

「新北市市有非公用不動產價格查估原則」逐點說明

規 定	說 明
<p>名稱：</p> <p>新北市市有非公用不動產價格查估原則</p>	<p>明定本原則名稱。</p>
<p>一、 新北市政府（以下簡稱本府）為依新北市市有財產管理自治條例第三十九條第一項規定，辦理新北市市有（以下簡稱市有）非公用不動產處分或設定負擔之價格查估作業，特訂定本原則。</p>	<p>明定本原則之訂定目的。</p>
<p>二、 市有非公用不動產價格，依下列方式查估，並不按開發年期予以折現為原則：</p> <p>（一）市有土地如屬應與鄰接土地合併使用者，應以合併範圍之土地整體使用效益，查估正常價格。</p> <p>（二）共有土地應以該筆土地全部權利範圍查估正常價格後再分算市有應有部分之價格，不考慮持分對價格之影響。</p> <p>（三）以協議合建方式辦理之都市更新範圍內市有房地，應加計都市更新範圍整體使用效益。其效益應就已核定之都市更新事業計畫所載容積移轉及容積獎勵面積額度扣除共同負擔比例部分估算之。</p> <p>（四）以合建建築物方式辦理之市有土地，應依新北市市有非公用土地與民間合作開發之相關規定查估權益分配比率或獲分配權利價值。</p> <p>（五）都市計畫載明變更為使用分區使用強度較高之市有土地，應以變更後之效用予以查估，再就變更所需回饋金額或價值予以修正。</p>	<p>明定各類型市有非公用不動產價格之查估原則。</p>

<p>(六)市有土地之現況使用方式不符都市計畫使用分區或非都市土地之土地使用編定之容許使用者，應依市有土地最佳使用型態或性質辦理查估，再視其土地使用分區、使用管制等因素進行調整。</p> <p>(七)都市計畫載明指定以區段徵收、市地重劃方式辦理者，應以區段徵收、市地重劃完成後之條件查估價格，再依應領回土地面積比例估算之。其比例未核定者，以法定應領回比例為計算基準。</p> <p>如有其他非適用前項各款查估方式者，依不動產估價師法、不動產估價技術規則及相關法令規定辦理。</p>	
<p>三、 市有非公用不動產採不同估價方法推算之最終價格，依下列方式取整：</p> <p>(一)土地：</p> <p>1、 每平方公尺單價在新臺幣（以下同）一百元以下者，計算至個位數，個位數以下四捨五入。</p> <p>2、 每平方公尺單價逾一百元者，計算至十位數，十位數以下四捨五入。</p> <p>(二)建築改良物及權利：總價計算至百位數，百位數以下四捨五入。</p> <p>市有非公用不動產屬區分所有建物者，最終房地價格依不動產估價技術規則第一百條及前項規定，分別計算土地單價及建築改良物總價。</p>	<p>明定市有非公用不動產價格取整及房地價格折算方式。</p>
<p>四、 市有非公用不動產之價格查估，以委託政府機關或不動產估價師事務所辦理為原則。但政府主導辦理之都市更新，得以主管機關核定</p>	<p>明定市有非公用不動產價格查估，以委託政府機關或不動產估價師事務所辦理為原則。</p>

<p>之都市更新權利變換計畫書所載估價結果作為查估價格。</p>	
<p>五、 委託不動產估價師事務所辦理價格查估時，除適用第二點第一項第四款規定者或經本府市有非公用不動產價格審議委員會（以下簡稱價審會）決議委託二家以上不動產估價師事務所外，依下列原則辦理：</p> <p>（一）同一估價案之市有非公用不動產公告土地現值總額與稅捐稽徵機關當期房屋課稅現值總額合計未達三千萬元者，委託一家不動產估價師事務所。</p> <p>（二）同一估價案之市有非公用不動產公告土地現值總額與稅捐稽徵機關當期房屋課稅現值總額合計達三千萬元以上者，委託二家不動產估價師事務所。</p>	<p>明定委託不動產估價師事務所家數原則。</p>
<p>六、 市有非公用不動產管理機關(以下簡稱管理機關)應先就不動產估價師事務所交付之不動產估價報告書內容進行初審，並於不動產估價師事務所依初審意見修正完竣後，製作土（房）地價價格調查表，連同不動產估價報告書提請價審會審定。</p>	<p>明定價格查估結果應提報價審會審定。</p>
<p>七、 市有非公用不動產價格於價格審定日起逾六個月者或遇有市價急劇波動、法令變更等影響計價之事由，應循估價程序重新查估。但其他法令另有規定者，從其規定。</p> <p>前項所稱價格審定日，係指價審會會議紀錄發文之日。</p> <p>管理機關依審定價格辦理之各項業務，應於六個月期限屆滿前辦理發文通知或公告標售。</p>	<p>明定價格於審定後，應循估價程序重新查估之情形及價格效期內應辦理之事項。</p>

