

正本

財政部國有財產署北區分署金馬辦事處 函

機關地址：89348金門縣金城鎮金山路48號

聯絡方式：董政煜 (082)372463#107

893

金門縣金城鎮民權路226巷4弄22號4樓

受文者：福建省建築師公會

發文日期：中華民國105年8月8日

發文字號：台財產北金字第10527007780號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：國有財產估價作業程序

主旨：請貴會代為宣導民眾申購國有土地案件，得於讓售價格提請本分署估價小組審核時，備妥相關資料向本分署表示意見，請查照。

說明：

- 一、依財政部國有財產署105年7月19日台財產署估字第10595000760號函辦理。
- 二、檢附國有財產估價作業程序1份供參。

正本：金門縣地政士聯誼會、福建省建築師公會

副本：立法委員邱志偉國會辦公室

主任 黃 國 卿



...

中文版 » 法令查詢 » 法令查詢

國有財產估價作業程序

公布修正日期：2014-06-01

第1點

財政部國有財產署（以下簡稱本署）為辦理國有財產之估價，依國有財產法施行細則第七十四條規定，訂定本作業程序。

第2點

國有財產估價作業，由本署、各分署依本作業程序執行之。
各分署所屬辦事處執行本作業程序相關作業，應依各分署分層負責明細表相關規定辦理。

第3點

依本作業程序估價之國有財產，其範圍為：不動產（含土地、建築改良物、農作改良物、林產物及天然資源）、動產及權利。

第4點

國有財產價格之評估，依下列程序辦理：

- (一) 查估：國有財產價格，本署各分署應自行或委託查估。
- (二) 審核：經查估之價格，應由本署各分署彙整提報估價案後，提請該分署國有財產估價小組會議（以下簡稱估價小組）審核。
- (三) 評定：經估價小組審核之價格或其他機關（構）查估之國有財產價格經行政院或財政部交付複估者，應由本署提請國有財產估價委員會（以下簡稱估價委員會）評定。

第5點

國有財產價格，由本署各分署自行查估者，依下列步驟辦理：

- (一) 確定估價之基本事項。
- (二) 申請及蒐集資料。
- (三) 勘查現場、確認勘估標的狀態。
- (四) 調查交易或收益實例。
- (五) 整理比較分析資料。
- (六) 運用估價方法推算勘估標的之價格。
- (七) 製作估價調查表。

第6點

國有財產價格，本署各分署委託查估者，應依政府採購法等規定辦理，並簽訂書面契約。

前項契約內容應包括：估價標的、估價作業依據及估價方法、工作期間、服務費用、估價報告書份數、委託估價服務費付款方式、受託人之契約責任、逾期罰責等，本署各分署得視個案情形特別約定。

第二項交付之估價報告書內容應包括：勘估標的之基本資料、價格日期及種類、估價條件、估價資料來源、價格形成之主要因素分析、估價方法、價格評估過程及決定理由等。本署各分署應先檢視，於提估價小組審查通過，並依估價小組審查意見修正完竣後，再送本署提報估價委員會。

第7點

經自行或委託查估之案件，各分署應彙整檢具估價調查表或估價報告書提請該分署估價小組審核通過後，報由本署提請估價委員會評定。

估價小組審核通過報請估價委員會評定案件，其中國有土地、房地或建築改良物之讓售、標售案件產價在估價小組組織簡則規定之一定金額（含）以下者，製作估價清冊，其餘案件逐案製作估價調查表。

前項估價清冊內之案件，遇有同街廓或鄰近土地係屬製作估價調查表案件

者，應改為製作估價調查表。

各分署提請該分署估價小組審核之估價案件，申請人要求陳述意見者，得通知列席該會議。

第8點

本署對於各分署所提報之估價案件或他機關（構）查估之國有財產價格經行政院或財政部交付複估之估價案件，依下列步驟辦理：

- (一) 召開估價委員會議評定。
- (二) 估價委員會議評定之估價案件，應作成紀錄，並由本局將會議紀錄函送各分署或有關機關據以辦理後續作業。

第9點

本署各分署，依估價委員會議紀錄之評定結果辦理下列事項：

- (一) 通過：製作計價表，連同原案移交業務主辦單位。但估價委員有修正意見者：
 1. 自行查估案件：應修正估價調查表（清冊）。
 2. 委託查估案件：應請受託估價者修正估價報告書。
- (二) 保留：應循估價程序重新辦理查估。於提送估價小組、估價委員會時，應注意下列事項：
 1. 估價調查表應載明評定未通過之查估價格、估價委員會時間、未通過之原因理由及待查事項。
 2. 屬委託查估案件者，應依估價委員意見製作意見回應對照表。

第10點

國有土地估價：

- (一) 一般國有土地：
 1. 辦理一般國有土地估價時，估價人員應赴現場調查，以了解土地之座落位置、坵形狀況、土地使用管制與現況、土地改良利用、地理環境、公共設施開闢等情形，及影響土地價格之各項因素後辦理查估。
 2. 估價方法以所選擇之可比較買賣實例價格為基礎，推算勘估標的之合理價格為原則，並得由估價人員視勘估標的之特性，參採其他方法。
 3. 運用二種估價方法分析互核者，採用較高者。
 4. 國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，查估國有土地價格。
 5. 都市更新範圍國有土地，以實施都市更新範圍，整體合併使用之效益予以查估。
 6. 國有土地之使用方式與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不符者，應依國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。
 7. 被占用之國有土地，於查估土地之正常價格後，得就被占用之情形分析其影響地價因素及影響程度，予以減價修正。
 8. 都市計畫使用分區證明書載有依回饋要點及處理原則辦理，得允許變更為使用強度較高之使用分區之國有土地，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。
- (二) 取得開發許可範圍內國有土地：
 1. 取得開發許可範圍內國有土地之價格，應依開發許可之效用予以查估。
 2. 該國有土地，得比較相同使用性質之土地交易價格，據以推算勘估標的之價格。
 3. 運用之估價方法未減除開發成本者，其查估價格，得按國有土地占整體開發面積之比例，減除開發成本，其減除之標準如下：
 - (1) 取得權責單位核發土地改良費用證明或核定之開發計畫所列開發成本，作為減除之依據，其所減除之金額，不得超過該國有土地計估價格之百分之三十。

- (2) 未取得權責單位核發土地改良費證明或核定之開發計畫所列開發成本，以業者提供之開發成本經費作為減除之依據，其減除之金額不得超過該國有土地計估價格之百分之十五；業者未提供或核定之開發計畫未列開發成本者，則不予減除。
- (三) 國有土地估價結果之單價，尾數依下列規定計算之：
 1. 每平方公尺單價在一百元以下者，計算至個位數，個位數以下四捨五入。
 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。

第11點

國有建築改良物估價：

- (一) 未超過耐用年限之國有建築改良物：

以同樣建築改良物重建價格，減除經歷年數折舊後之餘額估計。有關各項計算資料之計算標準如下：

 1. 建築改良物耐用年限及折舊率，以各地方政府核定之地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表為準。
 2. 建築改良物重建價格，為房屋之標準單價乘其面積。該標準單價，以各地方政府所訂定之建築改良物標準單價表為準。
 3. 建築改良物總折舊率，為建築改良物每年折舊率乘經歷年數。
 4. 建築改良物折舊額，為建築改良物重建價格乘其總折舊率。
 5. 建築改良物面積，已辦理登記者，以登記之面積為準；其全部或部分未辦理登記者，以實際調查之面積為準。
- (二) 已超過耐用年限或查無起造日期之國有建築改良物：

函請建築改良物所在地之稅捐稽徵機關提供之當年期現值計算。如無該當年期現值者，派員實地查估，以同樣建築改良物重建價格，減除耐用年數折舊後之餘額估計。
- (三) 國有建築改良物之估價，除依上述規定辦理外，並得按建築改良物之實際構成、維修、整建情形及使用狀態等，酌以調整之。
- (四) 列入都市更新範圍內國有建築改良物之查估，得依照都市更新條例第36條等相關規定，採核定之都市更新事業概要或實施者報核之都市更新事業計畫表明之房屋殘餘價值補償費及拆遷安置費用等合併計算其價格。
- (五) 國有建築改良物估價結果之總價尾數計算至百位數，百位數以下四捨五入。多棟國有建築改良物併同估價時，每棟建物先依上述規定取整後再做加總。

第12點

國有房地估價：

國有基地及其建築改良物之價格，應一併查估。

第13點

國有區分所有建物及其基地估價：

- (一) 區分所有建物及其基地之價格，應按各區分所有建物及其基地一併查估。於房地價格估定後，再減除建築改良物之價格，所得餘數即為基地之價格。私有區分所有建物使用之國有基地，其價格之查估亦同。有關建築改良物之估價，依照本作業程序第十一點規定辦理。
- (二) 依前述規定查估之基地價格，低於當期公告土地現值時，得將房地總價依建物所在地之稅捐稽徵機關提供之該建物當年期現值與公告土地現值總額之比例，分算建物價格與基地價格。但分算後之基地價格如高於當期公告土地現值時，以當期公告土地現值為基地價格，而房地總價減除該基地價格後之餘額為建物價格。

第14點

國有農作改良物估價：

國有農作改良物之價格，參照當地縣、市政府提供有關農作改良物之徵收補償標準查估。

第15點

國有林產物估價：

國有林產物之價格，依照國有林產物處分規則及相關規定查估。

第16點

天然資源估價：

天然資源之價格，依照有關法令查估。

第17點

國有動產估價：

(一) 一般國有動產：

1. 有購買原價之國有動產：

有購買原價之國有動產，以該購買原價扣除折舊後之餘額，按物價指數查估。其產價之計算公式如下：

$(\text{購買原價} - \text{折舊}) \times (\text{出售月份政府公佈躉售物價基本分類指數} / \text{購買月份政府公佈躉售物價基本分類指數}) = \text{動產產價}$

2. 無購買原價之國有動產：

無購買原價之國有動產，其產價之計算公式如下：

$\text{出售當時動產時價} - \text{該時價} \times (\text{使用年限} / \text{耐用年限}) = \text{動產產價}$

(二) 特殊物品按市價逐件查估。

(三) 抵稅之動產，按稽徵機關核定抵繳金額計算價格。其經列標未能標脫者，得逕行按照原底價減一成計算，再行列標。其仍無法標脫者，得續減價列標。

(四) 動產估價結果之總價尾數計算至百位數，百位數以下四捨五入。多筆以上動產估價時，每筆動產先依上述規定取整後再做加總。

第18點

國有權利估價：

(一) 抵押權：

抵押權價值之估算，以其實際債權額為其價額，其有約定利息者，應加計利息。

(二) 典權：

典權價值之估算，以典價為其價額。

(三) 不動產役權：

不動產役權價值之估算，參照有關法令辦理。

(四) 地上權：

地上權權利價值之估算，其有約定者從其約定辦理；無約定者，參照遺產及贈與稅法施行細則之規定計算。

(五) 永佃權：

永佃權價值之估算，以一年應納佃租額之五倍為準。

(六) 農育權：

農育權價值之估算，參照有關法令辦理。

(七) 礦業權、漁業權：

礦業權、漁業權價值之估算，參照遺產及贈與稅法施行細則之規定計算。

(八) 專利權：

專利權價值之估算，參照有關法令辦理。

(九) 著作權：

著作權價值之估算，參照有關法令辦理。

(十) 商標權：

商標權價值之估算，參照有關法令辦理。

(十一) 智慧財產權：

智慧財產權價值之估算，參照有關法令辦理。

(十二) 其他財產上權利：

其他財產上權利價值之估算，參照各相關權利之法令規定辦理。

第19點

國有財產價格經評定後，遇有市價急劇波動、法令變更等影響計價之事由，或其評定逾六個月者，應循本作業程序重新查估。

前項六個月之計算，其始期，以本署檢送估價委員會會議紀錄之公函發文日為準。

本署各分署依評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招標。

第20點

經評定之國有財產價格，申請人提出異議時，由本署各分署作成報告案提送該分署估價小組審核。受理異議者，各分署應循估價程序重新辦理查估；不受理異議者，各分署應敘明理由函復申請人。

本署各分署將異議案件提送該分署估價小組會議審核時，申請人要求陳述意見者，得通知申請人列席陳述意見。

前二項之申請人，係指國有財產申購、申租、申請交換等依國有財產計價方式及本作業程序查估評定國有財產價格案件之申請人。

第21點

依本作業程序辦理國有財產估價，作業上應使用之各種表冊，由本署另訂之。

第22點

為求審慎處理估價案件，本署各分署以任務編組方式，成立國有財產估價審議小組，檢視估價人員及委託估價所提估價案件。

前項審議小組成員，由各分署首長指定之。

第23點

本署各分署實際從事估價工作人員，得施以估價專業講習或訓練，以提昇估價人員知能。

第24點

代管無人承認繼承遺產之不動產、動產及權利標售底價或變賣價格，得參照本作業程序規定辦理查估。