

正本

歐亞不動產估價師聯合事務所 估價報告書

檔案編號 : EAI2019040002
File Number
委託單位 : 雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會
Consignor
勘估標的 : 雲林縣古坑鄉西華段942地號等73筆土地
The subject property
估價金額 : 1.重劃前地價總額為新台幣213,722,366元
Total Value 2.重劃後地價總額為新台幣306,908,500元
價格日期 : 重劃前:民國108年2月23日
Date of value opinion 重劃後:民國108年10月1日

高雄市苓雅區中正一路265號3樓

電話 : 0800-589-920

歐亞官網 : www.euroasia.com.tw

不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：EAI2019040002。

二、委託人：雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會。

三、基本資料：

(一)勘估標的：雲林縣古坑鄉西華段942地號等73筆土地。

(二)土地面積：35,859.13平方公尺(10,847.39坪)。

(三)不動產所有權人：多數為自然人所有、少部分為臺灣雲林農田水利會所有及公有土地(詳見附件-土地清冊)。

(四)土地使用分區及使用編定：住宅區、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、溝渠用地兼供道路使用、道路用地。

(五)勘估標的使用現況：多數為農耕使用；少部份為閒置中、另有1層簡易房舍與畜禽舍坐落。

(六)產品型態：土地。

四、估價前提：

(一)估價目的：市地重劃前、後地價之評估。

(二)價格種類：正常價格。

(三)估價條件：

1.本報告書內容僅為標的重劃前、後地價之用，主要表述重劃前、後地價之功用及查估方法。

2.依「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」有關重劃前、後地價查估規定事項如下：

(1)市地重劃實施辦法第二十條

重劃前、後之地價應依下列規定查估後，提請地價評議委員會評定之：

A.重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。

B.重劃後之地價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，估計重劃後各路街之路線價或區段價。

(2)獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第三十條

重劃前後地價，應於重劃範圍公共設施工程開工後，辦理重劃結果分配設計前，由重劃會委託不動產估價師查估後，送理事會提經會員大會通過後，送請直轄市或縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。

依上述法令規定，自辦市地重劃之精神，仍係著重於合理的、公平的計算公共設施用地負擔、重劃費用負擔、土地交換分配及依法繳領差額地價之標準等事項。

3.本次評估係做為標的重劃前、後地價說明之用，僅考量重劃區內各區段土地之位置及個別因素為前提下進行評估。

(四)價格日期：重劃前：民國108年2月23日。

重劃後：民國108年10月1日

(五)勘察日期：民國108年5月6日。

五、公告土地現值計算之土地增值稅：

考量評估種類及估價僅係做為重劃前、後計算公共設施用地負擔、重劃費用負擔、土地交換分配及依法繳領差額地價為目的，故不予評估土地增值稅。

六、評估價值結論：

勘估標的係坐落於雲林縣古坑鄉西華段942地號等73筆土地之不動產，本報告基於估價目的為市地重劃前、後地價之評估價值認定之參考，價格種類為正常價格，重劃前為民國108年2月23日、重劃後為民國108年10月1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，重劃後土地採用比較法及土地開發分析法；重劃前土地以成本法-預期開發法進行評估，最終價格決定如下。


(一)重劃後地價：

區段	面積	評估單價	總價
	(平方公尺)	(元/平方公尺)	(元)
1	4,425.00	11,000	48,675,000
2	2,160.00	9,300	20,088,000
3	5,598.00	9,300	52,061,400
4	2,272.00	9,300	21,129,600
5	9,949.00	9,300	92,525,700
小計	24,404.00	-	234,479,700
平均單價(元/平方公尺)		9,608	
公園用地	3,865.00	6,400	24,736,000
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	311.00	6,400	1,990,400
溝渠用地兼供道路使用	95.00	6,400	608,000
道路用地	7,046.00	6,400	45,094,400
總計	35,721.00	-	306,908,500
平均單價(含公共設施) (元/平方公尺)		8,592	

(二)重劃前地價：

區段	面積	評估單價	總價(元)
	(平方公尺)	(元/平方公尺)	
1	3,573.29	7,600	27,157,004
2	2,817.86	6,600	18,597,876
3	29,467.98	5,700	167,967,486
小計	35,859.13	-	213,722,366
平均單價(元/平方公尺)		5,960	

以上評估結果僅適用於勘估標的於市地重劃前、後地價之評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：  (簽名)

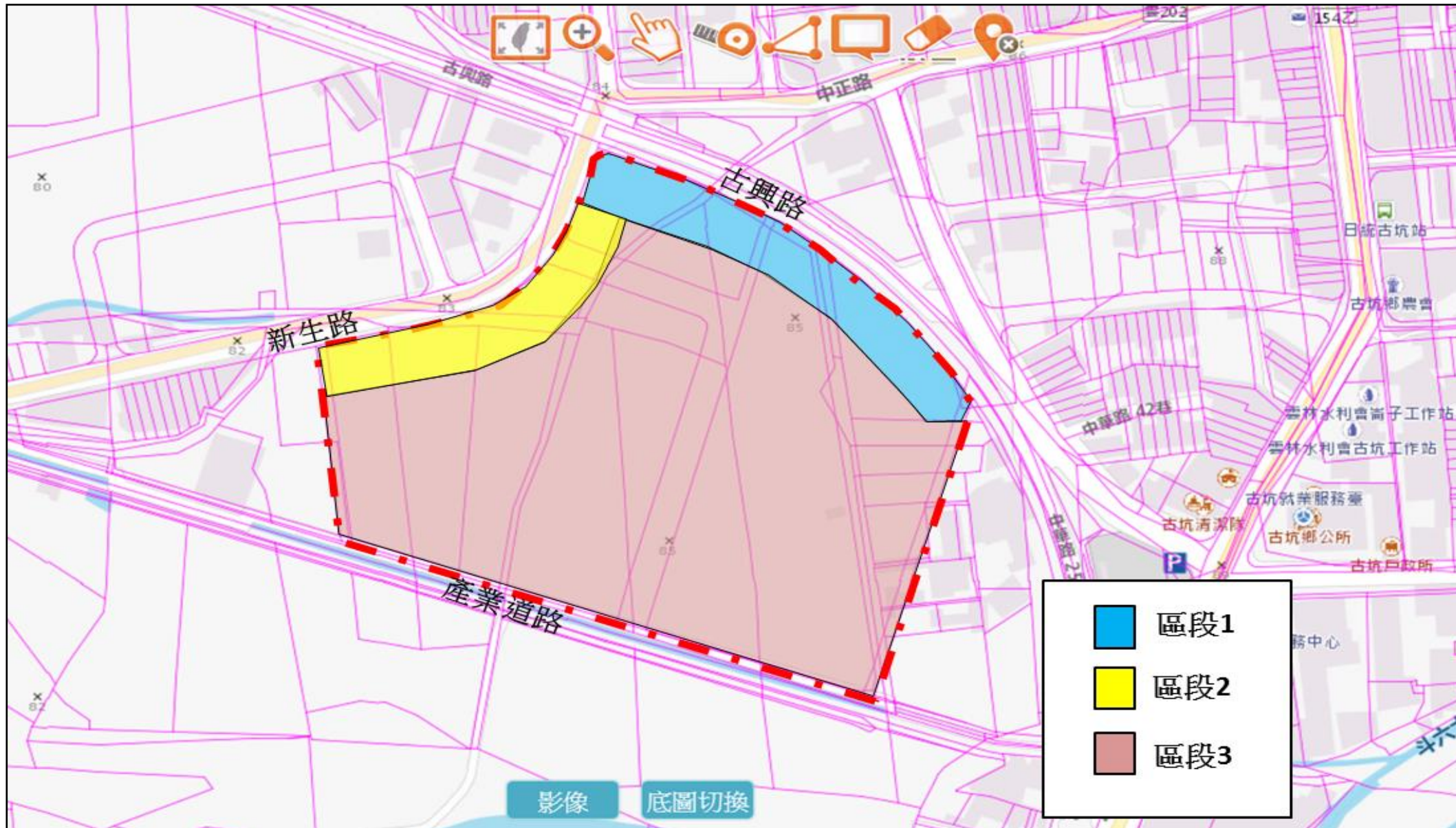
不動產估價師開業證書字號：(104)高市估字第000103號

不動產估價師公會會員證書：(108)高市估師證字第103號

不動產估價師助理：謝政翰



重劃前地價圖



重劃後地價圖

雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區都市計畫地籍套繪圖

