

台北市都市更新權利變換容積折減估價作業方式

「都市更新條例」於中華民國一百零八年一月三十日修正實施後，相關容積獎勵法規多有變動，而「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」為依據前述修法時間前之容積獎勵項目規範容積折減項目，故本公會建議若都市更新事業計畫採用中華民國一百零八年一月三十日後修正公布的「都市更新建築容積獎勵辦法」或「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」，除「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」19至22頁所規範之容積折減項目外，應再考量以下之容積獎勵項目折減評估之。

1. 更新單元內，部分土地已申請「都市更新建築容積獎勵辦法」**第六條建物結構安全**容積獎勵，則更新前土地權利價值，依法定容積加計該項申請容積作為評估依據，但應作獎勵容積折減。折減評估方式應比照前項原容積之評估方式。
2. 更新單元內，部分土地已申請「都市更新建築容積獎勵辦法」**第九條文化資產保存**容積獎勵，則更新前土地權利價值，依法定容積加計該項申請容積作為評估依據，但應作獎勵容積折減。折減評估方式應比照前項原容積之評估方式。
3. 更新單元內，部分土地已申請「**臺北市都市更新建築容積獎勵辦**

法」促進都市更新(二)容積獎勵，則更新前土地權利價值，依法定容積加計該項申請容積作為評估依據，但應作獎勵容積折減。折減評估方式應比照前項原容積之評估方式。

中華民國一百零八年一月三十日後修正公布的「都市更新建築容積獎勵辦法」或「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」實施後，都市更新事業計畫所載之總容積獎勵值易超過法規規定上限值，不動產估價師於容積折減過程評估過程中，常無法確定超過上限值的容積獎勵項目而延宕作業，故本公會建議如下：

1. 若有上述超過容積獎勵值之情事產生，建議請實施者決定超過上限值的容積獎勵項目內容，並載入估價條件內。
2. 若前項建議無法達成，則建議將各容積獎勵值以相同比例下調至**總容積獎勵值等同容積獎勵上限值**。

若事業計畫載明可於容積獎勵上限範圍外申請部分容積獎勵項目，則該容積獎勵項目則不適用上述建議步驟。

上述建議步驟完成後，再依據「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」第 20 頁所規範之容積折減流程評估更新前土地價值。