

都市更新不動產估價規範要點

X

吳右軍

現職 |
景瀚不動產估價師聯合事務所
副所長

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

2

簡報大綱

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

都市更新不動產估價規範要點

一、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。

都市更新不動產估價規範要點

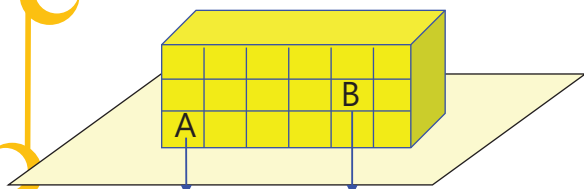
一、都市更新權利變換基本概念

(二)舉例說明：

假設總成本為2億

更新前

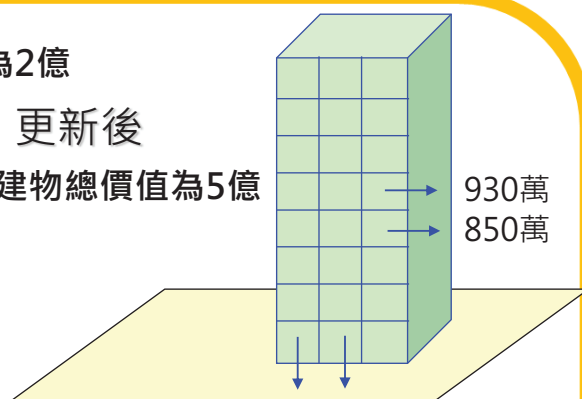
土地總價值為2.5億



1,250萬--5% 750萬--3%

更新後

建物總價值為5億



1,550萬 1,450萬

都市更新不動產估價規範要點

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

二、權利變換計畫作業需知及應注意事項

5

(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...

都市更新不動產估價規範要點

二、權利變換計畫作業需知及應注意事項

6

(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。

都市更新不動產估價規範要點

(四)更新前：

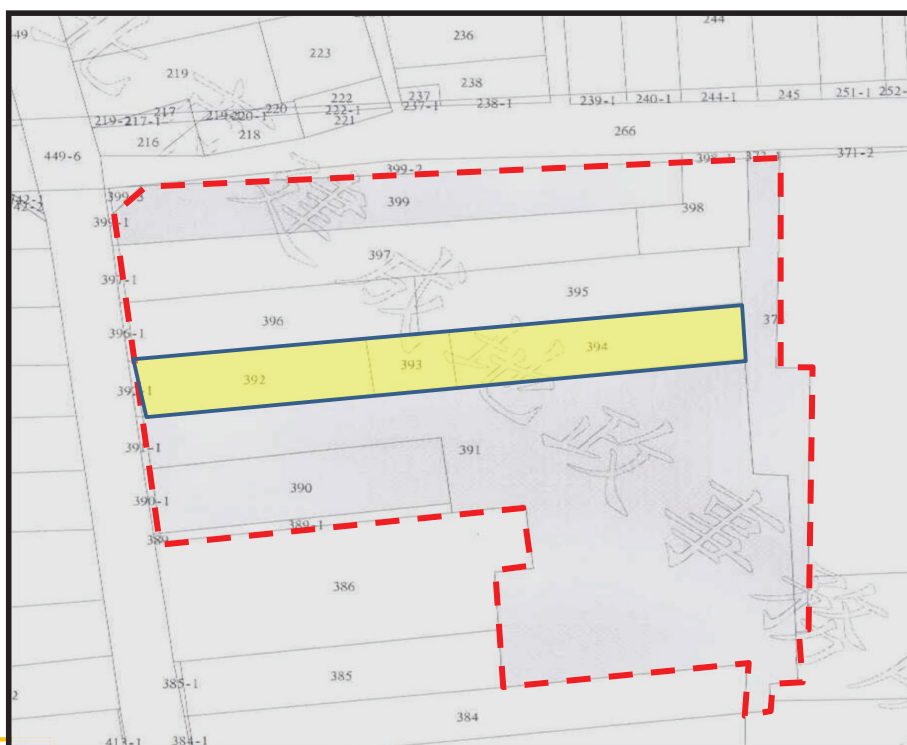
2、更新前各宗土地劃定原則：

- (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。

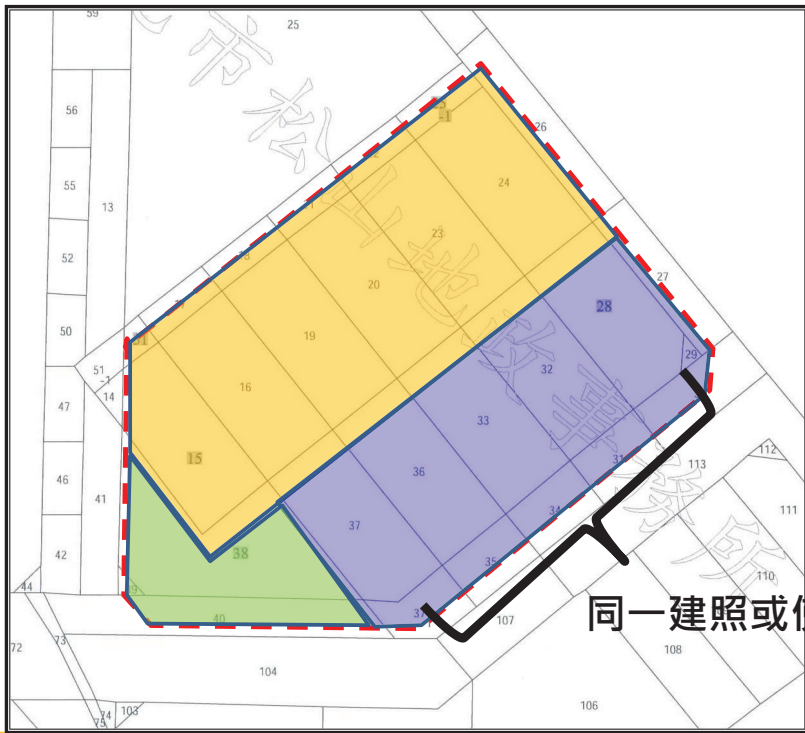
上述劃分原則因事關權利人權利價值甚大，應向委託人說明並提供經確認之書面資料後，載入估價條件中。

都市更新不動產估價規範要點

毗鄰數筆土地為同一所有權人(圖一)



都市更新不動產估價規範要點



都市更新不動產估價規範要點

二、權利變換計畫作業需知及應注意事項

(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)。

都市更新不動產估價規範要點

三、估價師在都市更新中所扮演角色

11

都市更新不動產估價規範要點

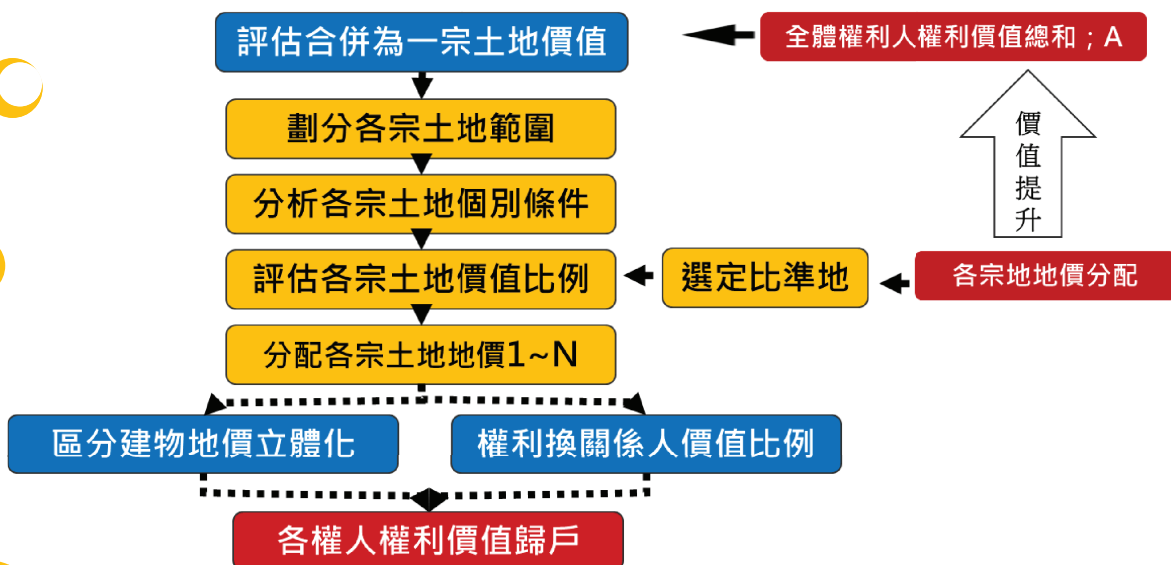
- (一)權利變換過程中擔任客觀第三人角色。
- (二)協助估價原則與條件的訂定。
- (三)評估更新前土地所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
 - 供權利人作為價值分配及領取補償金之基礎
- (四)更新後各戶建物(含車位)之權利價值。
 - 作為分配額及容積獎勵之基礎

四、更新前後之權利價值評估方式及過程

12

都市更新不動產估價規範要點

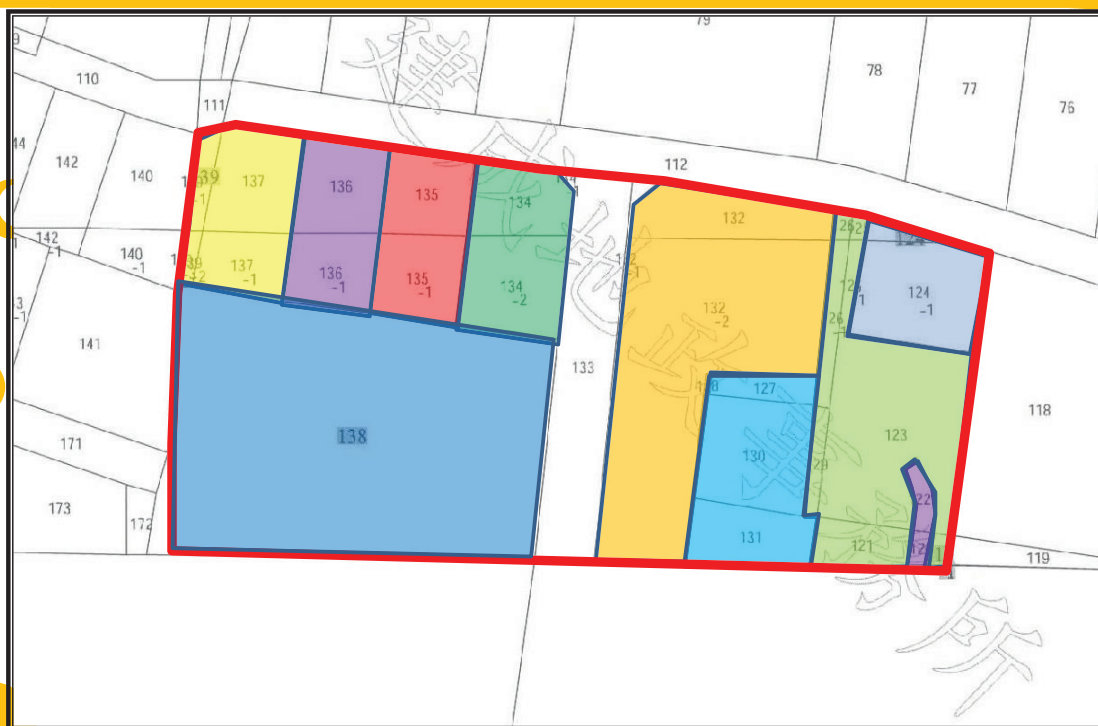
(一)更新前權利價值評估過程：



(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。

都市更新不動產估價規範要點



都市更新不動產估價規範要點

四、更新前後之權利價值評估方式及過程

15

(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

都市更新不動產估價規範要點

105年臺北市都市更新系列講座

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

四、更新前後之權利價值評估方式及過程

16

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

更新前各戶公寓市價

房地總價

70萬元/坪 × 20坪 = 1,400萬元
70萬元/坪 × 20坪 = 1,400萬元
180萬元/坪 × 20坪 = 3,600萬元

更新前土地價值，總價8,000萬如何分配？

土地持份均1/3

地價立體化

都市更新不動產估價規範要點

105年臺北市都市更新系列講座

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

執行單位

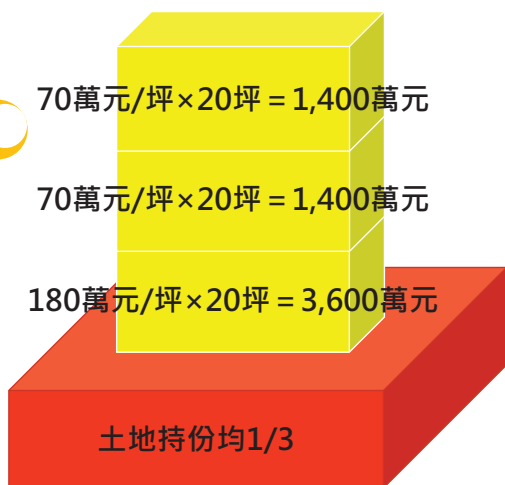


社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

四、更新前後之權利價值評估方式及過程

17

都市更新不動產估價規範要點



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%

更新前土地價值8,000萬

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

105年臺北市都市更新系列講座

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

四、更新前後之權利價值評估方式及過程

18

都市更新不動產估價規範要點

(四)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。

105年臺北市都市更新系列講座

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

(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。

都市更新不動產估價規範要點

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，若符合台北市都市更新自治條例第4條之相關規定，可獲得建築物補償。

都市更新不動產估價規範要點

(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。

都市更新不動產估價規範要點

- 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。

都市更新不動產估價規範要點

五、權利變換估價常見問題 Q&A

23

(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。

都市更新不動產估價規範要點

五、權利變換估價常見問題 Q&A

24

(四)更新前區分所有建物地面層如果有兩互相毗鄰且現況打通合併使用，則評估該房地價格估價原則為何？

更新前區分所有建物於價格日期打通合併使用時，估價原則應以在價格日期當時該區分所有建物已完成合法的建照或使照變更程序，並取得合法證明文件，方得以合併估價。但若無法取得合法證明文件或未完成合法程序時，若經實施者與土地所有權人及權利變換關係人達成協議時，則依協議評估之。

都市更新不動產估價規範要點

(五)權利變換估價徵選方式為何？

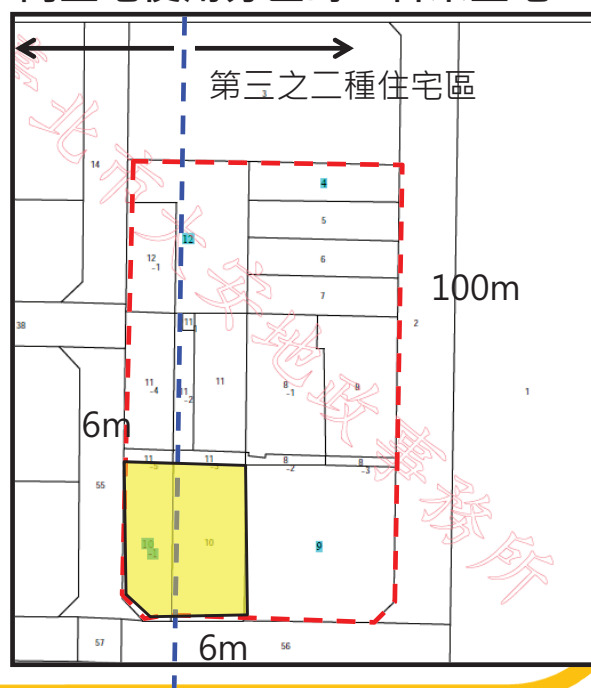
根據都市更新權利變換實施辦法第6條規定，應由實施者委託至少三家（三家以上）專業估價者來進行權利變換前後權利價值的查估工作。

都市更新不動產估價規範要點

五、權利變換估價常見問題 Q&A

(六)同一更新單元內，如有跨不同土地使用分區時，各宗土地法定容積率如何認定？

以右圖為例，為第三種住宅區(225%容積)及第三之二種住宅區(400%容積)，各宗土地之法定容積率如何認定？



都市更新不動產估價規範要點

(七)更新前合法及舊違章建物之殘餘價值如何評估？

更新前合法及舊違章建物之殘餘價值評估方式有二種：

1、台北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例：

合法建物-不考量建物折舊。

舊違章建物

—舊有違章(民國52年以前)，合法建物算法85%

—既存違章(民國53-77年)，合法建物算法50%~70%。

2、成本法：

考量建物屋齡，計算折舊進行評估。

簡報結束