

臺北市都市再生學苑 x 111年度都市更新重建系列講座

權利變換估價與審議通案常見問題

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

中華民國111年03月26日

~「臺北市都市再生學苑」~
111年都市更新重建系列講座

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

講者簡介



鐘少佑 / Thomas Chung

臺北市不動產估價師公會理事長 / 中泰估價事務所所長



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

臺北市不動產估價師公會 理事長
臺北市都市更新及爭議處理審議會 委員
中泰不動產估價師聯合事務所 所長
中華民國不動產估價師公會全聯會 常務理事
中國文化大學土地資源學系 兼任助理教授



經歷

泛亞不動產估價師聯合事務所 所長
宏大不動產估價師聯合事務所 合夥估價師
住商不動產南京店 專員
星展銀行、凱基銀行教育訓練講師

簡報大綱

01 相關法令以及對應估價問題解析

02 影響不動產價格個別因素解析

03 結論及Q&A

權變估價相關法令

~「臺北市都市再生學苑」~
111年都市更新重建系列講座

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

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-四號公報**(民國110年11月01日)
- **估價師全聯會六號公報。**
- **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)
- **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)
- **台北市估價師公會第五號通則：經濟耐用年數加計通則**(民國108年11月01日)

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

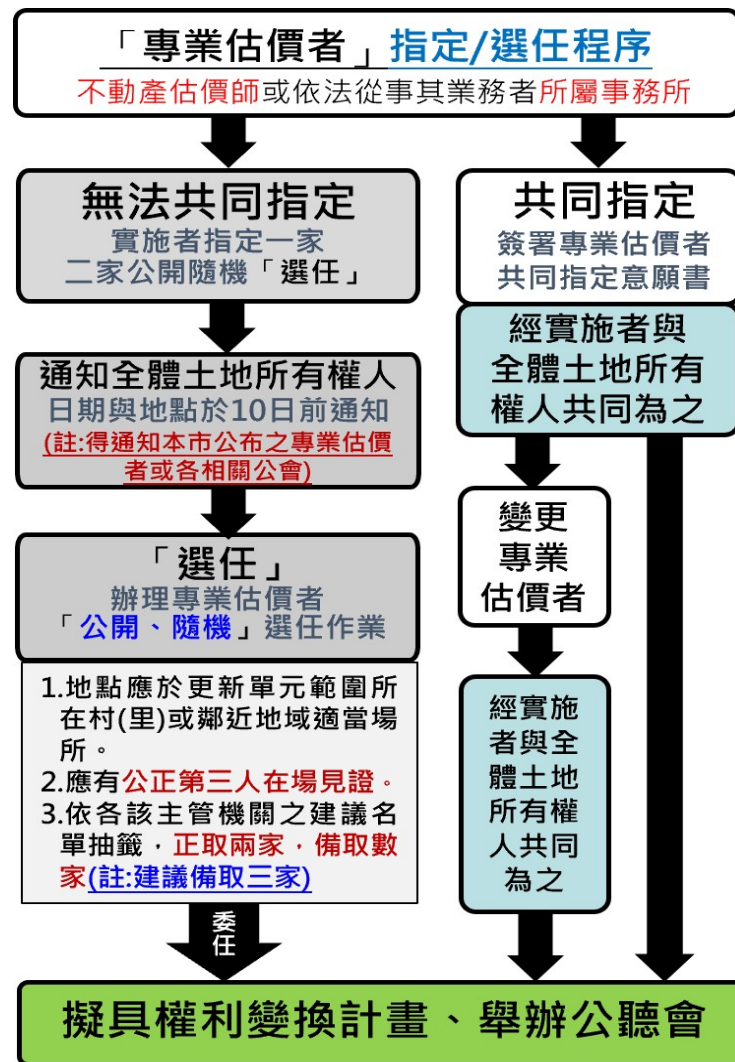
臺北市專業估價者建議名單

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」~
111年都市更新重建系列講座

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

執行單位 URCD 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

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。

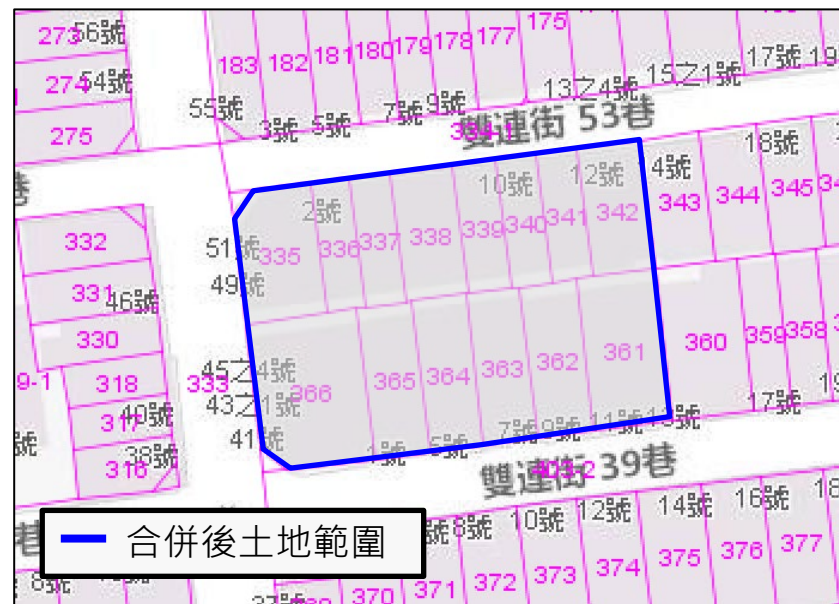
估價之主要法令依據

不動產估價技術規則

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。

假設雙連段一小段335地號等14筆土地為更新單元範圍，即以“合併後”335地號等14筆土地進行估價，並以各宗土地條件差異分算個別土地價格



■ 數筆土地合併分配示意圖

估價之主要法令依據

不動產估價技術規則

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



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」~
111年都市更新重建系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處
臺北 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

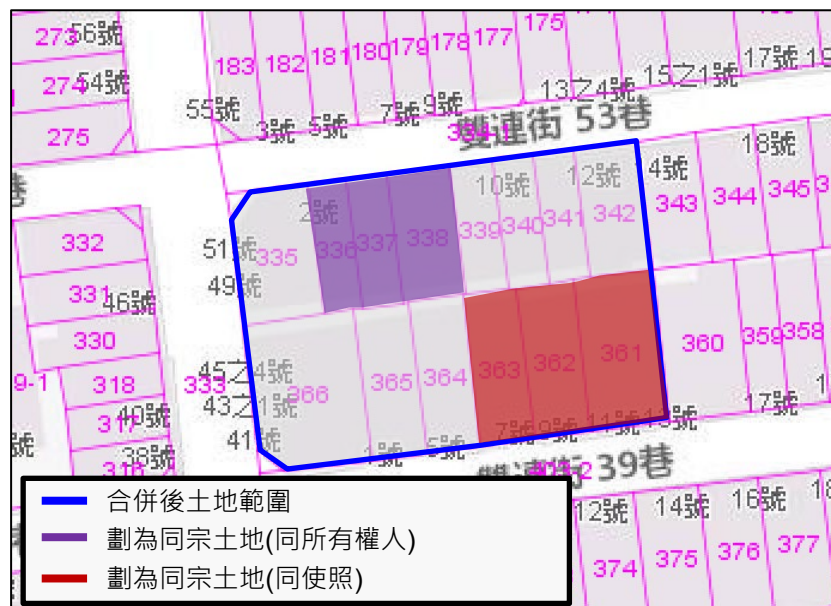
劃為同宗土地

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。

假設雙連段一小段335地號等14筆土地為更新單元範圍：

- 336~338地號屬於**同一所有權人**-劃為同宗
 - 361~363地號屬於**同一使用執照**-劃為同宗
- 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)**



■ 數筆土地分宗示意圖

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(%)	<u>平均寬深度(%)</u>	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

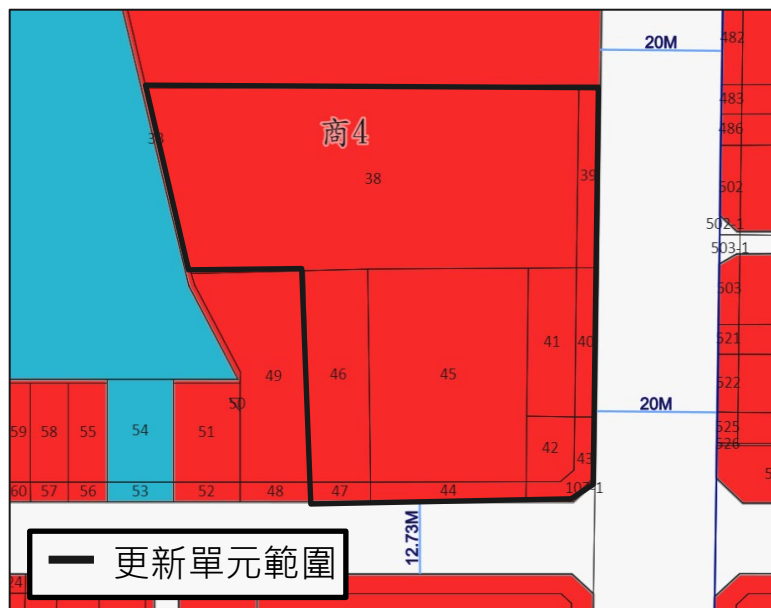
容積率		開發適宜性		面寬	
225%	0%	0~未滿20坪	-8%	0~未滿5M	-3%
300%	25%	20坪以上未滿40坪	-7%	5M以上未滿10M	-2%
		40坪以上未滿60坪	-6%	10M以上未滿15M	-1%
		60坪以上未滿80坪	-5%	15M以上未滿20M	0%
		80坪以上未滿100坪	-4%	20M以上未滿25M	1%
		100坪以上未滿150坪	-3%	25M以上未滿30M	2%
地形		150坪以上未滿200坪	-2%	30M以上未滿35M	3%
近似矩形	0%	200坪以上未滿250坪	-1%	35M以上未滿40M	4%
狹長四邊形	-1%	250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%

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


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%

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	捐贈金額/(建築基地平均公告現值×0.7)	V	
	促進都市更新獎勵—老舊四五層樓	四樓2%；五樓4%		V

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

• 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 新北市審議通則

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(新北市審議通則)
 - 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

合理土地持份分配方式

民法799條

- 稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。
- 區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。

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

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」~
111年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI** 臺北市都市更新處
臺北 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

第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計

- 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

估價之主要法令依據

第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計

- 建物所有權價值包含土地使用權價值時加計原則：於考量可收益賸餘經濟耐用年數時，一律加計20年

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，因此通案一律加計 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

- 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。

估價之主要法令依據

台北市都市更新審議通則

- 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。

估價之主要法令依據

台北市都市更新審議通則

- 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

- 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。

估價之主要法令依據

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

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以及地籍清理估價通則

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。

影響不動產價格個別因素解析

影響不動產價格個別因素解析

道路交通條件

- 面臨主要道路寬度
- 道路種類
- 道路系統及人車動線

周邊環境條件

- 商業活動強度
- 嫌惡設施
- 鄰地使用情況

行政條件

- 使用分區
- 建蔽率/容積率
- 使用用途

公共設施接近條件(依產品別不同)

- 接近車站程度
- 接近市場程度
- 接近文教設施程度
- 接近服務性設施(郵局、銀行、醫院等)程度
- 接近公園、綠地及廣場程度
- 接近停車場程度



建物個別條件

- 面積適宜性
- 總、單價關係
- 結構種類(結構安全)
- 綠建築、智慧建築
- 制震、免震
- 屋齡
- 建物層次與總樓層
- 通風採光
- 管理狀況(物業)
- 產品適宜性
- 室內高度
- 單層戶數
- 公設比

影響不動產價格個別因素解析

露臺計價大不同

露臺陽台差異

- 依建築技術規則建築設計施工編第1條第20款規定，**露臺沒有頂蓋，陽臺則有頂蓋**
- 依據台北市違章建築處理規則規範，設置於建築物露台之無壁體透明棚架，**高度限制在3公尺以下或低於該層樓層高度，每戶搭建面積若在30平方公尺以下**，並未占用公共空間者，僅需拍照列管，也就是違法輕微暫免查報處分



登記規範

- 陽台一般登記為附屬建物，亦為專有部分
- 露臺：81-85年准予登記；85年後不得登記，現今在產權上，**露台為全棟建物所共有**，然而實際上，許多露台在設計規劃與使用上，是能提供**特定戶專用**，因此買賣時應先查明是否有社區規約訂定「**露台歸屬於當層樓所有權人管理使用**」（亦稱約定專用）

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?



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

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

其他相關課題補充



~~簡報結束×QA時間~~

~「臺北市都市再生學苑」~
111年都市更新重建系列講座

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