



# 市地重劃前後地價評估實務分享

理德不動產估價師聯合事務所  
曾郁凱 估價師



# 課程綱要

**01 何謂市地重劃?**

**02 重劃公報修正歷程及探討**

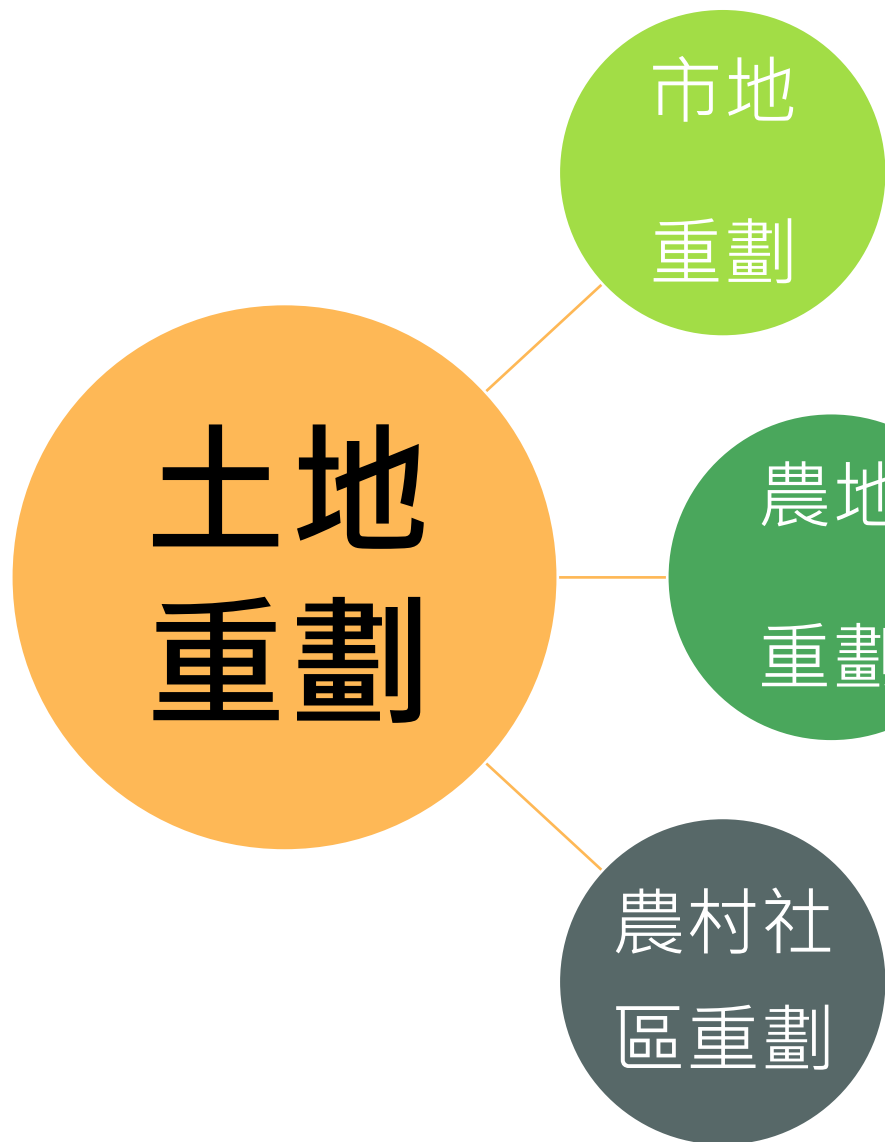
**03 重劃公報內容說明**

**04 實例分享**



# 🔍 何謂市地重劃?

# 土地重劃類型



- 土地法
- 平均地權條例(細)
- 土地法
- 農地重劃條例(細)
- 農村社區土地重劃條例(細)



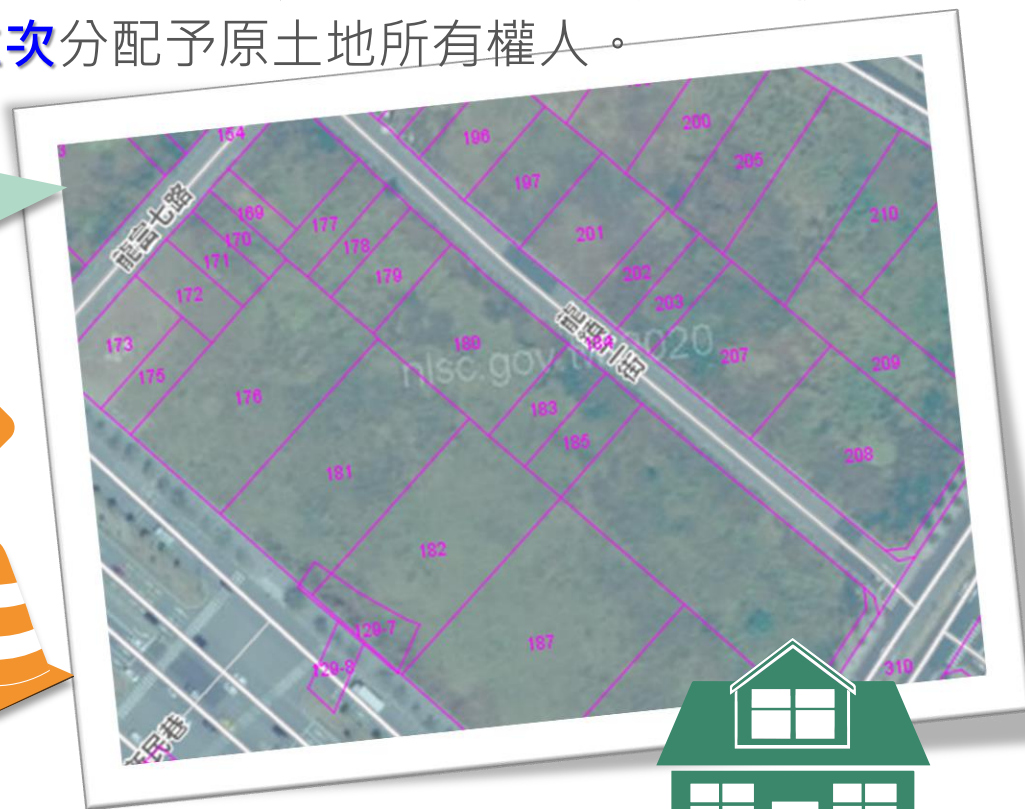
# 一次看懂市地重劃

臺北市設分明

# 市地重劃定義

市地重劃係依照都市計畫之規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地

重新整理、交換調整，使重劃後土地形狀方整，大小適宜，均直接臨路且立即可供建築使用，並按**原位次**分配予原土地所有權人。



重劃區內公共設施及工程費用，由**土地所有權人按其土地受益比例共同負擔**

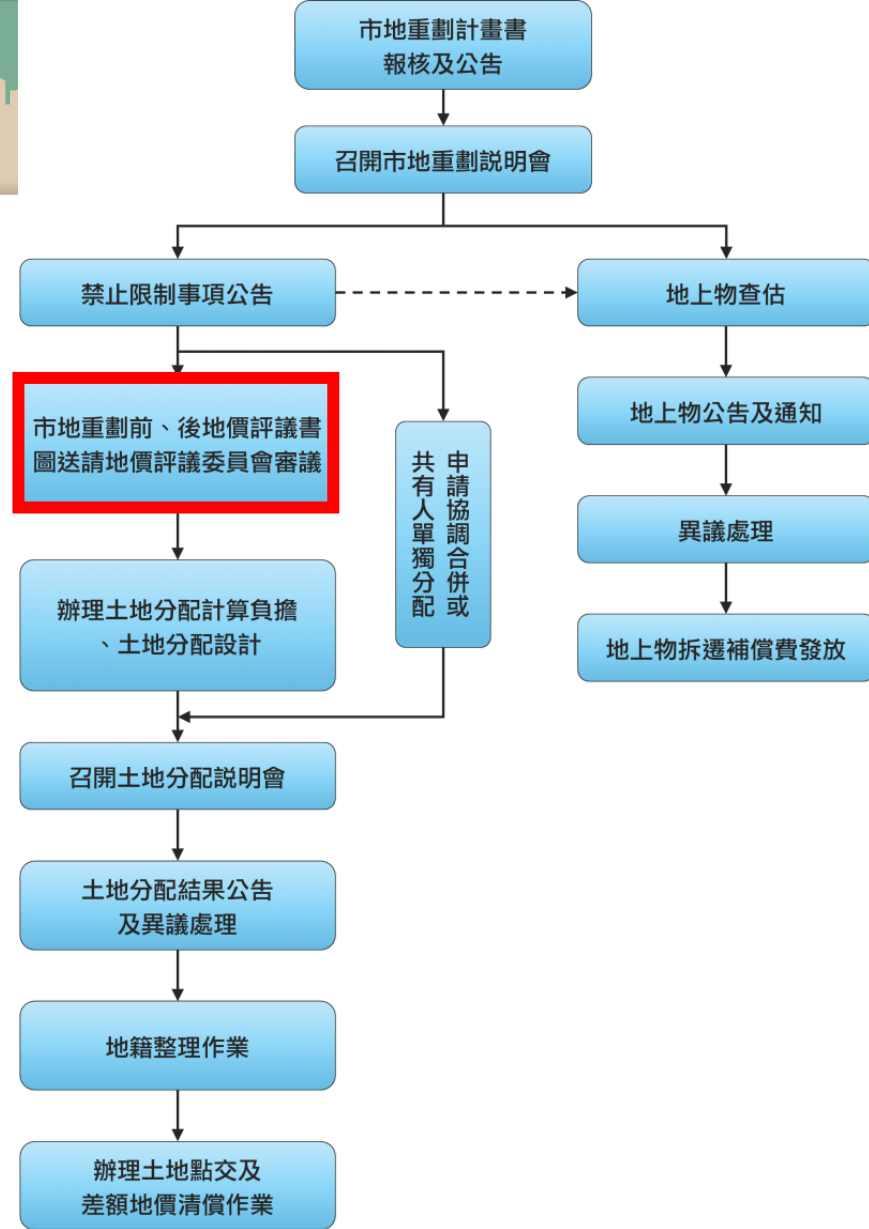
是一種有效促進土地使用與健全都市發展之土地改良事業。



# 市地重劃流程



## 差異解析



自辦市地重劃作業程序流程圖

公辦市地重劃作業程序流程圖

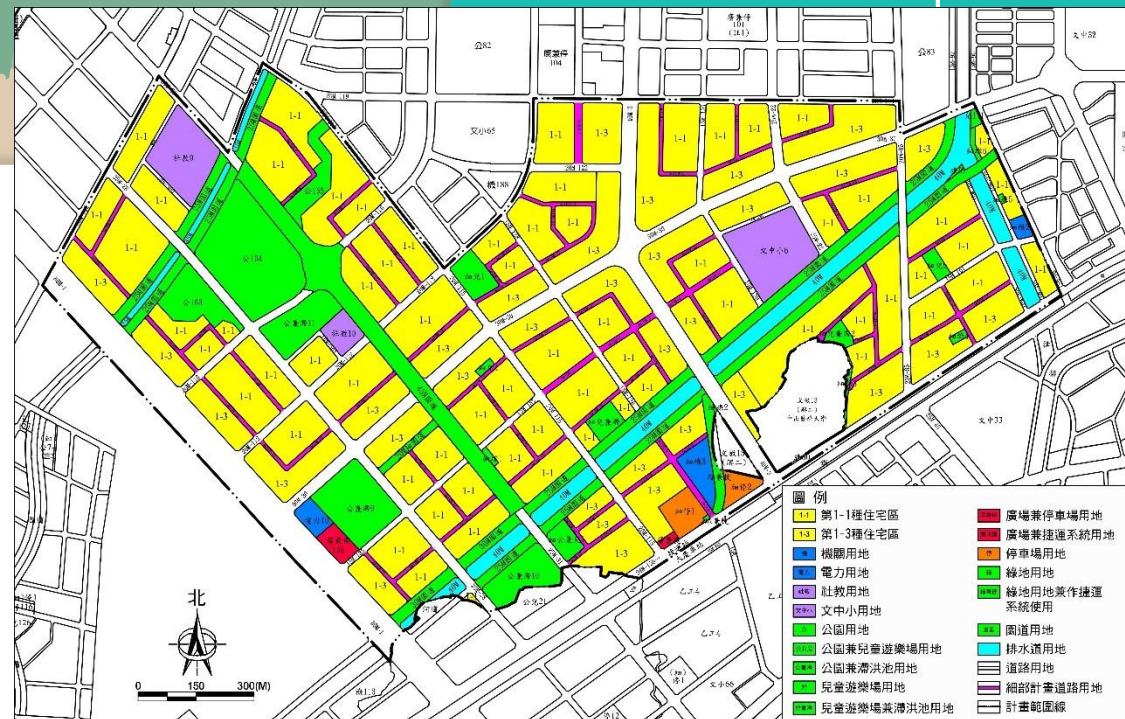
# 共同負擔

## 都市計畫法(第42條)

1. 都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置下列公共設施用地：

- 1) 道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。
- 2) 學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。
- 3) 上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。
- 4) 本章規定之其他公共設施用地。

2. 前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。





# 共同負擔

## 平均地權條例(第60條)

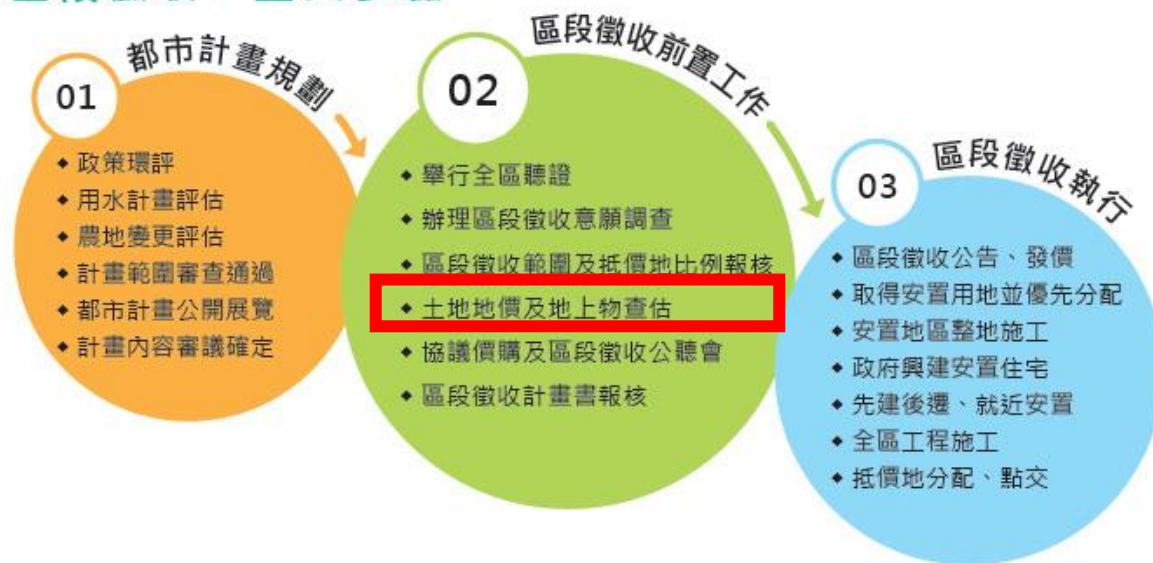
1. 依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之**道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場**等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。
2. 重劃區內未列為前項共同負擔之其他公共設施用地，於土地交換分配時，應以該重劃地區之公有土地優先指配。
3. 依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。



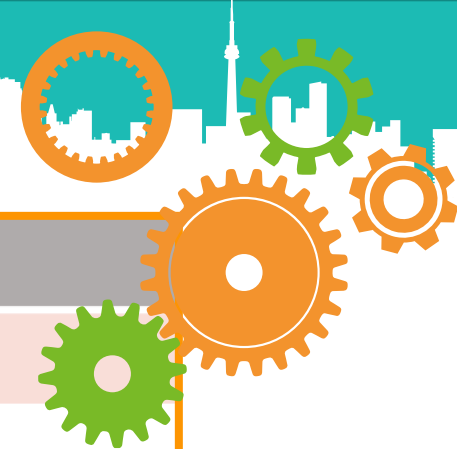
# 區段徵收定義

區段徵收是政府基於新設都市建設、舊都市更新、都市土地之農業區或保護區變更為建築用地、農村社區更新或其他建設目的需要，經過法定程序嚴謹的檢視公益性及必要性後，徵收一定範圍內土地，並依照都市計畫內容，布建公共設施及地籍整理的整體開發方式。土地所有權人可以選擇**領取土地市價的現金補償**，或是**申請按權利價值領回開發後的可建築土地**，採公開抽籤方式，由地主自行選配商業區、住宅區等可建築土地，共享區段徵收後環境的改善及提升。公共設施用地則由政府直接支配使用，其餘可供建築土地處分後所得，則用以償還開發總費用。

## 區段徵收，三大步驟



# 市地重劃&區段徵收差異



	市地重劃	區段徵收
<b>共同點</b>	<u>具自償性之整體開發</u>	
開發目的	改善地籍，增進土地利用	新市區建設、舊市區更新
實施主體	政府(公辦)、民間(自辦)	政府
領回價值	原則領地，例外領錢	原則領錢，例外領地(抵價地)
土地分配	原位次分配，繼受取得	抽籤依序選配，原始取得
騰餘供利用之土地	<p style="text-align: center;"><b>抵費地</b></p> 標售、讓售，得於清償開發總費用之前提，標租或設定地上權	<p style="text-align: center;"><b>騰餘可建築土地</b></p> 標售、標租或設定地上權
負擔或抵價地比例	$\leq 45\%$ (共同負擔比率) 負擔超過45%時，需經土地所有權人及其土地面積過半數同意	50%~40%(抵價地比率)
安置計畫	無	有





# ✎ 重劃公報修正歷程及探討

# 前言

01



## 第114條

權利估價，包括地上權、典權、永佃權、農育權、不動產役權、耕作權、抵押權、租賃權、市地重劃、容積移轉及都市更新權利變換之估價。

## 第115條

權利估價，應考慮契約內容、權利存續期間、權利登記狀況、相關法令規定、民間習俗及正常市場權利狀態等影響權利價值之因素估計之。

02

03



## 第122-1條

市地重劃估價，其重劃前、後地價評估項目應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。

於實務執行估價仍有不足之處...



04



# 修正歷程

01



**108.11.08**

市地重劃不動產估價技術公報期末審查會議討論修正。

**109.11.27**

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。



02

03



**110.01.11**

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。

**110.03.26**

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。



04

05



**112.03.31**

不動產估價師公會全國聯合會發布。

# 價格種類、價格日期修正過程

- 初版設定

1. 價格種類：重劃目的下之**正常價格**
2. 價格日期：重劃前後地價**同一價格日期**  
(重劃計畫書公告日)

-----經與內政部多次研議後-----

- 目前版本

1. 價格種類：**特定價格**，同時估計**正常價格**
2. 價格日期：**重劃前-重劃計畫書公告之日**  
**重劃後-地價評議委員會評議之日前六個月內擇一日訂之**  
並以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。

# 價格種類修正後疑義？

重劃後地價需考量財務可行性、土地分配及現金補償等多重目的，故重劃後地價非一般所認知之市場正常交易價格，採特定價格較為妥適，並依規定須同時估計正常價格。

然...

**特定價格與正常價格間之連結性??**

**成熟度修正??**

**正常價格能真實反映市價??過度保障??**



# 價格日期修正後疑義？

依據內政部105年2月16日內授中辦地字第1051301565號函釋，重劃後地價以**預定土地分配結果公告之日**至**土地點交**為**預估時點**。考量該預估時點多發生於**未來**，故協調結果係以地價評議委員會評議之日前六個月內擇一日訂之。

然...

**地價上漲率之基礎為何??重劃導致??價格日期導致??**

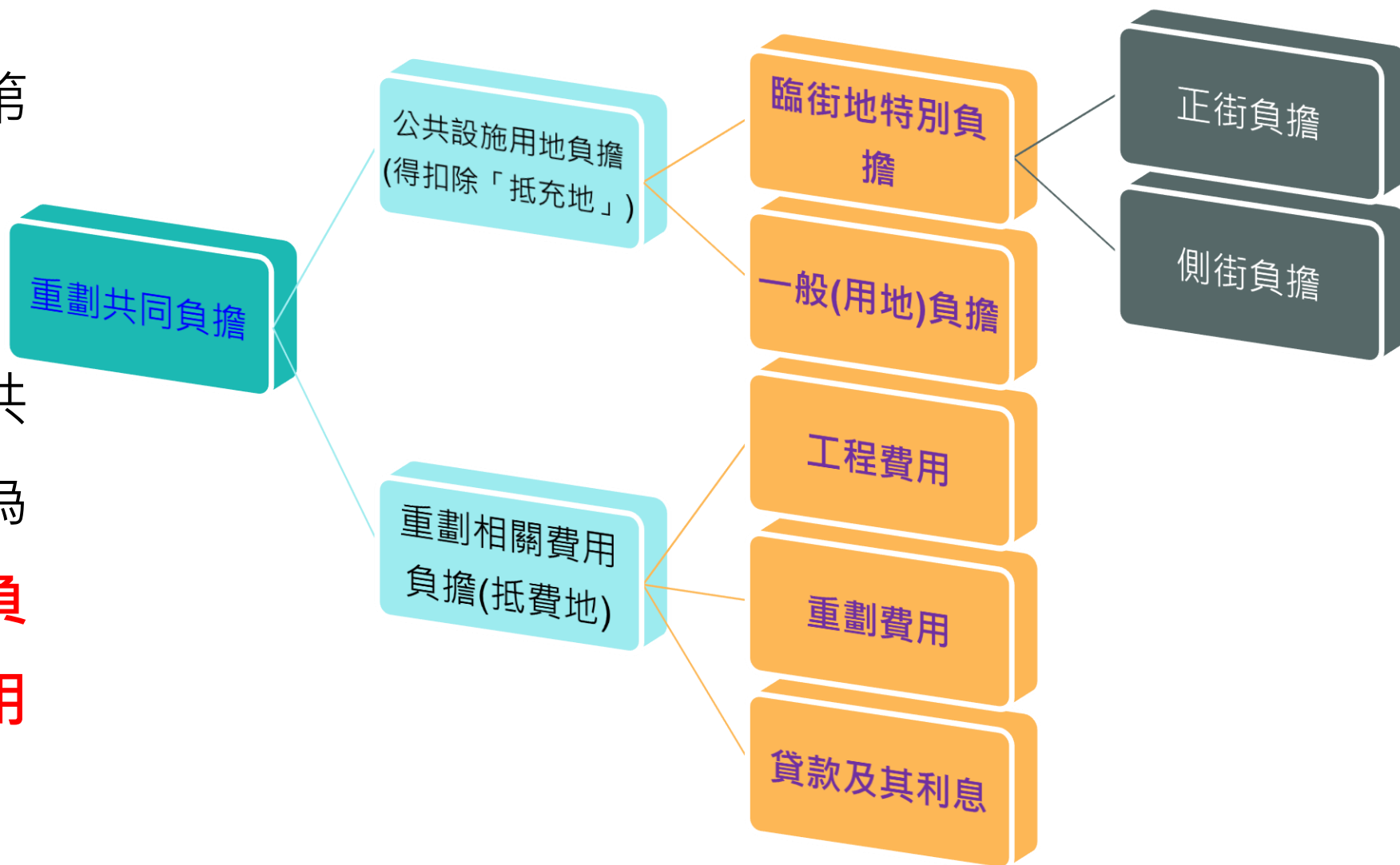
**估價師的困境??**

# 重劃後價格評估方式探討?

- 參考內政部台內地字第1090263885號函有關市地重劃實施辦法第20條及第20條之1修正草案內容及說明，重劃前後地價**應考慮重劃負擔合理性及重劃區財務平衡**等因素「調整估計」後，提請地價評議委員會評定之。爰市地重劃相關作業程序，係先核定重劃計畫書並公告，計畫內容包括地主負擔(重劃總平均負擔比率)及財務規劃(重劃總費用、重劃後平均地價)，現行於**該階段鮮有委請估價師評估重劃後平均地價之情形**，而與都市更新權利變換計畫併同估價內容審查之程序迥異。**故倘重劃執行單位並無變更重劃計畫書負擔比率之需求時，又估價結果採正常價格而與重劃計畫書所載重劃後平均地價差異過大時，實務上恐難以續行相關重劃作業，故建議以核定後重劃計畫書重劃後平均地價為基礎，進行價格層次衡量。**

# 重劃後價格評估方式探討?

依平均地權條例第60條及市地重劃實施辦法第21條規定，市地重劃共同負擔項目可分為「公共設施用地負擔」及「重劃費用負擔」。



# 重劃後價格評估方式探討?

公共設施用地  
負擔總面積



重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

重劃區總面積



重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

工程費用總額



重劃費用總額



貸款利息總額

重劃後  
平均地價



重劃區總面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

## 公共設施負擔

## 費用負擔

# 重劃前僅估正常價格之可行性?

重劃區一般負擔係數=

一般負擔總面積 \* **重劃前平均地價**

重劃後平均地價 \* (重劃區總面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)

重劃前後宗地地價上漲率=

重劃後宗地單價

**重劃前宗地單價**

依市地重劃實施辦法第29條規定重劃負擔及分配面積之計算(詳同辦法附件二)，宗地地價上漲率(A)、一般負擔係數(B)均有使用重劃前地價之情形，且須與重劃後地價之價值進行比較，以確認其獲益程度據以計算負擔，倘以重劃前地價為正常價格、重劃後地價為特定價格，恐失比較基礎及邏輯之一致性，且未能掌握合理獲益程度，建議重劃前後地價價格種類仍應維持一致性。

# 重劃前土地開發分析法之利潤率是否該加計？

有關重劃地價評估之風險管理費

地政司回復：

有關全聯會基於重劃開發涉及高度專業及龐大資金與風險，建議於費用負擔項目中，增加土地開發相關人事、行政、工程、銷售及風險等管理費用，或於評估重劃地價時酌予考量。因市地重劃本質為透過土地交換分合，完成公共設施建設並提高土地利用價值，並基於受益者付費之精神，由土地所有權人按受益比例共同負擔公共設施用地及興建費用。全聯會建議增加之風險費用，非由重劃區內土地所有權人受益，不宜增列重劃費用負擔項目。

# 成熟度修正方式探討?

## • 初版設定：

依不動產估價技術規則的75條規定，銷售單價應考量價格日期當時銷售可實現之價值，故查估市地重劃前後地價時，若勘估標的與比較標的間發展情形不同，具有開發成熟度上之差異，須做成熟度修正。折現年期與折現率建議說明如下：

**1.**折現年期須視勘估標的與比較標的間之差異評估之，建議折現年期區間如下：

重劃區 面積規模	10公頃 以下	10~50 公頃	50~100 公頃	100公頃 以上
折現年期	1~3年	2~5年	3~8年	5~10年

註：折現年期除受面積規模影響外，亦受整體景氣狀況、重劃區區位優劣等因素影響，如：整體景氣狀況佳，折現年期較短；重劃區區位優，折現年期較短。折現年期原則依上表區間訂定，若個案情況特殊折現年期超出區間範圍，應於估價報告書中敘明。

**2.**折現率決定須依據不動產估價技術規則第43條之規定，惟決定方法建議採加權平均資金成本法推算，其中自有資金報酬率應高於金融機構貸款利率。

# 成熟度修正方式探討?

- 有關市地重劃案件經查詢內政部地政司土地開發系統，針對辦理完成重劃區資訊以重劃位置、面積、負擔比率、計畫書公告年期、分配公告年期、財務結算年期等相關資訊，惟缺乏重劃後地價價格日期、抵費地標售年期、重劃後地價等資訊，故難以透過大數據資料庫掌握與分析折現年期與折現率，且經詢問各地方估價師對於成熟度修正情形有針對個案條件而不同之情形，故現行建議仍由估價師依個案內容調整，並由地價評議委員會審議。另有關折現率部分，已於公報中說明請估價師依不動產估價技術規則第59條辦理。

成熟度修正率...修多少??EX：新北市新泰 塭仔圳、台中市13期、14期等重劃區



# 重劃後定價格修正~雙軌制~



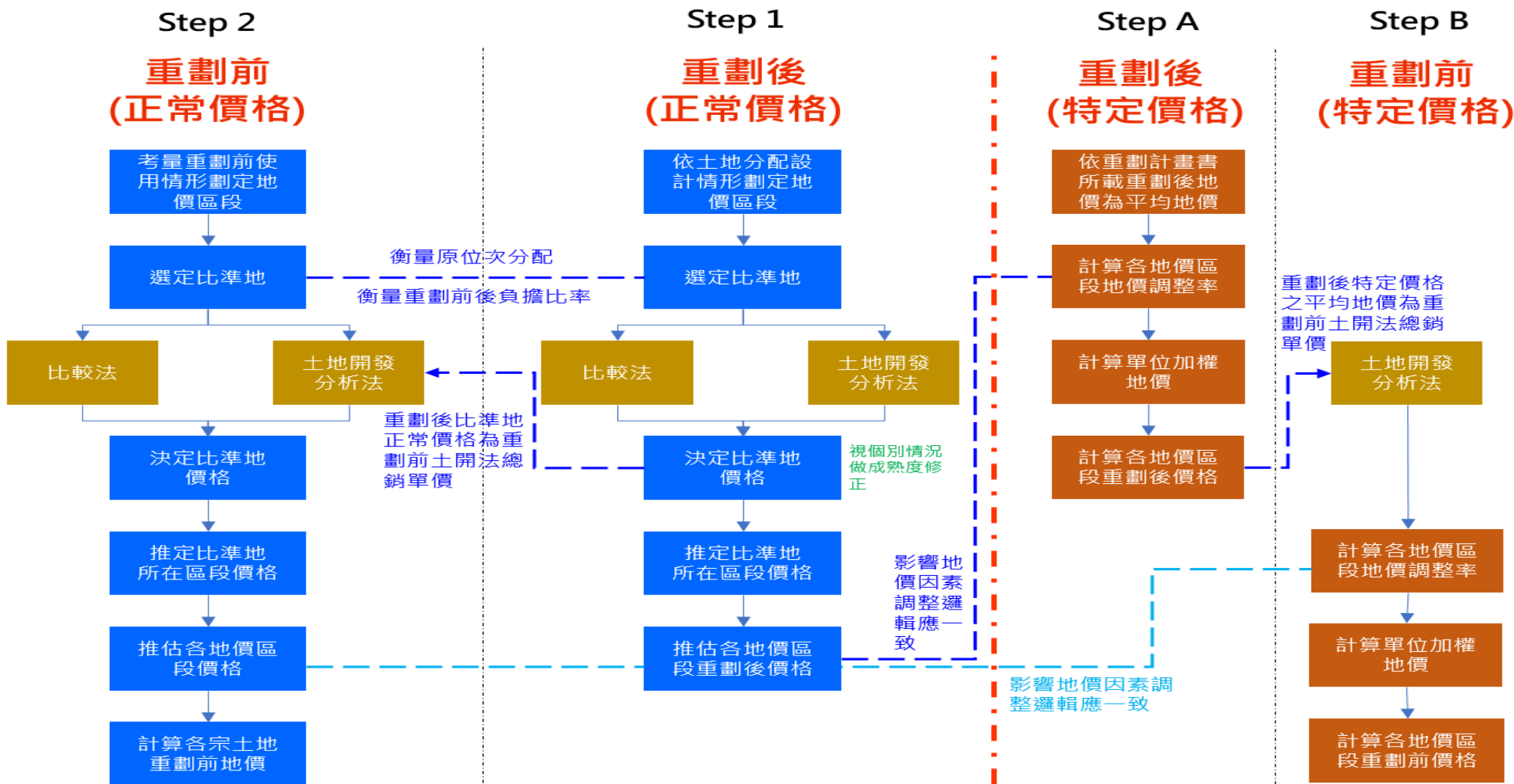
市地重劃前後地價係作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償標準之參考，屬權利估價範疇。為避免影響土地所有權人負擔及重劃財務風險，重劃前後地價應達成土地所有權人重劃負擔合理性及重劃區財務平衡之條件，故評估時應參考已核定重劃計畫書之平均重劃後地價及重劃負擔等內容，其價格受到該計畫內容與估價目的之影響，與正常價格有別。

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。

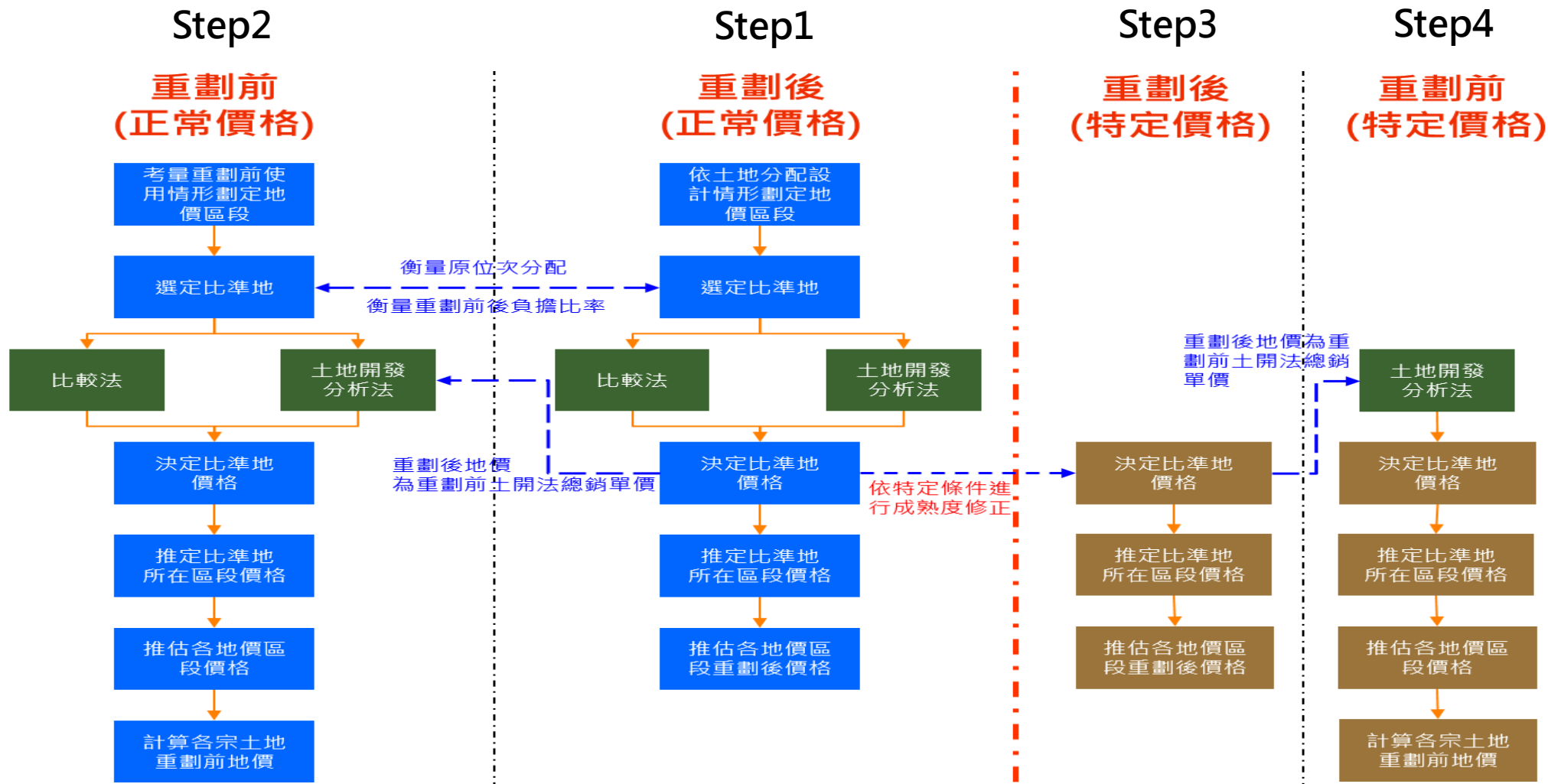
# 重劃前後地價公報查估方式SWOT分析

<p style="text-align: center;"><b>優勢(Strength)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 確定估價作業準則</li><li>■ 解決成熟度修正率過高或標準不同之問題</li><li>■ 重劃前後地價具邏輯性與連結性</li></ul>	<p style="text-align: center;"><b>劣勢(Weakness)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 估價師僅掌握價格層次</li><li>■ 僅為市地重劃未大幅修正作業程序之過渡性措施</li></ul>
<p style="text-align: center;"><b>機會(Opportunity)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 重劃計畫書重劃後平均地價委託估價師查估，增加業務範疇</li><li>■ 後續修法建議重劃計畫書核定前應完成重劃前後地價查估</li></ul>	<p style="text-align: center;"><b>威脅(Threat)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 須同時估定正常價格致使價格運用產生爭議</li><li>■ 公辦重劃是否委託估價師估價尚無規定</li></ul>

# 估價流程圖(依重劃計畫書)



# 估價流程圖(成熟度修正)



# 估價方法

## 重劃前地價

評估原則以**土地開發分析法**為主，**比較法**為輔，若遇有其他特殊狀況需採其他估價方法或僅採單一方法得敘明之。

## 重劃後地價

評估原則採用**比較法**、**土地開發分析法**二種方法，若遇有其他特殊狀況需採其他估價方法或僅採單一方法得敘明之。

# 估價方法

## 比較法

指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。依前項方法所求得之價格為比較價格。



決定勘估標的之比較價格。

蒐集並查證比較標的相關資料

1



選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的

2



對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整

3



4



比較、分析勘估標的與比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率

5



計算勘估標的之試算價格

6



# 估價方法

## 土地開發 分析法

指根據土地法定用途及使用強度進行開發及改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價格之方法。依前項方法所求得之價格為土地開發分析價格

土地開發分析價格之計算公式如下：  
$$V = [S \div (1+R) \div (1+I) - (C+M)]$$

其中：

V：土地開發分析價格  
S：開發或建築後預期總銷售金額  
R：適當之利潤率  
C：開發或建築所需之直接成本  
M：開發或建築所需之間接成本  
I：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率

確定土地開發內容及預期開發時間

調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情資料

現況勘察並進行環境發展程度之調查與分析

估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積

估算開發或建築後總銷售金額

估算各項成本及相關費用

選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率

計算土地開發分析價格

1



2



3



4



5



6



7



8







# 估價流程圖(土地開發分析說明)

Step1  
重劃後  
(正常價格)

大樓



以大樓總銷為重劃後土開法總銷

建地



Step2  
重劃前  
(正常價格、特定價格)

生地



以重劃後平均單價為  
重劃前土開法總銷單價

# 重劃後公共設施用地評估方式

- 目前常見之公共設施用地評估方式：

- (1)以重劃後可建築用地之平均地價。
- (2)以重劃後可建築用地之最低地價。
- (3)以重劃後可建築用地之平均地價折減。
- (4)以重劃後可建築用地之最低地價折減。

考量公共設施用地的評估並不會影響土地所有權人分配的權益，然若屬不能或不願的土地所有權人，可能因最低地價折減作為現金補償，而影響小地主權益，故建議以(1)或依不動產估價技術規則第97條評估之。

地政司回復：

有關全聯會基於重劃後公共設施用地價格評估不影響重劃後平均地價之計算及重劃後應分配土地面積，但影響位於公共設施用地上小地主領取補償費之權益，建議參考土地徵收補償市價查估辦法中有關公共設施保留地價格評估之概念，以重劃後全區平均價格評估。查重劃前土地位於公共設施用地上之小地主，於重劃後尚有調整分配至其他可建築土地，或協調合併分配等機制，尚非均採發給現金補償，且重劃後未能分配土地之小地主，其重劃前土地非僅位於公共設施用地上，如僅對位於公共設施用地之小地主補償採用不同計算標準，恐有重劃區一致性及公平性之疑慮，建議再行評估。



# 重劃公報內容說明

# 原則1. 估價目的

土地交換  
分配價值參考



重劃前後地價評估結果  
用於重劃辦理過程項目



增配土地  
繳納差額地價參考

領取地價  
補償金參考



計算費用  
負擔比率參考

不適宜作為重劃前後土地於公開市場交易價值參考

除了不動產估價技術規則外  
還須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



# 原則2.適用委託人&3.勘估標的範圍

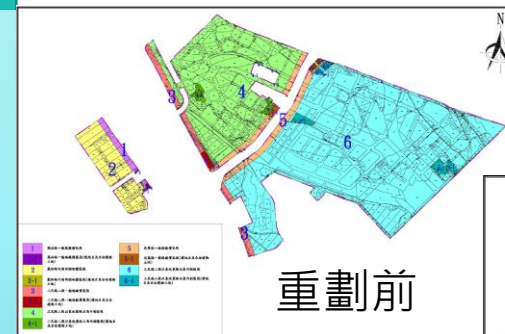


委託者：

- 1.公辦市地重劃：○○○政府
- 2.自辦市地重劃：○○○重劃會

勘估標的範圍：

- 1.重劃前：重劃區範圍坐落之各宗土地。
- 2.重劃後：重劃區重劃完成後規劃各類土地使用分區及公共設施用地。



# 原則4.價格日期

價格日期：

重劃計畫書  
公告之日為基準

重劃前地價價格日期

地價評議委員會評  
議之日前六個月內  
擇一日訂之，並以  
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。

重劃後地價價格日期

參酌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內容

重劃前地價之價格日期以**重劃計畫書公告之日為基準**。

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**。

# 原則5.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。

## 正常價格

指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。

## 限定價格

限定價格：指具有市場性之不動產，在下列限定條件之一所形成之價值，並以貨幣金額表示者：(1) 以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的。(2) 以不動產合併為目的。(3) 以違反經濟合理性之不動產分割為前提。

## 特定價格

指具有市場性之不動產，基於特定條件下形成之價值，並以貨幣金額表示者。

## 特殊價格

指對不具市場性之不動產所估計之價值，並以貨幣金額表示者。

# 原則6. 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。



# 原則6. 估價條件

(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。

# 原則7. 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。**

# 注意事項1.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。

# 注意事項2.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。

# 注意事項3.重劃後地價評估應注意事項

- (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。

# 注意事項4.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。

# 注意事項5.及6.

## 注意事項5.

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。

## 注意事項6.

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。



# 實例分享