

雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區 重劃前後地價估價報告書

案件編號： CV112-雲重-001
委託單位： 雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區重劃會
勘估標的： 雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區範圍之土地
價格日期： 重劃前-民國109年10月19日
 重劃後-民國112年09月22日
估價結論： 詳見報告書內容



客觀不動產估價師聯合事務所
CLIENTVIEW REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

民國 112 年 11 月

不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：CV112-雲重-001

二、委託人：雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區重劃會

三、基本資料

(一) 自辦市地重劃區基本資料(依109年10月19日公告重劃計畫書)

本自辦市地重劃區座落於雲林縣斗南鎮大同段，屬民國109年8月20日府城都一字第1090079030B號函公告發布實施之「擬定斗南交流道附近特定區計畫(原學校用地(文小二)、機關用地(機二)、鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒七)、人行步道用地及周邊道路用地整體開發地區)案細部計畫」範圍內，其四至如下：

東至：大同段292、293地號

西至：大同路世居巷

南至：大同段272地號

北至：大同路

項目	公有	私有	總計
土地所有權人數(人)	2	232	234
面積(公頃)	0.057453	2.793083	2.850536

註：實際面積依現場實地分割測量為準。

(二) 重劃計畫書之預估平均重劃負擔比率

本自辦市地重劃區公共設施用地面積1.0344公頃(包含鄰里公園兼兒童遊樂場用地面積0.3800公頃、道路用地面積0.6544公頃)。其中可抵充之公有土地面積為0.057254公頃。

1. 預估公共設施用地平均負擔比率

公共設施用地平均負擔比率

$$= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地面積}-\text{原公有道路等抵充土地面積}-\text{重劃前已徵收公共設施用地面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{原公有道路等抵充土地面積}-\text{重劃前已徵收公共設施用地面積}} \times 100\%$$

$$= (1.0344(\text{公頃}) - 0.057254(\text{公頃})) / (2.8505(\text{公頃}) - 0.057254(\text{公頃})) \times 100\%$$

$$= 34.98\%$$

2. 預估費用平均負擔比率

費用平均負擔比率

$$= \frac{\text{工程費用} + \text{重劃費用} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路等抵充土地面積} - \text{重劃前已徵收公共設施用地面積})} \times 100\%$$

$$= (4,799.70 + 2,030.83 + 359.29 \text{ 萬元}) / (15,120(\text{元}/\text{m}^2) \times (28,505 - 572.54)(\text{m}^2)) \times 100\%$$

$$= 17.02\%$$

費用負擔總額概估：

項目		總金額(萬元)
工程費		4,799.70
重劃費用	地上物補償費	1,685.00
	重劃作業費	345.83
貸款利息		359.29
合計		7,189.82

3. 土地所有權人平均重劃負擔比率

土地所有權人平均重劃負擔比率

= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

= 34.98% + 17.02%

= 52.00%

(三) 產品型態

勘估標的係為素地。

(四) 土地使用分區

1. 重劃前：住宅區(附帶條件)、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、道路用地。
2. 重劃後：住宅區、道路用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地。

(五) 土地面積

本案估價報告書係依下列面積進行估價：

1. 重劃前土地 (重劃前面積係依土地登記謄本所載面積計算)

勘估標的：雲林縣斗南鎮大同段83-1地號等共計83筆土地。

總面積：28,505.32m²

重劃面積 (m ²)	抵充面積 (m ²)	已徵收面積 (m ²)	扣除抵充、已徵 收後面積(m ²)
28,505.32	572.54	0.00	27,932.78

2. 重劃後土地 (重劃後面積係依都市計畫樁位實際測量面積計算。)

總面積：28,507.00m²，其中

可建築用地面積：17,659.00 m²

公共設施用地面積：10,848.00 m²

(六) 勘估標的使用現況

勘估標的現況正依重劃計畫書規劃施作範圍內公園及道路水溝中，範圍內部分土地維持原建築使用。

四、估價前提

(一) 估價目的：評估雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區重劃前後地價，以作為公共設施用地負擔、費用負擔及土地交換分配之參考。

(二) 價格種類：特定價格。

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2項規定應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。

(三) 價格日期：

依105年2月16日內授中辦地字第1051301565號函示：「...，重劃前地價查估，在於反映重劃前各宗土地價值，以重劃計畫書公告日作為價格日期，尚屬適切；...」，中華民國不動產估價師公會全國聯合會第十一號公報「...(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」故依上開函示及全聯會第11號公報，本案重劃前後地價之價格日期如下：

重劃前：民國109年10月19日。(重劃計畫書公告日)

重劃後：民國112年09月22日。(地價評議委員會評議之日前六個月內擇一日)

(四) 勘察日期：民國112年09月22日。

(五) 估價條件

1. 重劃前後地價依據不動產估價技術規則第 114、115、122-1 條、平均地權條例施行細則第 81 條與市地重劃實施辦法第 20 條規定分別估算。
2. 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地土地地價。
3. 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。
4. 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。
5. 依委託人提供之 109 年 10 月 19 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。
6. 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。

7. 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。

五、他項權利設定紀錄

依平均地權條例第63條、第63-1條、第64條、第64-1條、第65條規定，對於各種他項權利及限制登記因市地重劃致不能達到其設定目的者，已有明文規定如何處理，其與重劃前後之地價無涉，故不考量他項權利與限制登記等狀態。

六、公告土地現值計算之土地增值稅與淨值

本案估價係提供市地重劃前後計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配等目的之參考，因此本估價報告書不計算土地增值稅。

七、評估價值結論

勘估標的係坐落於雲林縣斗南鎮大同段之不動產，本報告基於估價目的為重劃前後地價評估之不動產價值參考，價格種類為特定價格，價格日期分別係重劃前為109年10月19日；重劃後為112年09月22日，考量委託者提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場條件下合理評估價值。

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及本估價師專業意見分析後，本案重劃前地價係採不動產估價技術規則所定之鑑價方法【土地開發分析法】進行評估，重劃後地價則運用【比較法】及【土地開發分析法】，經整理、比較、分析、調整，分別賦予兩者適當之權重，求得勘估標的於價格日期當時之地價，經平均計算結果如下：

重劃前平均地價：新臺幣6,878元/平方公尺

重劃後平均地價：新臺幣16,054元/平方公尺

平均地價上漲率：233.41%

以上評估結果僅適用於勘估標的於重劃前後地價評估估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者應詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師：

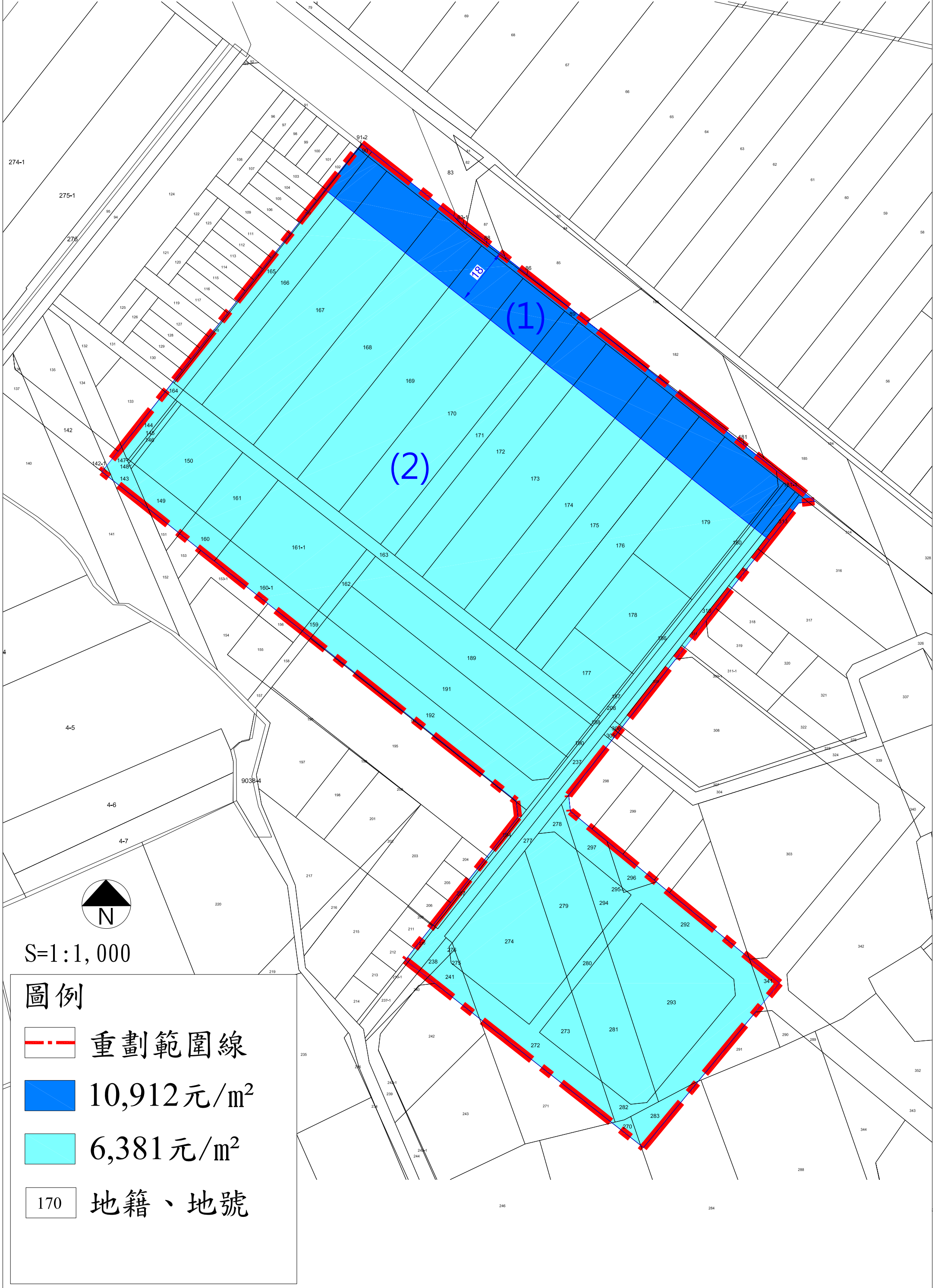


不動產估價師證書字號：(一〇一)台內估字第000407號。

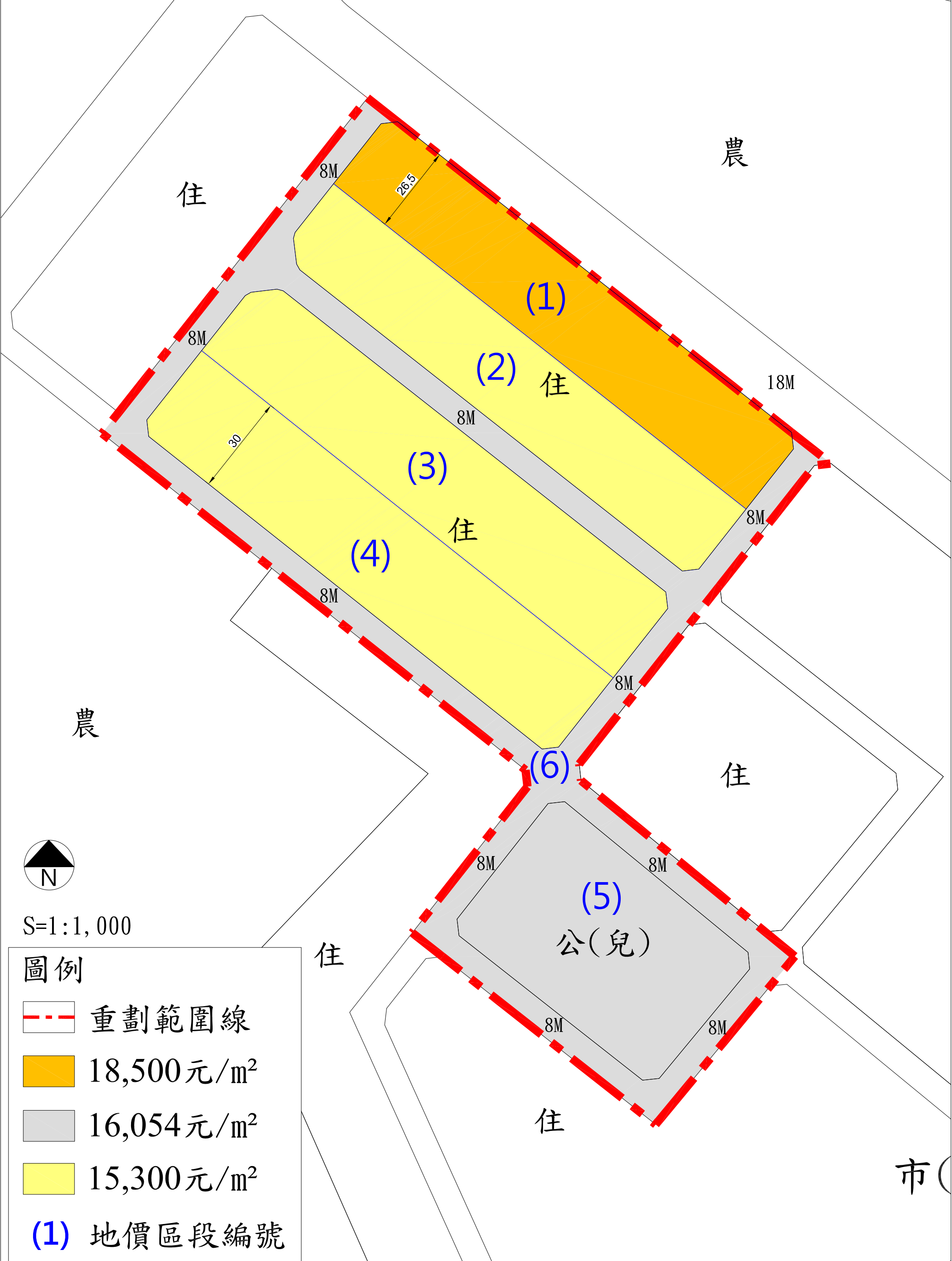
不動產估價師開業字號：(一〇二)雲縣估字第000005號。

不動產估價師公會字號：(一一二)南市估師證字第032號。

雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區重劃前地價示意圖




雲林縣斗南鎮大同自辦市地重劃區重劃後區段地價示意圖




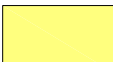
S=1:1,000

圖例

 重劃範圍線

 18,500元/m²

 16,054元/m²

 15,300元/m²

(1) 地價區段編號