不動產估價--市地重劃

市地重劃

查估

成熟度修正率

說明

在實務上，因為施工期間(這裡指施工的執行期間)會隨著不同地方的土地有差異，再加上每一個個案所花費的時間不一樣，因此在進行地價查估時，需要針對成熟度進行修正(也就是，進行成熟度修正)。本國的成熟度修正只要採用折現的方式。

公式

where

: adjust rate of mature. 成熟度修正率。

: :effective rate per year . 有效年利率。

: :number of period during rezone.重劃期數。

備註：

在重劃期數中，通常以一年為一期。

實務上

雖然市地重劃實施辦法第20條有直接規定在重劃前應該調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料並以此估計重劃前的各宗的土地地價，還有，...。但在實務上，主要以地價區段法和路線價法來進行重劃前、重劃後地價的查估。

詳見，不動產估價課本CH21 page 452 ~ 453。

市地重劃前查估

程序

市地重劃前查估地價的程序主要依序如下。

* 調查：針對該土地進行市場調查。
* 蒐集：蒐集跟該土地有關的資料。
* 整理：整理經由上面兩個步驟所得到的資料(i.e.經由調查和蒐集所得到的資料)。
* 劃分：進行地價區段劃分。
* 查估：進行地價查估。
* 調整：為了避免在重劃前與重劃後下列情事發生，包含地價上漲過高、分配比例過低，因此需要針對進行地價查估後的結果調整之。
* 加總：若跨越兩個(含)以上地價區段之宗地，則需要將調整後的結果全部加總之，再除以宗地總面積，即得到該土地的宗地單位地價。反之，若沒有跨越兩個(含)以上地價區段之宗地，則不需要加總之，即得到該土地的宗地單位地價。

詳見，不動產估價課本CH21 page 454裡的圖21-2。

備註：

為何要進行加總的動作?

根據規定(地價調查估計規則第23條)。

其實，這類似於宗地單位地價的計算方法裡的情況三。

其實，在我的其他筆記也有提到這件事。

詳見，我的筆記，不動產估價--宗地單位地價.docx裡的某一節"計算方式"。

市地重劃後查估

方法

根據市地重劃實施辦法第14條的附件，計算方式如下。

公共設施用地平均負擔比率

＝(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)

費用平均負擔比率

＝ (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）)

重劃總平均負擔比率＝公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率

相關規範

市地重劃實施辦法第20條。

平均地權條例施行細則第81條。

市地重劃實施辦法第14條。[市地重劃實施辦法§14-全國法規資料庫 (moj.gov.tw)](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060011&flno=14)

所有法條

市地重劃實施辦法第20條。

法條內容：

[第 20 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060011&flno=20)

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：

一、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。

二、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。

平均地權條例施行細則第81條。

法條內容：

[第 81 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060010&flno=81)

依本條例第五十六條辦理市地重劃時，應由直轄市或縣（市）主管機關調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，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。

市地重劃實施辦法第14條。

法條內容：

[第 14 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060011&flno=14)

重劃地區選定後，主管機關應舉辦座談會，並擬具市地重劃計畫書，報請上級主管機關核定。

前項座談會主管機關應以書面載明下列事項，通知土地所有權人：

一、重劃區範圍及總面積（附範圍圖）。

二、公共設施用地負擔項目及其概略面積。

三、舉辦重劃工程項目。

四、重劃經費負擔概算及負擔方式。

五、預計重劃平均負擔比率。

第一項重劃計畫書應記載下列事項：

一、重劃地區及其範圍。

二、法律依據。

三、辦理重劃原因及預期效益。

四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數。

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積。

六、土地總面積：指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積。

七、預估公共設施用地負擔：包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比率。

八、預估費用負擔：包括土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額與平均負擔比率。

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計。

十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則。

十一、財務計畫：包括資金需求總額、貸款及償還計畫。

十二、預定重劃工作進度表。

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

前項第七款至第九款之計算式如附件一；依第十款減輕之重劃負擔，不得因此增加其他土地所有權人之負擔。

依本條例辦理重劃，如為申請優先實施重劃或有超額負擔者，重劃計畫書應記載土地所有權人同意辦理情形及處理方法。

[市地重劃實施辦法§14-全國法規資料庫 (moj.gov.tw)](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060011&flno=14)

明細表

參考，不動產估價課本CH21 page 456裡的表21-7。

補償

相關規範

市地重劃實施辦法第53條。

所有法條

市地重劃實施辦法第53條。

法條內容：

[第 53 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060011&flno=53)

土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，主管機關應於重劃分配結果公告確定之次日起六十日內，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。但重劃範圍勘定後，除因繼承或強制執行者外，土地所有權人申請分割土地，致應分配土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一者，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃前地價發給現金補償；逾期未領取者，依第五十三條之一規定存入專戶保管。

土地所有權人重劃後應分配土地面積巳達重劃區最小分配面積標準二分之一，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地而改領現金補償時，應以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償。

前二項土地設有他項權利或出租或辦竣限制登記者，主管機關應於發給補償費前邀集權利人協調，協調成立者，依其協調結果處理；協議不成者，應將補償費依第五十三條之一規定存入專戶保管，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。