

## 召開「估價處理原則」研商會議

壹、會議時間：108年3月21日(星期四)下午2時30分

貳、會議地點：新北市政府28樓都委會會議室

參、主席致詞

肆、會議緣起目的

依本市第84、85次都市更新審議委員會指示辦理，考量本市都市更新案件估價目前並未就雨遮及現有巷道統一估價作業方式，致案件審議時有爭議，另對於公益設施容積獎勵公式涉及土地素地價值查估部分，亦於審議過程中產生是否加計容積移轉之疑議，為訂定一致性原則，故邀請各公會、本市都市更新估價委員、臺北市都市更新處、市府財政局、地政局等相關單位與會進行討論，以利後續訂定相關規定及執行。

伍、討論議題

一、雨遮估價處理方式：

(一)說明：有關雨遮能否登記及計價如下表：

時點	說明
100年4月30日前	均可登記計價
100年5月1日至 106年12月31日	新成屋可登記可計價 預售屋可登記不可計價
107年1月1日後	未報核之都市更新事業計畫，其規劃之建物 雨遮均不得登記

(二)都市更新案估價時，更新後房地價格係以新成屋進行查估，107年1月1日前之案件，原則上雨遮得登記計價，惟部份實施者於審議時自提登記不計價，針對類此案件及107年1月1日後雨遮不得登記計價者，在目前市場多數比較案例含有雨遮之情形下，造成本市都市更新案件估價疑義。

(三)討論爭點:有關兩遮價格如何處理及勘估標的設有兩遮(登記不計價或不登記不計價),惟估價時是否仍應考量兩遮之效益及其調整率,請與會單位提供意見。

## 二、更新前土地權利價值查估涉及現有巷道之估價處理方式:

(一)說明:依中華民國不動產估價師公會全國聯合會訂定之第 6 號公報就更新前土地權利價值查估之現有巷道估價處理方式,若更新後現有巷道不廢巷時,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時進行調整;對於更新後現有巷道廢巷時,則依各地方政府審議通案原則處理。臺北市估價範本規定視現有巷道更新後廢巷與否決定是否進行調整,即更新後不廢巷則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時進行調整;倘更新後廢巷則不予調整。

(二)討論爭點:經查本市多數案例在更新後現有巷道廢巷時,更新前合併前土地權利價值查估均有折減,其係考量現有巷道雖為可建築用地,惟具有公用地役關係,且更新前供不特定公眾通行,不得建築,其現況土地價值相較同更新案內一般可建築用地低。惟目前未就類此情形訂定其更新前土地價值查估之統一處理方式,造成爭議不斷,故有關是否調整、調整額度部分,請與會單位提供意見。

## 三、公益設施容積獎勵公式涉及土地素地價值查估部分:

(一)說明:公益設施容積獎勵公式 $((B_1 + B_2 + B_3) \times 1.2 \div (C_1 - C_2 - C_3))$ 中,求取 B1 捐贈公益設施土地成本時,土地單價係以更新後土地素地價格為準,並在未捐贈公益設施之情形下,以申請允建總樓地板面積所得之效用進行估算,其中允建總樓地板面積除容積獎勵外,亦包含容積移轉在內,計算時將提高土地素地價值,而使 B1 捐贈公益設施土地成本提高。

(二)討論爭點:考量容積移轉具有對價關係,允建總樓地板面積是否須

扣除容積移轉提供之量體部分，請與會單位提供意見。

陸、 綜合討論

柒、 會議結論

捌、 散會