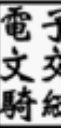


內政部 函



地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：紀文
聯絡電話：04-22502231
傳真：04-22502375
電子信箱：gw@land.moi.gov.tw

受文者：新竹市政府

發文日期：中華民國105年2月16日
發文字號：內授中辦地字第1051301565號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關市地重劃前、後地價之查估作業，請查照。

說明：

一、有關重劃前、後地價之查估作業疑義，前經本部104年10月6日內授中辦地字第1041308429號函復臺中市政府略以：

「查市地重劃係由土地所有權人按其受益程度共同負擔重劃區內之公共設施用地及興建費用，首重公平合理。在此前提下，重劃前後地價之查估結果，除應平衡重劃負擔，並應反映正常交易價格。重劃前地價除應接近重劃前市價外，並應反映各宗土地之差異情形，把握宗地間公平性前提下查估個別宗地價格；重劃後地價則預估開發後情形及地價可能上漲幅度，估計路線價格或區段價格，以計算負擔比率。其目的在於兼顧土地所有權人分配之公平性、補償合理性，及開發之財務可行性，有其特殊之目的，與一般單純之估價作業尚有差異，故重劃前後地價之查估，除依不動產估價技術規則規定辦理外，仍須兼顧市地重劃作業之原則，以免造成窒礙難行之情形」。

二、準此，重劃前地價查估，在於反映重劃前各宗土地價值，

地政處 105/02/16 14:11



1050035999

無附件



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日期。至於委由不動產估價師辦理查估作業，其估價方法及估價條件之擇定，則由估價師視重劃個案，依不動產估價技術規則之規定辦理。

三、上開說明如仍有疑義，請於文到15日內研擬具體意見送部憑辦。

正本：中華民國不動產估價師公會全國聯合會、臺中市政府

副本：各直轄市(臺中市政府除外)、縣(市)政府、本部地政司(地價科、土地重劃科)

2016-02-16
14:06:30
文
章