

09/30 嘉義縣危老重建專業講習

嘉義縣危老重建專業講習第一梯次第二場次，於110年9月30日於嘉義縣北回歸線太陽館3D劇場教室上課。首先，第一堂課程內容為危老重建計畫撰擬與案例分析，經由長榮大學輔導團周依晴專案經理的上課說明，使在場學員了解到如何撰寫和進行重建計畫書，以及該檢附之相關文件。另外課程中藉由實作演練，教導學員們重建範圍面積的計算。



第二堂課程邀請到列科法不動產估價師事務所顏光斌所長擔任講師，課程內容為危老重建效益及財務評估，顏光斌所長將課程分為四大部分，分別是「危老重建標的量體規劃試算」、「重建前後權利價值變換概論」、「重建後不動產總值評估」及「重建費用負擔項目」。

第一部分是危老重建標的量體規劃試算，講述危老重建之開發範圍確認、申請合併鄰接建築基地辦理、建蔽率與容積率的計算和規定、容積獎勵辦法、容積面積以及免計容積面積的公式。第二部分是重建前後權利價值變換概論，講述何謂權利變換、權利變換之參與者、權利變換基本概念、權利變換分配方式、權利變換相關權利主體、權利變換負擔以及費用試算。

第三部分是重建後不動產總值評估，講述土地權利價值-更新前、權利價值評估相關規定、不動產估價之作用、不動產估價師所扮演的角色、形成不動產價格之因素(包含土地之個別因素、建築物之個別因素、建築物及其基地之個別因素)、不動產總值試算、貢獻原則、營造施工費標準單價、樓層別效用比估價以及地下停車位評估。

第四部分是重建費用負擔項目，講述共同負擔提列標準、共同負擔-費用負擔（包含工程費用之重建費用含拆除、營建、鑽探、外接水電瓦斯管線工程、鄰房鑑定、公共及公益設施）、權利變換費用（包含不動產估價費用（含估價師簽證費用）、拆遷補償費（合法建築物、其他土地改良物）、拆遷安置費用（合法建築物））、貸款利息、稅捐、管理費用、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用、都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔）、財務簡易試算表以及共同負擔與價值變動分析。

本次課程結束，共計 37 人報名，實到 22 人。完成第一梯次及第二梯次共 4 場次課程者，將獲長榮大學核發結業證書。

