

109年桃園市都市更新講座

都市更新權利變換估價與實務

課程講師|連琳育

現 職|連邦不動產估價師聯合事務所 所長

簡報大綱

壹、權變三家估價者選定與委託內容

貳、權變估價的作業程序與法令規範

參、更新前後權利價值評估方式及過程

1.何謂估價條件及估價基準日

2.更新前估價考量那些因素

3.更新後估價考量那些因素

肆、權變估價常見問題

連琳育 所長/估價師(估價13年+建設建經7年)

講師簡歷

【專長領域】

- 臺北市/新北市/基隆市都市更新處-專案教育訓練講師
更新會輔導培訓專班、都市更新快易通講座
- 台灣金融研訓院108~109年度講師
都市更新實務系列(研習班)-都市更新權利變換估價概述與常見問題
- 超過20年不動產研究&估價經驗

【現職】

- 連邦不動產估價師聯合事務所 所長
- 109年度臺北市都市更新權利變換計畫審查小組委員
- 109年度臺北市容積代金估價工作小組評議委員
- 109年度桃園市都市更新及爭議處理審議會委員
- 中華民國不動產估價師公會全國聯合會
現任估價技術委員會主委及監事
- 台北市不動產估價師公會
現任監事/曾任第五屆理事
現任都市更新委員會委員
現任專業教育訓練委員會委員
現任研究發展委員會副主委
- 台北市都市更新整合發展協會 現任理事

國立臺北大學(國立中興大學法商學院)

地政系及教育學程學系(中等教育不動產事務科) 學士

私立中國文化大學

觀光休閒事業管理研究所 碩士

中國生產力不動產估價師訓練班結業



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。

1. 為確保估價作業之公正性，除由實施者擇定專業估價者 1 人以外，應以本府公告之建議名單內專業估價者為抽籤對象，抽選正取 2 人，備取以 6 人為上限，但實施者擇定之專業估價者、正取及備取專業估價者不得隸屬於同一事務所，如有重複，後抽選者不予計入(正備取名單)。

都市更新科

桃園市都市更新權利變換專業估價者名單

發布單位：都市更新科

分類：相關都市更新法令及其他參考資料

發布日期：108-08-27

詳細內容：更新桃園市都市更新權利變換專業估價者名單並公布桃園市都市更新權利變換專業估價者選任注意事項

聯絡人：邱燕華

聯絡電話：03-3324700*3101

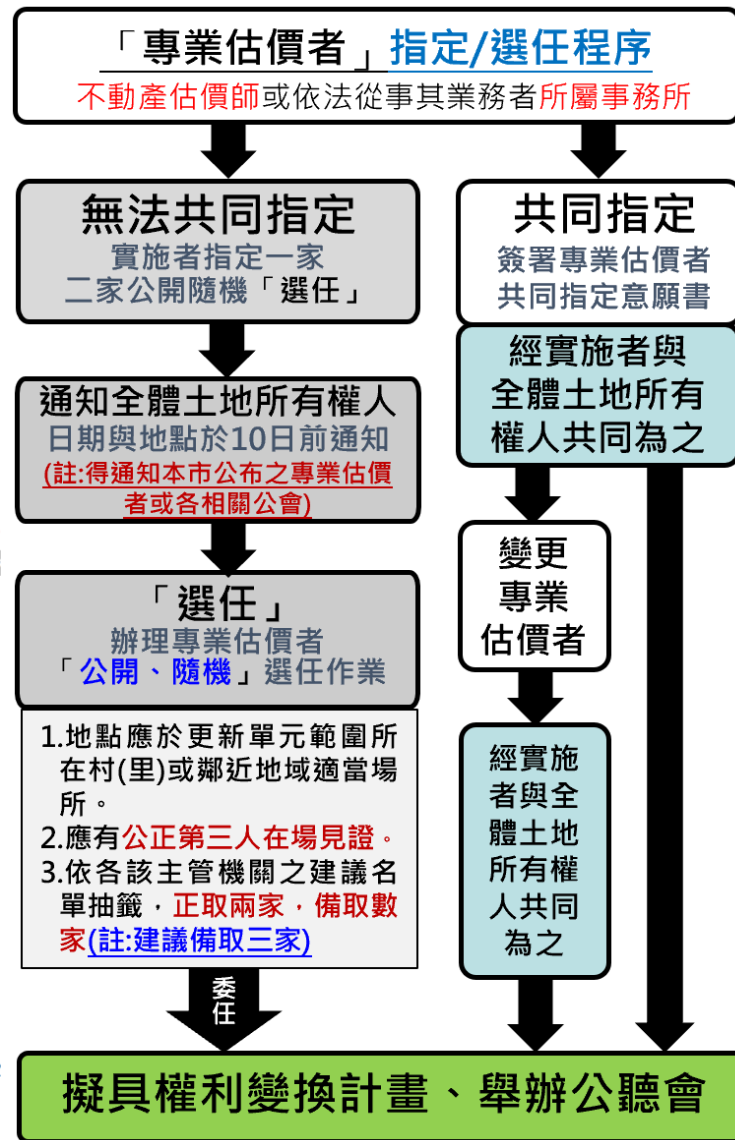
傳真號碼：3324703

電子信箱：10036241@mail.tycg.gov.tw

相關附件：

- 名單.pdf
- 更新桃園市都市更新權利變換專業估價者名單及公布桃園市都市更新權利變換專業估價者選任注意事項公文.pdf
- 選任注意事項.pdf

瀏覽人次：994 人 最後更新日期：108-08-2



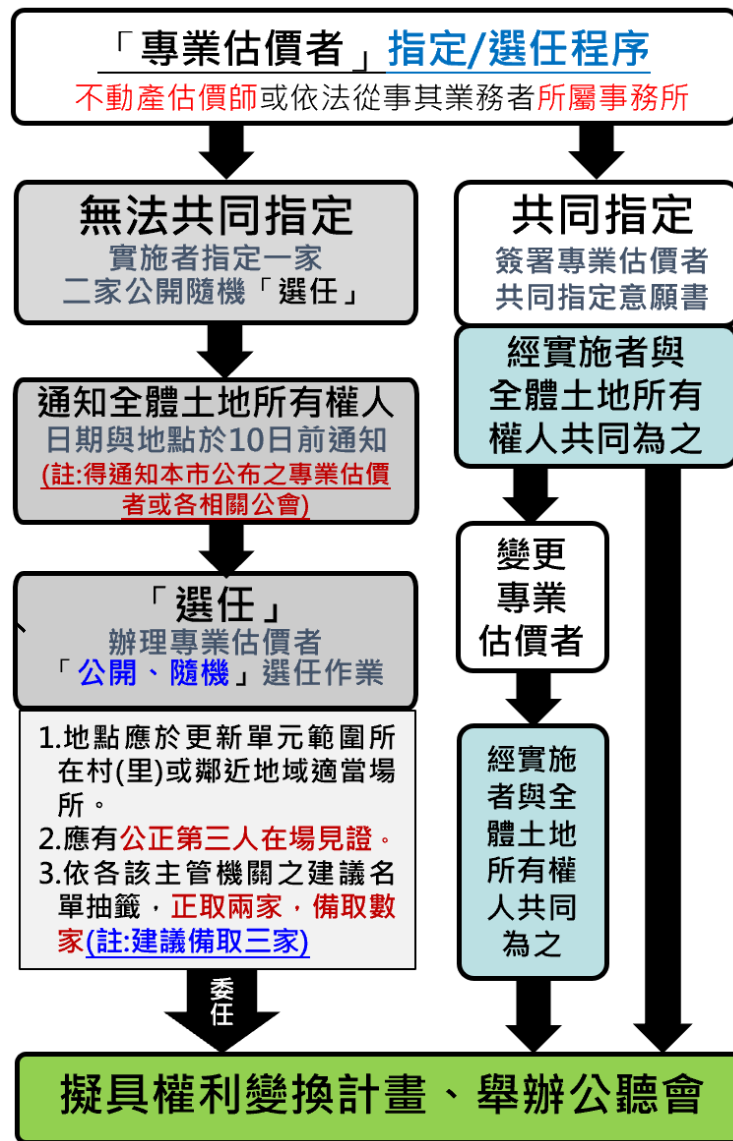
資料來源：整合發展協會709辦公室

權變三家估價者選定與委託內容

委託內容(估價師工作內容)

- 1.更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- 2.更新後各建築單元之權利價值。
- 3.配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
- 4.配合本案相關權利變換計畫之公聽會聽證會、幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會等法定會議之列席說明。
- 5.配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。

其他：依個案特性再與估價師協商確認相關工作內容



資料來源：整合發展協會709辦公室

權變估價作業程序概論

都市更新權利變換估價流程



估價師小提醒

都市更新權利變換實施辦法第 3 條
權利變換計畫應表明之事項其中之一為
估價條件。

三家以上專業估價者提出查估結果必會
有些微差異,查估結果出現 **20%** 以上之
差距時,依不動產估價師法第
41 條規定行協調。

領銜估價師事務所一般是以**對地主最有
利之最高**更新前價值及更新後價值

都市更新估價項目與法令依據

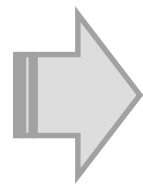
都市更新估價法令依據

都更條例 第 50 條 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。

都市更新估價項目

評價基準日

- 權利變換前各宗土地權利價值
- 更新後土地、建築物權利價值



● 權利變換價值評估內容

更新前各權利人之權利價值及價值比例。
更新後每個分配單元之權利價值。

比例 %
分配 % 分配單元

● 估價師評估都市更新權利變換估價法源依據：

不動產估價技術規則

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-「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」

權利變換基本架構及操作

- 如何從更新前價值” 變換 “成更新後價值？

土地所有權人及權利變換關係人更新後應分回之價值

$$= (\text{更新後總價值} - \text{共同負擔}) \times \text{更新前權利價值比例}$$



主要原則在於公平合理的價值分配。

EX :

總銷金額100,000萬元
共同負擔45,000萬元(約45%)
權例分配價值55,000萬元(約55%)
王大明權利價值比例是5%
王大明權利價值是2,750萬元
王大明欲選配住宅單元單價是55萬元/坪
王大明可分得50坪

EX :

總銷金額100,000萬元
共同負擔45,000萬元(約45%)
權例分配價值55,000萬元(約55%)
王大明權利價值比例是5%
王大明權利價值是2,750萬元
王大明選了15F-A住宅總價3,000萬元
王大明需要補給實施者250萬元

何謂估價條件及估價條件訂定

●估價條件訂定

- 估價條件為權利價值評估的基礎。
- 估價條件必須在公聽會等場合跟土地所有權人及權利人說明。
- 估價條件依**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」**規定由委託者發文給估價師，並由估價師依此作為評估之依據。

●Q&A：

- 估價條件內容是由誰訂定？
- 估價條件內容是想寫甚麼就寫甚麼嗎？
- 估價師 VS 估價條件？



估價條件主要內容

更新前

◆土地分宗原則

- 同一所有權人情況下，得視為同一筆土地。
- 為同一張建築執照或使用執照時，得視為同一筆土地
- 惟若因顯失公平者，可不視為同一筆土地，並應於估價條件中敘明。
- 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，應向權利人說明並提供經確認之書面資料後，載入估價條件中。

◆比準地之選定。

◆土地原則以**法定容積**作為評估依據，但有特殊情形時依範本規定進行調整評估。

- 特殊情形如：原容積高於法定容積且於事業計畫申請該原容積獎勵時、海砂屋獎勵、「台北好好看系列二」容積獎勵、容積移轉、「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」中既有容積保障原則申請容積獎勵等....

更新後

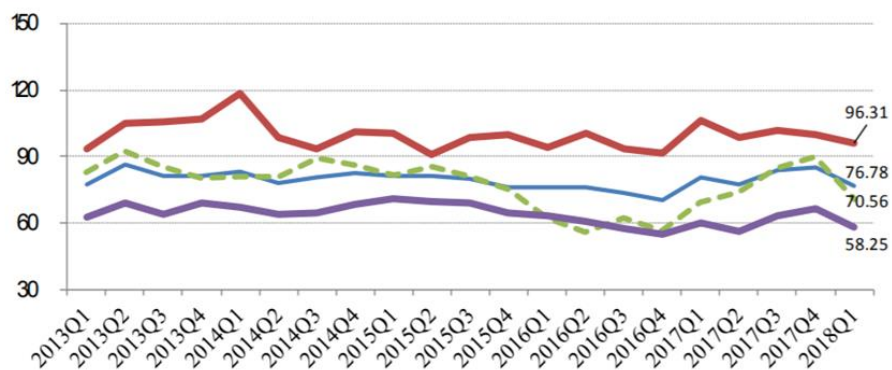
- ◆權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新**評價基準**日當時之**新成屋價格**查估之。
- ◆更新後部份區分所有建物及其土地應有部分有特殊情形者，如另有規劃露台或1樓庭院設有**約定專用**等。

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。



更新前估價考量那些因素

- 進行評估前的重要步驟:

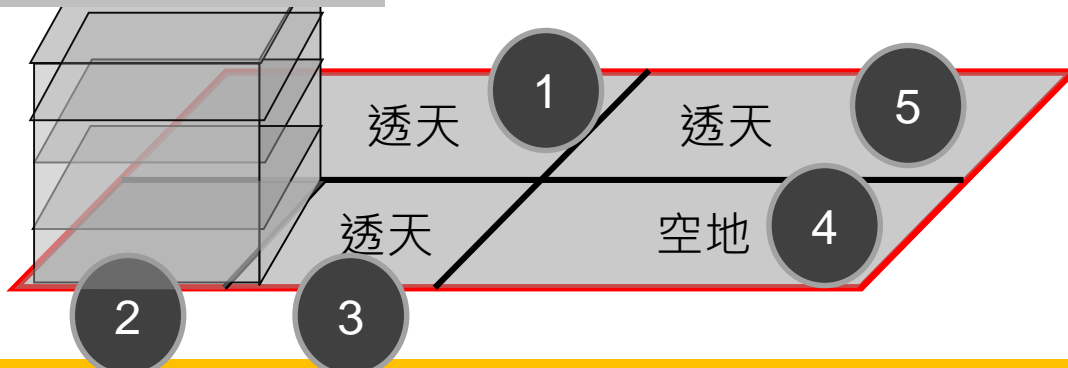
- 第一步-確認土地狀態



- ※幾筆土地
- ※可以分幾宗
- ※找比準地

- 第二步-確認地上建物狀態

區分建物-4層公寓



- ※透天還是區分建物
- ※增建、地下室、未補登
- ※特殊情形(有土無建、有建無土、土建持分不一等)

更新前價值評估-各宗土地影響因素

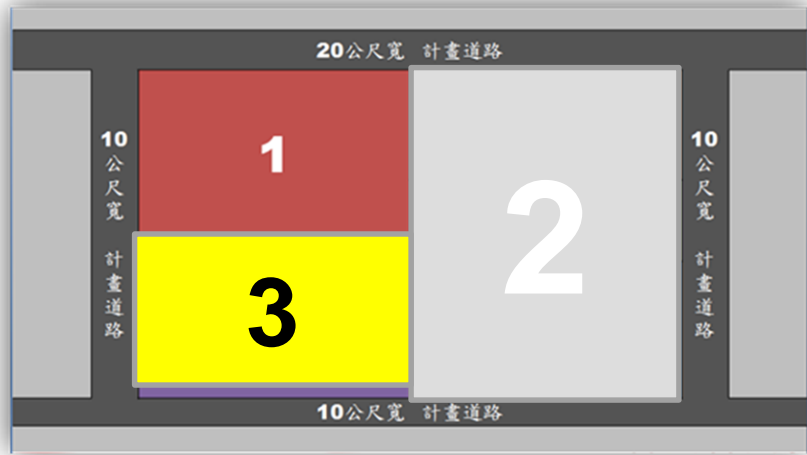
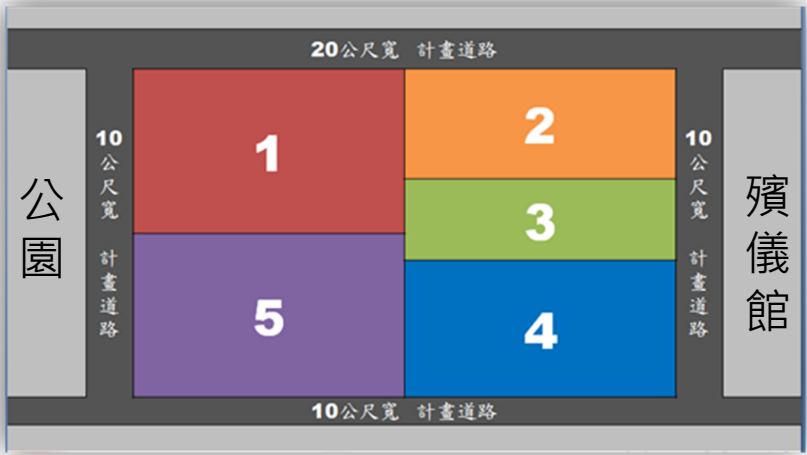
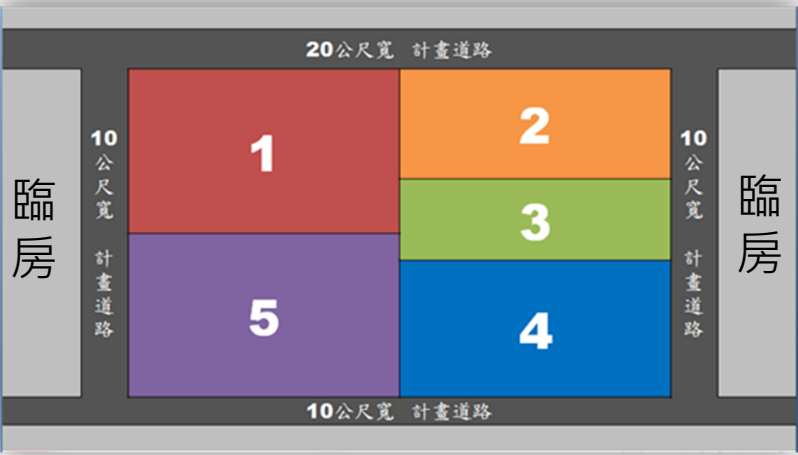
●更新前各宗土地價值評估

- 合併前各筆土地價值推估，建議考量因素計有地形、地勢、臨路路寬、臨路面寬、臨路數量、平均寬深度、面積、容積比較、商業效益等，但各項因素仍得視實際需要調整之。

基本資料				比較項目						比較項目調整率						合併前各筆土地價格			
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(%)	平均寬深度(%)	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																			



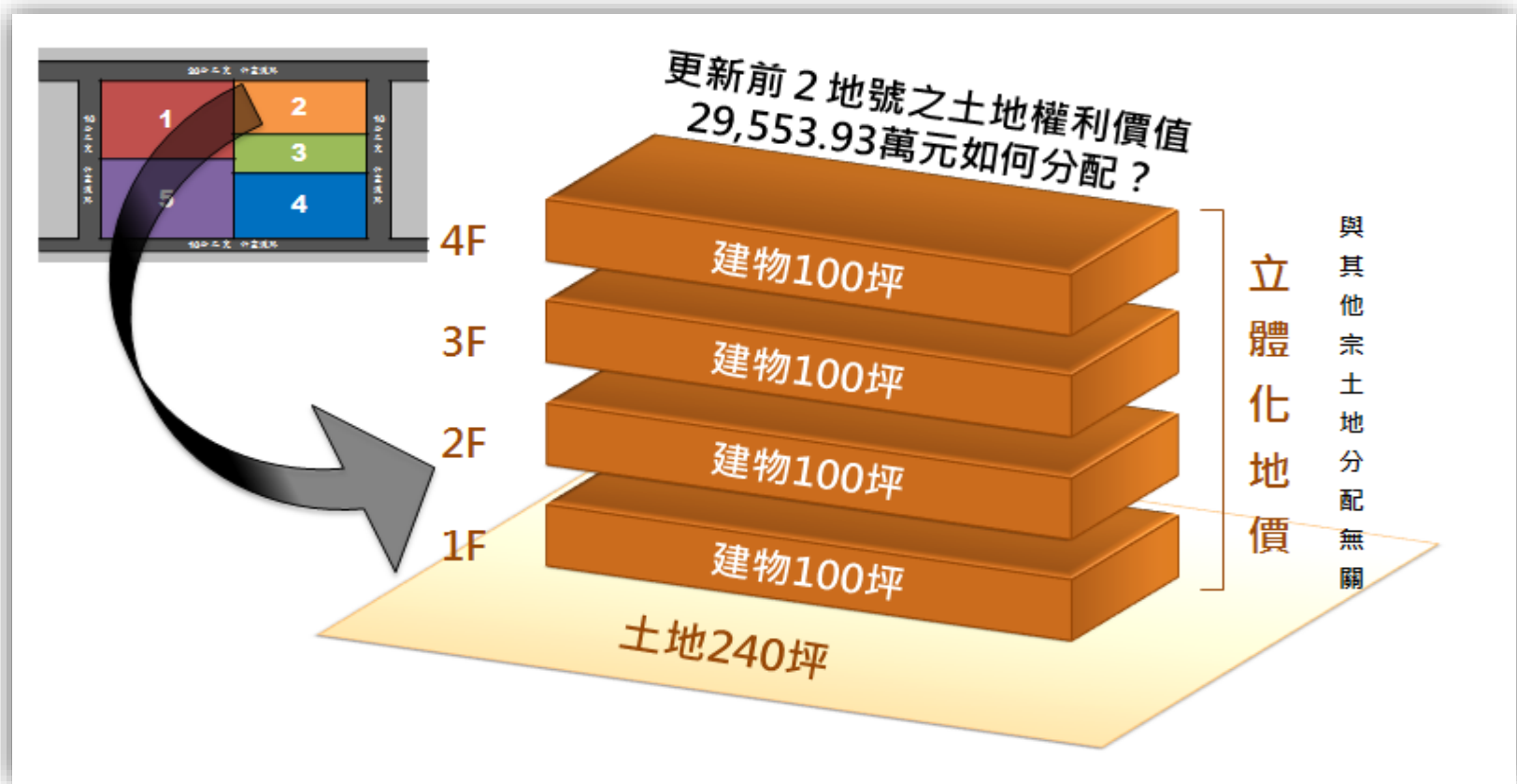
更新前價值評估-各宗土地影響因素



更新前價值評估-立體地價影響因素

●更新前區分所有建物價值評估

假設前述土地案例更新前2地號上，有一棟四層樓公寓時，分別由甲、乙、丙、丁分別持有地面層至第四層，且土地持分各1/4，則此時更新前權利價值該如何評估？



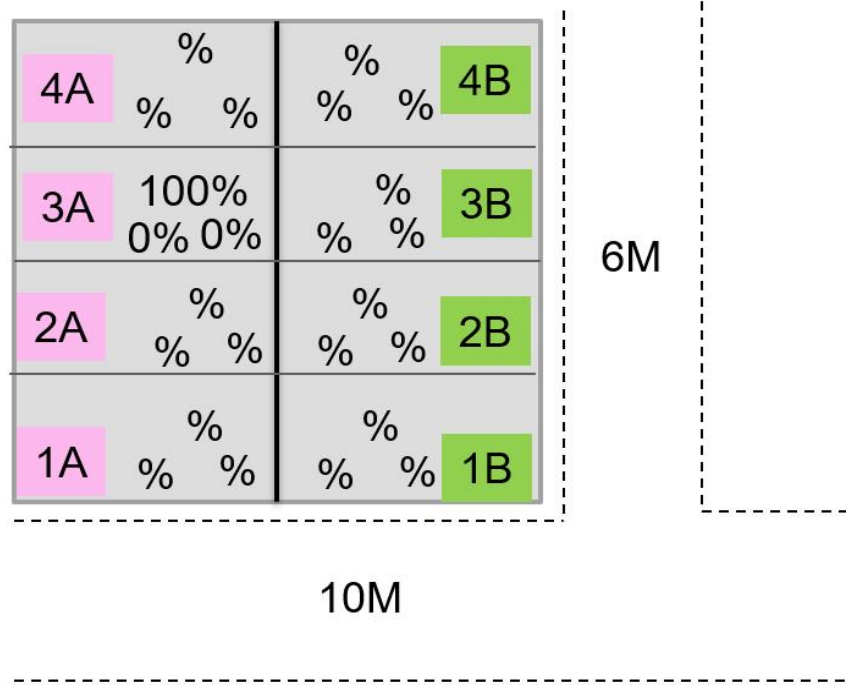
更新前價值評估-立體地價影響因素-案例說明

●更新前區分所有建物立體化地價



圖片為google截圖非任何案件僅作為教學說明使用

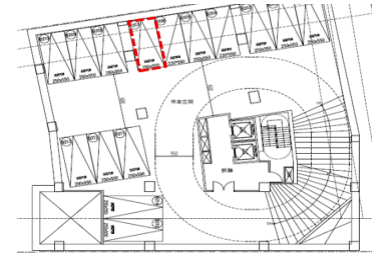
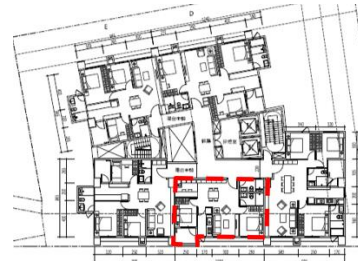
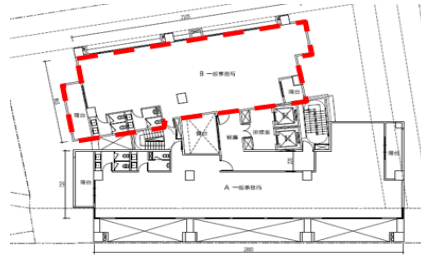
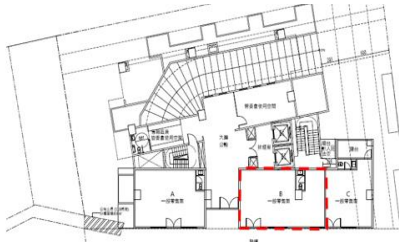
雙併4樓公寓(區分所有建物)
格局一樣



更新後價值評估-更新後估價考量因素

●更新後建物價值評估

●選取各產品比準單元及設計調整項目



店鋪邊間
店鋪臨路
店鋪商效
店鋪樓高
店鋪面寬
店鋪格局

樓層別效用比

辦公採光
辦公嫌惡
辦公臨路
辦公寧適
辦公格局
辦公視野

樓層別效用比

住宅採光
住宅嫌惡
住宅臨路
住宅寧適
住宅格局
住宅視野

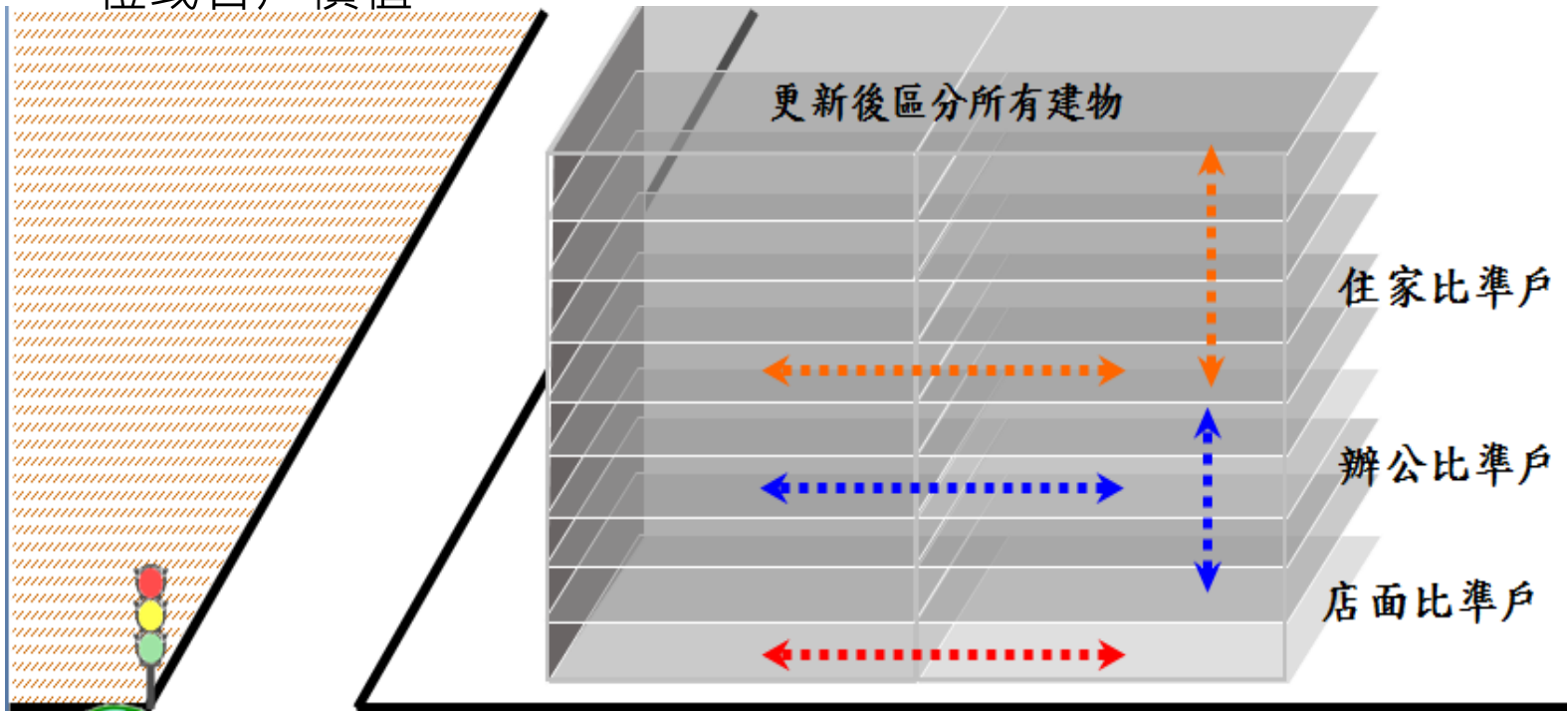
樓層別效用比

車位樓層差額
車位大小差額
進出動線差額

更新後價值評估-更新後估價考量因素

●更新後建物價值評估

- 以比準單元為基礎，依區分建物樓層別效用比及位置差異決定各單位或各戶價值



編號	樓層別	分配單元代號	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)
1	1	A	50.00	800,000	40,000,000
2	2	A	50.00	500,000	25,000,000
3	3	A	50.00	500,000	25,000,000

更新後價值評估-更新後估價考量因素

●更新後建物價值評估

●求算各產品均價及本案總銷

更新後建物 規劃類型	建物總價 (元)	建物面積 (坪)	建物均價 (元/坪)
1F店面	120,370,790	96.99	1,241,064
2-3F辦公	125,780,760	177.77	707,548
4F-18F住家	1,789,097,188	2,411.51	741,899
建物合計	2,035,248,738	2,686.27	757,649

店面總銷(元)	120,370,790
辦公總銷(元)	125,780,760
住宅總銷(元)	1,789,097,188
車位總銷(元)	117,550,000
全案總銷(元)	2,152,798,738

價格日期： 108年7月27日

建築材料： SRC

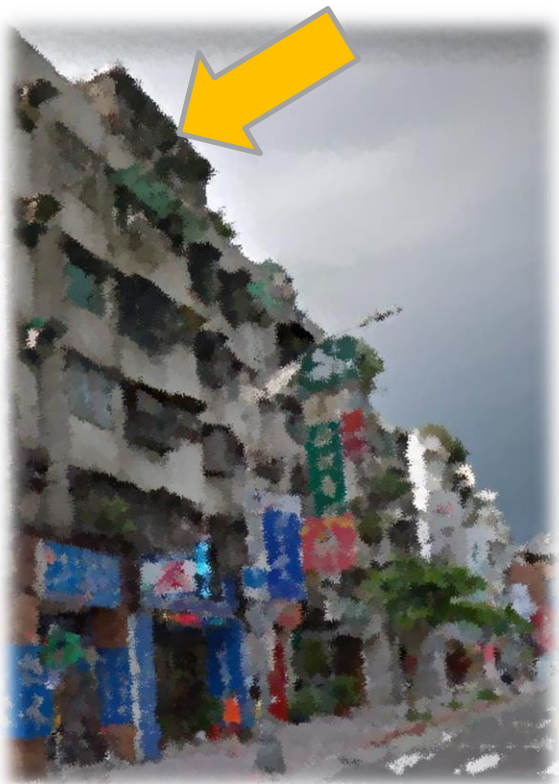
樓 層： 18F/B4F



權變估價常見問題

●更新前區分所有建物價值評估

頂樓加蓋?



1樓增建?



裝潢?
其他增建?
套房收益?

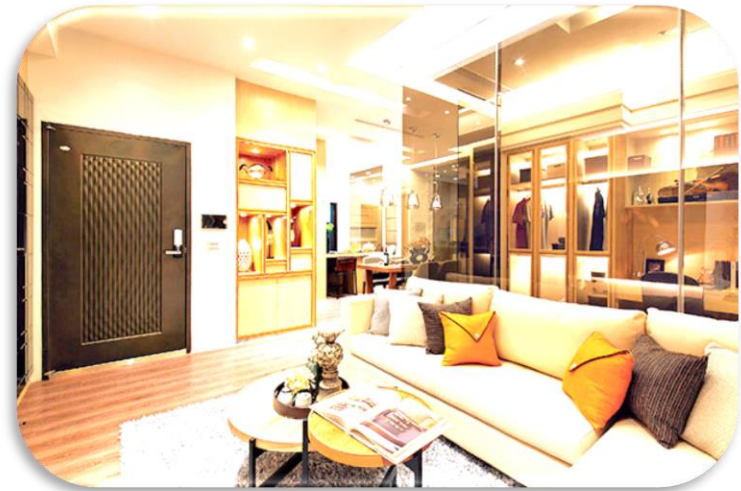


圖片為google截圖非任何案件僅作為教學說明使用

權變估價常見問題

房屋有重新裝潢情況下，是否會增加權利變換前權利價值？

- 就一般市場上交易習慣，房屋有重新裝潢者市場價值會較高，但由於都市更新是以拆除重建為目的，主要是評估所有權人間權利變換價值之公平性。因此就公平性而言，裝潢因素不適宜列入權利變換前權利價值。因此建物在法定用途及一般正常裝潢條件上下進行價值評估。



權變估價常見問題

更新前有頂樓增建、地面層增建時，增建物價值是否得計入權利價值中？

- 依規定頂樓增建、地面層增建等是**不能參與分配房屋**，也就是**不可以計入權利價值中**。

但依都市更新條例第57條規定權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物處理原則，應由實施者補償其價值或建築物殘餘價值。

合法建物與
舊違章建物
補償

都市更新條例第57條規定

...第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之....

都市更新條例第62條規定

權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核....

我可以分配多少坪？

- 更新前土地所有權人及關係人之土地價值及土地價值比例。
地主間之分配比率



直覺法
以土地坪數直接計算坪效



估價師評估

- 更新前土地價值評估
- 更新前區分所有建物立體地價評估
- 更新前特殊狀況下價值評估
(屋地不同人、屋地持分不均)

權利變換 VS 協議合建

何謂權利變換？

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前原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。

權利變換與協議合建有何不同？

類型	協議合建	權利變換
分配方式	協議	估價
條件	全體所有權人同意	估價與分配需經委員會審議
說明	擬定都更事業計畫經市府核定後即可申請建照	將更新前的權利價值，透過容積獎勵及共同負擔，轉換分配更新後權利價值之房地
優點	分配無須市府審議，時程較短	估價機制使權利估算與分配能公開透明
缺點	分配方式是以私契約辦理，非都市更新審議會審議範圍，無公開透明	權利變換計畫須經市府審議時程較久



~~簡報結束×敬請指教~~