

檔 號：
保存年限：

雲林縣政府 函

地址：64001雲林縣斗六市雲林路2段515號
承辦人：林融聖
電話：5522703
傳真：05-5349468
電子信箱：ylhg52113@mail.yunlin.gov.tw

受文者：本府地政處(土地開發科)

發文日期：中華民國108年7月18日

發文字號：府地價一字第1082711388號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (376490000A_1082711388A00_ATTCH1.pdf、
376490000A_1082711388A00_ATTCH2.pdf)

主旨：檢送「本縣地價及標準地價評議委員會108年第4次評議
會」會議紀錄1份，請查照。

說明：依本府108年6月28日府地價一字第1082710021號開會通知
單續辦。

正本：謝主任委員淑亞、張副主任委員志銘、李委員明哲、韓委員傳彰、張委員耀文、張委員有希、劉委員生泉、林委員筱涵、李委員建忠、洪委員裕強、朱委員南玉、張委員裕忠、林委員長造、張委員鴻猷、黃委員凱達

副本：雲林縣北港鎮公所(含附件)、交通部公路總局西部濱海公路南區臨時工程處(含附件)、雲林縣崙背鄉公所(含附件)、雲林縣斗六地政事務所(含附件)、雲林縣斗南地政事務所(含附件)、雲林縣虎尾地政事務所(含附件)、雲林縣西螺地政事務所(含附件)、雲林縣北港地政事務所(含附件)、雲林縣臺西地政事務所(含附件)、本府水利處(含附件)、本府地政處(土地開發科)(含附件)、本府地政處(地權科)(含附件)、本府地政處(地價科)(含附件)

2019/07/18
15:43:14
電 文
交 換 章

雲林縣政府 108/07/18



1082711744

提案三

案由：本縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會，為辦理後續市地重劃土地分配作業需要，依規定委託不動產估價師查估重劃前、後地價，並擬具重劃前、後地價評議圖表，提請評議。

說明：

一、依據市地重劃實施辦法第 20 條、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 30 條規定，暨本縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會 108 年 5 月 13 日宏劃新生字第 108028 號函辦理。

二、本重劃區重劃前、後地價估計情形，依估價報告書之內容摘要如下：

(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（土地登記簿謄本面積）。

(三) 土地使用分區：

重劃前：74 年 5 月 9 日「變更古坑都市計畫（第一次通盤檢討）案」第 6 案之住宅區、道路用地、公園用地。

重劃後：108 年 1 月 23 日「變更古坑都市計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討）案」第 19 案，變更原計畫為住宅區、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、道路用地、溝渠用地兼供道路使用。

(四) 重劃前土地總價經查估為新台幣 213,722,366 元，除以重劃前土地登記簿總面積 35,859.13 平方公尺，設算重劃前之平均地價為每平方公尺 5,960 元。

(五) 重劃後土地總價經查估為新台幣 306,908,500 元，除以重劃後土地實測(樁位)總面積 35,721 平方公尺，設算重劃後之平均地價為每平方公尺 8,592 元。

(六) 重劃後之區段地價，按重劃後公共設施完成後之預期發展期情形，依本區街廓特性區分五個區段地價及公共設施用地進行估價，各區段地價估價情形如下：

- 1、住宅區 (1)：11,000 元/平方公尺。
 - 2、住宅區 (2 ~ 5)：9,300 元/平方公尺。
 - 3、公共設施用地：6,400 元/平方公尺。
- 三、本區重劃前、後之地價淨上漲率，以重劃後可分配土地之平均地價 9,608 元/平方公尺，除以重劃前平均地價 5,960 元/平方公尺，約為 1.6121 倍。
- 四、本重劃區重劃後之住宅區土地區段價依土地利用特性區分為二種區段，估計地價介於 9,300 元/平方公尺~11,000 元/平方公尺間，地價淨上漲率為 1.6121 倍；惟本案重劃前、後地價之估計結果是否合理？爰提請評議。

委員發言要點：無。

委員修正意見：無。

決議：本案經出席委員全數同意照案通過。

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)

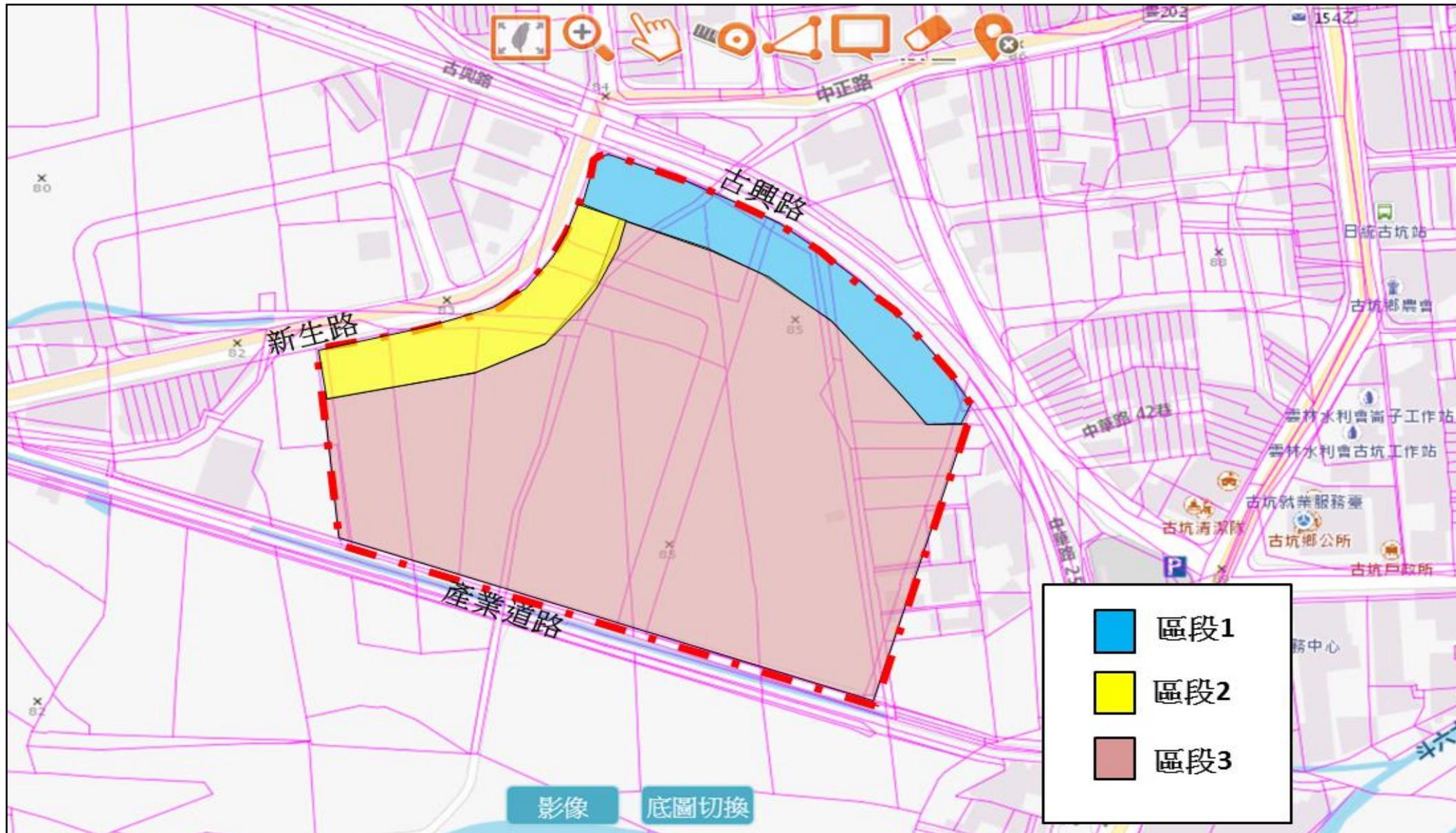
不動產估價師開業證書字號：(104)高市估字第000103號

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

