

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 函

地址：970270花蓮縣花蓮市府前路17號
承辦人：黃柏崴
電話：(03) 8227171分機479
電子信箱：hbweitw@hl.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國110年8月5日

發文字號：府地劃字第1100147353號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：內政部不動產交易實價查詢服務網買賣實例

主旨：有關貴會所送重劃計畫書(草案)等相關補正資料，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴會110年7月26日吉安自劃字第1100007126號函。

二、貴會所送重劃計畫書(草案)業經本府審查，部分內容須檢討，如下：

(一)附件36「預估重劃後平均地價估算式」之表1所載最近2年內土地實價交易買賣實例，交易日期係自108年8月至109年8月(計1年1個月)，經本府於內政部不動產交易實價查詢服務網以相同條件篩選，查有19筆交易實例(計35筆土地，詳附件)，貴會未採用其中7筆交易實例且未敘明原因，請確認是否疏漏，並請將交易日期區間補足至2年(108年8月至110年7月)。另前揭表載第7例應為慈勝段396-4地號土地(誤繕為慈惠段)，請釐正。

(二)依貴會預估之重劃後平均地價3萬5,000元相乘重劃後配回土地面積，推估重劃後土地價值反較重劃前下降，對土地所有權人權益影響甚大，本重劃區有40.39%土地所有權人未同意參與重劃，其權益亦應獲得保障。重劃後平均地價為影響全區土地所有權人得配回土地面積之關鍵，倘重劃後的平均地價越低，則土地所有權人得配回的土地面積比率越低，為謹慎審視預估重劃後平均地價是否合理，請出

具估價報告書供參。

(三)查不動產估價技術規則第6條第2項規定：「不動產估價，應註明其價格種類；其以特定價格估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格」及第14條規定：「不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限」，請貴會依規定提供特定價格及正常價格，並採取二種以上估價方法推算重劃後平均地價供參。

三、本重劃區內民眾殷切期盼本案加速進行，請貴會儘速檢討並補正重劃計畫書(草案)，續報府申請核准實施市地重劃。

正本：花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會

副本：本府地政處

縣長徐榛蔚

