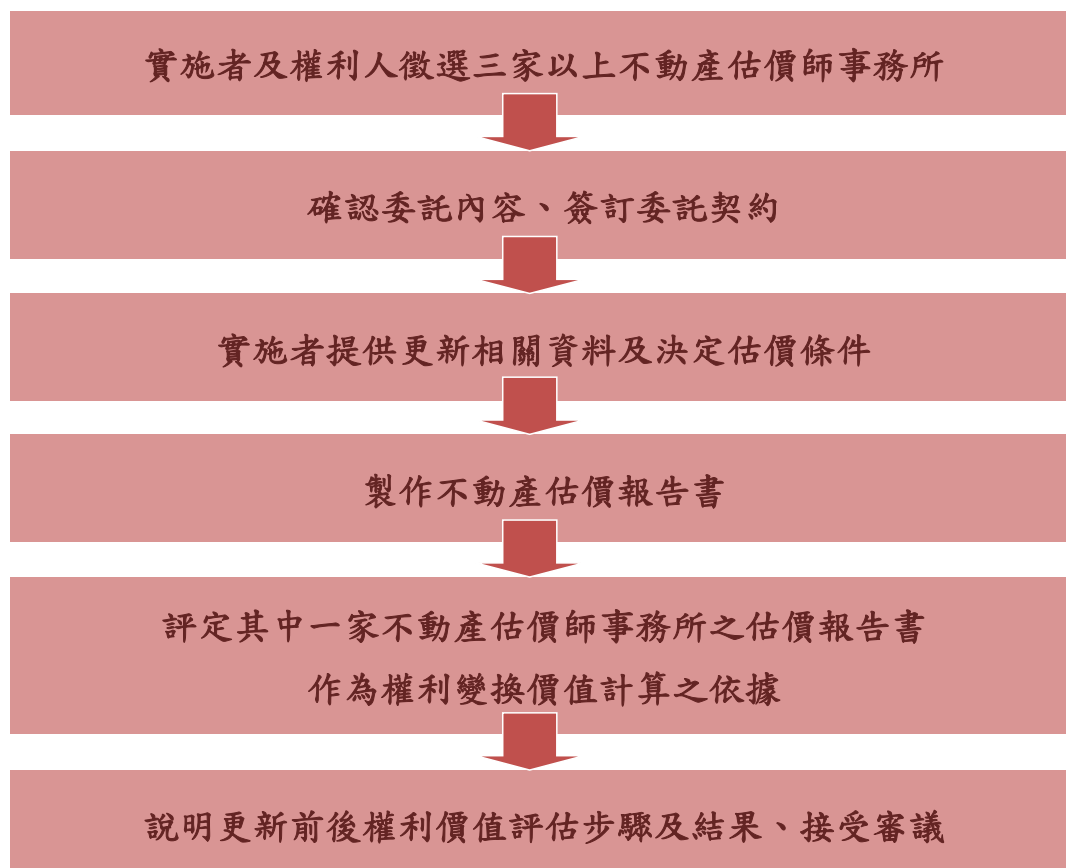

都市更新 權利變換估價

講師：吳國仕估價師

- ◆ 權利變換估價流程與方法
- ◆ 權利變換估價實例說明
- ◆ 權利變換估價常見問題

權利變換估價流程 與方法



1. 估價費用(含估價師簽證費用)計算基準

實施者得委任三家以上專業估價者，每家均得依下表之標準認列。被選定為權利變換基礎之鑑價機構得加計選定費用，為基本服務費用的30%，但不低於新台幣 25 萬元。

計列方式(萬元)	$40+(A+B+C)\times D$
說明 (包含簽證費用)	A：更新前須估算區分建物價值筆數 B：更新前土地筆數 C：更新後主建物筆數 D：A+B+C 合計小於 100 筆(含)，則 D 為 0.5；若 A+B+C 大於 101(含)，則超過 101 部分，D 為 0.45。 不含地籍圖謄本、使用分區與登記簿謄本等相關文件申請費用

2. 有特殊情況者得另外加計服務費用如下表

類型		增加費用
更新前	需評估權利變換關係人價值者	5 萬 + 權利變換關係人戶數×0.5 萬元
更新後	更新後建築物規劃為特殊產品（如：旅館、大型零售商場者、百貨、市場、電影院、教會、廟宇、其他...等）	每種增加 20 萬元
其他	採事業計畫及權利變換計畫分送或其他方式實施者，於事業計畫階段需辦理銷售淨利之估算者	基本費 15 萬元，但有特殊產品或有捐贈公益設施之土地成本估算者，

PS. 臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表110年3月

Q 三家估價師是如何選任？

《都市更新條例》第50條：
估價者由實施者與土地所有權人**共同指定(三家)**；**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

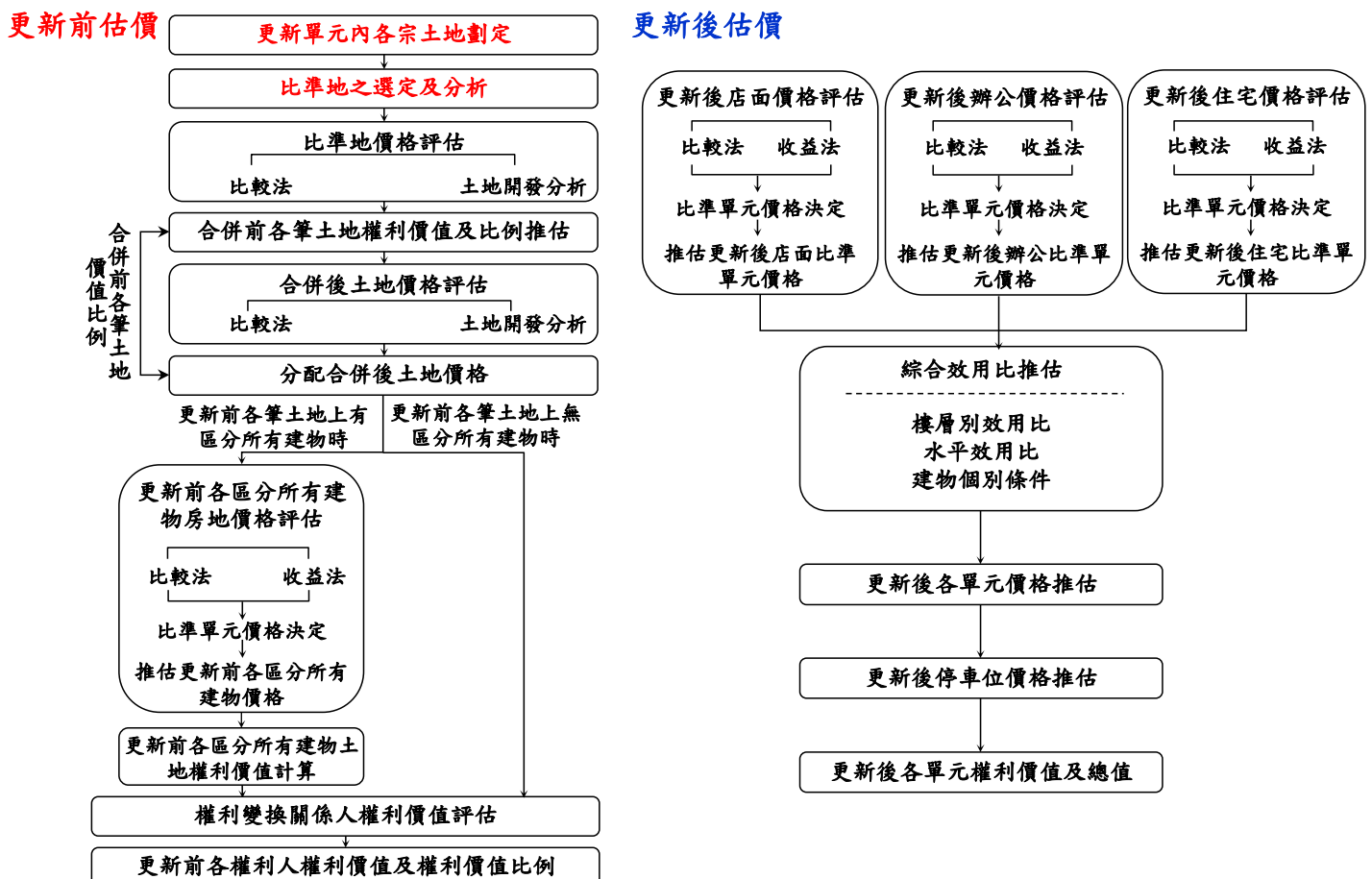
共同指定三家



無法共同指定時



- 估價基本事項
 - 確定勘估標的內容
 - 確定價格日期：應由實施者定之，並於委託契約書上填具，其日期限於**權利變換計畫報核日前六個月內**。
 (權利變換實施辦法第13條)
 - 確定價格種類及條件：正常價格
 - 確定估價目的：都市更新權利變換之權利價值認定參考。
- 決定估價條件
 - 更新前估價條件
 - 更新後估價條件



- 若毗鄰之數筆土地屬同一所有權人，得視為同一宗土地。
- 更新前數筆土地上有建物且為同一張建造執照或使用執照時，**得**視為同一宗土地。
- 其他由委託人提供之劃分原則，惟不得違反**不動產估價技術規則及相關法令之規定**。
- 經委託人提供確認之書面資料後，載入估價條件中。

- 土地以法定容積或原容積作為評估依據，不加計獎勵容積。
- 更新單元內更新前土地法定容積為依各縣市之「土地使用分區管制規則」所規定法定容積率上限為評估基準。
- 原則上比準地選定應以更新單元內土地為主，**必要得另行擬定一筆土地符合都市計畫及相關建築法令規定下可開發建築使用**。
- 比準地不限於1宗土地

基本資料			比準地價格(萬元/坪)	比較項目調整率				合計(%)	合併前各筆土地價格(萬元/坪)	合併前各筆土地價值總額(萬元)	合併前各筆土地價值比例(%)
地號	土地所有權人	土地面積(坪)		面積(%)	地形(%)	臨路路寬(%)	臨路面寬(%)				
1	A	200	50	0%	0%	0%	0%	100%	50.00	10,000	22.79%
2	B	100	50	-1%	-3%	-10%	-2%	84%	42.00	4,200	9.57%
3	C	150	50	-2%	0%	-2%	-2%	94%	47.00	7,050	16.07%
4	D	220	50	2%	0%	-10%	0%	92%	46.00	10,120	23.08%
5	E	250	50	2%	0%	0%	-2%	100%	50.00	12,500	28.49%
合計		920								43,870	100%

比準地1地號，採比較法及土地開發分析法估算為50萬/坪

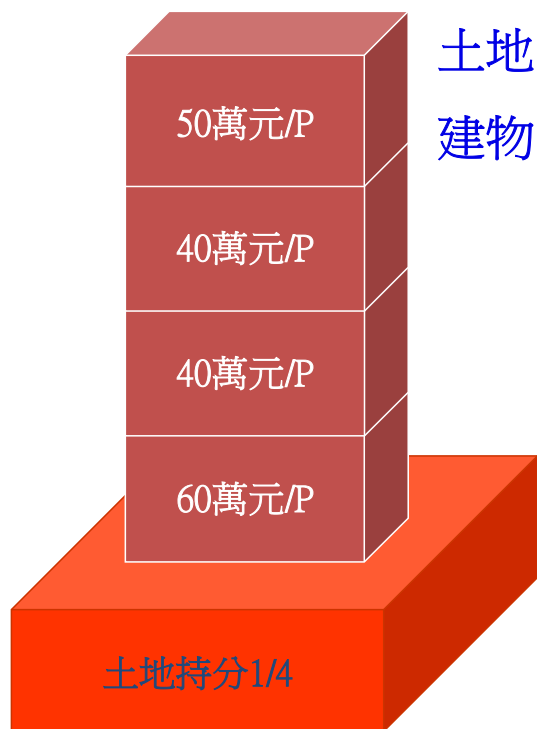
地號	土地所有權人	面積(坪)	比準地價格(萬元/坪)	合併前各筆土地價格(萬元/坪)	合併前各筆土地價值總額(萬元)	合併前各筆土地價值比例(%)	合併後土地總額(萬元)	合併前各筆土地分配合併後土地價值總額(萬元)	合併前各筆土地分配合併後土地價值單價(萬元/坪)	更新前權利價值比例(%)
1	A	200	50	50.00	10,000	22.79%	69,000	15,725.1	78.63	22.79%
2	B	100	50	42.00	4,200	9.57%		6,603.3	66.03	9.57%
3	C	150	50	47.00	7,050	16.07%		11,088.3	73.92	16.07%
4	D	220	50	46.00	10,120	23.08%		15,925.2	72.38	23.08%
5	E	250	50	50.00	12,500	28.49%		19,658.1	78.63	28.49%
合計		920			43,870	100%		69,000		100%

合併前土地價值加總為43,870萬，合併後土地價總價值為69,000萬，增值57.28%

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(萬元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	A	1	15,725.10	22.79%
2	B	2	6,603.30	9.57%
3	C	3	11,088.30	16.07%
4	D	4	15,925.20	23.08%
5	E	5	19,658.10	28.49%
合計			69,000.00	100.00%

2地號為區分所有建物，內有甲乙丙丁四戶且土地持分相等

- 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？



土地：100坪

建物：1~4F均30坪

更新前土地價值
，總價6,603.3萬
如何分配？

地價立體化

適用126條與他宗土地分
配無關

樓層	房地總價(萬元)	房地總價比例 (%)
4F	1500	26.3%
3F	1200	21.1%
2F	1200	21.1%
1F	1800	31.5%
小計	5700	100%

素地地價
6,603.3萬

樓層	更新前權利價值
4F	$6,603.3萬 \times 26.3\% = 1,736.6679萬$
3F	$6,603.3萬 \times 21.1\% = 1,393.2963萬$
2F	$6,603.3萬 \times 21.1\% = 1,393.2963萬$
1F	$6,603.3萬 \times 31.5\% = 2,080.0395萬$
小計	6,603.3萬

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(萬元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	A	1	15,725.10	22.79%
2	甲	2	1,736.6679	2.52%
3	乙	2	1,393.2963	2.02%
4	丙	2	1,393.2963	2.02%
5	丁	2	2,080.0395	3.01%
6	C	3	11,088.30	16.07%
7	D	4	15,925.20	23.08%
8	E	5	19,658.10	28.49%
合計			69,000.00	100.00%

B為區分所有建物，內有甲乙兩丁四戶

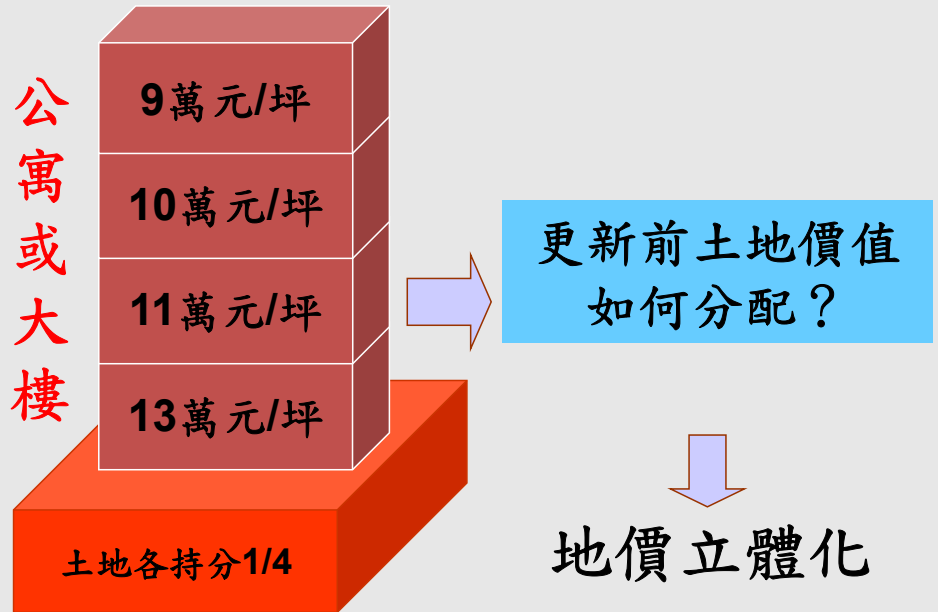
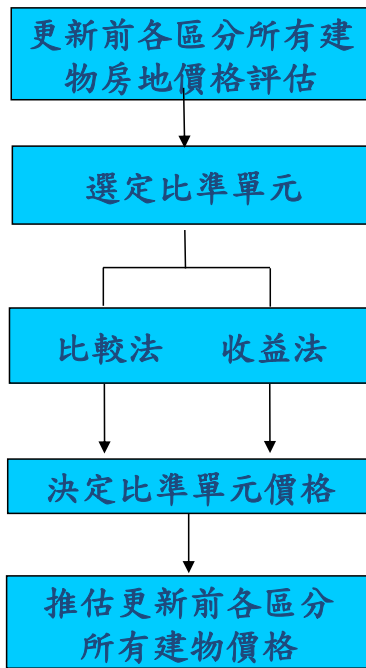
更新前各筆土地上有區分所有建物時，各權利人土地權利價值評估

- 先選定比準單元以比較法及收益法決定合理市場建坪價格。
- 根據樓層別效用比及位置差異推估其他區分所有建物市場建坪價格。
- 依不動產估價技術規則第125、126條來決定土地權利價值。

► 更新前各土地所有權人權利價值計算說明

土地：40坪

建物：25坪



<估價技術規則>第 125 條

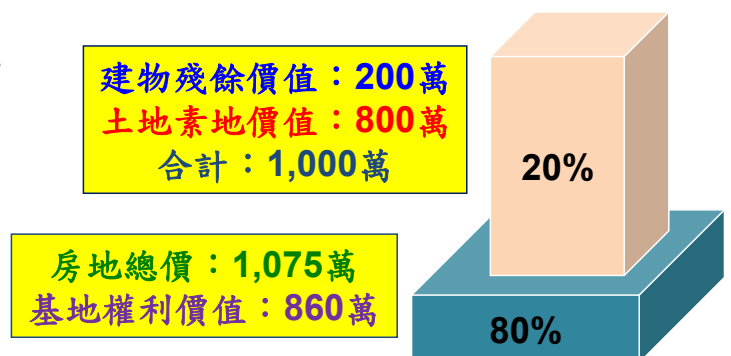
權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值，公式如下：

$$\text{各區分所有建物之基地權利價值} = \text{各區分所有建物房地總價} \times \text{基地價值比率}$$

前項基地價值比率之計算公式如下：
基地價值比率＝

$$\frac{\text{素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + \text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}}$$

$$\frac{\text{素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + \text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}}$$



樓層	建物面積(坪)	房地總價(萬元)	基地價值比例	基地權利價值
4F	25	225	80%	180
3F	25	250	80%	200
2F	25	275	80%	220
1F	25	325	80%	260
小計		1075		860



樓層	更新前權利價值
4F	225萬×80% =180萬
3F	250萬×80% =200萬
2F	275萬×80% =220萬
1F	325萬×80% =260萬
小計	860萬

適用125條可能影響他宗土地分配比率

<估價技術規則>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：
 - 一、依前條規定計算基地價值比率。
 - 二、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。
 - 三、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)。
 - 四、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。

樓層	建物面積(坪)	房地總價(萬元)	基地價值比例	基地權利價值
4F	25	225	80%	180
3F	25	250	80%	200
2F	25	275	80%	220
1F	25	325	80%	260
小計		1075		860



樓層	更新前權利價值
4F	900萬×20.93% =188.37萬
3F	900萬×23.25% =209.30萬
2F	900萬×25.58% =230.23萬
1F	900萬×30.23% =272.09萬
小計	900萬

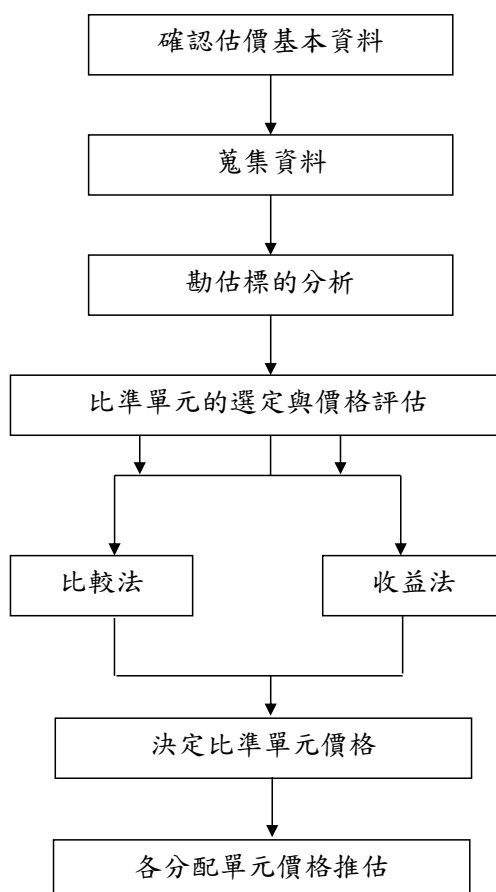
編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(萬元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	A	1	15,725.10	22.79% / 22.66%
2	B	2	6,603.30 / 7,000	9.57% / 10.09%
3	C	3	11,088.30	16.07% / 15.98%
4	D	4	15,925.20	23.08% / 22.95%
5	E	5	19,658.10	28.49% / 28.33%
合計			69,000 / 69,396.7	100.00%

2地號素地總價為6603.3萬, 假設依125條計算為7,000萬

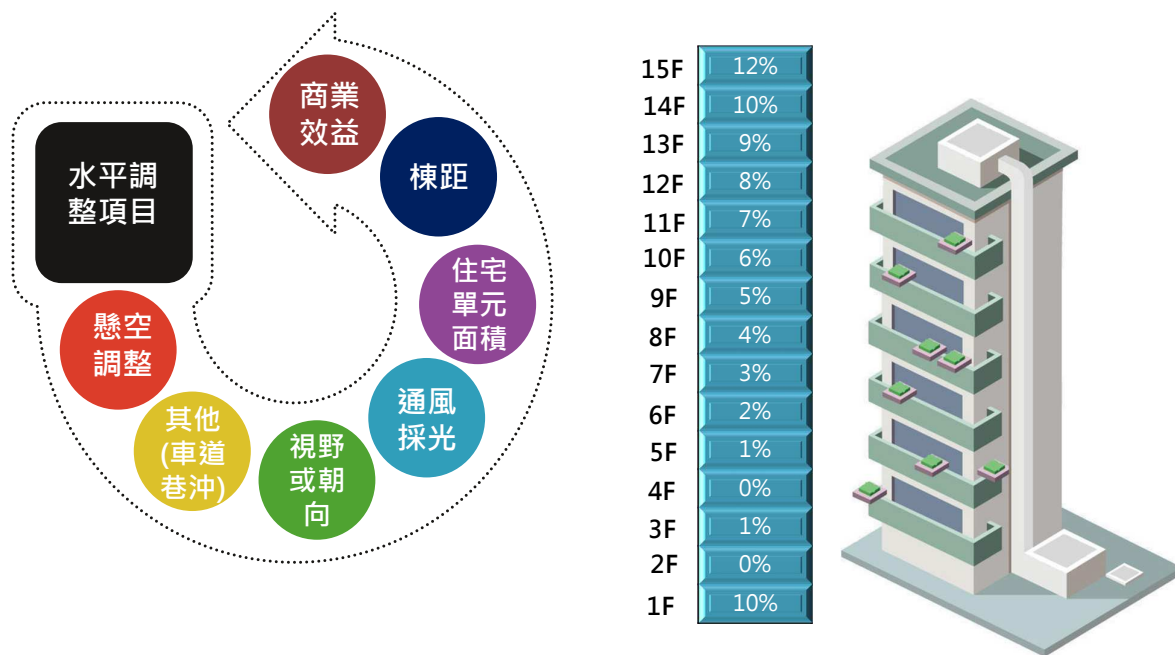
更新後新成屋價格

- 不動產估價技術規則第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。」

更新後區分所有建物及其土地應有部分之價格評估



05 更新後供分配建物評估說明-更新後調整率說明



27

- 新成屋定義：為新建造完成並取得建物使用執照後一年內之房屋。
- 新成屋估價原則：
 - 不動產估價師應就同一供需圈之近鄰地區或類似地區搜集新成屋比較案例，予以比較調整勘估標的之新成屋合理價格。
 - 若無訪查到新成屋實例時，得採屋齡在三年以內房屋調整修正之。但若該供需圈內並無類似屋齡三年以內房屋產品時，不動產估價師應敘明理由後，則可放寬案例屋齡選取標準，並作適當修正率調整。

- 估價結果協調與選定
 - 一般會選取更新後權利價值最高者，或者會選擇最能符合權利人間期待，且對權利人最有利，做為權利價值之計算基礎。
- 都市更新權利變換計劃估價師報告事項
 - 價格日期
 - 估價條件
 - 價格評估過程
 - 其他足以影響價格重要事項
- 個案疑義及異議處理(都更條例§53)
 - 土地所有權人以書面資料敘明理由
 - 權利價值變動，就差額現金找補

權利變換估價實例說明

基本資料

- 勘估標的：
新北市中和區OO段940地號
等28筆土地
- 價格日期：101年06月01日
- 基地面積：(809.2994坪)
- 使用分區：住宅區
建蔽率：60%
容積率：300%



基本資料

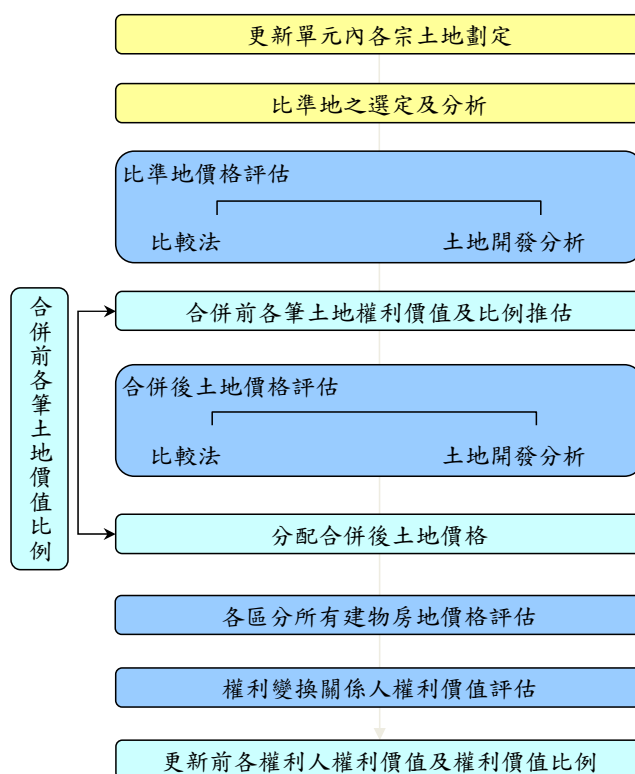
- 臨路狀況：
三面臨路
南華路(15m)
南山路1X巷3X弄(8m)
景新街1XX巷(4m)
- 地形：
略呈梯形



評估內容

- 更新前各宗土地權利價值
- 更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例
- 更新後區分所有建物及其土地應有部份之權利價值

更新前評估流程



更新前估價條件說明

➤ 價格日期：101年06月01日

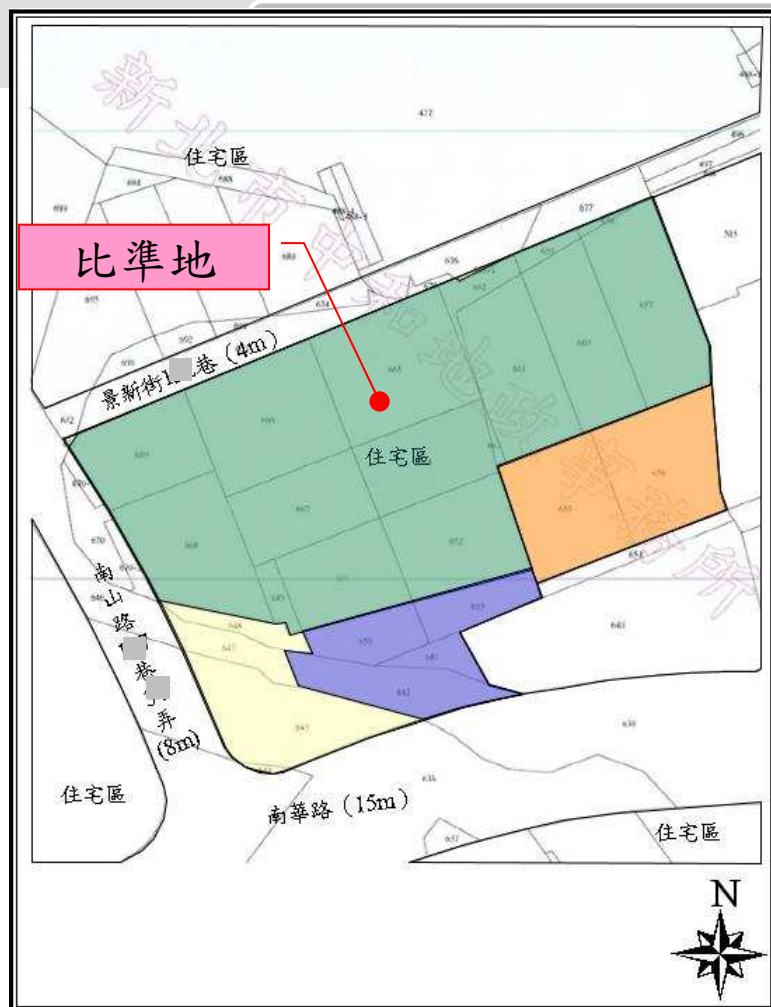
1. 本案更新前各權利人之土地權利價值，係以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格，且在合併利用狀況下，評估各宗土地更新前權利價值。

2. 更新前各宗土地之劃分方式，係以價格日期當時數筆土地為「同一所有權人之毗鄰土地視為同一宗土地」以及「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則作為劃分之依據，各宗土地重新劃分如下：

坵塊	地號	土地所有權人	劃分依據	坵塊	地號	土地所有權人	劃分依據
A	641-642-660		毗鄰土地為同所有權人視為一宗土地				
B			-				
C			-				
D			-				
E			-				
F			同一張使用執照：67年(中)字第2***號				
G	2		同一張使用執照：64年(中)字第1**6號	J			
	1			K			
	5			L			
				M			
H			-				
I			-				

估價條件說明

- 更新前土地素地價格評估，選定坵塊G土地，作為更新單元內土地素地價格評估之比準地。在評估比準地之合理價格後，以比準地為基礎，依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合理價格。



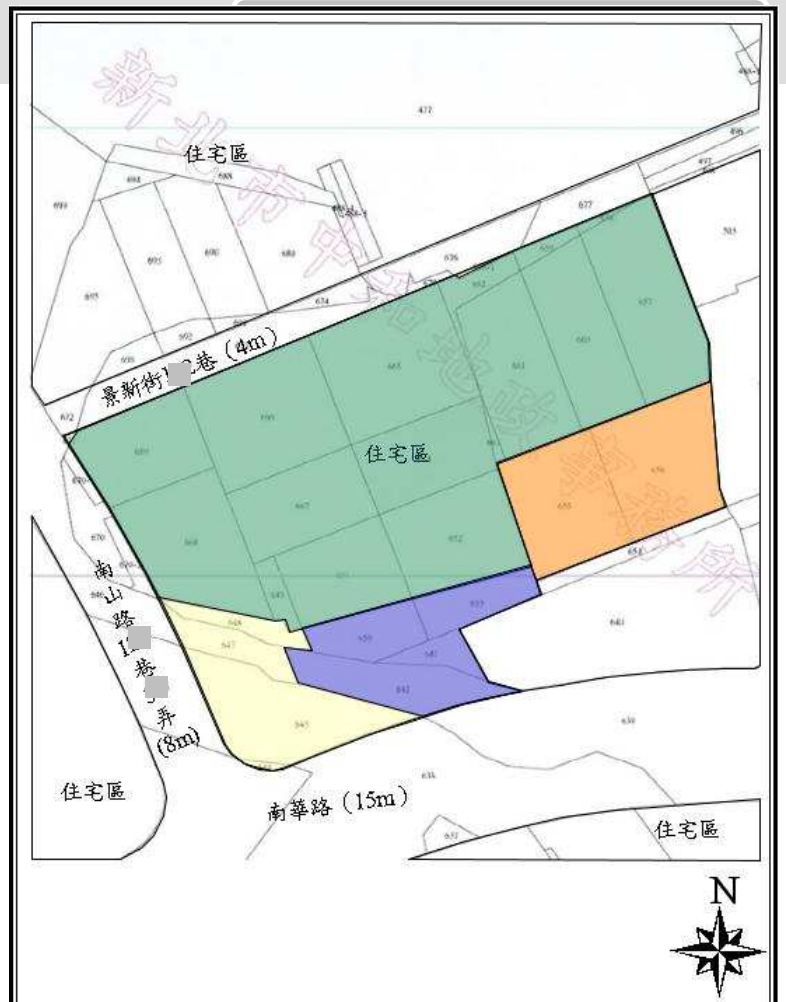
估價條件說明

- 更新單元內區分所有建物價值評估，面積部分以實施者提供之建物清冊為依據，部分建號有附屬建物未補登之情形，以主建物之登記面積計算更新前各戶房地價值，作為拆算各戶土地權利價值比例依據。
- 更新前建物依照中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，住家用鋼筋混凝土造建物耐用年數為50年，加強磚造為35年。因本案加強磚造建物屋齡已超過不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，本次考量建物目前之維護使用情形及都更時程，加強磚造建物以尚可使用2年為前提進行評估。
 - 更新前建物使用執照為64年(中)字第1XX6號之區分所有建物，建材構造經實施者確認為加強磚造，建築完成日期依照使用執照之發照日期為64年X月X日。
 - 更新前建物使用執照為67年(中)字第2XXX號之區分所有建物，建材構造為鋼筋混凝土造，建築完成日期為67年X月X日。

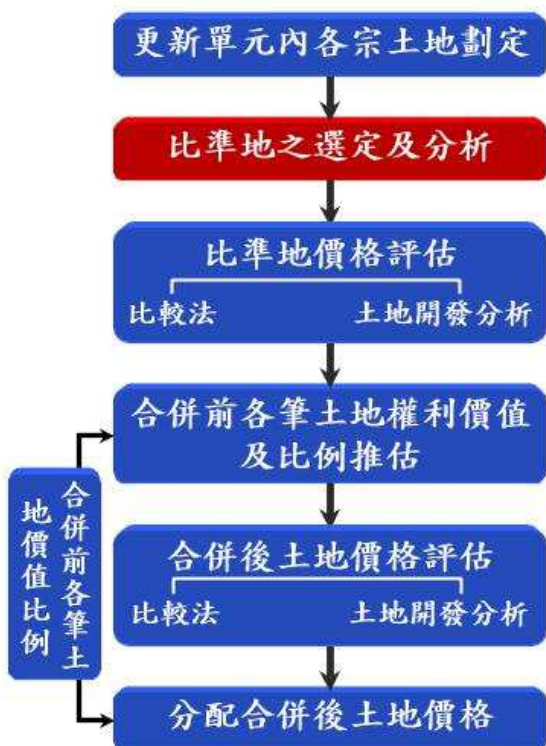
估價條件說明

6.更新單元內1XX2、1XX3建號之所有權人與該建物所坐落之土地所有權人非屬同一人之情況，其合法建物之權利價值，以固定期間收益法進行評估。因合法建物屋齡為36年，超過不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，本次以該建物目前之維護使用情形及都更時程，加強磚造建物以尚可使用2年為前提進行評估。

更新前估價說明

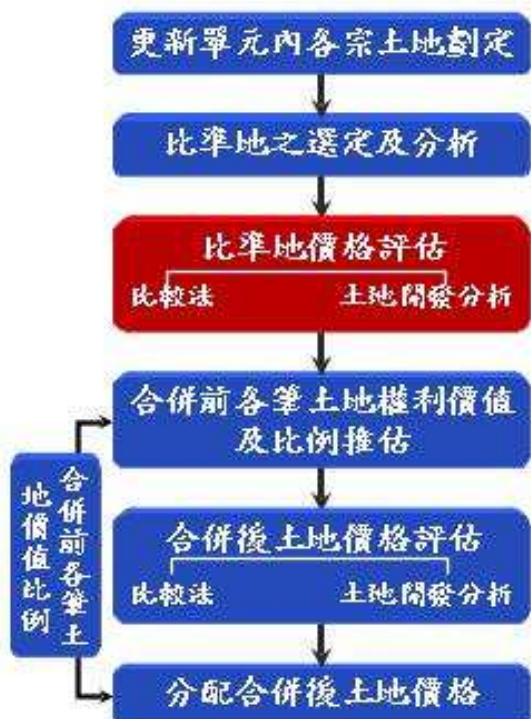


更新前估價說明



序號	地號	面積(坪)	地形	臨路路寬(m)	臨路面寬(m)	土地寬深比
1	611-610-660	75.6038	不規則形	南華路(15)	11~20	無
2	611-610-660	556.9086	近長方形	12巷弄(8)、1巷(4)	11~20	無
3	611-610-660	100.7355	近長方形	1巷(4)	21~30	無
4	611-610-660	50.0849	近三角形	南華路(15)、1巷弄(8)	11~20	無
5	611-610-660	1.0164	三角形	南華路(15)、1巷弄(8)	未達5	無
6	611-610-660	14.3809	近梯形	1巷弄(8)	5~10	無
7	611-610-660	9.6377	近梯形	1巷弄(8)	5~10	無
8	611-610-660	0.3660	三角形	1巷弄(8)、1巷(4)	未達5	無
9	611-610-660	0.5657	三角形	1巷(4)	5~10	無
合計		809.2994				

更新前估價說明



➤ 比準地面積：556.9086坪

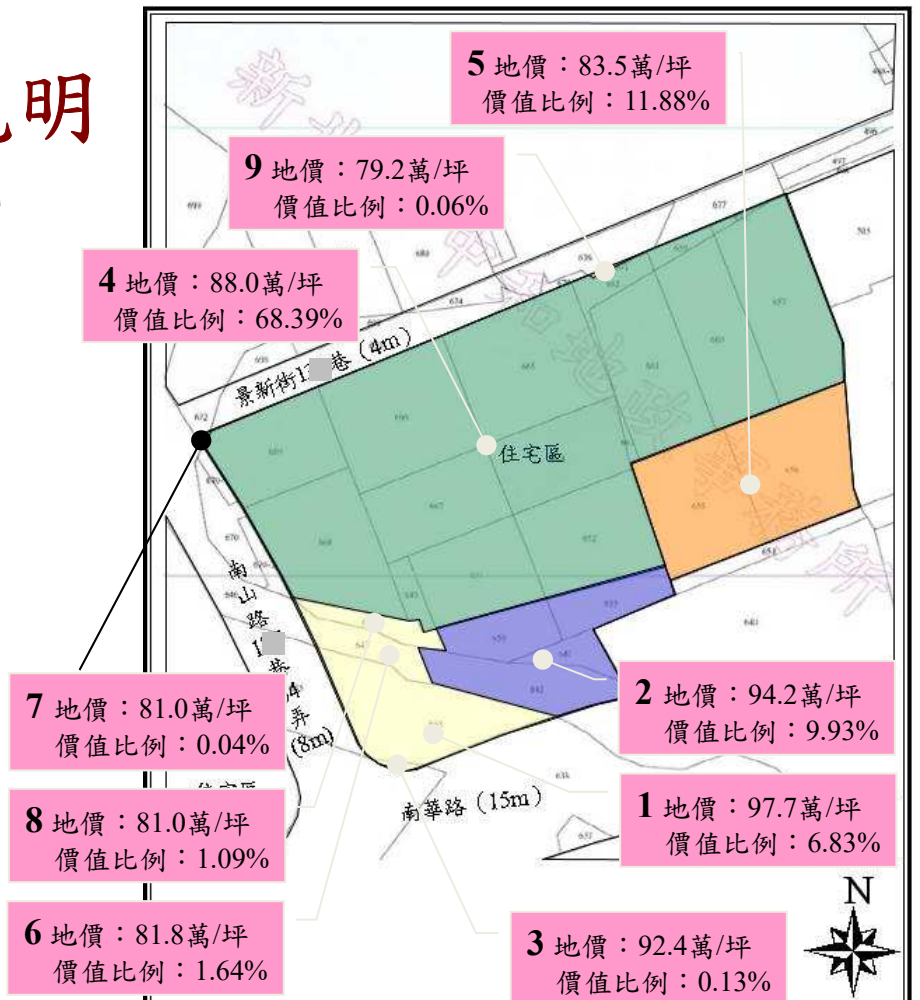
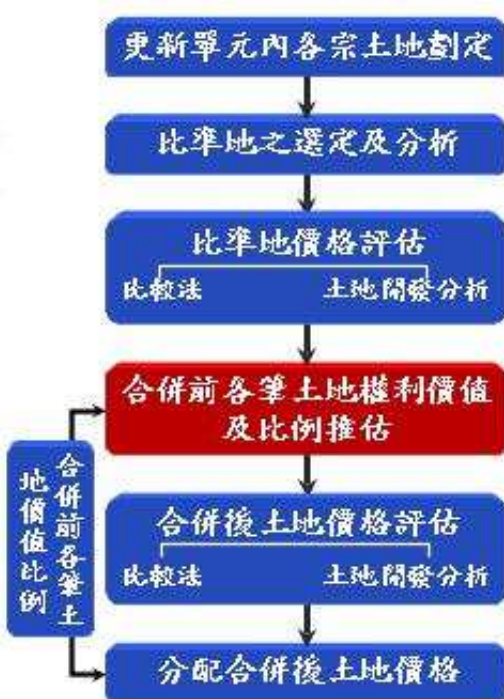
➤ 法定容積率：300%

➤ 比準地單價：880,000元/坪

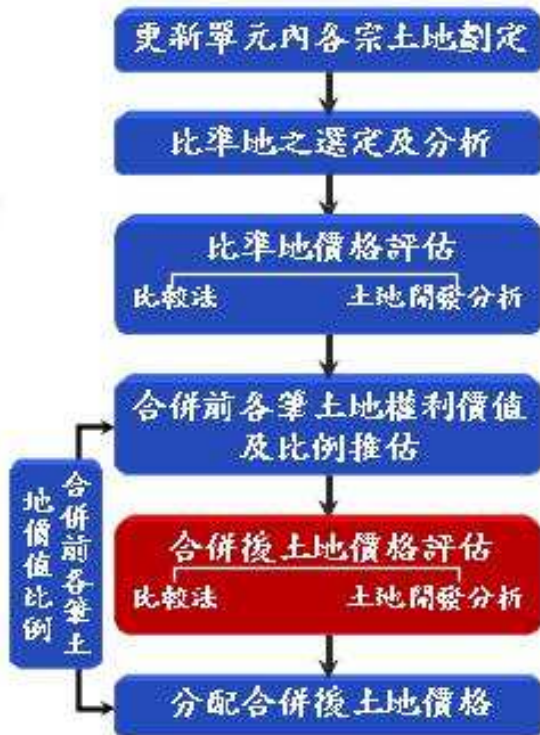
➤ 合併前土地權利價值加總：
716,547,845元



更新前估價說明



更新前估價說明



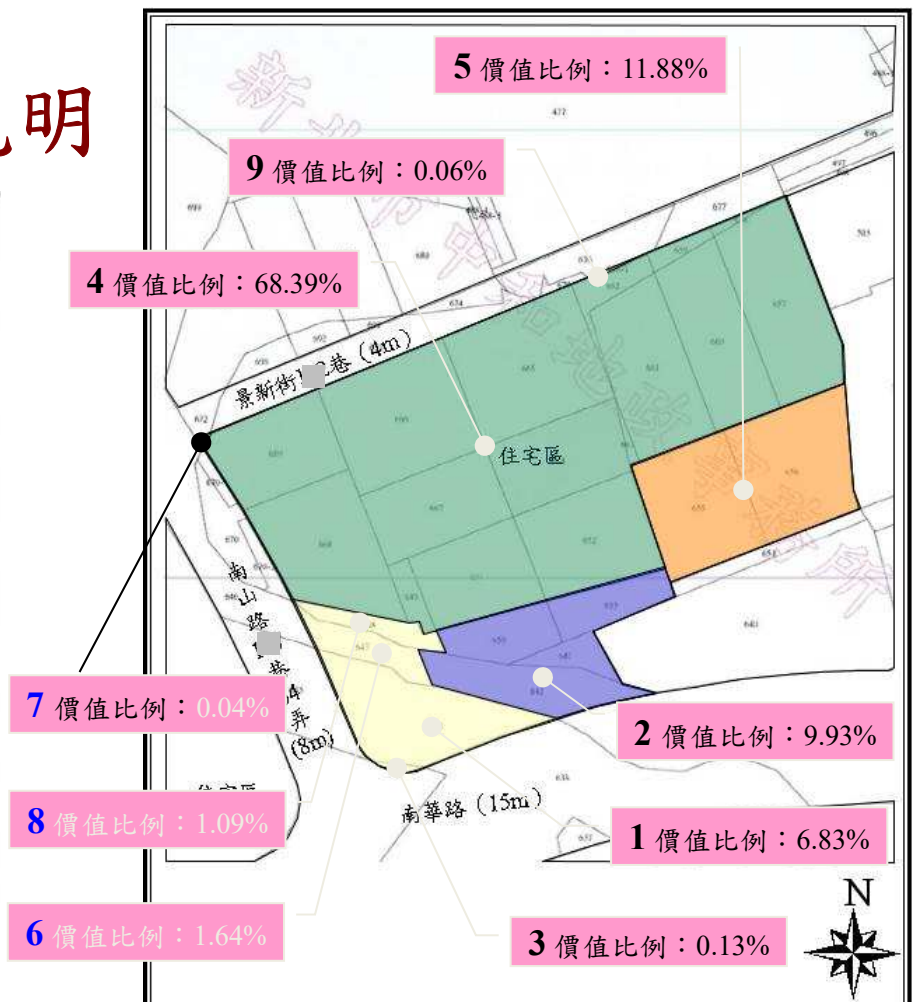
➤ 土地面積：809.2994坪

➤ 法定容積率：300%

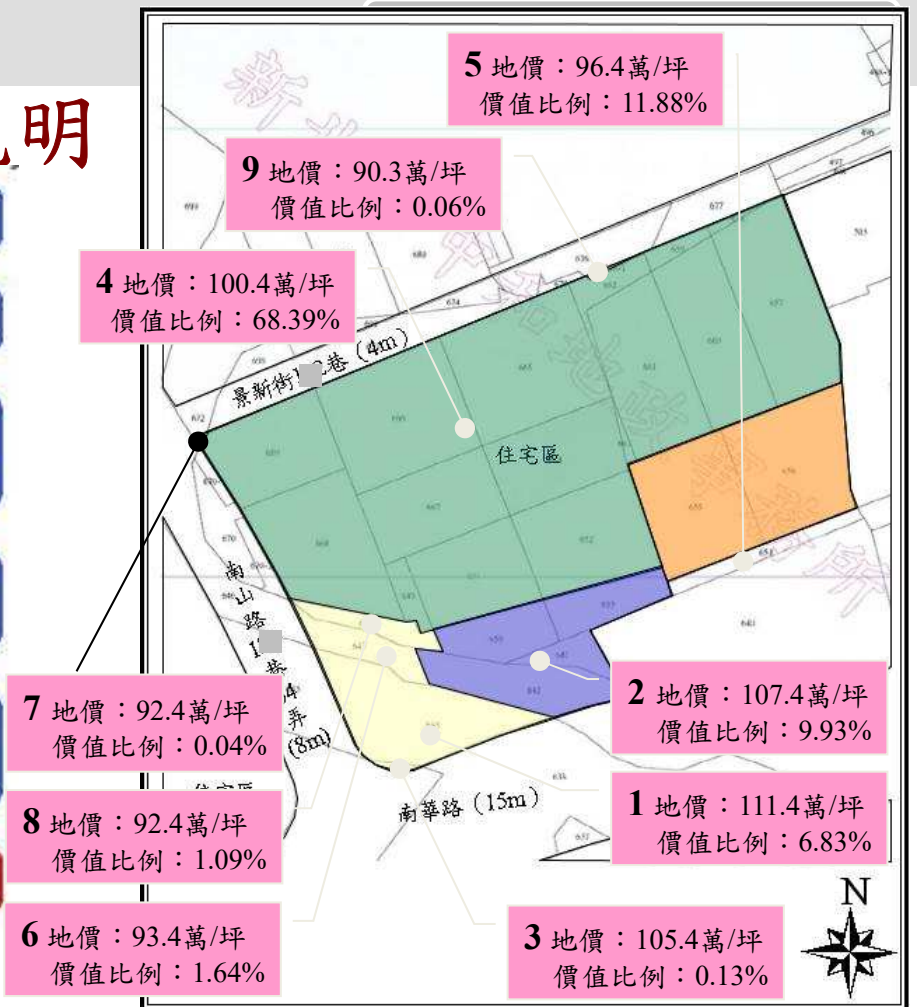
➤ 合併後土地單價：1,010,000元/坪

➤ 合併後土地權利價值：
817,392,419元

更新前估價說明

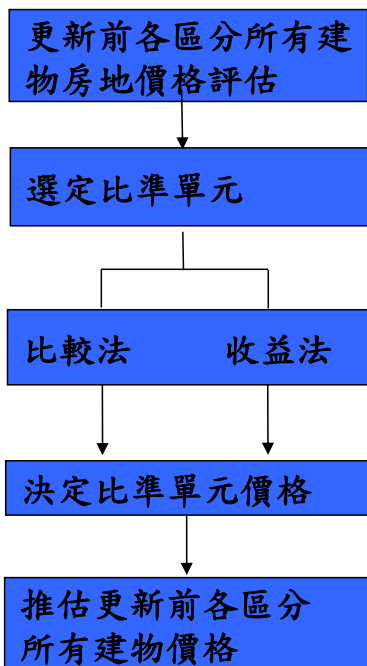


更新前估價說明

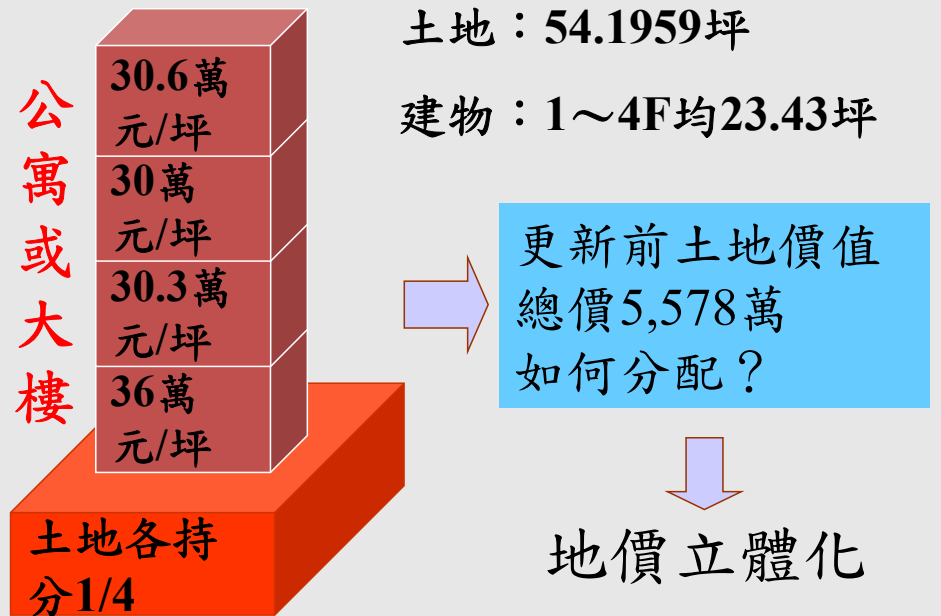


長興不動產估價師聯合事務所

更新前估價說明



- 更新前各土地所有權人權利價值計算說明
- 舉例：景X街132巷x號



長興不動產估價師聯合事務所

更新前估價說明

樓層	房地總價 (萬元)	房地總價 比例(%)
4F	717	24.1%
3F	703	23.6%
2F	710	23.9%
1F	844	28.4%
小計	2,974	100%

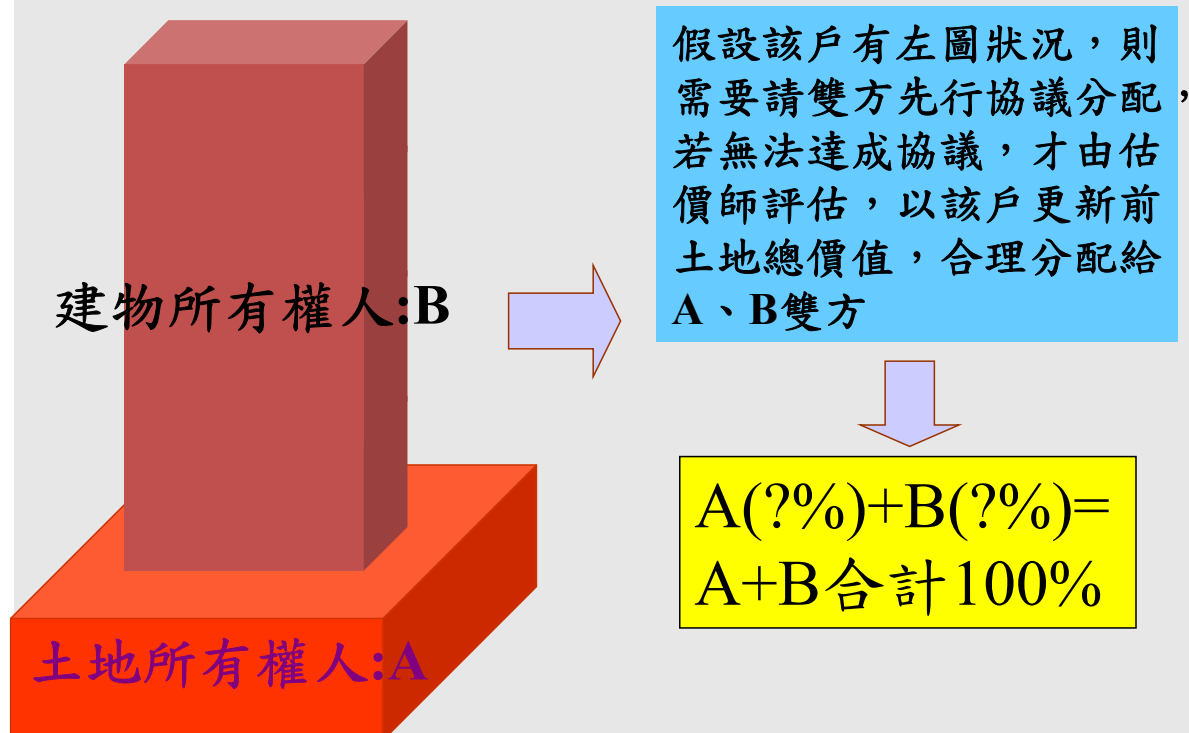
素地地價
5,578萬

樓層	更新前權利價值
4F	$5,578萬 \times 24.1\% = 1,345萬$
3F	$5,578萬 \times 23.6\% = 1,319萬$
2F	$5,578萬 \times 23.9\% = 1,332萬$
1F	$5,578萬 \times 28.4\% = 1,582萬$
小計	5,578萬

長興不動產估價師聯合事務所

更新前估價說明

- 土地及建物權利不同人權利價值評估



長興不動產估價師聯合事務所

更新後估價條件說明

1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，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後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準當時之**新成屋**價格查估。
2. 更新後地面層選定1樓A戶為比準單元，樓上層選定4樓A5戶為比準單元。
3. 更新後區分所有建物設有約定專用露台部分，本次評估考量其使用效益以及與主建物之面積比例評估更新後區分所有建物及其土地應有部分權利價值。

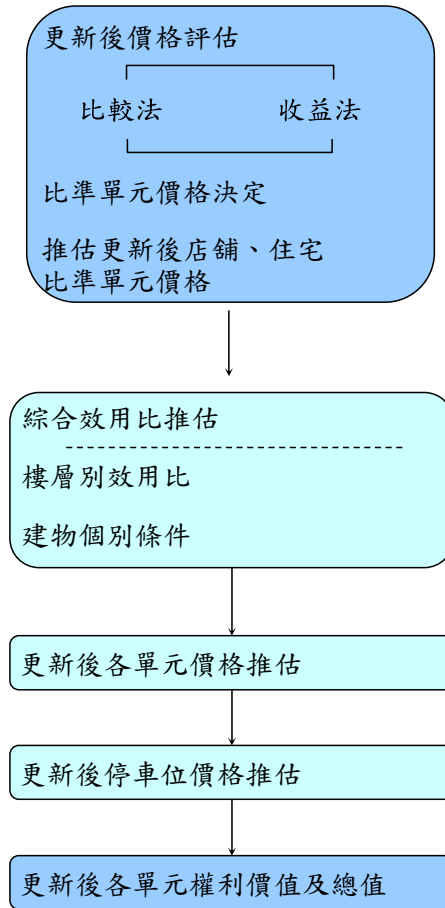
長興不動產估價師聯合事務所

更新後規劃設計

- 更新後建築規劃
 - 產品類型：店鋪住宅大樓（地上23層、地下4層）
 - 建物構造：鋼筋混凝土造
 - 規劃坪數：36~56坪
 - 停車位(179部)：坡道平面、坡道橫移機械、坡道上下機械
- 店面比準戶：**1F-A戶**
- 樓上層比準戶：**4F-A5戶**

長興不動產估價師聯合事務所

更新後評估流程

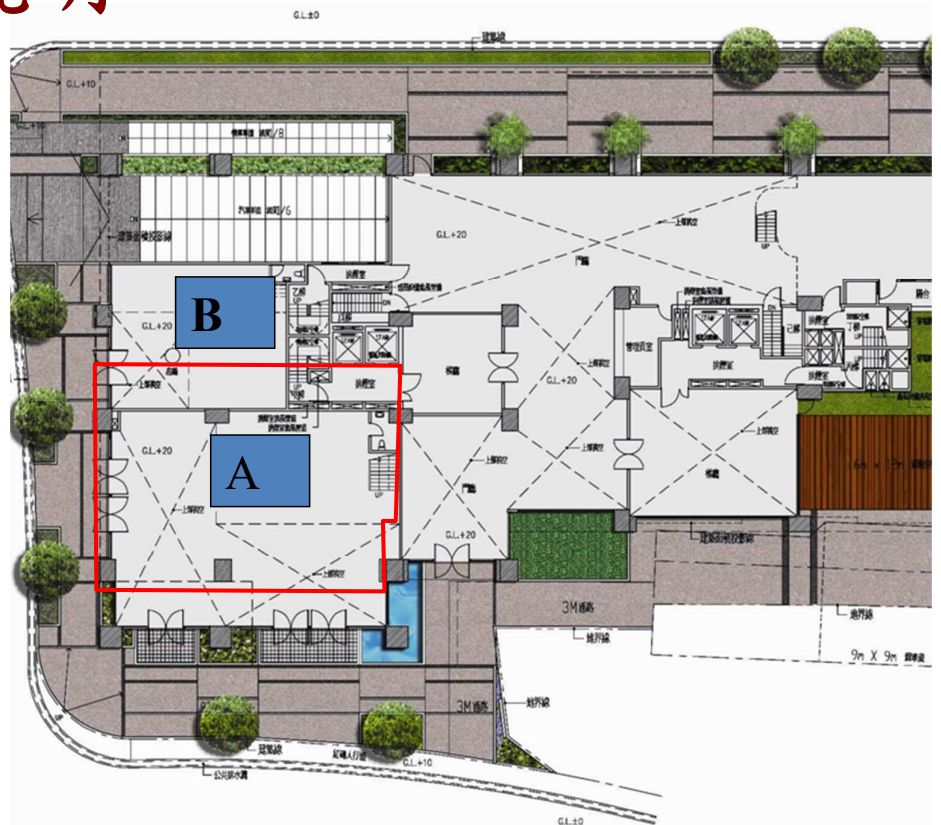


Evermore 長興
Valuation. 鑑價

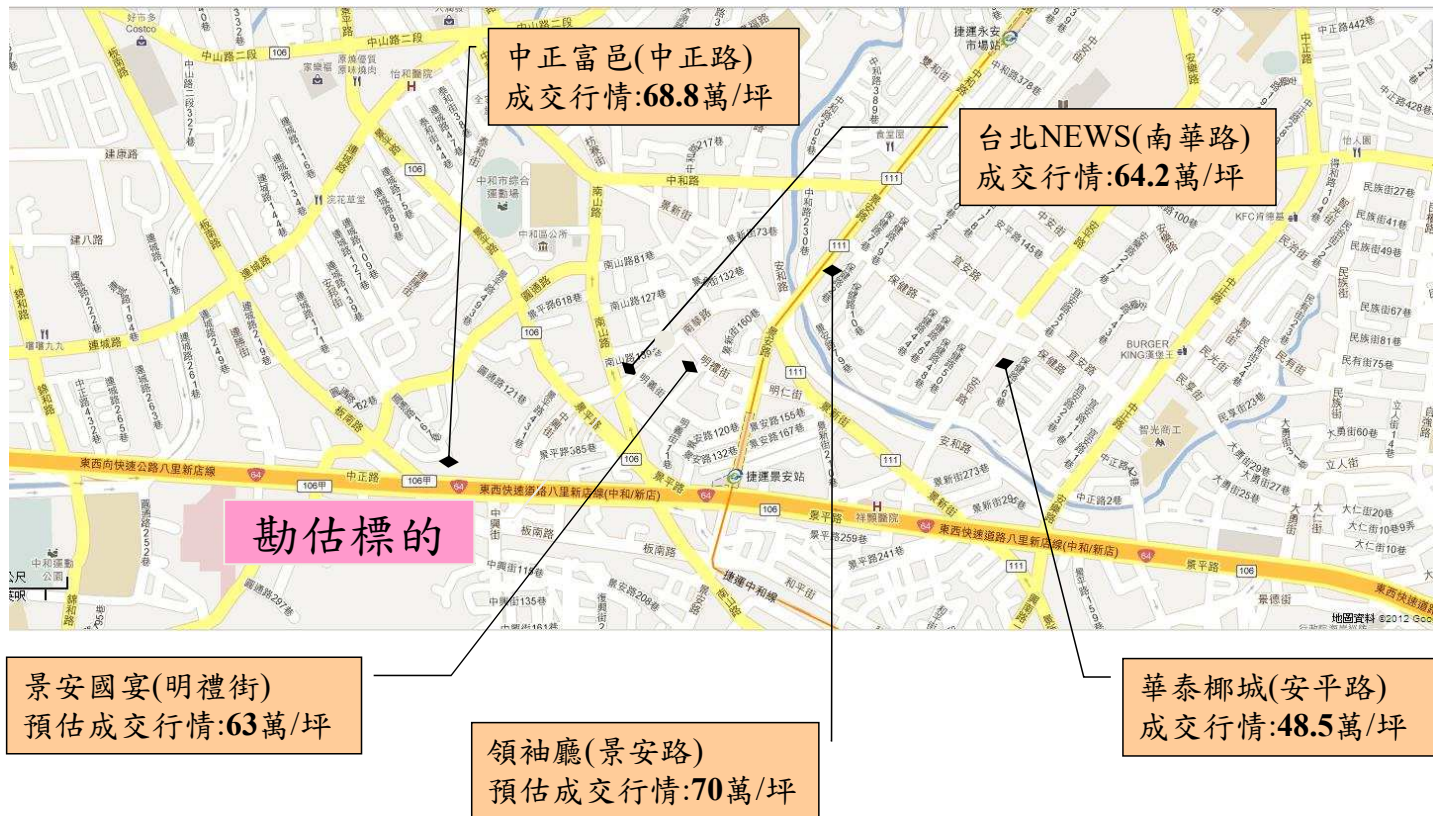
更新後估價說明

- 基準戶單價
- (店舖A)
- 60.2萬元/坪

面積:128.33坪
採光:雙面採光
臨路:南華路、
南山路1XX巷3X弄



更新後估價說明 (店舖)



長興不動產估價師聯合事務所

更新後估價說明

更新後住宅

建物個別條件考量因子：

面積、室內格局、視野景觀、公設比等

估價方法

比較法及收益法

長興不動產估價師聯合事務所

更新後估價說明

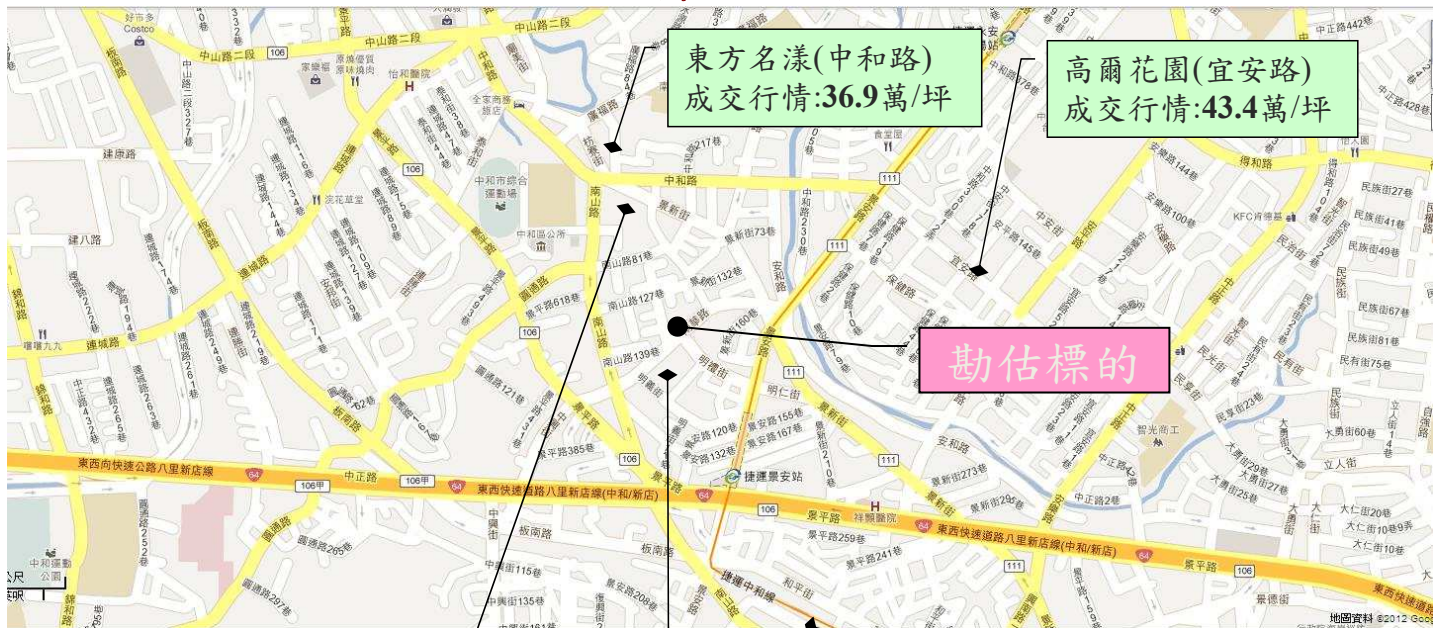
- 基準戶單價39萬元/坪
- (4F-A5戶住宅)

面積:55.40坪
採光:兩面採光
格局:四房二廳二衛



長興不動產估價師聯合事務所

更新後估價說明(住宅)



東方名漾(中和路)
成交行情:36.9萬/坪

高爾花園(宜安路)
成交行情:43.4萬/坪

勘估標的

帝景(景新街)
預估成交行情:39萬/坪

景安國璽(明禮街)
成交行情:37.5萬/坪

南方之星(捷運路)
成交行情:38.6萬/坪

長興不動產估價師聯合事務所

- 坡道平面車位 150萬~190萬元/個
- 坡道機械車位 90萬~140萬元/個

樓層	型態	數量
B1F	坡道平面大車位	5
	坡道平面小車位	4
	橫移機械	7
B2F	坡道平面大車位	30
	坡道平面小車位	10
	橫移機械	7
B3F	坡道平面大車位	27
	坡道平面小車位	13
	橫移機械	7
B4F	坡道平面大車位	4
	坡道平面小車位	4
	橫移機械	12
	上下機械	49
合計		179

長興不動產估價師聯合事務所

• 估價結果說明

價格日期：101年06月01日		長興	備註
更新前	更新前平均土地單價(萬元)	101.0	
	更新前土地總價(元)	8.17億	
更新後	店舖平均單價(萬元/坪)	58.3	包含夾層
	住宅平均單價(萬元/坪)	40.8	
	車位均價(萬元/位)	139.9	
	更新後房地總價值(元)	38.47億	

長興不動產估價師聯合事務所

權利變換估價常見問題

除了不動產市場及不動產個別因素外，有哪些因素會影響整個或是個別更新單元內權利人的權利價值？

- **估價條件**：依照相關法令規定及實施者所給予的估價條件。
- **評價基準日**：不動產估價師評估更新前後價值之時間點。
- 更新前土地、建物及他項權利之**產權狀態**。
- 更新後建物之**規劃設計、建材等級**。
- 更新單元之**規模大小**。
- **共同負擔（都市更新相關成本）**的高低。

- 違建雖不合法，在市場買賣時亦產生使用價值。
- 無土地持份應無土地權利價值，建物不合法並無合法建物所有權價值
- 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。
- 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。但可由實施者在評估拆遷補償費中納入考量。

參與分配與領取現金補償，二者有何優劣？

方式	優點	缺點
參與權利變換分配	<ol style="list-style-type: none"> 1、原本老舊房屋更新為全新房屋 2、可享受不動產價值之增值效益 	<ol style="list-style-type: none"> 1、需承擔從計畫核定後到更新後房屋興建完成之間，可能產生之風險（如景氣波動等）
領取現金補償	<ol style="list-style-type: none"> 1、可在都市更新權利變換計畫核定後，獲得在更新基地合併效益下之土地權利價值 2、以現金方式獲得補償 	<ol style="list-style-type: none"> 1、無法分配更新後房屋 2、無法享受參與權利變換分配後，不動產價值之增值效益