

秉衡不動產估價師事務所協議價購市價評估依據說明

壹、協議價購相關事項：

(一) 協議價購之價格

本案協議價購土地之價格，係依土地徵收條例第 11 條規定，協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。所稱市價，指市場正常交易價格，係蒐集政府相關公開資訊，分析後綜合評估本案範圍內宗地條件、道路條件、接近條件、環境條件與行政條件等因素後，訂定範圍內各地號之協議市價。是以，本次工程用地協議價購土地之價格，係本公所委由不動產估價師依據「不動產估價技術規則」進行價格評估

(二) 協議價購評估過程

1. 價格日期：本案之價格日期訂定係於民國 112 年 10 月 25 日。
2. 估價方法之選定：
 - (1) 本案勘估標的使用分區皆為道路用地，屬公共設施保留地，依據不動產估價技術規則第 97 條規定：「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。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。」進行評估。其中，本案勘估標的毗鄰土地使用分區為住宅區、停車場用地及社教兼社會福利設施用地，惟近年近鄰地區無停車場用地及社教兼社會福利設施用地之交易實例，因此本案僅以住宅區之交易實例進行評估。
 - (2) 比較法估算過程中，依勘估標的臨路條件、地形、地勢…等因素，選取與其具相關性、替代效果佳之案例，透過篩選與標的性質及開發效益相當之比較實例。茲蒐集 3 筆與標的性質、臨路條件、開發使用效益相當之比較實例，對勘估標的與比較標的之價格形成條件，及交易情況差異程度與比較標的進行情況、日期、區域因素、個別因素等四大調整修正，以求得勘估標的比較價格。
3. 價格決定理由
本案勘估標的屬都市計畫內道路用地；於價格評估過程中，係於各地價區段內選取具代表性、土地條件相對適中之比準地，參酌同一供需圈內正常買賣實例價格，並考量比準地與比較標的間有關交易日情、交易情形、區域條件及個別條件等影響價格因素差異，經比較、分析及調整，推定比準地之適當價格後，再以各地價區段內之比準地個別因素差異，經綜合分析考量後，推估地價區段之區段地價。
4. 比準地選取及比準地地價評估
考量鹿谷都市計畫劃設道路用地之區位、交通、聯外通路可及性等條件後，將勘估標的劃分為 15 號道路及 10 號道路 2 個不同之地價區段，並從各地價區段中選取宗地條件相對適中之土地作為 2 個地價區段比準地，並以各比準地間個別差異推算出各地價區段之區段價格參考值。下列為選取比準地之說明及比準地地價評估：

地價區段	比準地地號	土地登記面積		區段單價(佰元以下四捨五入)	
		m ²	坪	(元/m ²)	(元/坪)
15號道路	廣興段234地號	32.32	9.78	26,400	87,273
10號道路	廣興段196地號	190.49	57.62	25,600	84,628

5. 買賣實例選取

本案勘估標的為道路用地毗鄰土地使用分區為住宅區、停車場用地及社教兼社會福利設施用地，惟近年近鄰地區無停車場用地及社教兼社會福利設施用地之交易實例，因此本案僅以住宅區之交易實例進行評估。本案選取區位相近，個別條件除行政條件外，其餘各項個別條件具替代性之買賣案例如下表所示。

買賣實例1~3基本資料一覽表

序號	鄉鎮市區	地段	地號	交易年月	土地總價(萬元)	土地面積(m ²)	土地單價(元/m ²)	使用分區
買賣實例1	鹿谷鄉	鹿彰段	61	111/03	530	112.31	47,191	住宅區
買賣實例2	鹿谷鄉	興產段	171	111/01	515	124.13	41,489	住宅區
買賣實例3	鹿谷鄉	鹿彰段	383	111/02	678.24	140.16	48,390	住宅區



徵收範圍土地與買賣實例1~3位置分布圖