

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

第十號公報-土地徵收前協議價購估價指引

- 107年08月16日 高雄市市不動產估價師公會小組會議討論修正
- 109年08月07日 中華民國不動產估價師公會全聯會舉辦座談會
- 109年11月16日 不動產估價技術公報暨通則評議委員會小組(二)審議
- 109年12月07日 不動產估價技術公報暨通則評議委員會小組(二)審議
- 110年01月11日 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修正通過
- 110年01月28日 經本會第五屆第十次理事會通過
- 110年02月01日至05月01日 於本會網站公告三個月，廣徵不動產估價師及各界之意見
- 110年08月12日、110年08月13日不動產估價技術公報評議委員會第一屆第七次審查修正通過
- 110年08月31日 經本會第六屆第二次理監事會通過並發布
- 111年03月31日 第六屆第三次理監事聯席會議修正通過

壹、前言

「土地徵收條例」(以下簡稱土徵條例)已於101年1月14日公告生效，立法意旨主要係為確保土地合理利用，並保障私人財產，增進公共利益。其中最重要的市價徵收條款(土徵條例第30條)於101年9月1日施行，依土徵條例第11條之申請土地徵收時協議價購須先行的立法意旨，不動產估價師協助協議價購階段的評估作業時，如何評估合宜公平的「市價」給予需地機關及被徵收土地所有權人合理的補償價值參考依據，故有制訂本估價指引之必要。

貳、適用

依土徵條例規定可徵收的土地及其他依法得協議價購之土地。

參、原則

- 一、價格評估應符合土徵條例立法意旨，並應依循「不動產估價技術規則」(以下簡稱技術規則)，技術規則規範不足者得參考「土地徵收補償市價查估辦法」(以下簡稱查估辦法)之相關規定。
- 二、價格種類應符合市場正常交易價格之正常價格為原則。
- 三、公共設施保留地評估應按依土徵條例第 30 條第 1 項立法意旨，依下列原則辦理之：
 - (一) 協議價購之公共設施保留地應以毗鄰非公共設施保留地之平均市價評估其地價為原則。
 - (二) 採用毗鄰土地平均價格為基礎估算時，得依查估辦法第 22 條規定。
 - (三) 依據技術規則第 97 條採毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況之修正結果，與前述(二)計算結果較高者，應從高計算。
- 四、協議價購勘估標的雖為公共設施保留地，但變更公共設施保留地前之使用價值高於第三點估價結果者，應依變更前之原有土地合理效用使用價值另行估價，並於估價條件敘明之。
- 五、協議價購勘估標的非屬公共設施保留地，應以其變更前之土地使用管制為基礎進行估價，且無須考量變更後之預期效益及使用限制，並於估價條件中敘明。但依委託者提供之估價條件為前提並於估價報告書敘明者，不在此限。並應明確與需地機關充分溝通與說明該條件對於價格評估可能產生之差異。

- 六、協議價購估價時如採土地預為分割視為一宗或逕為分割前合併條件估價者，應於估價條件中敘明。
- 七、協議價購估標的若與被徵收土地之鄰地有合併使用效益(或屬合併使用評價單元)，得於估價條件敘明以為價值估價基礎，並應明確與需地機關充分溝通與說明該條件對於價格評估可能產生之差異。
- 八、協議價購估標的若為被徵收人原土地使用範圍之一部分，且有違反經濟合理性分割之情形，得考量該部分被購買(或被徵收)後剩餘土地或建物使用效益降低之價值，於估價條件敘明以為價值估價基礎，並應明確與需地機關充分溝通與說明該條件對於價格價格評估可能產生之差異。
- 九、協議價購估價結果與徵收後土地興辦事業性質無涉。
- 十、無須考量徵收行為所導致用地範圍內之地價變動因素。
- (一) 被徵收土地應以原有土地合理效用為價值基礎以為協議價值評估依據。
- (二) 協議價購估價應無須考量土地未來可能利益，比較標的若有前述情形應依技術規則第 23 條規定進行情況因素影響調整，方可以為市價評估基礎。
- 十一、土地協議價購價格以素地價格評估為原則，如勘估標的有地上建物者，應依下列規定為之
- (一) 屬全棟房地(或透天)建物坐落之土地，且符合最有效利用者，應考量

地上建物對土地價值之影響，並參採技術規則第 99 條規定估價。

- (二) 屬區分所有建物坐落之土地，且符合最有效使用者，該區分所有建物估價應採房地合併估價為原則。僅評估區分所有建物坐落基地時，各所有權人之土地持分價格應依現況對應建物座落位置，參採技術規則 100 條或 101 條規定估價之，並於估價條件敘明。

十二、得徵收土地變更前為特定目的事業用地時，須依據該特定目的事業用地之興辦事業計畫登載內容為評估基礎；無法取得興辦事業計畫內容者得依其土地使用現況估價。

十三、協議價購之估價前提及應說明事項如下：

- (一) 估價目的註明為「土地徵收前協議價購之價格參考」
- (二) 價格日期應訂定於協議價購前六個月內，如有情況特殊者，得另行議定並須於估價條件敘明之。但委託者因特定原因無法於價格日期後六個月內完成協議價購會議時，可委由原受託不動產估價師事務所於召開協議價購會議前，載明變動價格日期並出具「不動產價格變動意見書」，說明該市價變動之評估分析方式與決定理由。該變動價格日期之適用日期以價格日期(含)起算起不超過一年為上限。
- (三) 協議價購評估之價格種類以正常價格為原則，若遇有其他符合限定價格、特定價格或附有條件之正常價格者應於估價條件中敘明。
- (四) 不動產估價報告書需依循中華民國不動產估價師公會全國聯合會第

二號公報「敘述式不動產估價報告書範本」辦理。

(五) 估價條件應就本指引各要點中相關規定註明。

肆、注意事項

- 一、 本估價指引適用委託者類型包括需用土地人及一般民眾。
- 二、 不動產估價師受託辦理協議價購評估前，應與委託者確認估價目的、估價條件、價格日期、價格種類等基本事項。
- 三、 不動產估價師需積極協助需用土地人瞭解估價條件、估價目的、估價過程等報告書內容，並彙整為協議價購估價摘要說明供民眾協議說明與議價之參考。
- 四、 協議價購日期與協議價購估價報告書之價格日期以不超過六個月為原則，若遇有市場重大變動時應重新查估之。
- 五、 以比較法評估不宜採用抵稅、容積移轉為買賣目的之比較標的；若屬協議價購交易實例，即便屬同類型公共設施保留地亦會因毗鄰地的差異而有不同之價格基礎，不宜直接使用做為比較標的。

伍、參與人員

不動產估價技術公報暨通則評議委員會(任期:109年09月01日至112年08月30日)

第六屆理事長	郭國任 全聯會現任理事長
各地方公會代表	鐘少佑 台北市公會理事長 江晨仰 新北市公會理事長 趙基榮 桃園市公會理事長 江晨旭 台中市公會副理事長 陳善翔 台南市公會名譽理事長 鄭清中 高雄市公會理事長
資深不動產估價師代表	卓輝華 全聯會創會理事長 陳 謙 全聯會榮譽理事長 陳玉霖 全聯會榮譽理事長
不動產估價專家學者	彭建文 台北大學不動產暨城鄉環境學系系主任 林秋綿 台北大學不動產暨城鄉環境學系副教授 張梅英 逢甲大學土地管理學系教授 游適銘 財政部國有財產署副署長 林左裕 政治大學地政學系教授 陳奉瑤 政治大學地政學系教授 林子欽 政治大學地政學系教授 賴碧瑩 屏東大學不動產經營學系教授 張能政 全聯會名譽理事長
中華民國土地估價學會代表	梁仁旭 中華民國土地估價學會代表
地政主管機關代表	吳秉諺 視察
營建、財務金融、稅務及公產 管理之機關團體代表	陳北緯 中華民國會計師公會全國聯合會代表
不動產估價技術公報評議委 員會	連琳育 執行秘書
研究發展委員會	胡毓忠 第六屆主任委員 楊長達 第五屆主任委員
主筆人	王璽仲 估價師