不動產估價--都市更新權利估價

都市更新權利估價

相關規範

權利變換主要規範於

* 都市更新條例
* 都市更新條例施行細則
* 都市更新權變換實施辦法

還有相關都市更新相關法規。

相關程序

根據現行法規，都市更新辦理權利變換的作業階段依序如下

更新前權利調查前權利調查與處理階段

更新後權利調查與分配階段

權利變換計畫(草案)擬定與報核階段。

權利變換計畫審定與核定階段。

都市更新

方法

都市更新的手段有三種。

* 重建
* 整建
* 維護

|  |  |
| --- | --- |
| 手段 | 都市更新的重建 |
| 實施方法 | 主要是權利變換 |

|  |  |
| --- | --- |
| 方法 | 權利變換 |
| 基礎 | 主要以更新前各個權利人的權利價值 |
| 計算方法 | 以更新前各個權利人的權利價值為基礎，依個別比率來分配更新後利益及負擔更新過程中所付出之共同負擔。 |
| 評估項目 | 不動產估價技術規則第124條。 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 適用時機 | | 項目 | 依據法條 | 法條內容 |
| 權利變化 | 前 | 區分所有建物 | 不動產估價技術規則第125條 | 該條規定了其估價規範。 |
| 不動產估價技術規則第126條 | 該條規定了若區分所有建物情況特殊致使依該條第1項計算出的基地權利價值顯失公平，則要以該條第2項計算出基地權利價值為準。 |
| 其他 | 不動產估價技術規則第126-1條 | 基地權利價值 = (該建物)房地總價 \* 基地價值比率  權利價值 = max(基地權利價值,素地價值) |
| 備註 | | | | |
| 根據不動產估價技術規則第126-2條規定。  針對權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權，  情況一：(規定於該條第1項)  若該基地所有權人持有之土地持分可確認其對應之區分所有建物，則依該法第125條或第126條計算其對應區分所有建物之基地權利價值，再扣除該合法區分所有建物權利價值。  情況二： (規定於該條第2項)  若該基地所有權人持有之土地持分無法確認其對應之區分所有建物，則依下列方式辦理  依該法第125條或第126條計算同一建築基地平均單價。  前目平均單價乘以無持分建物權屬之基地持分面積。  計算地上建物全棟之權利價值。  前目乘以無持分建物權屬之基地持分比例。  第二目扣除前目之餘額。  情況三： (規定於該條第3項)  前項無持分建物權屬之基地所有權人與其地上建物所有權人自行協議者，依其協議辦理。 | | | | |

區段徵收手段

本國的區段徵收採用以下方法。

在平面利用觀念下分配土地予土地所有權人。

其方法不符合土地立體利用的核心精神，而且也無法掌握對於更新地區內的民眾的公平性。

市地重劃手段

跟某一節"區段徵收手段"一模一樣。

權利價值

更新前權利價值之評定

個人價值之評定

個人土地及建物價值

個人土地及建物價值 = 個人土地價值 + 個人建物價值

個人所佔權利價值比例

全部投入資產總額 = 個人土地及建物價值

個人所佔權利價值比例 = 個人土地及建物價值 / 所有資產總額

各權利人應負擔之相關成本

房屋營建總成本

公共設施興建成本

建物拆除費用

建物拆遷補償費

建物拆遷補償費 = 所有現存個別建物樓地板面積 \* 基準單價總計

房租補助費

搬運補助費

停車場之興建成本

個人應負擔成本

各權利人應負擔成本 =

( 房屋營建總成本 + 公共設施興建成本 + 建物拆除費用 + 建物拆遷補助費 + 房租補助費 + 搬運補助費 ) \* 個人所佔權利價值比例 + 停車場興建成本 \* 停車場戶中個人所佔權利價值比例