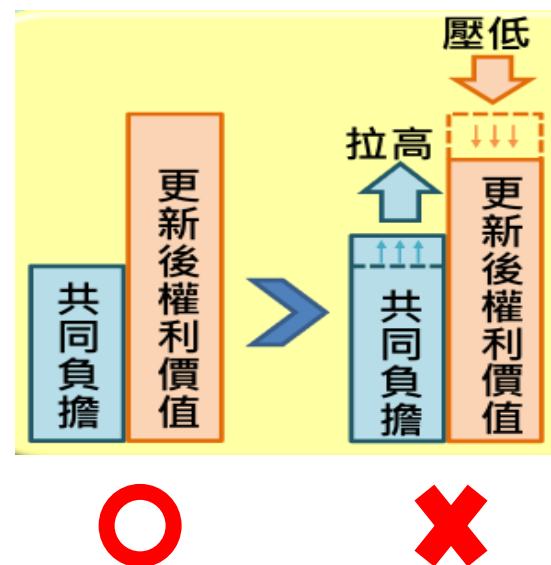
- 合理的共負比是多少？

參、要注意什麼

● 整體面

- 應防患情形！

「拉高」共同負擔費用（更新成本）及「壓低」更新後權利價值，藉由提高共同負擔比例，來換取分回較多的更新後權利價值。



● 個體面

- 權利價值絕對值(絕對公平)VS相對值(相對公平)

除了關注自身的權利價值多寡，更著重彼此間權利價值評估分配的公平性與合理性。



~~簡報結束×QA時間~~