

111年度新北市政府都市更新實務工作坊

權利變換估價書製作與審議常見問題

講師 / 張能政 所長

巨秉不動產估價師聯合事務所

日期 | 112年 10 月 04 日(星期三)

地點 | 新北市政府



大綱

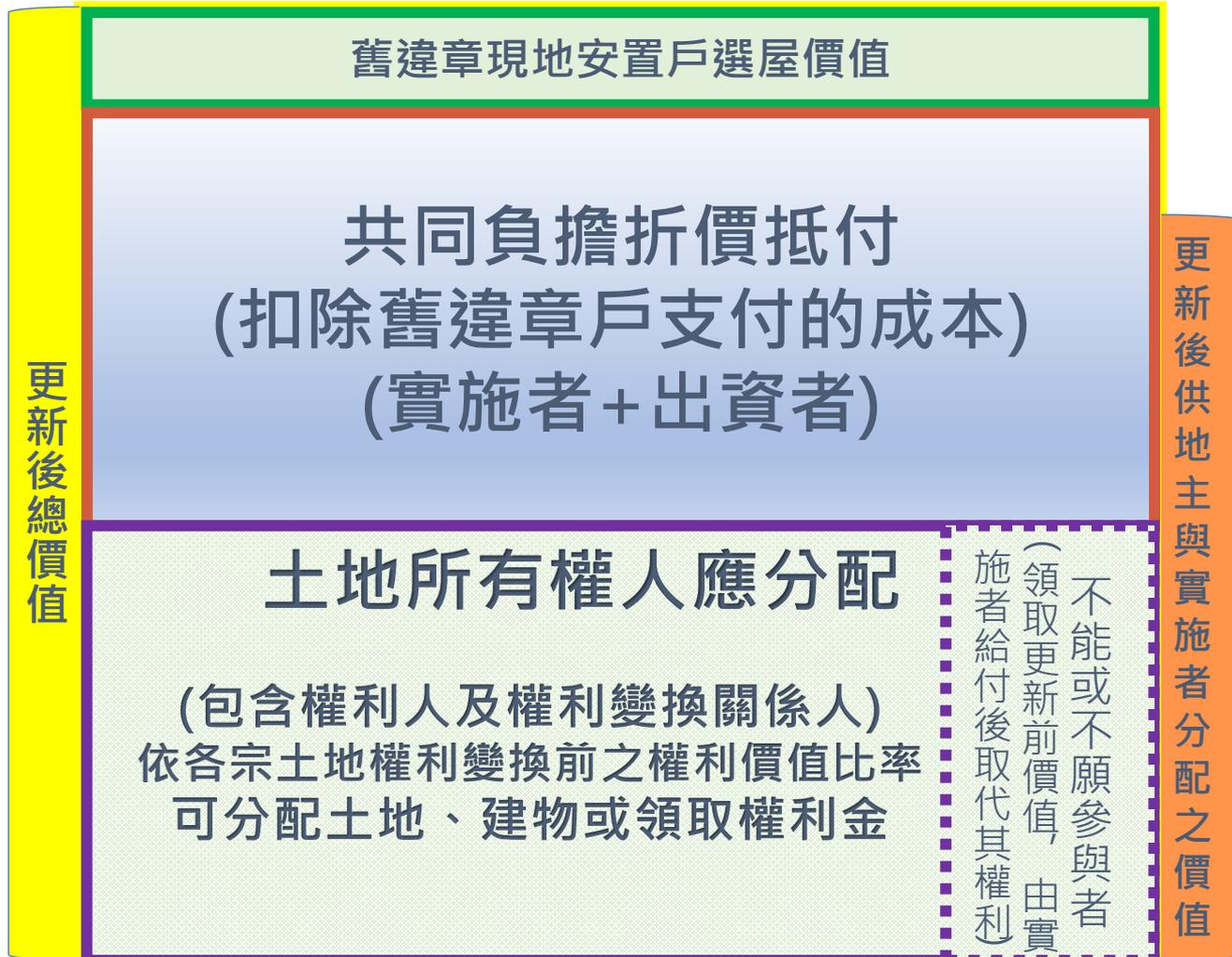
- 都市更新權利變換估價主要內容
- 權利變換估價報告書審議常見問題
 - 估價條件合理性
 - 更新前權利價值合理性
 - 一、各宗地價值差異合理性
 - 二、專屬容積折減正確性
 - 三、更新前土地整體價值合理性
 - 四、權利變換關係人價值合理性
 - 五、更新前區分建物1F與樓上價格的效用比
 - 六、區分建物土地持份不對等之問題
 - 七、合法未登記建物估價處理合理性
 - 八、違章建物與既成使用之價值問題
 - 九、現有巷估價問題
 - 十、法定空地估價問題
 - 更新後權利價值合理性
 - 一、比較標的選取之適當性
 - 二、建材設備及造價水準是否合理反映
 - 三、特定用途建物之價值議題

都市更新權利變換估價 主要內容

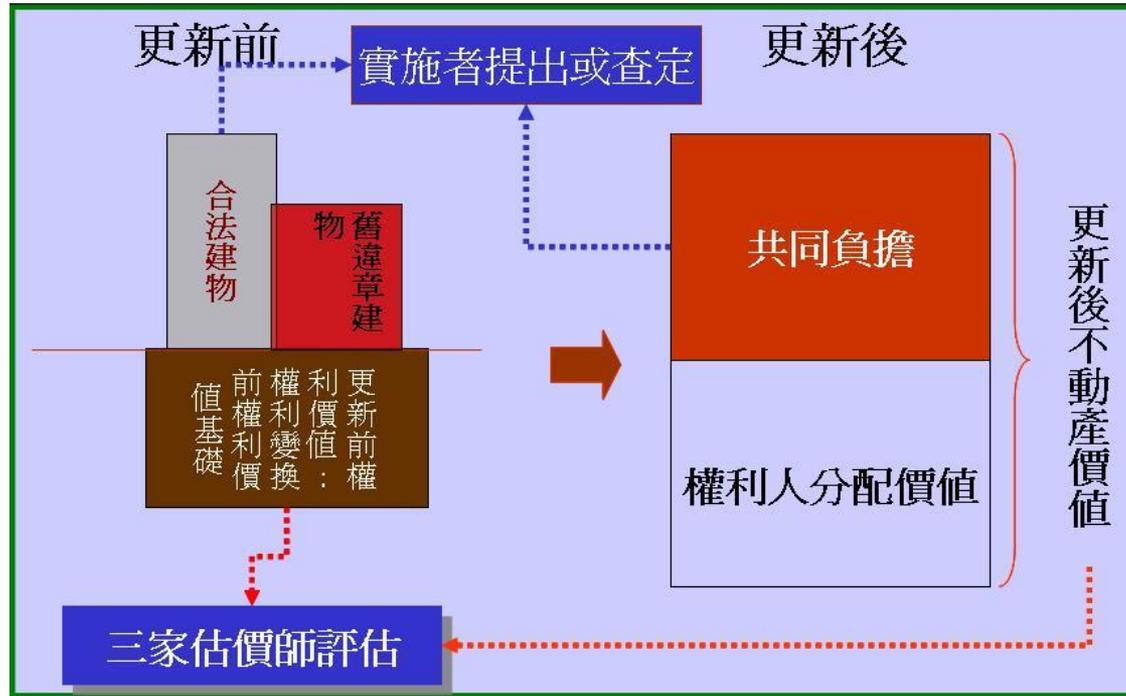
權利變換分配方式

- 條例五十一條一項：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。
- 條例五十二條一項：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。

權利變換分配方式



權利變換估價項目



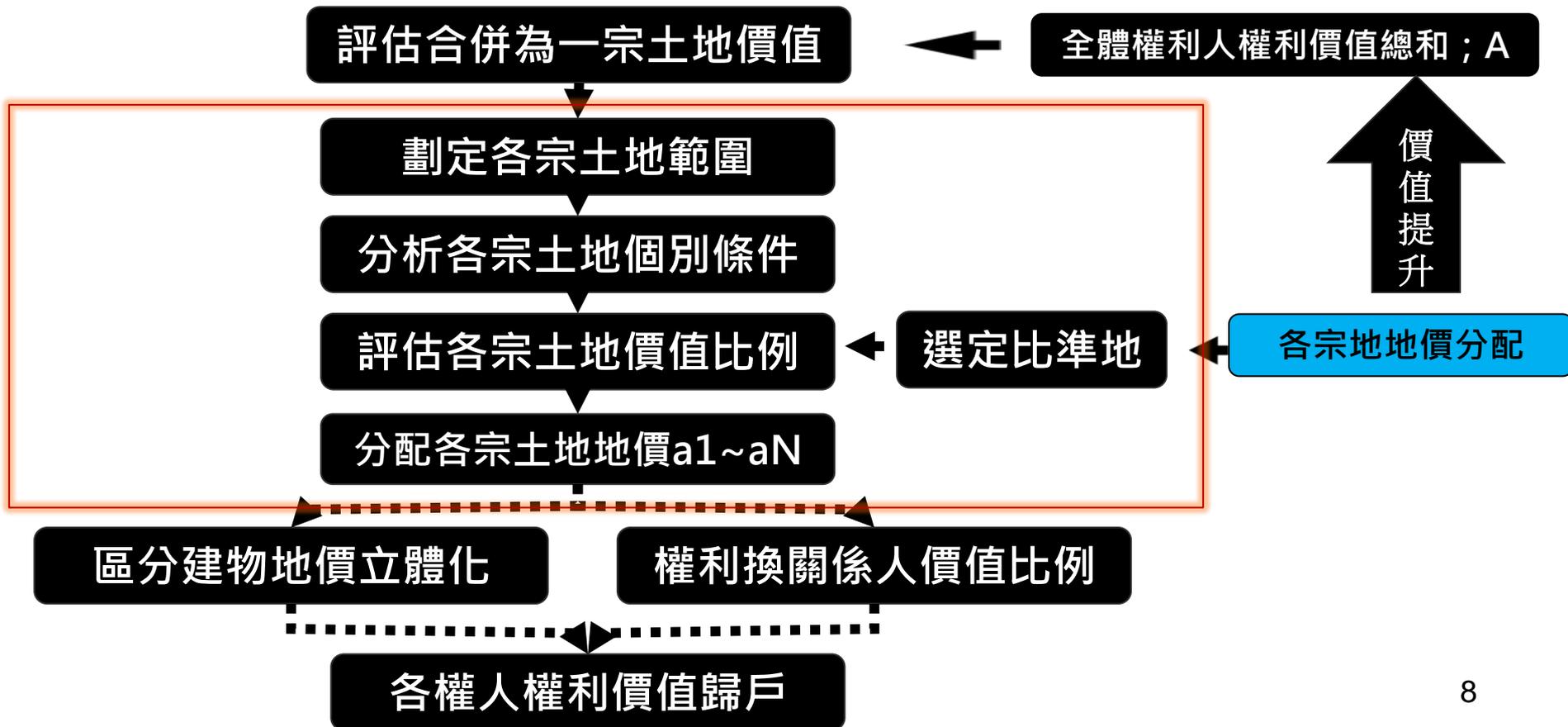
- 更新後土地與建築物總價值
- 更新前各宗土地權利價值及權利價值比率
- 更新前各權利人(含權利變換關係人)之權利價值及權利價值
- 更新前建物殘餘價值
- 更新前合法建物租金水準

估價法令依據

- 都市更新條例「第五章 權利變換」。
- 都市更新權利變換實施辦法。
- 不動產估價技術規則第124～128條及其他條文。
- 不動產估價師全聯會六號公報。
- 營建署發布相關解釋函文。
- 各縣市審議通則。

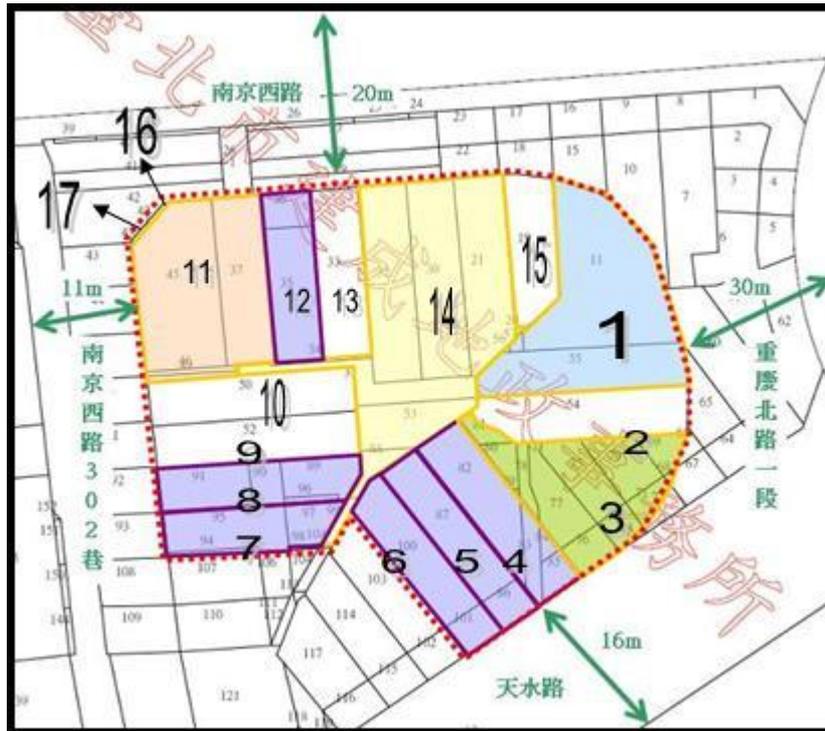
價格日期與更新前評估流程說明

- 價格日期：
 - 即評價基準日(權利變換計畫報核日期前6個月內)
 - 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
- 評估流程：



不動產估價技術規則規定

技術規則第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。



合併後土地價值：20E

合併前各筆土地劃定

合併前各筆土地價值

計算各筆土地比例

計算各筆土地合併後價值

合併前各筆土地劃定

- 毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地。
- 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，得視為同一筆土地。
- 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。

區分建物之地價立體化

土地：50坪

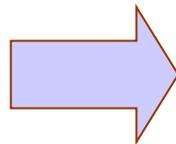
建物：1~4F均30坪

15萬元/P

14萬元/P

15萬元/P

20萬元/P



更新前土地價值：
每坪60萬元，總價
3000萬如何分配？

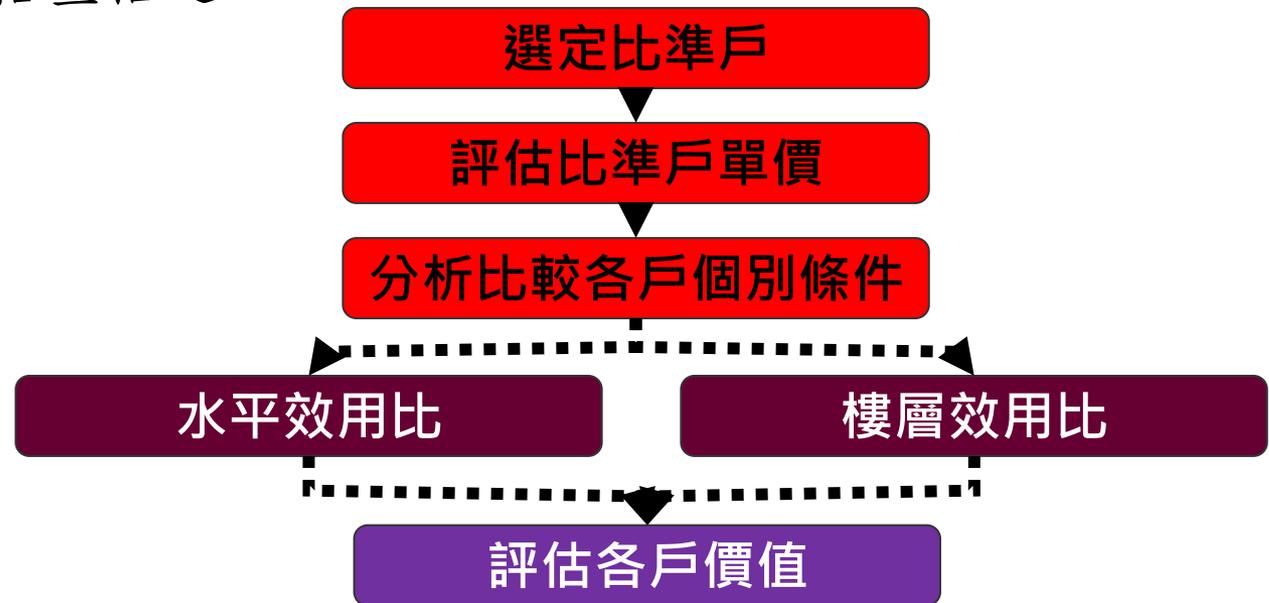
土地持份均1/4

無涉他宗土地分配比

- 問題？
 - 頂樓增建價值
 - 一樓法定空地使用價值
 - 地下室未登記建物價值
 - 裝潢價值

更新後權利價值評估程序

- 第128條：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。



- 更新後估價原則：
 - 考量各戶之個別條件如通風採光、視野景觀、鄰棟間距…等因素，給予各戶水平效用比。
 - 以四樓為比準樓層，考量各層樓層垂直價差。

估價條件合理性

估價條件訂定規定

- 依「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」**(六號公報)**規定估價條件由委託者發函給不動產估價師並納入估價報告書中，估價師依此為評估依據。
- 估價條件為估價基礎，雖由實施者訂定但必須基於公平原則。
- 估價條件必須公開於說明會、公聽會中向權利人說明。

估價條件主要內容

- 更新前土地素地值評估之基礎
 - 合併一宗評估。
 - 法定容積、原容積或其他獎勵容積歸屬。
 - 土地分宗原則。
 - 基準地選定。
- 更新前地價立體化
 - 更新前未登記合法建物及約定使用認定。
 - 更新前土地持份差異的認定。
 - 更新前共同使用比例差異處理
 - 更新前建物合併使用認定。
- 更新前權利變換關係人價值評估
 - 合法建物剩餘耐用年數界定
 - 合法建物負擔地租之界定
 - 地上權法律關係之界定
 - 地上權存續期間之界定
 - 地上權地租支付之界定
- 更新後建物及其土地價值
 - 建材設備等級、規劃型態及造價水準。
 - 更新後約定專用面積界定，例如露臺、1F庭院約定等

更新前權利價值合理性

一、各宗地價值差異合理性

- 宗地劃分原則：
 - 毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地。
 - 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，得視為同一筆土地。
 - 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。
- 各宗地價值差異合理性
 - 宗地價格高低排序合理性(或以容積單價比較)
 - 合併前後造成容積差異不考量
 - 不考慮個別土地開發條件是否可用完法定容積之問題。
 - 畸零地不考量土地限定條件影響
 - 現有巷更新後廢巷仍應考慮現況下調；更新後不廢巷下調幅度應更大
 - 裡地分不臨路與現況藉由公有土地進出
 - 法定空地依權利不完整狀態進行向下調整(扣除合法建物使用權價值)
 - 調整率大小無法令或其他解釋內容規定，主要憑估價師專業、經驗及技術決定，亦受審議者看法影響。

二、專屬容積折減正確性-公報規定

- 估價師全聯會第六號公報-「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」
 - 更新前以法定容積為估價基礎
 - 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。
 - 新北市可能專屬容獎：
 - **更新前土地原容積高於法定容積。**
 - **高氯離子海砂屋**獎勵容積。
 - 危險建物與結構安全不佳。
 - 老舊建物四、五樓基地獎勵。

二、專屬容積折減正確性-公報規定

- 折減之調整方式例舉如下(本案例相關數字均屬模擬試算用，非真實都更案例數字)
- 更新單元內A、B兩筆土地，A土地面積350m²，原容積250%，法定容積225%；B土地面積1,250m²法定容積率225%，無原容大於法容狀況。更新獎勵值如下：

項目	獎勵容積率
△F1	整體法容的2.43% (A基地法容的11.11%)
△F3	7%
△F4-2	5%
△F5	16%
合計	30.43%

宗地別	基準價	臨路路寬	地形	面積大小	臨路條件	「原容積或其他獎勵容積調整率」	合計
A	150	3%	-5%	2%	-3%	8.59%(註)	105.7%
B	150	0%	0%	0%	0%	0%	100%

- 註：上表8.59%計算式即調整率 = [(A基地原容÷A基地法容)-1]÷(1+不含原容之其他共享獎勵容積率)×單位容積邊際調整率 = [(250%÷225%)-1]÷(1+7%+5%+16%)×99% = 11.11%÷(1.28) ×99%≐8.59%
- 單位容積邊際調整率：以土開法計算容積價值折減部分，原則上容積增加後，考量建築成本相對提高，前述調整率應向下修正，且由估價師依個案調整之。

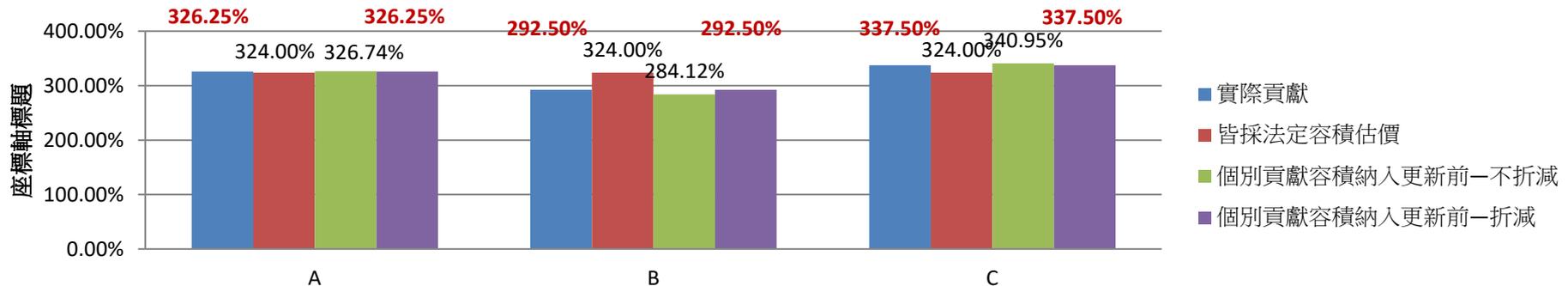
二、專屬容積折減正確性-舉例

項目		A坵塊		B坵塊		C坵塊		合計
土地面積(坪)		300坪		100坪		200坪		600坪
法定容積率/容積坪		225%	675.0	225%	225.0	225%	450.0	1350.0
專屬貢獻獎勵	原容積獎勵	15%	101.3	0%	0.0	0%	0.0	101.25
	海沙獎勵容積獎勵	0%	0.0	0%	0.0	20%	90.0	90.00
整體貢獻容積獎勵	△F4-1捐贈公益設施	6%	40.5	6%	13.5	6%	27.0	81.00
	△F4-2協助開闢都市計畫道路	4%	27.0	4%	9.0	4%	18.0	54.00
	△F5-1量體及色彩與環境調和	8%	54.0	8%	18.0	8%	36.0	108.00
	△F5-5更新單元規模	6%	40.5	6%	13.5	6%	27.0	81.00
	△F5-6綠建築標章之建築設計	6%	40.5	6%	13.5	6%	27.0	81.00
	小計	30%	202.5	30%	67.5	30%	135.0	405.00
總允建容積率/容積坪		324%		1946.25		1946.25		1946.25
總獎勵容積率/容積坪		44%		596.25		596.25		596.25
個別貢獻容積獎勵率/容積坪		326.3%	978.75	292.5%	292.5	337.5%	675.0	1946.25

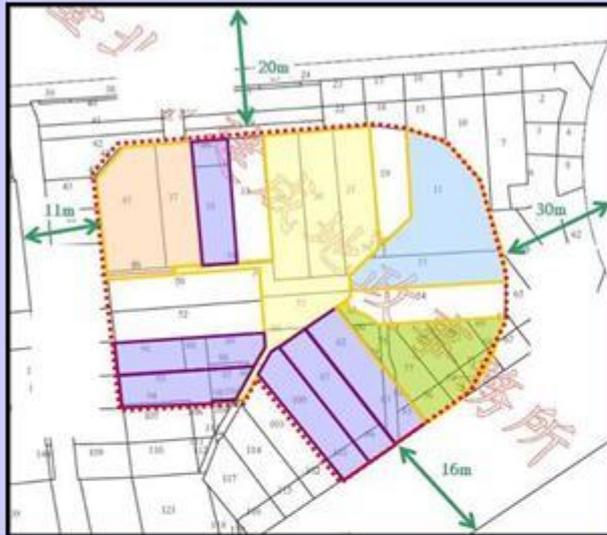
二、專屬容積折減正確性-分析

更新前各宗地容積認定方案		A		B		C	
土地面積		300		100		200	
實際貢獻		326.25%	978.8	292.50%	292.5	337.50%	675.0
皆採法定容積估價	更新前土地容積	225.00%	675.0	225.00%	225.0	225.00%	450.0
	更新後可分配容積	324.00%	972.0	324.00%	324.0	324.00%	648.0
	與實際貢獻差異	-2.25%	(6.7)	31.50%	31.5	-13.50%	(27.0)
個別貢獻容積納入 更新前一不折減	更新前土地容積	258.75%	776.3	225.00%	225.0	270.00%	540.0
	更新後可分配容積	326.74%	980.2	284.12%	284.1	340.95%	681.9
	與實際貢獻差異	0.49%	1.5	-8.38%	(8.4)	3.45%	6.9
個別貢獻容積納入 更新前一折減	更新前土地容積	250.96%	752.9	225.00%	225.0	259.62%	519.2
	更新後可分配容積	326.25%	978.8	292.50%	292.5	337.50%	675.0
	與實際貢獻差異	0.00%	0.0	0.00%	0.0	0.00%	0.0

不同方案估價結果



三、更新前土地整體價值合理性-地價層次



價值高低對地主與實施者間分配比無關，但與不參加者補償金有關。

更新後附建物地價

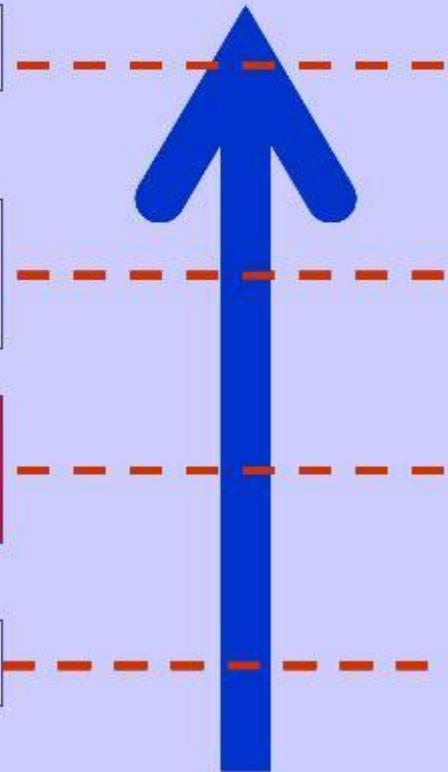
合併但考慮獎勵容積地價之地價

合併但未考慮獎勵容積地價之地價

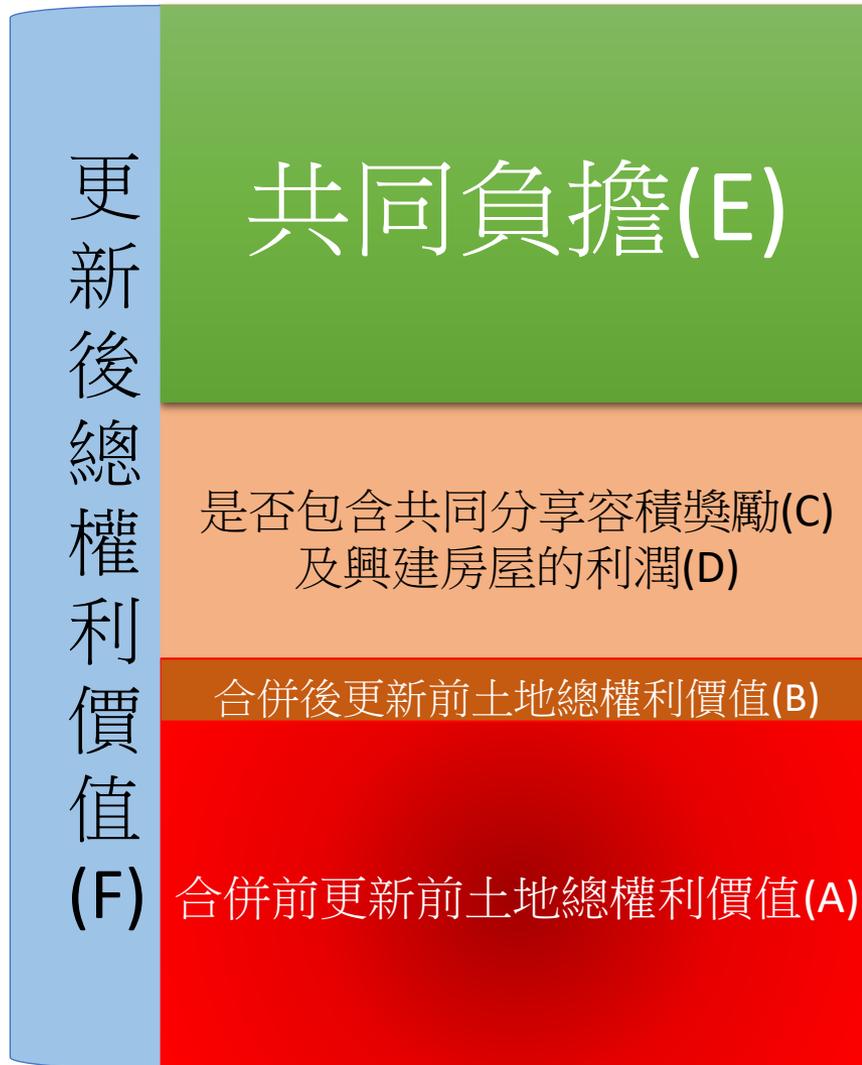
未考慮合併之地價

問題？

- 既成道路
- 法定空地
- 畸零地
- 合併前後容積差異



三、更新前土地整體價值合理性-地價層次



四、權利變換關係人價值合理性-合法建物所有權估價方式

土地(甲)	30.0坪	合併前地價	1,500,000	45,000,000
		合併後地價	1,800,000	54,000,000
		公告地價	64,400	6,386,777
建物(乙)	25.0坪	收益法		
建物型態	平房	合理租金	1,500	37,500
構造	加強磚造	年總收入		450,578
已經歷年數	40.0年	閒置損失	10%	45,058
經濟耐用年數	35.0年	總費用		
延長剩餘耐用年數	25.0年	房屋稅		12,000
總耐用年數	65.0年	保險費		4,000
建物重建單價	80,000	管理費	0.50%	2,253
建物營造成本	2,000,000	維修費	1%	4,506
		重置提撥費	1%	9,375
		地租(申報地價3%)	3%	153,283
建物殘值率	38.46%	合計		185,416
建物殘餘價值	769,231	淨收益		220,103
		建物收益資本化率		1.80%
		建物25年使用價值		4,399,806
合法建物所有權價值		=373,386*((1-1/(1+1.80%) ²⁵ 年)/1.8%—7,463,882		3,630,575
合法建物所有權佔土地價值比例		=66,94,652/45,000,000		8.07%
合法建物所有權價值(乙)		=54000000*14.88%		4,356,690
		平均建坪價		174,268
土地所有權人價值(甲)		=54000000-8,033,582		49,643,310
合法建物所有權人比率		剩餘耐用年數		
		20年	25年	建坪價
地租率	0%	12.35%	14.88%	321,343
	3%	6.67%	8.07%	174,268

• 合法建築物所有權人權利價值評估

- 步驟一：先以不動產估價技術規則第31、32條或第47條評估合法建物使用土地之收益價格(但不含期末處分價值)，再以該收益價格扣除建物殘餘價值所得結果。
- 步驟二：將步驟一所得結果除以各該土地合併前土地價格所得之比率。
- 步驟三：將該比率乘以合併後土地價格，作為合法建築物所有權人權利價值。

四、權利變換關係人價值合理性-估價常見爭議

• 剩餘耐用年數？誰決定

- 依北市權變估價範本：合法建物所有權人價值評估應由委託人先確定估價條件與原則，估價條件應包括：
 - 地上建物剩餘經濟耐用年數，得請專業技師認定之。
- 由實施者決定
 - 依估價師全聯會六號公報
 - 依地主與建物所有權人雙方協議
 - 委請鑑定機構鑑定
 - 參考估價師公會全聯會第一號通則：「**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**」第五點：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。

• 地租多寡？誰決定

- 依北市權變估價範本：**現況未支付地租者則不予計算，若有約定地租者，從其約定。**

五、更新前後區分建物1F與樓上價格的效用比

- 不動產估價技術規則128條：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。
- 樓層效用比包括垂直效用比與水平效用比，兩者再更新前後調整原則應該要一致。
- 更新前1F效用比：更新後以更新前價值比分配，因此須注意1F與樓上價值的相對合理性。
 - 一般店鋪新舊價格差異比較小，樓上層新舊差異較大。
 - 更新前後一樓與樓上均價差異率合理性：商效愈大更新前後倍比差異愈大；反之則愈小。
 - 收益資本化率差異的合理性？一般狀況為：店面 > 住宅；更新前 > 更新後。
- 對於一棟大樓估價，更新前後調整景觀、西曬、樓層價差、及座向應盡量一致。

六、區分建物土地持份不對等之問題

合理土地
持份面積

實際土地
持份面積

10.0坪

建物面積
4F：30坪

4F→3/8→15.0坪

10.0坪

建物面積
3F：30坪

3F→2/8→10.0坪

10.0坪

建物面積
2F：30坪

2F→2/8→10.0坪

10.0坪

建物面積
1F：30坪

1F→1/8→5.0坪

宗地面積40坪

- 不動產估價技術規則第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(102年12月20日修正)

 - 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 × 土地價值比率 / 前項土地價值比率之計算公式如下：
 - 土地價值比 = 土地素地單價 × 基地總面積 ÷ [土地素地單價 × 基地總面積 + (全棟建物面積 × 營造單價 × (1 - 累積折舊率))]
- 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。**

六、區分建物土地持份不對等之問題

- 土地持份分配不均之差額找補，不應輕易進行，應在差異明顯產生下，應由實施者與地主決定。
- 估價方式採用合法建物所有權價值評估模式
- 土地持份合理性應尊重社區原規劃持份方式，包括對於車位之土地持份、地下室等附屬建物。
- 土地所有權價值不應過高，應考量建物使用較具價值之現況。

七、合法未登記建物估價處理合理性

• 六號公報範本

- 《注意須知》若更新前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**。
- 約定專用建物使用權屬。
- 地下室或附屬建物未登記。
- 法定用途與現況用途不同。
- 附屬建物過大過小。
- 公共設施過大過小。
- 合併利用(例如一樓店面前後合併)等情形時，是否以合併狀態評估。

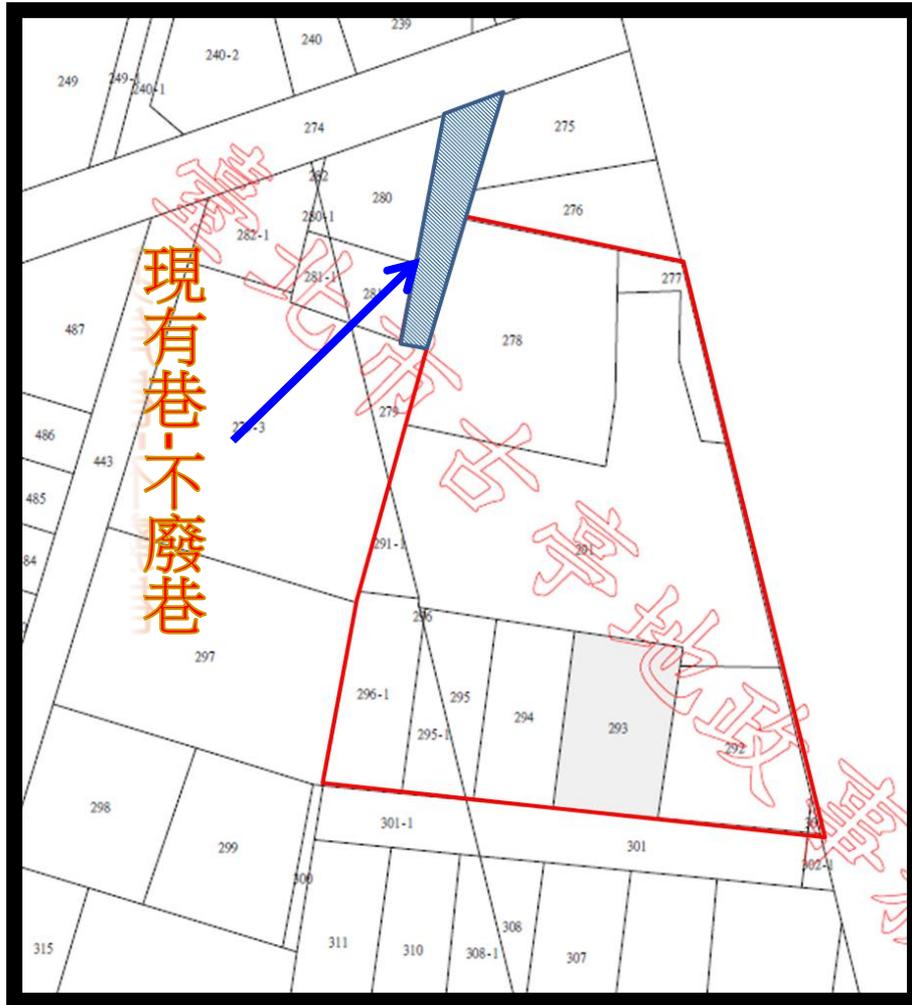
• 新北市都市更新審議原則附表二

- 估價條件：屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者需檢具相關證明文件。

八、違章建物與既成使用之價值問題

- 常見狀況
 - 1F法空使用與違章、頂樓違章、地下室車位使照與現況不同、1F打通使用、1F違規使用等。
- 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。
- 若有約定專用或社區住戶同意使用則有書面證明，列入估價條件，計入價值中。

九、現有巷估價問題



- 六號公報範本規定
 - a.更新後規劃設計既成巷道可廢巷時：**依各縣市審議通案原則辦理。**
 - b.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。
- 北市範本規定
 - a.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。**
 - b.**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。

十、法定空地估價問題

- 更新單元土地為已分割具獨立地號的法定空地估價原則：
 - a.應先請委託人(實施者)先行確認該宗土地是否整宗均為法定空地，抑或尚有未用完容積率或建蔽率之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後，並考量該法定空地座落位置、個別條件修正評估之。
- 法定空地即為有地無屋者，其價值應以同一張建照執照或使用執照之土地權利價值扣除總建物權利價值後平均之價格計算之。
- 若有以素地價值打折決定者較不適當，仍應計算合法建物所有權價值後扣除之。
- 仍需要考慮法定空地所在位置及個別條件調整之。

更新後權利價值合理性

一、比較標的選取適宜性

- 六號公報比較案例選取原則：應至少有一成交案例，且成交日期應至少距價格日期一年內，但若無距價格日期一年內之比較案例，得放寬超過一年，應敘明理由。
- 比較標的應選擇正常交易價格者。
- 新成屋的認定以屋齡5年內為宜。
- 比較標的宜以近鄰地區為優先。
- 比較標的應以區域因素、個別因素調整較小優先選擇為宜。
- 無法符合以上原則應於報告書中敘明理由。

二、建材設備及造價水準是否合理反映

- 更新後房地價值主要反映共擔比的合理性，涉及整體地主與實施者分配比，從分配合理性的角度來看，當投入愈多造價時更新後房價也應合理反映：
 - 建材設備等級及造價水準與比較標的差異
 - 特殊設備投入對房價的調升，如制震設備、綠建築、智慧建築、建物高度、地質改良...等。

2、特殊因素費用

本案特殊因素費用依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，業於民國111年3月16日經台北市土木技師

(1) 制震設施

本案結構採鋼骨構造型式，雖然材料之強度高，但保居室之舒適性，故於住宅棟三至十七層配合加設阻片（合計 60 組），可使結構整體阻尼比提高，使結構體在向力時，減少結構體變位量及降低振動加速度，進而提及抗風能力，提升本案建築物之舒適性及穩定性，於地況下，可降低層間位移約 15%，頂層加速度約 10%，頂層費用 22,008,000 元，價格尚屬合理。

(2) 特殊大地工程

本案基地位置有既有台塑大樓建築物，為地下一層建結構地下開挖之安全性，在開挖階段於既有結構地下支撐牆，且於新建連續壁超出既有地下室範圍，須增做確保開挖階段鄰房之安全，增加費用 291,472,621 元。

(3) 住宅棟耐震提升

為確保居住安全，本工程住宅棟在設計時特別進行力由規範要求之 0.24G(五級強震等級)，提升至 0.30G 進行結構梁柱尺寸之加強外，另於梯廳及外牆側增設(BRB)及 112 支剪力降伏型鋼板阻尼器(SPD)，提升結構之耐震能力，創造更加安全之居住環境，住宅棟提升耐震能力 25%，經分析增加結構體造價

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的 43	調整百分率	比較標的 44	調整百分率	比較標的 45	調整百分率
建物個別條件	面積適宜性	85.83	100.89	0%	82.50	0%	61.19	0%
	總價與單價關係	--	20,590	0%	19,790	0%	11,966	-1%
	採光通風	二面	三面	-1%	三面	-1%	二面	0%
	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	產品適宜性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	高度	3.60	3.45	0%	3.45	0%	3.45	0%
	屋齡	-	3	1%	2	1%	1	0%
	樓層別	10F	17F	-7%	22F	-15%	16F	-6%
	建物內部公共設施狀況	37%	36%	0%	35%	0%	34%	-1%
	結構	S.C.	S.S.	0%	S.S.	0%	S.S.	0%
	管理狀況	優	優	0%	優	0%	優	0%
	使用效益、管制	優	優	0%	優	0%	優	0%
	建材	優	優	0%	優	0%	優	0%
	建築設計	優	優	0%	優	0%	優	0%
	格局	長方形	近長方形	0%	近長方形	0%	近長方形	0%
	道路條件	騎樓狀況(騎樓比)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
商業效益		優	優	0%	優	0%	優	0%
調整率小計		--	--	-7%	--	-15%	--	-8%
道路寬度		70、12、12、8	70、11、6	0%	45、8、8、6	0%	70、8、8	0%
道路鋪設		優	優	0%	優	0%	優	0%
道路種別(人行道、巷道、次幹道、幹道)		幹道	幹道	0%	幹道	0%	幹道	0%
其他		無	無	0%	無	0%	無	0%
調整率小計	--	--	0%	--	0%	--	0%	

三、特定用途建物之價值議題

- 更新後建物供宗教、公益或公共設施使用，如教堂、警察局、廟宇等較無市場性產品，估價原則應考量更新前後之公平性，估價方法得考量成本法。
- 更新後建物非最有效用途，更新前土地價值亦應考量非最有效地價。