

第一號估價作業通則：公共設施用地及公共設施保留地(暨既成巷道)

訂定及發布單位：台北市不動產估價師公會

訂定歷程：

106年8月22日專案小組第一次專案會議

106年9月12日專案小組第二次專案會議

106年9月12日本次作業座談會

106年11月8日第五屆第十一次理事會通過

106年12月8日發布

一、估價作業通則

下文(一)至(八)係擬評估勘估標的主體為公共設施用地或公共設施保留地估價，(九)係公共設施用地或公共設施保留地非估價案件評估主體，(十)係既成巷道估價作業通則。

- (一) 公共設施用地或公共設施保留地屬都市更新權利變換範圍內道路用地，依都市更新權利變換估價報告書範本或相關規定辦理，並同時考量前述價值可能實現之時間成本予以折現。另外，屬於權利變換範圍外以協助開闢取得獎勵容積的道路用地，得考量其可申請貢獻的容積價值評估之。
- (二) 公共設施用地或公共設施保留地可採多目標使用者，得就多目標使用方案，在最有效利用前提下，進行價格評估。但多目標使用的經濟效益屬於負面經濟效益者(即不屬於最有效利用原則，例如在停車需求不高區域的廣場用地興建地下停車場，其投入興建成本遠高於未來停車收益)，得參考本估價作業通則第(八)條進行評估。
- (三) 公共設施用地或公共設施保留地屬於具收益性質(如市場用地、加油站用地等)或有類似市場性用途(如機關用地使用性質類似辦公室)者，得在最有效利用前提下，進行價格評估。
- (四) 公共設施保留地未取得前供臨時建築使用者，得依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法及相關法令規定，考量容許建築使用細目、建蔽率、最大建築面積限制、臨時建築之權利人接獲限期拆除時負有自行無條件拆除之義務等因素，在最有效使用前提下，進行價格評估。
- (五) 公共設施用地或公共設施保留地，依據現行法規可作為容積移轉之送出基地者：依據各地區容積移轉土地市場行情評估。(依市場交易習慣，以公告現值為計價基礎，乘以一定比率計算，該比率須透過市場調查為基礎。)

(六) 都市計畫載明土地取得方式為徵收者，須先洽詢當地縣市政府有無徵收計畫，並就下列不同階段進行評估。

1. 已進入徵收程序：

(1) 徵收土地市價，依土地徵收補償市價查估辦法辦理。

(2) 協議價購市價，依不動產估價技術規則第 97 條或得參考土地徵收補償市價查估辦法辦理。

2. 預期一定期間徵收計畫可實現者：

(1) 依前述階段 1. 已進入徵收程序評估方式進行徵收土地市價或協議價購市價評估。

(2) 以前條評估結果，考量徵收時間成本予以折現，前述折現時間須洽詢需地機關或當地縣市政府。

3. 徵收期未訂者：

(1) 依前述階段 1. 已進入徵收程序評估方式進行徵收土地市價或協議價購市價評估。

(2) 以前條評估結果，考量徵收時間成本予以折現，前述折現時間得參酌都市計畫法規定都市計畫每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，以 2 次通盤檢討共 10 年計算之。

(七) 都市計畫載明土地取得方式屬於區段徵收、市地重劃等整體開發方式等，得參都市計畫所載相關規定辦理價格評估。

(八) 公共設施用地或公共設施保留地非屬前述(一)~(七)者：

1. 依不動產估價技術規則第 97 條前段：「公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。」

A. 比較案例選取以具有替代性產品為原則，不限定於以公共設施用地為比較案例。

B. 除比較法外，視產品性質亦得採收益法、土地開發分析法進行評估。

C. 道路用地則得採價格比率法，以公告現值為計價基礎，乘以一定比率計算，該比率需以市場交易案例決定之。(得參考各縣市政府採購私有既成道路土地成交案例)

2. 依不動產估價技術規則第 97 條後段：「無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。」

其中，「土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況」，得參考台北市不動產估價師公會研究案『影響地價區域及個別因素評價基準—行政條件差異價格調整明細表產製案』中有關於使用分區與特殊分區及公共設施用地的調整率，以及容積率差異調整率。

(九) 該公共設施用地或公共設施保留地非估價標的主體者(即勘估標的內公設用地或公共設施保留地價值占勘估標的總評估金額 10%以下者)，得

依下列規定辦理。

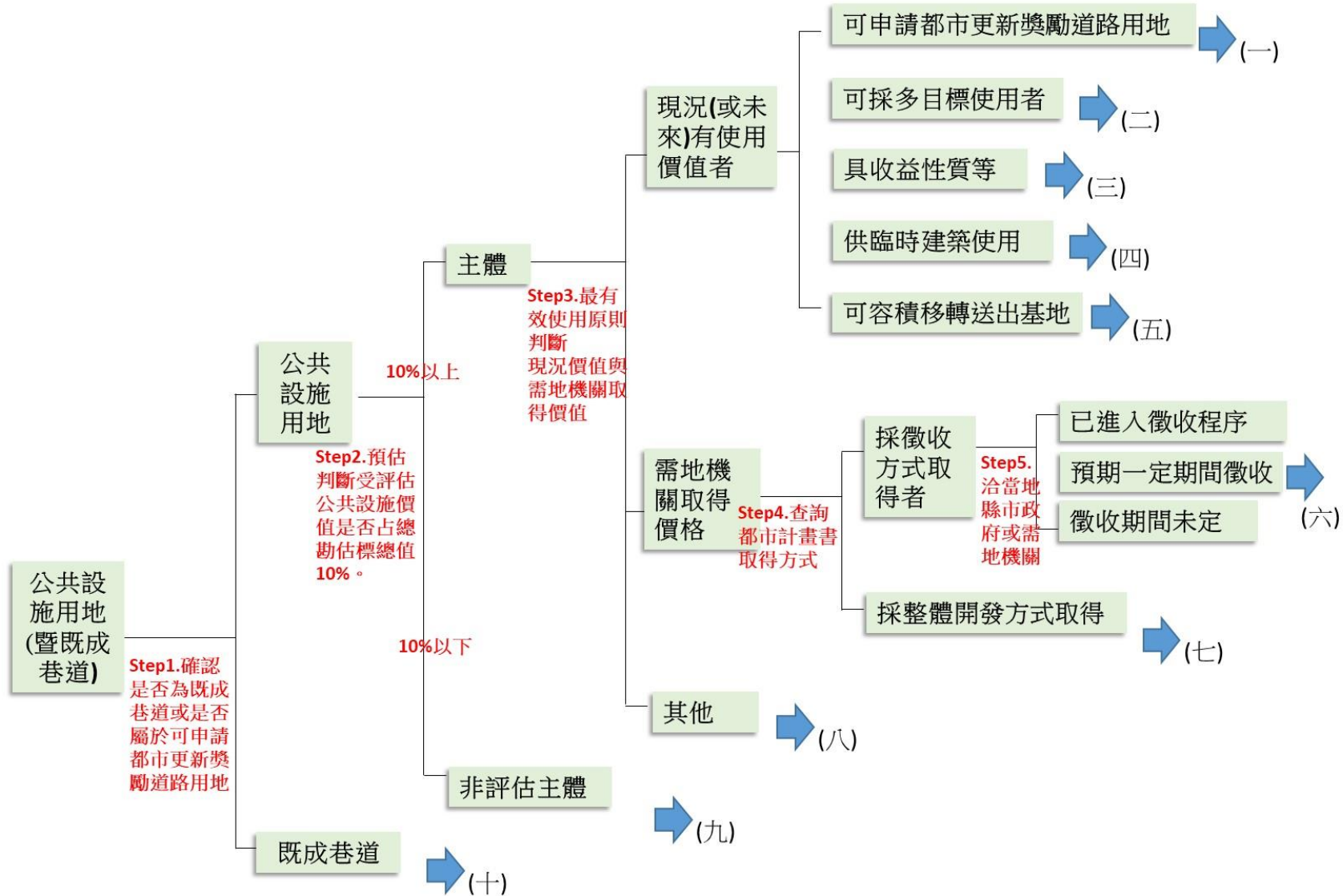
1. 基於公共設施用地或公共設施保留地總值僅占全案總值一小部分，非屬評估主體且對於全案總值影響較小，故該部分價值決定得無須另行採用估價方法。
2. 公共設施用地或公共設施保留地如為道路用地，則以公告現值一定比率計算。該比率得參考各縣市政府採購私有既成道路土地決標比率決定之。
3. 公共設施用地或公共設施保留地非為道路用地，採下列方式決定價格。

以該宗土地所屬區域之地價水準為基礎，參考台北市不動產估價師公會研究案『影響地價區域及個別因素評價基準—行政條件差異價格調整明細表產製案』中有關於使用分區與特殊分區及公共設施用地的調整率，以及容積率差異調整率，進行價格評估。

4. 以前述(九)1~3方式辦理者，其價格應分列計價，並於報告書中敘明，「本案公共設施用地(或公共設施保留地)非本案評估主體，該價格評估係參台北市不動產估價師公會所公告「公共設施用地及公共設施保留地(暨既成巷道)估價作業通則」方式辦理，並將其分列計價，提供委託者參考。」

(十) 既成巷道得以現況使用分區土地價格水準，考量廢巷可能時間成本予以折現，該時間成本得洽詢當地縣市政府或考量毗鄰建物尚可使用年數決定之。

二、估價作業流程及方式



三、政府採購私有既成道路相關資訊彙整

| 縣市 | 年度 | 底標(下列顯示為公告現值的比率) | 決標(下列顯示為公告現值的比率) | 備註 |
|-----|-------|------------------|------------------|--|
| 台北市 | 106 年 | 15% | 13%~15% | 1.資料來源:(可查 99~106 年) 台北市政府工務局新建工程處 |
| | 105 年 | 15% | 9%~10% | |
| | 104 年 | 15% | 12.4%~13% | |
| 嘉義市 | 106 年 | 13.8% | 13%~13.8% | 1.資料來源:(地號等資訊可詳下列決標公告備註欄) (1) 106 年政府電子採購網 (2) 105 年政府電子採購網 (3) 104 年政府電子採購網 |
| | 105 年 | 15% | 13.8%~15% | |
| | 104 年 | 15% | 13.8%~14.9% | |
| 新竹縣 | 106 年 | 18% | 12.3%~13.9% | 1.資料來源: (1) 新竹縣政府 106 年度收購私有既成道路土地及決標紀錄 (2) 104 新竹縣政府收購私有既成道路土地招標及決標紀錄 (3) 105 新竹縣政府收購私有既成道路土地招標及決標紀錄 |
| | 105 年 | 18% | 12.8%~16% | |
| | 104 年 | 19% | 13.9~17.5% | |
| 桃園市 | 106 年 | 60% | 30%上下，不超過 40% | 1.經洽詢改標案內容限於 縣道 ，(桃園市境內都市計畫區縣道道路用地範圍內及都市計畫區外寬度達八公尺(含)以上已開闢為縣道使用之土地。)底價為公告現值 60%，係由 15%起但因流標故逐步往上加。 2.無公開地號可查詢 |
| | 105 年 | 60% | 20%~30%之間 | |
| | 104 年 | 60% | 最高 50% | |
| 彰化縣 | 106 年 | 無招標資訊 | -- | |
| | 105 年 | 20% | 流標 | |
| | 104 年 | 無招標資訊 | -- | |

| 縣市 | 年度 | 底標(下列顯示為公告現值的比率) | 決標(下列顯示為公告現值的比率) | 備註 |
|-----|-----|------------------|------------------|--|
| 屏東縣 | 106 | 無招標資訊 | -- | 1.資料來源:(地號等資訊可詳下列決標公告備註欄) (1) 105年政府電子採購網 |
| | 105 | 15% | 15% | |
| | 104 | 無招標資訊 | -- | |