

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討論修正
- 110年04月15日 經本會第六屆第一次理事會通過
- 110年04月29日至07月29日 於本會網站公告三個月，廣徵不動產估價師及各界之意見
- 110年08月28日、110年09月03日、110年09月04日、110年09月24日 辦理北中南部教育訓練收斂不動產估價師之意見
- 110年11月18日 本會研究發展委員會第六屆第三次會議討論修正
- 111年08月24日、111年11月22日 與內政部重劃科等單位共同討論修正
- 112年01月06日 本會研究發展委員會第六屆第十二次會議討論修正
- 112年03月31日 本會發布

壹、前言

依不動產估價技術規則第 114 條規定市地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。

依平均地權條例施行細則第 81 條規定，本指引進行市地重劃前後地價評估之結果係作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之參考。

市地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特定價格係作為勘估標的計算公共用地負擔、費用負擔、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，不適用於公開市場交易價值參考等其他用途。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。

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。不動產估價師與委託人擇定重劃後地價價格日期，應注意配合重劃區實際辦理之工程進度及土地分配作業進度。

五、價格種類：

依據民國 111 年 10 月 7 日台內地字第 1110046050 號函釋，按平均地權條例施行細則第 81 條規定，重劃前後地價係作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準，爰於辦理重劃前後地價查估時，係以反映各宗土地參與重劃其相對的受益程度及以負擔比率公平合理與重劃區財務平衡為估價條件，因其非屬市場正常交易條件，且具不確定性，故其價格種類皆為特定價格；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。

六、估價條件：

(一)重劃前地價評估依市地重劃實施辦法規定，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。

(二)重劃後地價依市地重劃實施辦法規定，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。

(三)重劃後地價係考量都市計畫、工程規劃等計畫內容，以價格日期時重劃後公共設施完善且可建築利用之情形下，進行重劃後地價查估。

(四)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。

(五)重劃後地價於評估列入共同負擔部分之十項公共設施用地時，係以保障位於該公共設施用地地主權益之估價方式，故以重劃區可供分配之一部或全部建築用地平均價格，並考量其使用強度差異調整。

(六)特定條件：

1. 市地重劃前後地價係作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償標準之參考，屬權利估價範疇。為避免影響土地所有權人負擔及重劃財務風險，重劃前後地價應達成土地所有權人重劃負擔合理性及重劃區財務平衡之條件，故評估時應參考已核定重劃計畫書之平均重劃後地價及重劃負擔等內容，其價格受到該計畫內容與估價目的之影響，與正常價格有別。
2. 以價格日期當期經濟發展與市場交易等情形，評估未來發展趨勢具不確定性，故就重劃完成至重劃區環境條件發展成熟期間所需之時間成本及風險進行考量，屬特定條件下之衡量。

七、列入共同負擔之十項公共設施用地評估：

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，得以重劃區可供分配之一部或全部建築用地平均價格評估，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、價格日期：

(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。此為避免個案重劃後地價價格日期與土地分配結果公告日，兩者日期相距太長，易受市場利率、營建物價等因素影響，致其評定價格與實際情形落差過大，故應注意配合重劃區實際辦理之工程進度及土地分配作業進度擇定重劃後地價價格日期。

(二) 重劃前地價若採用土地開發分析法評估時，因其土地總銷售單價係為重劃後之平均地價，故仍須考量重劃前、後價格日期之差異進行調整。

二、重劃前地價評估應注意事項：

(一) 依市地重劃實施辦法規定，當期公告土地現值為重劃前地價查估應調查資料之一，惟不宜以公告土地現值作為價格決定的唯一依據。

(二) 重劃前地價除以逐宗評估方式外，亦得採評估區段地價方式辦理，並據以估計各宗土地價格。

(三) 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。而重劃前地價特定價格評估採比較法時，除須確認前述事項外，亦須考量是否有與重劃前特定價格條件差異過大之情形，若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)依市地重劃實施辦法規定，重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，故於比準區段選定時，須考慮原位次分配原則。
- (五)重劃後地價以法定容積評估為原則，若有加計都市計畫規定可取得且無須成本之獎勵容積，應於報告書中敘明原因。

四、比準地價區段及比準地定義：

- (一)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。

(二)比準地係指於重劃區具代表性之地價區段內，以該重劃區土地使用管制規則所規範之可建築面積為標準宗地，以作為評估該地價區段之區段地價土地；若重劃區內地價區段差異過大時(臨路條件、使用分區、最小開發面積等差異)，則就各地價區段內分別選取。

五、本指引重劃前後地價評估之價格種類為特定價格，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，又於辦理重劃前後地價查估時，係以反映各宗土地參與重劃其相對的受益程度及以負擔比率公平合理與重劃區財務平衡，然估價師評估重劃前後地價時，倘特定價格與正常價格有差異過大之情形，建議宜說明其可能形成之原因供審議參酌。

六、本指引係就重劃前後地價之估價進行原則性規範，若重劃區性質特殊未依本指引之評估方式進行評估，應於報告書中敘明原因。

肆、參與人員

不動產估價技術公報暨通則評議委員會

第五屆理事長	張能政	全聯會名譽理事長
第六屆理事長	郭國任	全聯會現任理事長
各地方公會代表	鐘少佑	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	台南市公會名譽理事長
	鄭清中	高雄市公會理事長
資深不動產估價師代表	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
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	內政部地政司地價科視察
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
不動產估價技術公報評議委 員會	連琳育	執行秘書
研究發展委員會	胡毓忠	第六屆主任委員
	楊長達	第五屆主任委員
主筆人	曾郁凱、楊峻瑋	