

## ■ 說明十一、不動產估價費用 ( 含估價師簽證費用 )

### (一) 定義

依「都市更新條例」第 30 條第 1 項、第 39 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條第 2 項、第 13 條第 1 項第 5 款。

權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。另依都市更新條例第 36 條第 2 項之土地改良物價值查定，亦得包含於本項。

### (二) 提列說明

#### 1. 估價費用(含估價師簽證費用)計算基準

實施者得委託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<br>(包含簽證費用) | <p>A：更新前須估算區分建物價值筆數</p> <p>B：更新前土地筆數</p> <p>C：更新後主建物筆數</p> <p>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。</p> <p>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</p> |

#### 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              | 基本費 15 萬元，但有特殊產品或有捐贈公益設 |

|  |                                |                           |
|--|--------------------------------|---------------------------|
|  | 者                              | 施之土地成本估算者，<br>每種增加收 5 萬元。 |
|  | 提列共同負擔之成本型容積市場價格估算<br>(如：容積移轉) | 基本費 20 萬元                 |

(三) 注意事項：實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。