

台北市都市更新未登記雨遮估價作業方式

因應地籍測量實施規則法令修正，民國 107 年 1 月 1 日後未申請建造執照或都市更新事業計畫未報核之建物，雨遮均不能測繪登記，但未來三至五年間市場交易案例仍多是適用舊法令之建物，故針對事業計畫於民國 107 年 1 月 1 日後報核之都市更新估價案，有設置雨遮但不能登記之勘估標的建物設立本估價作業方式，若比較標的為有設置雨遮並可登記之建物案例，請依據下列原則進行估價報告書之製作：

1. 勘估標的建物有設置雨遮但不能登記者，考量雨遮仍具維護建物或使用之效益，估價師仍應以法令變更前的可登記雨遮面積進行評估，惟因其效益價值不若主建物，故其單價應低於主建物，估價師應參考約定專用建物之市場價值進行評估，於價值推估過程中增加“雨遮”之調整項目。
2. 報告書中應列出勘估標的之未登記雨遮¹比例與比較標的之登記雨遮比例，計算公式為“(未)登記雨遮面積/主建物面積”，估價師得考量兩者雨遮比例過大過小與上述第一點之情形，並於上述第一項“雨遮”之調整項目中一併考量。
3. 另習慣上公共設施比例為公共設施面積除以登記總面積，但適用新法令的勘估標的因雨遮不能登記，在公共設施面積固定的情況下，其登記總面積將減

¹ 註:文中的“未登記雨遮”一詞，專指民國 107 年 1 月 1 日後未申請建造執照或都市更新事業計畫未報核之建物，不能測繪登記之雨遮。

少而導致公共設施比例增加，為避免因法令變動而誤解勘估標的公共設施比例過高，估價師應在報告書中列出比較標的不含雨遮之公共設施比例，公式為“公共設施面積/(登記總面積-登記雨遮面積)”，估價師得考量公共設施比例過大過小之情形，於價值推估過程中增加“公共設施比例”之調整項目。

4. 因估價師需考量實際設計雨遮面積評估建物單價，故委託人應提供實際設計而法令變更前的可登記雨遮之面積、平面圖與相關資料予估價師參考。