

# 中華民國不動產估價師公會全國聯合會

## 第十一號公報-市地重劃前後地價估價指引

- 106年09月29日 市地(農村)重劃不動產估價技術公報座談會廣徵意見
- 108年01月25日 與內政部等產官學界共同探討市地重劃估價相關議題
- 108年04月17日、108年08月02日、108年08月19日、108年09月16日、108年10月25日 本會「市地重劃不動產估價技術公報」工作小組五次會議研擬與修訂
- 108年09月07日 於「不動產估價教育-學術與實務的對話」探討市地重劃估價之課題與制定公報方向與市地重劃估價公報制定原則並廣徵意見
- 108年11月08日 市地重劃不動產估價技術公報期末審查會議討論修正
- 109年11月27日 不動產估價技術公報暨通則評議委員會小組(二)審議討論修正
- 110年01月11日 不動產估價技術公報暨通則評議委員會第一屆第二次大會審議討論修正
- 110年03月26日 不動產估價技術公報暨通則評議委員會第一屆第三次大會審議通過
- 110年04月15日 經本會第六屆第一次理事會通過

### 壹、前言

依不動產估價技術規則第 114 條規定重劃前後地價估價屬權利估價範疇，而相關估價原則僅見於不動產估價技術規則第 115 條及第 122-1 條規定，於實務執行估價仍有不足之處，為使不動產估價師在實務上有所共同遵循原則特訂定本估價指引。

依本指引進行重劃前後地價評估之結果用於重劃辦理過程中之 1、土地交換分配價值參考；2、增配土地繳納差額地價參考；3、領取地價補償金參考；4、計算費用負擔比率參考；不適宜作為重劃前後土地於公開市場交易價值參考。

重劃前後地價估價為權利估價範疇，應依不動產估價技術規則第 115 條及第 122-1 條規定考慮重劃前後產權狀態均為原有及原位次分配原則之

權利登記狀況、且依平均地權條例及其施行細則、市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等相關法令規定辦理。

## 貳、原則

### 一、估價目的：

依本指引評估之市地重劃前後地價係做為勘估標的計算重劃負擔、土地交換分配及變通補償標準之參考，報告書中所載之價值僅限於該目的之參考，不適用於其他用途。該價格形成基礎主要考慮公平、均衡之原則，以兼顧土地所有權人重劃負擔之公平性、重劃區財務平衡及補償合理性等條件，提供勘估標的計算重劃負擔、土地交換分配及變通補償標準之參考。

### 二、適用委託人：

- (一)公辦市地重劃：○○○政府。
- (二)自辦市地重劃：○○○重劃會。

### 三、勘估標的範圍：

- (一)重劃前：重劃區範圍坐落之各宗土地。
- (二)重劃後：重劃區重劃完成後規劃之各土地使用分區土地及公共設施用地。
- (三)重劃前面積以各筆土地登記面積為準；重劃後各筆土地面積依委託人提供土地分配設計圖說之計算面積為準。

### 四、價格種類：

重劃前、後地價用於計算重劃負擔及土地交換分配使用，除了應考量主管機

關核定之市地重劃計畫書內容外，並以反映各筆土地參與重劃相對受益程度、負擔比率之公平性及重劃區財務平衡為估價原則，依此前提估價之結果與市場正常交易價格不同，故依本指引評估之重劃前後地價之價格種類屬特定價格；惟依不動產估價技術規則第 6 條第二項規定應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。

#### 五、估價條件：

- (一) 依據不動產估價技術規則第 114 條、第 115 條及第 122-1 條規定，市地重劃估價屬權利估價之範疇，其重劃前後地價評估項目應依平均地權條例及其施行細則、市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等相關法令規定辦理。
- (二) 重劃前地價評估依市地重劃實施辦法第 20 條規定辦理，應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告土地現值等資料，並衡酌重劃負擔合理性，分別評估重劃前各宗土地地價。
- (三) 重劃後地價依市地重劃實施辦法第 20 條規定辦理，應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，並衡酌重劃區財務平衡，評估重劃後各路街之路線價或區段價。
- (四) 勘估標的範圍僅為土地，採獨立估價原則，在不考慮現存地上物對地價影響前提下進行土地素地價值評估。

(五)依委託人提供之○年○月○日核定公告之市地重劃計畫書內容為依據，並參考其編列之重劃總費用、公共設施用地負擔、各項面積、預定工作進度表等內容進行評估。

#### 六、價格日期：

(一)重劃前地價之價格日期以重劃計畫書公告之日為基準。

(二)重劃後地價之價格日期以地價評議委員會評議之日前六個月內擇一日訂之，並以該價格日期已完成重劃，並達重劃區設施完善可分配之條件進行評估。

#### 七、估價方法：

(一)特定價格：市地重劃前後地價之特定價格係作為計算公共用地負擔、費用負擔及土地交換分配標準之參考，屬權利估價範疇。為避免影響土地所有權人負擔、增加重劃辦理財務風險，重劃前、後整體地價評估應衡酌土地所有權人重劃負擔合理性及重劃區財務平衡性，以已核定之重劃計畫書預估之平均重劃後地價及重劃負擔比率為基礎，考量各宗土地重劃前後地價分配公平性進行評估，並以重劃後平均地價採用土地開發分析法推算重劃前平均地價，以維重劃負擔合理性。

(二)正常價格：

1. 重劃後地價評估原則採用比較法、土地開發分析法二種方法，若遇有其他特殊狀況需採其他估價方法或僅採單一方法得敘明之。

2. 重劃前地價評估原則以土地開發分析法為主，比較法為輔，若遇有其他特殊狀況需採其他估價方法或僅採單一方法得敘明之。

#### 八、成熟度修正方式：

重劃後地價正常價格之評估得考量重劃完成至重劃區環境條件發展成熟期間地價可能之差異，以進行成熟度修正。倘於比較法及土地開發分析法評估重劃後地價正常價格未進行成熟度修正時，其修正方式得以前述兩法加權平均後之正常價格，以預估區域重劃完成至發展成熟可能的時間，採複利折現方式推估之，折現年期及折現率決定原則如下：

- (一)折現年期須視勘估標的與比較標的間之差異評估，折現年期除受市地重劃區開發規模影響外，亦受整體景氣狀況、重劃區區位優劣等因素影響。
- 例如：整體景氣狀況佳，折現年期較短；重劃區區位優，折現年期較短。
- (二)折現率應考量土地開發投資之風險及合理報酬，並可參考不動產估價技術規則第 43 條規定方法決定之。

#### 九、公共設施用地評估：

依市地重劃實施辦法第 53 條規定，土地所有權人重劃後未能分配土地或放棄分配土地時，其現金補償係以原位置評定之重劃後地價為計算標準，又重劃後地價因重劃區之整體規劃及相關公共設施用地之提供，使重劃區環境提升，方得使重劃區重劃後地價上漲，故考量重劃後土地補償之公平性，市地重劃後地價查估有關共同負擔公共設施用地(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里

公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地)之  
評估，得以全區可供分配之建築用地平均價格評估或依不動產估價技術規則  
第 97 條評估，以兼顧土地所有權人土地分配權益及地價合理性。

## 參、注意事項

一、重劃後價格評估著重反映重劃後設施完善等對於該區土地所帶來之效益，該效益發生時點原則上以落於重劃計畫書所載工作進度表內預定土地分配結果公告之日至土地點交日為佳，惟分配地價須先經地價評議委員會評定，為反映重劃後土地價格之合理效益，訂於地價評議委員會之評議日前六個月之價格日期應以假設勘估標的於該價格日期已完成重劃，並達重劃區設施完善可分配之條件進行評估。

二、重劃前地價評估應注意事項：

(一) 依市地重劃辦法 20 條規定公告土地現值為影響重劃前地價評估因素之一，於評估重劃前地價時可參酌公告土地現值之高低等級、歷年調整背景等情形併同其他影響價格因素綜合衡量後決定重劃前地價；惟不宜以公告土地現值作為價格決定的唯一依據。

(二) 重劃前地價評估係屬大量估價範疇，以評估區段地價為基礎。地價區段之劃設得視重劃區規模大小考量土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告土地現值等因素決定之。

(三) 重劃前地價評估應先於重劃區各地價區段選取比準地價區段或代表區段地價之比準地，再依各地價區段與比準地價區段或各宗地間與比準地間之差異調整各地價區段或各宗地價格；採比準地價區段評估者仍應呈現各宗土地價格，若有跨越不同地價區段之宗地，須依其位於不同地價

區段之面積比例分算之，以符合市地重劃實施辦法第 20 條重劃前地價評估之精神。

- (四) 重劃前地價正常價格評估採比較法時，若採用重劃區內交易案例為比較標的，應判斷其價格是否受預期因素影響，若受預期因素影響且難以有效量化其差異時不宜做為比較標的(例：重劃區內交易案例之成交價格容易受重劃開發時序之不同而有所差異)。另若勘估標的所在重劃區外使用分區相當之比較標的稀少難尋，有難以採用比較法之情事，應依不動產估價技術規則第 14 條規定於估價報告書中敘明理由。

### 三、重劃後地價查估應注意事項：

- (一) 重劃後地價以評估區段地價為原則，評估方式得採區段價或路線價。
- (二) 重劃後各街廓及宗地條件依委託者提供之重劃後土地分配設計圖為基準，考量其因應土地分配所需劃設之街廓分配線位置，據以劃定重劃後之地價區段。
- (三) 重劃後地價之評估應考量各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形等因素之差異，並就其中選取比準地價區段進行評估，復就各地價區段分析上述因素與比準地價區段差異調整各地價區段價格。
- (四) 重劃後地價以法定容積評估為原則，若為考量分配之衡平性，得加計都市計畫規定可取得且無須成本之獎勵容積，惟應於報告書中敘明原因。



#### 四、比準地及比準地價區段定義：

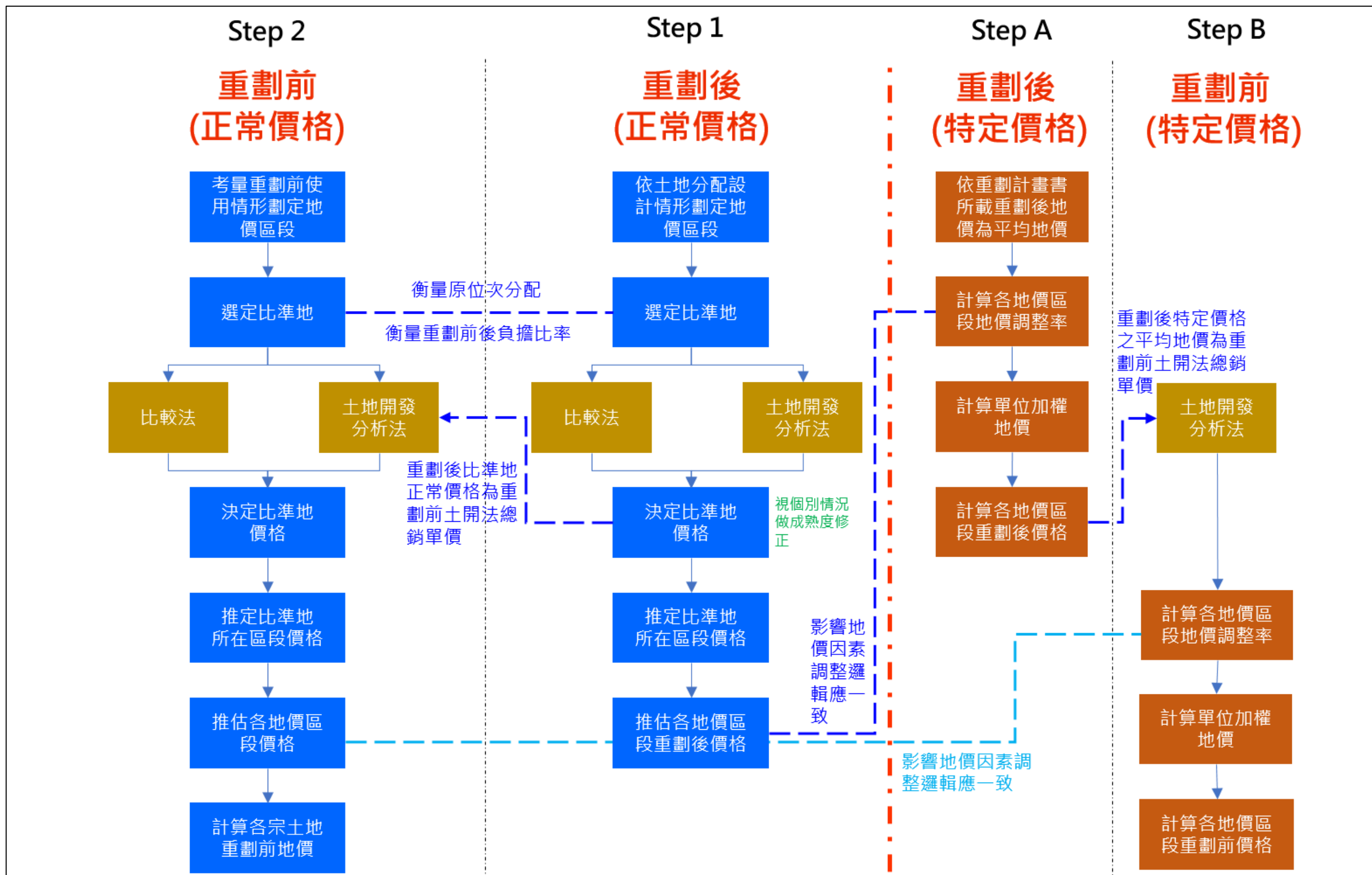
(一)地價區段劃分，應斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。

(二)比準地價區段係指重劃區內具代表性，以作為評估各地價區段價格比較基準之地價區段。

(三)比準地係指地價區段內具代表性，以作為評估地價區段內各宗土地價格比較基準之土地；若重劃區有數個地價區段，則就各地價區段內分別選取。

#### 五、重劃前後地價之特定價格及正常價格評估流程可參考附圖一：重劃前後地價評估步驟流程圖。

附圖一：重劃前後地價評估步驟流程圖



## 肆、參與人員

### 不動產估價技術公報暨通則評議委員會

當屆本會理事長  
各地方公會代表

張能政 估價師全聯會現任理事長  
郭國任 台北市公會理事長  
江晨仰 新北市公會理事長  
趙基榮 桃園市公會理事長  
江晨旭 台中市公會副理事長  
陳善翔 台南市公會理事長  
鄭清中 高雄市公會理事長  
卓輝華 全聯會創會理事長  
陳 謙 全聯會榮譽理事長  
陳玉霖 全聯會榮譽理事長

資深不動產估價師代表

不動產估價專家學者

彭建文 台北大學不動產暨城鄉環境學系系主任  
林秋綿 台北大學不動產暨城鄉環境學系副教授  
張梅英 逢甲大學土地管理學系教授  
游適銘 財政部國有財產署副署長  
林左裕 政治大學地政學系教授  
陳奉瑤 政治大學地政學系教授  
林子欽 政治大學地政學系教授  
賴碧瑩 屏東大學不動產經營學系教授

中華民國土地估價學會  
代表

梁仁旭 中華民國土地估價學會代表

地政主管機關代表

吳秉諺 視察

營建、財務金融、稅務及  
公產管理之機關團體代  
表

陳北緯 中華民國會計師公會全國聯合會代表

### 研究發展委員會

主任委員

楊長達

主筆人

曾郁凱、楊峻瑋