

9 決戰30天—不動產估價概要

4. 地上有建物，且買賣實例為全部層數者（徵 § 13）：

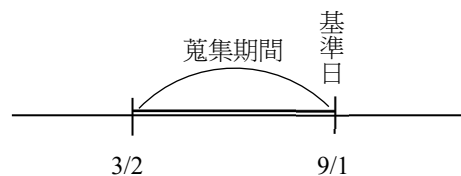
- 該買賣實例土地價格
＝該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格
- 土地正常買賣單價
＝該買賣實例土地價格÷該買賣實例土地面積

5. 估計之土地正常單價應調整至估價基準日：

(1) 前項估價基準日為每年九月一日者，案例蒐集期間以當年三月二日至九月一日為原則。估價基準日為三月一日者，案例蒐集期間以前一年九月二日至當年三月一日為原則。

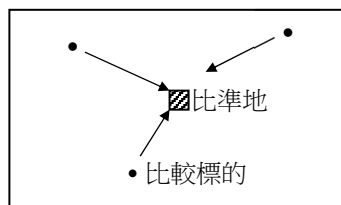
(2) 前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。（徵 § 17）

→ 說明：每年土地徵收補償之價格日期基準日為9月1日，例如民國114年9月1日，則案例蒐集期間為半年，即民國113年3月2日至114年9月1日。



(七) 選定及查估比準地：

1. 比準地，指地價區段內具**代表性**，以作為查估區段內各宗土地市價比較基準之宗地。



2. 比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。（徵 § 18）
3. 比準地比較價格之查估，其估計方法如下：
 - (1)就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。
 - (2)將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。
 - (3)考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。（徵 § 19）
4. 地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。（徵 § 19）

(八)估計預定徵收土地宗地單位市價：

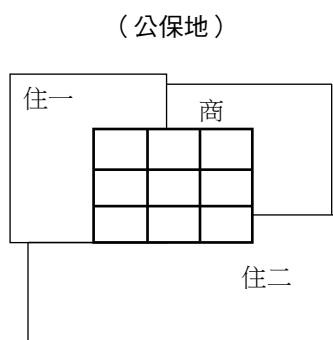
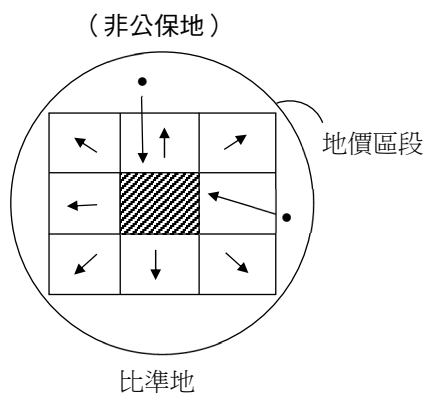
1. 非公共設施保留地：預定徵收土地宗地市價應以比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。（徵 § 20）
2. 公共設施保留地：
 - (1)都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。（徵 § 22）
 - (2)平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。（徵 § 22）

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • 非公保地→依照本身條件 • 公保地→依照毗鄰非公保地 |
|---|

→說明：如下圖所示，非公保地，係由比較標的推得比準地價格，再由比準地推得各區塊價格。公保地則由毗鄰非公共設

9 決戰30天—不動產估價概要

施保留地之區段地價，按毗鄰線段長度加權平均計算。



補充大聲說

地價與土地徵收查估補償總整理

關於地價查估與土地徵收補償的法律規定、目的、程序與細節，整理如下表：

	地價查估	土地徵收補償查估
法 律	地價調查估計規則	土地徵收補償市價查估辦法
目 的	決定公告地價與公告土地現值，課稅之用	查估預定徵收土地市價，徵收補償之用

	地價查估	土地徵收補償查估
價格日期	9/1	9/1、（例外3/1）
劃分區段	地價區段	地價區段
比準地	無	須在區段內先選比準地
估價方法	利用區段價、路線價估價	比較法、收益法其中一種
案例期間	一年內成交案例	半年內成交案例
審 議	地價評議委員會	地價評議委員會
順 序	蒐調估劃估計	蒐調劃估比徵審

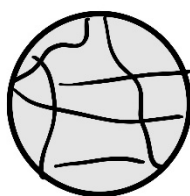
五、市地重劃之估價：

（考試機率低，看過即可。）

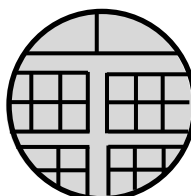
（一）市地重劃之定義：

將一定區域內雜亂無章、細碎分離、不合經濟使用的土地，予以重新整理，加強公共設施、使其成為整齊劃一、利於土地使用之宗地，而後仍分配予原土地所有權人之土地改良。

（重劃前）



（重劃後）



（二）市地重劃之原理：

1. 在重劃前每位土地所有權人的土地並不方正，臨路條件差甚至沒有臨路，土地價值較低。透過市地重劃改變地界後，各筆土地變得方正，也有接臨更寬的道路、配置各種公共設施（如公園、學校），土地價值通常會大幅提升。當然政府不可能免費幫每位地

主做重劃，因此重劃後每位地主分回的土地變小，政府則收取部分土地，作為興建公共設施與辦理重劃之費用負擔，以確保市地重劃之財務平衡。

2. 土地價值獲取（Land Value Capture），旨在從公共基礎設施帶來的土地增值中回收部分或全部價值，以支持城市發展。市地重劃也是一種土地價值獲取的方式

(三)估價注意事項：

1. 市地重劃估價屬於**特定價格**，其價格形成基礎主要考慮公平、均衡之原則，兼顧重劃負擔合理性以及財務平衡之條件。提供作為公共設施用地負擔、費用負擔、土地交換分配、變通補償標準之價值參考。
2. 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。（市 § 20）

口訣 → 位地交使買當

3. 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（市 § 20）

口訣 → 位地交寬公分發

◀ 經典試題

【選擇題】

- () 1. 何者是地價區段內具代表性，以作為查估公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段地價之宗地？ (103年)
- (A)基準地 (B)比準地 (C)標準地 (D)比較標的。