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：吳東穎
電話：5522736
電子信箱：ylhg57286@mail.yunlin.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國108年4月10日
發文字號：府地發二字第1082705598號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送108年3月11日(星期一)召開「雲林縣地價及標準地價評議委員會108年第2次會議」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本府108年2月27日府地價一字第1082702564號開會通知單續辦。

正本：雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃會
副本：本府地政處 電子公文交換章 2019/04/10 17:23:41

雲林縣政府　108/04/11
1082705677

提案二

案由：本縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃會為辦理後續市地重劃土地分配設計需要，經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 條規定及本縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃會 107 年 6 月 19 日府地發一字第 1072709256A 號函辦理。

二、 本區重劃前、後地價估計情形，依估價報告書內容摘要如下：

（一）勘估標的：雲林縣斗南鎮興國段 375 地號等 15 筆土地。

（二）土地面積：3,916.00 平方公尺

（三）土地使用分區：

重劃前：90 年 8 月擬定斗南都市計畫（原「機二」機關用地變更為商業區）細部計畫案之商業區。

重劃後：商業區。

（四）重劃前土地總價經估計為新臺幣 7,283 萬 4,438 元，除以重劃前土地登記總面積 3,915.83 平方公尺，重劃前平均地價為每平方公尺 18,600 元。

（五）重劃後土地總價經估計為新臺幣 1 億 0,163 萬 2,321 元，除以重劃後土地登記總面積 3,913.57 平方公尺，重劃後總平均地價(包含公共設施用地)為每平方公尺 25,969 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情形，依本區街廓特性區分 2 個區段進行地價估計，各區段估價情形如下：

1. 公共設施用地(道路及廣(停)用地):20,700 元/平方公尺。

2. 商業區(Ⅰ)：29,900 元/平方公尺。

3. 商業區(Ⅱ)：29,000 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)平

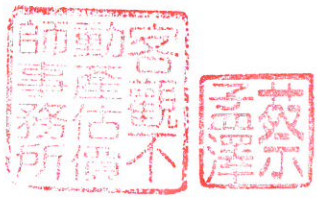
委員修正意見：無。

決議：同意業務單位依手冊規定，授權檢視後更正報告。

參、散會（下午 3 時 28 分）

雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區
重劃前後地價估價報告書

案件編號：	CV107-雲重-001
委託單位：	雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃會
勘估標的：	雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區範圍之土地
價格日期：	重劃前-民國107年12月17日 重劃後-民國108年07月31日
估價結論：	詳見報告書內容



客觀不動產估價師事務所
CLIENTVIEW REAL ESTATE APPRAISER FIRM

不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：CV107-雲重-001

二、委託人：雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃會

三、基本資料

（一）勘估標的

土地：雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區範圍。

1、重劃後土地

總面積：3,916.00m^2，其中

商業區面積：2,349.00 m^2

公共設施用地面積：1,567.00 m^2

2、重劃前土地

勘估標的：雲林縣斗南鎮興國段375地號等15筆土地

土地面積：3,916.00m^2

（二）產品型態

勘估標的係為素地。

（三）自辦市地重劃區基本資料

本自辦重劃區座落於雲林縣斗南鎮，範圍包括興國段部份土地，其範圍四至如下：

東至：三和街

西至：五福路

南至：民生路

北至：三和街

項目	公有	私有	總計
土地所有權人數(人)	0	36	36
面積(公頃)	0	0.3916	0.3916

（四）重劃計畫書之預估平均重劃負擔比率

1. 預估公共設施用地平均負擔比率

(1)共同負擔之公共設施用地項目及面積

項　　目	面積(公頃)	備　　註
道路用地	0.0415公頃	實際面積依實際分割測量為準
廣(停)用地	0.1152公頃	實際面積依實際分割測量為準
合　　計	0.1567公頃	實際面積依實際分割測量為準

(2)公共設施用地平均負擔比率

公共設施用地平均負擔比率

$$= \frac{\text{共同負擔之公共設施用地面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積}}{\text{重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積}} \times 100\%$$

=(0.1567-0.00)/(0.3916-0.00)x100%

=40.02%

2. 預估費用平均負擔比率

費用平均負擔比率

$$= \frac{\text{工程費用＋地上物拆遷補償費＋重劃費用＋貸款利息}}{\text{重劃後平均地價}\times(\text{重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記面積})} \times 100\%$$

=(11,650,000元)/(29,000×（3,916.00－0.00）) x100%

=10.26%

費用負擔總額概估：

項目		合計(萬元)	105 年	106 年	107 年	108 年
重劃負擔總費用	工程費	656.34	-	-	330 萬	326.34 萬
	重劃費用	450.44	50 萬	50 萬	200 萬	150.44 萬
	小計	1106.78	50 萬	50 萬	530 萬	476.78 萬
	貸款利息	58.22			20 萬	38.22 萬
	總計	1165.00	50 萬	50 萬	550 萬	515.00 萬
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	1165.00				1165.00 萬
	小計	1165.00	0	0	0	1165.00 萬

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

＝40.02%＋10.26%

＝50.28%

（五）土地使用分區及使用編定

重劃後之建築用地為商業區

（六）勘估標的使用現況

勘估標的為雲林縣斗南鎮興國段375地號等15筆土地，屬雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區，位於五福公園(圓環)南側、三和街與民生路口旁，主要出入道路為民生路，民生路寬約15米，屬素地型態。

四、估價前提

（一）估價目的：評估雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區前、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：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；至於重劃後地價之查估，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

點原則上會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，故應就各重劃案自行評估該期間內之最適時點作為價格期日。...」故依上開函示本案重劃前後地價之價格日期如下:

重劃前：民國107年12月17日。(重劃計畫書公告日)

重劃後：民國108年07月31日。

(係以勘察日期107年12月24日為基期，再以推估之年收益資本化率調整。)

（四）勘察日期：民國107年12月24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 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。重劃前後之地價評估乃土地重劃交換分配計算負擔之基礎作業，為重劃成果是否合理公平及順利推動進行之關鍵，係考量重劃實施者與全體土地所有權人間及個別土地所有權人間土地分配之條件下所形成之價格。
2. 重劃後地價查估之估價條件，係假設本重劃事業已完成，土地所有權人取得重劃分配之土地，並可自由買賣交易時之價格，估計重劃後各路街之區段價。
3. 本案雖為基於市地重劃需要於計算重劃負擔與分配比例等情形下所為之估價，但本案在價格推估過程中係以當地區域合適案例按估價技術規則推估而成。再者，重劃後各所有權人之土地亦得依正常交易及透過市場機能自由移轉，因此，本案價格種類為正常價格。
4. 勘估標的是否有其他私權紛爭，本所無法得知，本報告係在以登記簿謄本記載內容為依據，且在無其他私權糾紛前提所為之評估。

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

本案估價目的係提供市地重劃之參考，因此本估價報告書不計算土地增值稅。

七、評估價值結論

本案估價目的為評估具市場性之不動產合理價格，並以一般正常買賣前提下所形成之合理價格。

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【比較法】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市場價格，結果如下：

重劃前平均地價：新台幣18,600元/平方公尺

重劃後平均地價：新台幣29,484元/平方公尺

平均地價上漲率：158.52%

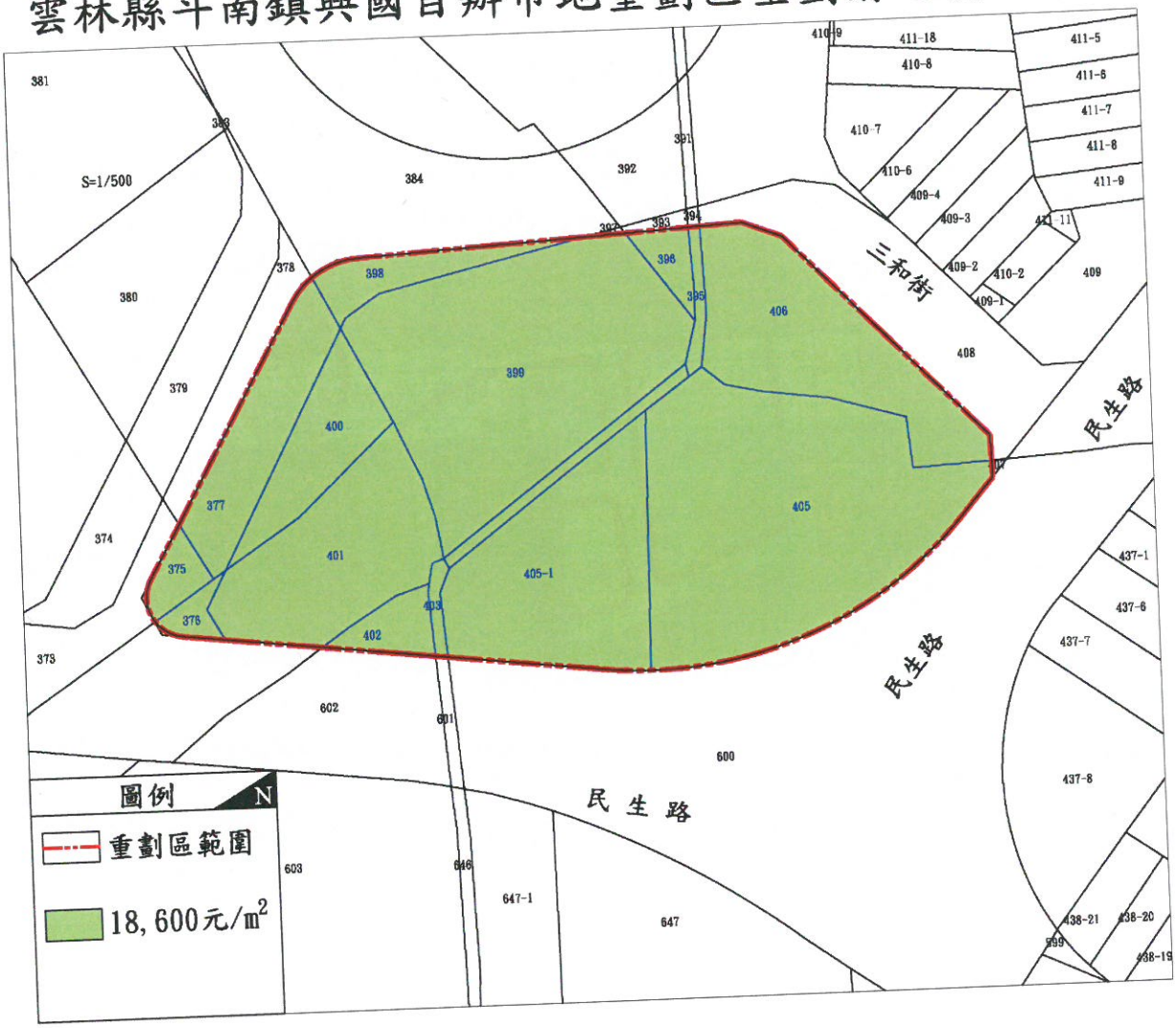
以上評估結果僅適用於勘估標的於上述估價目的下之價值參考。由於不動產價值變動之特性，本估價報告書所載內容之有效期間最長為價格日期起六個月內。另使用本估價報告書者應詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

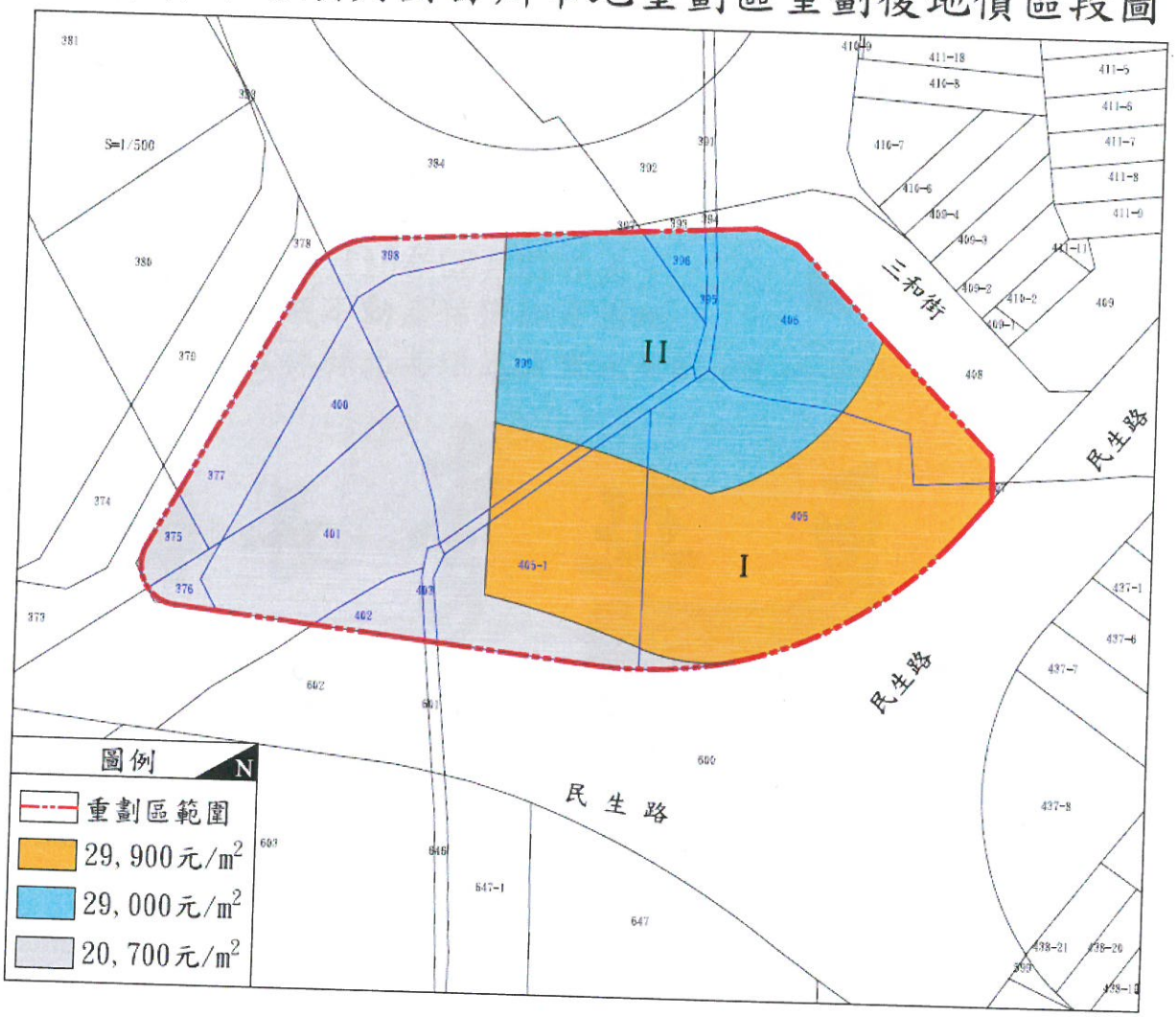
不動產估價師簽章：

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：(一〇七)南市估師證字第032號。

五、重劃前地價評議圖

雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃前地價示意圖



六、重劃後地價評議圖

雲林縣斗南鎮興國自辦市地重劃區重劃後地價區段圖