

都市更新估價與權利變換操作大解析

嘉義市自主更新培訓進階課程第二梯次講習於113年09月11日舉辦，今天總參與人次為77人，邀請到列科法不動產估價師事務所的顏光斌估價師，為學員們講解今天的課程。本次參與的學員包含地政士、技師、不動產經紀人、建設公司、營造業、室內裝修、工程顧問、市府同仁、開發顧問、社區代表等相關產業人員及對自主更新有興趣的民眾，本日課程以不動產相關產業人員占比最高，其次為一般民眾。



課程開始，顏光斌估價師於上午課程講述「都市更新估價與常見問題」，說明都市更新權利價值評估方式與常見問題解析。其中談到不動產估價基本方法，包含比較法、成本法、成本法-土地開發分析、收益法-直接資本化法、收益法-折現現金流量法；分為市場價格:由不動產市場供需所決定之價格，成本價格:由不動產之生產成本所決定之價格，收益價格:由不動產之未來收益所決定之價格。

下午課程講解「都市更新權利變換操作」，說明權利變計畫選配原則、計畫執行、補償金發放及權利金找補機制。其中權利變換之基本概念，意義:係透過公開、公正的方式；立體之市地重劃或法制化的合建；分回土地及房屋，權利變換條件公開一致。原則:以價值為核心分配方式無原位置分配限制；權利變換後之土地及建築物扣除抵付共同負擔；依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人；由三家以上不動產估價師查估後評定之。課程結束後學員們針對相關議題與講師交流，透過互相對話，更熟悉都市更新相關的專業內容。



今天為自主更新進階培訓課程講習第二梯次的第二天，課程也將於9月25日、10月02日、10月16日持續辦理，課程結束後也告知學員們若後續有自主更新的相關問題，都可透過市府委託的自主更新輔導團來進行協助。

