

109年度「實施國土計畫管制所受損失之 變更補償費查估作業」委託專業服務案

【總結報告書附冊】

委託單位：內政部營建署

受託單位：茗強不動產估價師聯合事務所

中 華 民 國 1 1 1 年 0 5 月

109年度「實施國土計畫管制所受損失之 變更補償費查估作業」委託專業服務案

【總結報告書附冊】

委 託 單 位：內政部營建署
受 託 單 位：茗強不動產估價師聯合事務所
計 畫 主 持 人：張梅英
協 同 主 持 人：蘇又德
專任研究助理：曾昱翔
 賴昀均
兼任研究助理：邱士峰
 吳明龍

中 華 民 國 1 1 1 年 0 5 月

目 錄

示範案例 1 評估桃園市大溪區大鶯段 979 地號土地實施國土計畫管制所 受損失補償金——不動產估價報告書.....	1~99 及附件 1-1~附件 4-1
示範案例 2 評估苗栗縣大湖鄉新開南段 707~710 地號等 4 筆土地實施國 土計畫管制所受損失補償金——不動產估價報告書.....110~201 及附件 1-2~附件 4-2
示範案例 3 評估桃園市龍潭區永福段 2714 地號土地實施國土計畫管制所 受損失補償金——不動產估價報告書.....	215~316 及附件 1-3~附件 4-3
示範案例 4 評估桃園市復興區高遶段 592 地號土地實施國土計畫管制所 受損失補償金——不動產估價報告書.....	327~418 及附件 1-4~附件 4-4

評估桃園市大溪區大鶯段979地號土地 實施國土計畫管制所受損失補償金—— 不動產估價報告書

委託人：內政部營建署

受託人：茗強不動產估價師聯合事務所

出件日期：中華民國111年05月21日



<提供客戶「如品佳茗，回甘力強」之服務，是我們的責任>

茗強不動產估價師聯合事務所

MING CHIANG REAL ESTATE APPRAISER FIRMS

地址：臺中市西區民權路252巷3號2樓

電話：(04)2202-2662

傳真：(04)2202-2737

E-mail：mingattorney@gmail.com

網址：http://594mcreaf594.com/



不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：茗強估字第M21C040-1號。

二、委託人：內政部營建署。

三、勘估標的基本資料

(一) 勘估標的土地標示：桃園市大溪區大鶯段 979 地號土地。

(二) 產權狀況：

1.現況土地所有權人、權利範圍、土地使用地類別：如下表所示。

現況土地產權狀況表

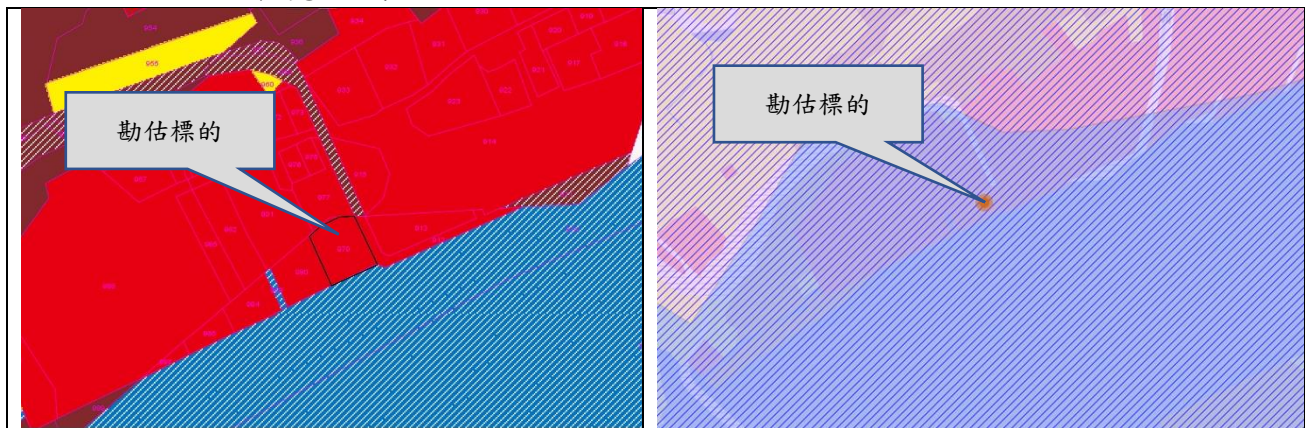
項次	所在地段 (桃園市大溪區)	地號	土地使用分區 及使用地類別	面積(m ²)	所有權人	權利範圍	持有面積 (m ²)	備註
1	大鶯段	979	鄉村區 乙種建築用地	424.36	中華民國	1/1	424.36	
合計				424.36			424.36	

補充說明：本表係依據桃園市大溪地政事務所於民國 110 年 11 月 11 日核發之勘估標的土地登記謄本所載內容填寫。

2.他項權利及其他負擔：依據桃園市大溪地政事務所所於民國 110 年 11 月 11 日所核發之勘估標的土地登記謄本所載，勘估標的無他項權利事項記載。

(三) 評估標的權利種類：完整所有權。

(四) 土地使用分區管制規定或其它管制事項：勘估標的桃園市大溪區大鶯段 979 地號土地係屬非都市土地範圍，土地使用分區及使用地類別為鄉村區乙種建築用地，位於飲用水取水口一定距離內之地區、水庫集水區等第一級環境敏感區，亦位於自來水水質水量保護區第二級環境敏感區。





- (五) 臨路條件：勘估標的未臨接道路。
- (六) 勘估標的使用現況：勘估標的位於桃園市大溪區中新里內，現況為雜木林，未作任何使用。
- (七) 不動產型態：住宅用土地。

四、估價前提

- (一) 估價目的：提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考。
- (二) 價格種類：正常價格。
- (三) 價格日期：民國 110 年 11 月 16 日。（將來實際價格日期係於直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖之日）
- (四) 勘察日期：民國 110 年 11 月 16 日。
- (五) 估價條件
 - 1. 本案以委託人提供之土地標示為估價範圍，進行市場適當價值之評估，不考慮其使用現況是否有租賃權、設定他項權利或被占用、限制登記等情事對所有權價值之影響。
 - 2. 評估本案土地正常價格時，不考慮地上物對土地價格之影響，即以獨立估價原則進行評估。
 - 3. 勘估標的未臨路，屬無法單獨開發建築利用之土地，於估價實務上評估其價格時，將另選取一與勘估標的面積、形狀、寬度、深度、使用性質或使用管制等條件相同或相近且可供開發建築使用之比準地(桃園市大溪區大鶯段 922 地號)。於評估該比準地合理價格後，再以比準地為基礎，比較勘估標的與其土地個別條件優劣，進而推估勘估標的合理單價。
 - 4. 本次評估係為提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考，故先依其變更前之土地使用分區及使用地類別(鄉村區乙種建築用地)依比較法及土地開發分析法進行評估；另考量勘估標的其變更後之國土計畫編定係為國土保育地區第一類土地，參酌其使用性質及可使用強度，僅以農牧用地做為比較法評估之基礎。



五、評估價值結論

經本所不動產估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及專業意見分析後，採用比較法、土地開發分析法進行評估，最終價格決定如下：

(一) 本案比準地單價

估價方法	評估平均單價(元/m ²)	備註
比較法	31,224	經依內政部地政司「不動產交易實價查詢服務網」所登錄之資料及現場實地勘察詢訪，本案比較法係搜尋比準地近鄰地區與同一供需圈之類似地區內條件相當之鄉村區乙種建築用地交易案例進行比較。另經考量比準地之現況使用條件及預期未來可開發之產品類型，本案亦蒐集近鄰地區或同一供需圈之類似地區內之透天住家新成屋交易案例，用以推算本案土地開發分析價格。 經考量本案鄰近區域交易案例與比準地極為相似，比較價格可信度高；另土地開發分析價格係以法定容積並參考當地開發情形估價，亦能彰顯本身素地價值特性。故最終依比較法權重50%，土地開發分析法權重50%，並四捨五入至十位數，決定本案比準地單價為新台幣31,500元/m ² 。
土地開發分析法	31,772	
最後決定價格	31,500	

(二) 本案勘估標的變更前、後土地單價

估價方法(變更前)	評估平均單價(元/m ²)	備註
最後決定價格	20,160	以本案所選取之比準地單價為基礎，考量其與勘估標的面積、地形、臨路路寬、臨路面寬、平均寬深度及容積率等個別條件差異調整後，最終決定本案比準地單價為新台幣20,160元/m ² 。
估價方法(變更後)	評估平均單價(元/m ²)	備註
比較法	3,048	有關非可建築用地之單位土地價格，由於市場缺乏收益案例，難以客觀運用技術規則第四十四條第一項第1款之公式進行計算，故最終不採用收益法進行評估。另因農牧用地非屬不動產估價技術規則第70條所指可供開發或建築之土地，故不適合依土地開發分析法進行評估。 依不動產估價技術規則第14條之規定，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。故依前述規定本次僅採用比較法，最終依比較法權重100%，並四捨五入至十位數，決定本案變更後之土地單價為新台幣3,050元/m ² 。
最後決定價格	3,050	



- (三) 勘估標的變更前之既有合法可建築用地之單位土地價格：新臺幣 20,160 元/m²。
- (四) 勘估標的變更後編定為非可建築用地時之單位土地價格：新臺幣 3,050 元/m²。
- (五) 勘估標的依非屬災害類型環境敏感地區土地之條件計算之變更前後土地單價差額：新臺幣 17,110 元/m²。
- (六) 本案係非屬災害類型環境敏感地區土地，變更補償費金額為新臺幣 7,260,800 元。（詳見附件 3、勘估標的變更補償費計算表）

以上評估結果僅適用於計算勘估標的市價以提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考。另使用本不動產估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師：

蘇 又 德



不動產估價師證書字號：(104)台內估字第000480號。

不動產估價師開業證書字號：(104)中市地估字第000083號（換發）。

台中市不動產估價師公會會員證書字號：(111)中估師證字第102號。



目 錄

壹、序言.....	10
一、 估價立場聲明.....	10
二、 不動產估價報告書基本聲明事項.....	10
三、 不動產估價報告書使用之限制條件.....	11
四、 本案簡介.....	13
貳、估價基本事項說明.....	15
一、 不動產估價報告書案號.....	15
二、 委託人.....	15
三、 勘估標的之基本資料.....	15
四、 價格日期.....	15
五、 勘察日期.....	15
六、 價格種類.....	15
七、 估價條件.....	15
八、 估價目的.....	16
九、 勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔.....	16
十、 利益衝突之聲明.....	16
十一、 現況勘察情況說明.....	17
十二、 估價資料來源說明.....	17
參、價格形成之主要因素分析.....	18
一、 一般因素分析.....	18
二、 市場概況分析.....	22
三、 區域因素分析.....	24
四、 個別因素分析.....	30
五、 最有效使用分析.....	50
肆、價格評估.....	51
一、 價格評估前提與價格種類.....	51
二、 估價方法之選定及選用該方法之理由.....	51
三、 計算過程說明.....	55
四、 價格決定及理由說明.....	94
伍、依不動產估價技術規則規定須敘明之情況.....	97
陸、其他與估價相關之必要事項.....	99



柒、本報告書檢附之圖說資料

附件1-1、土地登記謄本1份（1張）

附件2-1、地籍圖謄本1份（1張）

附件3-1、勘估標的變更補償費計算表1份（1張）

附件4-1、不動產估價師證明文件1份（3張）



表目錄

表 1 本勘估標的土地之現況土地產權狀況表.....	14
表 2 鄰近地段內鄉村區乙種建築用地及特定農業區甲種建築用地買賣實 例彙總表	23
表 3 勘估標的與其臨接土地等勘估標的個別條件分析表.....	30
表 4 本案開發所涉相關法規彙整表.....	44
表 5 甲種建築用地、乙種建築用地市場案例案例採用或不採用為本案比 較標的之理由說明表	56
表 6 評估本案比準地土地平均單價時之比較標的條件分析表.....	59
表 7 評估本案比準地土地平均單價時與比較標的進行之區域因素比較調 整分析表	60
表 8 評估本案比準地土地平均單價時與比較標的進行之個別因素比較調 整分析表	61
表 9 評估本案比準地土地平均單價時之比較價格推定表.....	62
表 10 區域因素調整說明彙整表.....	64
表 11 個別因素調整說明彙整表	66
表 12 本案勘估標的土地之可建築總樓地板面積推估表.....	72
表 13 評估本案比準地之建坪單價時之比較標的條件分析表.....	75
表 14 評估本案比準地之建坪單價時之區域因素比較調整分析表.....	76
表 15 評估本案比準地之建坪單價時之個別因素比較調整分析表.....	77
表 16 評估本案比準地之建坪單價時之比較價格推定表.....	78
表 17 本案本案比準地土地之土地開發分析法計算表.....	80
表 18 農牧用地土地市場案例案例採用或不採用為本案比較標的之理由說 明表	82
表 19 評估本勘估標的變更後土地平均單價時之比較標的條件分析表	85
表 20 評估本勘估標的變更後土地平均單價時與比較標的進行之區域因素 比較調整分析表	86
表 21 評估本勘估標的變更後土地平均單價時與比較標的進行之個別因素 比較調整分析表	87
表 22 評估本勘估標的變更後土地平均單價時之比較價格推定表.....	88
表 23 區域因素調整說明彙整表.....	90
表 24 個別因素調整說明彙整表.....	91
表 25 比準地與勘估標的個別條件差異調整表.....	95



圖目錄

圖 1 大鶯段 979 地號土地地籍圖套疊示意圖.....	13
圖 2 大鶯段 979 地號土地非都市土地使用的類別圖.....	14
圖 3 近一年景氣對策信號走勢圖.....	20
圖 4 價格日期前一年內景氣對策信號說明圖.....	20
圖 5 勘估標的周邊之非都市土地使用地類別圖示意圖.....	25
圖 6 勘估標的周邊之航照圖.....	25
圖 7 勘估標的地籍位置標示圖.....	31
圖 8 勘估標的現況照片及其拍攝視角示意圖.....	46
圖 9 勘估標的現況照片及其拍攝視角示意圖.....	46
圖 10 比準地現況照片及其拍攝視角示意圖.....	47
圖 11 比準地現況照片及其拍攝視角示意圖.....	47
圖 12 勘估標的大鶯段 979 地號地質敏感查詢結果.....	49
圖 13 勘估標的、比準地及其依比較法計算採用之比較案例相對位置圖	57
圖 14 勘估標的、比準地及其依比較法計算採用之比較案例相對位置圖	74
圖 15 勘估標的及其依比較法計算採用之比較案例相對位置圖.....	83



不動產估價報告書

壹、序言

一、估價立場聲明

- (一) 我方以公正第三人立場進行客觀評估。
- (二) 我方與委託單位及受勘估單位僅為單純業務往來關係。
- (三) 本事務所及本所估價師與委託單位、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無國際會計準則第 24 號所定之關係人或實質關係人之情事。
- (四) 本報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事，報告書中所提之事實描述具真實確切性。
- (五) 本報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。
- (六) 我方對於本標的無現有或可預期的利益；對於與本標的相關的權利關係人，我方亦無個人私利或偏見。
- (七) 我方收取之報酬，係基於專業勞務之正當報酬、不為不正當之競價；亦絕不刻意扭曲合理估價之結果；亦不因刻意滿足客戶需要、達成特定估價結果或促成其他事件的發生而有所不同。
- (八) 本估價報告書內容遵循不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論，並符合不動產估價師全國聯合會頒布之「敘述式估價報告書範本」格式。

二、不動產估價報告書基本聲明事項

本不動產估價報告書，係在下列基本假設條件下製作完成：

- (一) 除非報告書中有特別聲明，勘估標的之所有權視為是正常狀態、且具市場性。
- (二) 除非報告書中有特別聲明，評估結論是在未考慮不動產抵押權或其他權利設定的情況下進行的。



- (三) 本報告書係在假設不動產所有權人是負責而可靠的，且該不動產的管理情況未來將維持穩定情形下評估。
- (四) 報告書中引用他人提供之資訊經估價師盡力查證後認為是確實可靠的。
- (五) 勘估標的中的土地及其地上物之結構於報告書中被認為屬一般正常情形，無任何隱藏或未被發現之影響該不動產價值條件。因此，本估價報告書對這些隱藏或無法在一般勘察中發現的條件不負責任。
- (六) 勘估標的土地之面積及界址範圍，於報告書中被認為屬一般正常情況下，依據土地謄本及地籍圖所標示之面積及範圍。若有不可抗力或其他之因素，須確認土地之面積或鑑界位置時，須依據專業地政測量人員之測量為準。
- (七) 除非不動產估價報告書中有特別聲明，所評估的不動產均被認為符合環境保護相關法規之規定，而未受到任何限制事項。
- (八) 除非在不動產估價報告書中有特別聲明，勘估標的可能存在或不存在的危險因子，不列入估價師的勘察範圍之內。不動產估價師並不具備了解不動產內部成分或潛在危險的知識能力，也沒有資格檢測這種物質；石棉、尿素、胺／甲醛泡沫絕緣體等類材料及其他潛在的危險材料的存在，可能會影響不動產的價值。不動產估價報告書中的假設前提，是勘估標的中沒有會導致價值降低的元素或因子。不動產估價報告書對於這些情況、及用於發現此等狀況的專業或工程知識不負責任。如有需要，不動產估價報告書使用者須另聘這一類領域的專家進行分析。

三、不動產估價報告書使用之限制條件

本不動產估價報告書使用之一般限制條件如下：

- (一) 本不動產估價報告書或不動產估價報告書複本的持有者，無出版本不動產估價報告書的權利。



- (二) 除非有事先安排或同意，本估價案的不動產估價師不必對估價報告書之受估不動產的相關問題，給予進一步的諮詢、證詞或出席法院。
- (三) 在沒有經過估價師書面同意的情況下，不動產估價報告書的全部或其中某部份內容(尤其是估價結論、估價師身分、估價師所屬的事務所)不得經由廣告、公共關係、新聞、銷售或其他傳播媒體公諸於眾。
- (四) 估價報告書中提供的任何一價值估計值，僅適用於整個不動產的估價。除非在估價報告書中另有聲明，否則，任何將整個受估不動產價值按權利比例劃分或其他的劃分，都使本報告書估價結果無效的。
- (五) 估價報告書中的預測、預估或經營結果估計，乃立基於當前市場條件、預期短期需求及供給因素、與連續穩定的經濟基礎上。因此，這些預測將隨著將來條件的不同而改變。
- (六) 本估價報告書提供之估價金額僅作為委託人在報告書所載之估價目的限制下諮詢、使用或參考，估價目的變更可能使該估價金額發生改變。因此，本報告書無法適用於其他估價目的下之諮詢使用。
- (七) 本不動產估價報告書評估結果係在委託人提供之估價條件下形成，委託人或使用報告書者應了解不動產估價報告書中所載之估價條件，以避免誤用本不動產估價報告書所載之估價金額。
- (八) 本估價報告書提供估價金額僅具有不動產價值諮詢的特性，不必然成為該不動產價格最後決定金額。
- (九) 本估價報告書根據不動產估價師法或其相關法規所負擔損害賠償責任，僅限於以委託人支付估價服務費用為計算基礎之一定金額範圍。
- (十) 本不動產估價報告書評估結果為價格日期當時價值之參考，價格日期變動時，評估結果可能產生變動。

四、本案簡介

本次評估係為提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考，故先依其變更前之土地使用分區及使用地類別，依比較法及土地開發分析法進行評估；另考量勘估標的其變更後之國土計畫編定係為國土保育地區第一類土地，參酌其使用性質及可使用強度，僅以農牧用地做為比較法評估之基礎。

勘估標的為桃園市大溪區大鶯段979地號土地，經現場實地勘察，勘估標的係位於桃園市大溪區大鶯段，土地未臨接道路，現況為雜木林，未作任何使用，勘估標的現況所有權人為中華民國，為非都市土地範圍之鄉村區乙種建築用地。

有關勘估標的之地籍圖套疊地形圖，如下圖1之黑色實線內所示。



圖1 大鶯段979地號土地地籍圖套疊示意圖



另有關本勘估標的經套疊使用地類別，如下圖2之黑色實線內所示。

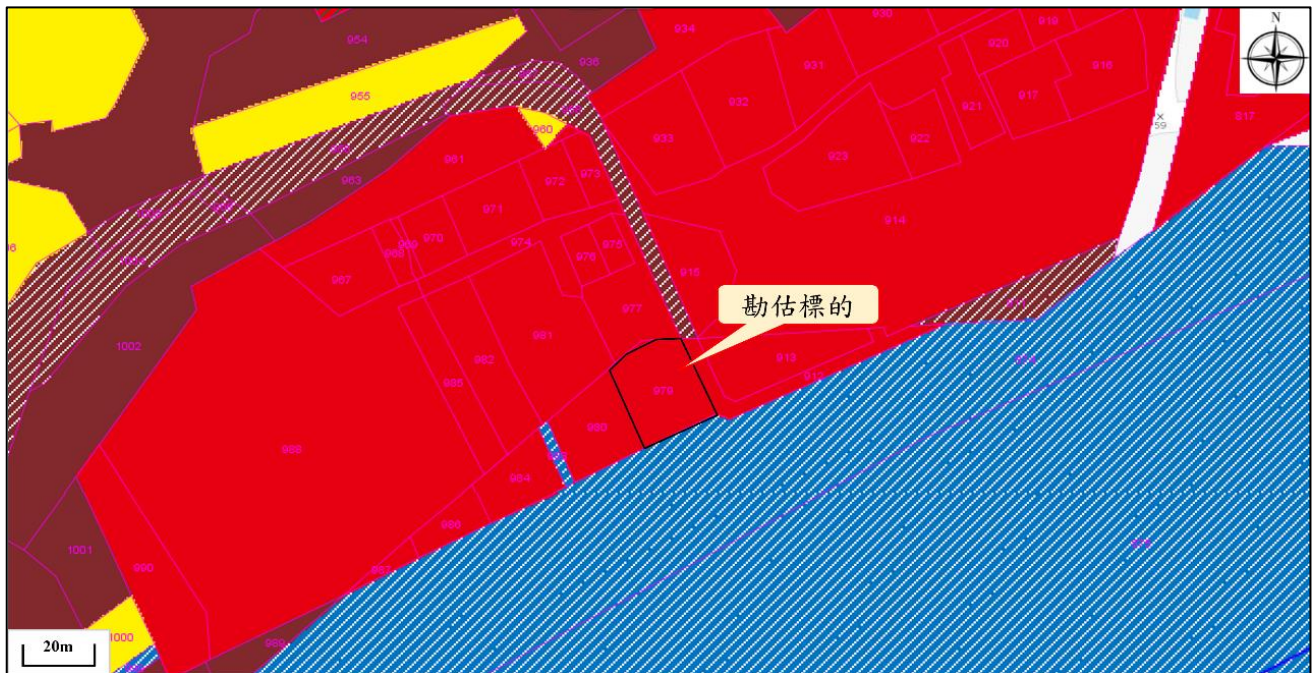


圖2 大鶯段979地號土地非都市土地使用的類別圖

有關本勘估標的土地之現況土地產權狀況表（包含現況土地所有權人、權利範圍、土地使用分區及使用地類別等），如下表1所示。

表1 本勘估標的土地之現況土地產權狀況表

項次	所在地段 (桃園市大溪區)	地號	土地使用分區 及使用地類別	面積(m ²)	所有權人	權利範圍	持有面積 (m ²)	備註
1	大鶯段	979	鄉村區 乙種建築用地	424.36	中華民國	1/1	424.36	
合計				424.36			424.36	

補充說明：本表係依據桃園市大溪地政事務所於民國110年11月11日核發之勘估標的土地登記謄本所載內容填寫。



貳、估價基本事項說明

一、不動產估價報告書案號：茗強估字第M21C040-1號。

二、委託人：內政部營建署。

三、勘估標的之基本資料

(一) 勘估標的土地標示：桃園市大溪區大鶯段 979 地號土地。

(二) 不動產型態：鄉村區乙種建築用地。

(三) 合先敘明重要事項：本案估價作業依據為依不動產估價師法、不動產估價技術規則等規定辦理，並採 2 種以上之估價方法進行估價。

(四) 評估標的權利種類：完整所有權。

四、價格日期：民國110年11月16日。(將來實際價格日期係於直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖之日)

五、勘察日期：民國110年11月16日。

六、價格種類：正常價格。

七、估價條件

(一) 本案以委託人提供之土地標示為估價範圍，進行市場適當價值之評估，不考慮其使用現況是否有租賃權、設定他項權利或被占用、限制登記等情事對所有權價值之影響。

(二) 評估本案土地正常價格時，不考慮容積移轉、開發時程獎勵等特殊因素，但勘估土地於價格日期之法令規範內可合法爭取之樓地板面積(如陽台等免計容積)則予以考量，並依其價格日期當時最有效使用進行計算。

(三) 勘估標的未臨路，屬無法單獨開發建築利用之土地，於估價實務上評估其價格時，將另選取一與勘估標的面積、形狀、寬度、深度、使用性質或使用管制等條件相同或相近且可供開發建築使用之比準地(桃園市大溪區大鶯段 922 地號)。於評估該比準地合理價格後，再以比準地為基礎，比較勘估標的與其土地個別條件優劣，進而推估勘估標的合理單價。



(四) 本次評估係為提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考，故先依其變更前之土地使用分區及使用地類別(鄉村區乙種建築用地)依比較法及土地開發分析法進行評估；另考量勘估標的其變更後之國土計畫編定係為國土保育地區第一類土地，參酌其使用性質及可使用強度，變更編定後僅以農牧用地做為比較法評估之基礎。

八、估價目的

本次估價結果係做為評估勘估標的資產價值提供委託者實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考，報告書中所載之價值僅限於該目的之參考，不適用於其他用途。該價格形成的主要基礎係以勘估標的能於目前不動產市場中，在合理的去化時間內可售出之價格。

九、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔

(一) 現況土地所有權人、權利範圍、土地使用分區：如下表所示（詳見附件 1 土地建物查詢資料）。另有關本案之地籍圖，詳見附件 2。

現況土地產權狀況表

項次	所在地段 (桃園市大溪區)	地號	土地使用分區 及使用地類別	面積(m ²)	所有權人	權利範圍	持有面積 (m ²)	備註
1	大鶯段	979	鄉村區 乙種建築用地	424.36	中華民國	1/1	424.36	
合計				424.36			424.36	

補充說明：本表係依據桃園市大溪地政事務所於民國 110 年 11 月 11 日核發之勘估標的土地登記謄本所載內容填寫；另有關勘估標的大鶯段 979 地號土地之現況土地產權狀況表，詳見報告書內表 1。

(二) 他項權利及其他負擔：依據桃園市大溪地政事務所民國 110 年 11 月 11 日核發之土地登記謄本，勘估標的無他項權利事項記載。（詳見附件 1 土地登記謄本）

十、利益衝突之聲明

本事務所及本估價師與委託單位、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無國際會計準則第 24 號所定之關係人或實質關係人之情事。



十一、現況勘察情況說明

- (一) 勘估標的現場領勘人員：自行前往勘察。
- (二) 現場勘察參考資料：委託人提供之土地建物查詢資料、地籍圖謄本、指北針、航照圖、土地使用分區套繪圖等，亦透過地籍圖、相關套繪圖（例如地籍圖套繪航照圖）進行現場比對及確認，然正確座落位置應依據地政事務所鑑定之界址為準。
- (三) 勘估標的使用現況：勘估標的位於桃園市大溪區，目前未作任何使用。

另勘估標的地質、順、逆向坡及地質污染等事項非為不動產估價師之專業，委託者亦未提供相關資料，本次估價係排除以上條件評估之。

十二、估價資料來源說明

- (一) 不動產權利狀態係以桃園市大溪地政事務所所於民國 110 年 11 月 11 日所核發之勘估標的土地登記謄本所載內容為準。
- (二) 不動產個別條件及區域環境內容，係親自赴標的現場勘察，並依地籍圖等相關資料查證記錄之。
- (三) 不動產價格評估依據，係於標的現場實際訪查交易、收益及成本資訊，並依估價師檔案資料共同整理而得。
- (四) 市場比較案例等資料，係已經本事務所估價人員循一般估價作業程序，及盡最大的努力於相關資訊之查證，其資訊被認為是可信的，本所將其運用於價格之推估過程中。



參、價格形成之主要因素分析

一、一般因素分析

一般因素（general value influences）會對不動產所構成地區形成全盤性的影響，由此確定該經濟社會之不動產價格水準，而成為各個不動產具體決定價格之基礎。以下依序針對政策、經濟、社會等一般因素進行說明。

（一）政策因素

政策因素包含土地利用計畫及管制狀態、土地及建築物之結構及管制狀態、租金及交易管制狀態、不動產稅制狀態、住宅政策等。以下僅針對近年與本案相關之重要不動產政策進行說明或分析。

1. 不動產交易實價登錄

自民國101年8月1日開始實行之不動產交易實價登錄，相關之經紀人員、地政士及權利人分別依據不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例，皆要求須進行實價申報登錄，有助不動產交易資訊透明化。

另為精進實價登錄制度，《平均地權條例》於108年7月31日經總統修正公布，並經行政院定自109年7月1日施行，將買賣案件調整以權利人及義務人（買賣雙方）為申報義務人，且申報時機提前於申請移轉登記時併同辦理，並依違法情節調整買賣案件罰則區分輕重。109年7月1日施行的新制將申報時機提前至申請買賣移轉登記時一併辦理，相較修法前大幅提前30天申報，可縮短資訊揭露時程，讓不動產交易資訊更即時，且可簡化行政流程，避免漏報的情形發生；另申報責任回歸買賣雙方，透過買賣雙方互相確認，可減少申報不實或哄抬價格情形，確保交易資訊真實正確。此外，立法院於109年12月30日三讀通過「實價登錄2.0」相關修法，修法內容包括「預售屋全面納管並即時申報」、「揭露完整門牌」、「違規不改加重處罰」、「增加主管機關查核權」以及「禁止紅單轉讓」，並自110年7月1日開始施行。



2.《國土計畫法》之實施

《國土計畫法》已於民國104年12月18日經立法院完成三讀程序，經總統於105年1月6日公布，並由行政院定自民國105年5月1日施行，另「國土計畫法部分條文修正草案」已於109年4月17日經立法院三讀通過。

參照《國土計畫法》第45條規定，直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖之日起，《區域計畫法》不再適用。《國土計畫法》施行後，「全國國土計畫」將取代現行「全國區域計畫」；「直轄市、（縣）市國土計畫」將取代「直轄市、（縣）市區域計畫」，至國土功能分區將取代現行土地使用分區；且《區域計畫法》規定之計畫擬定、變更、核定與公告、土地使用管制、罰則等相關事宜已納入《國土計畫法》內並明訂相關規定，而依據《區域計畫法》授權訂定之《非都市土地使用管制規則》、《非都市土地開發許可審議作業規範》等相關子法規，亦均已納入《國土計畫法》內另訂之。惟《國土計畫法》執行前尚有9年過渡期間，《區域計畫法》仍具有效力。

（二）經濟因素

經濟因素包含儲蓄消費投資水準與國際收支狀態（經濟成長）、財政金融狀態、利率水準、技術革新及產業結構變化、租稅負擔狀態、物價工資及就業水準、交通體系狀態、國際化狀態等。茲就相關重要之不動產經濟因素說明如下。

據國家發展委員會發布之民國110年9月景氣對策信號綜合判斷分數為38分，較上月減少1分，燈號續呈紅燈；景氣領先指標續呈上升，同時指標雖呈下跌，惟跌幅持續縮小，反映疫情影響已減緩。

外需部分，受惠5G、高效能運算、車用電子等新興科技應用需求強勁，以及消費性電子新品陸續上市，且傳產貨品需求亦穩定擴增，帶動9月貿易、生產及金融面指標持續擴增；內需部分，隨疫情趨穩及管制措施調降，零售餐飲及勞動市場指標減幅已呈逐月縮小。



展望未來，國內疫情穩定，管制措施陸續放寬，加以政府推出振興五倍券及各項加碼措施帶動下，內需消費可望逐漸回溫；投資方面，國內半導體、5G、綠能等投資持續擴增，均有助推升國內投資動能；出口方面，受惠全球經濟穩健成長，消費性電子新品備貨需求漸次釋出，動能可望保持穩定。惟變種病毒傳播及供應鏈瓶頸風險仍存、主要國家貿易及科技紛爭持續，後續發展仍須密切關注，並妥為因應。

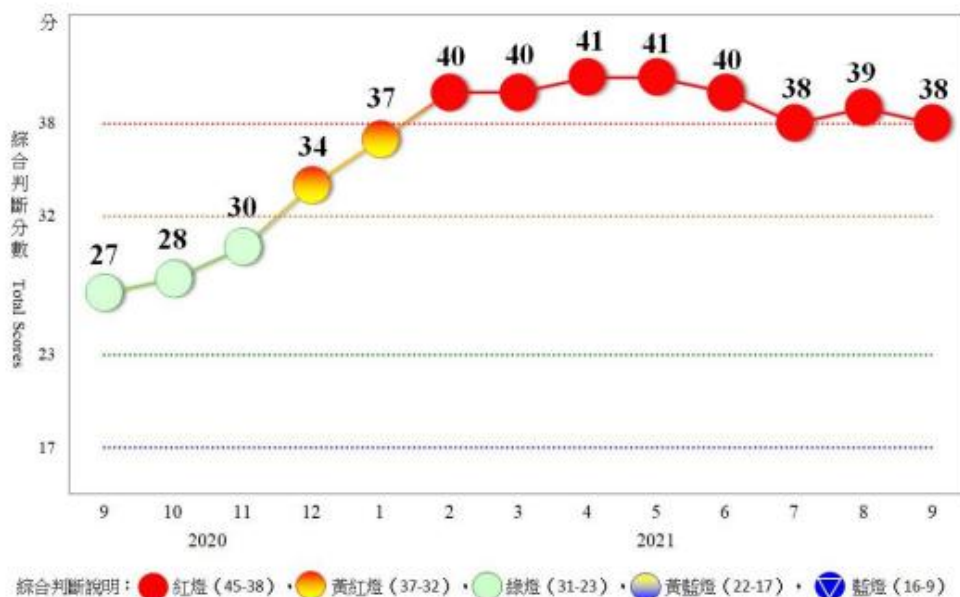


圖3 近一年景氣對策信號走勢圖

		2020年				2021年											
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月		9月		
		燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	%	燈號	%	
綜合判斷	燈號	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	分數	27	28	30	34	37	40	40	41	41	40	38	39		38		
貨幣總計數M1B		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	15.5	●	15.1	
股價指數		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	34.4	●	36.6	
工業生產指數		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	11.7 _r	●	12.3	
非農業部門就業人數		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	-0.92	●	-0.74	
海關出口值		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	15.9	●	24.2	
機械及電機設備進口值		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	31.6	●	31.0	
製造業銷售量指數		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	12.8	●	8.5	
批發、零售及餐飲業營業額		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	9.7	●	6.9	
製造業營業氣候測驗點		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	103.6 _r	●	101.6	

註：1.各構成項目除製造業營業氣候測驗點之單位為點(基期為95年)外，其餘均為年變動率；除股價指數外均經季節調整。

2. r 為修正值。

圖4 價格日期前一年內景氣對策信號說明圖



(三) 社會因素

社會因素包含人口狀態、家族構成及世代分離狀態、都市形成及公共建設狀態、教育及社會福利狀態、交易及使用收益習慣、建築式樣狀態、資訊化進展狀態、生活方式狀態等。茲就相關重要之不動產社會因素說明如下。

人口為社會經濟構成的基本要素之一，人口數量及年齡結構的變化為決定一地區發展的重要關鍵。透過人口成長及人口分布組成分析，能夠說明都市成長與都市化現象之過程；而藉由人口結構的推算，可適時地反映出地區人口成長類型與大致的社會和經濟狀況，亦能了解該地區未來勞動人口之充足與否。

1. 人口成長

依據桃園市大溪區戶政事務所統計資料，經分別調查自民國100年10月至110年10月間人口成長情形，大溪區人口由91,997人增加至95,074人，十年間共增加3,077人，年平均增加0.33%。

2. 人口分布

由各村里人口數分布來看，一德里及仁愛里為民國110年10月底大溪區內各村人口數最多之地區，其人口數分別為6,647人及6,445人。

3. 人口組成

依桃園市大溪戶政事務所統計資料顯示，自民國100年10月至109年10月間（近十年間），大溪區之人口年齡層結構多以30歲至59歲之青壯年人口為主。

依據桃園市大溪戶政事務所統計資料顯示，自民國100年至109年間，大溪區幼年人口扶養比由22.87%下降為18.67%，而老年人口扶養比則為14.85%明顯上升為20.84%。

從上述幼年人口及老年人口扶養率觀察可發現，大溪區近十年的幼年人口扶養比明顯下降，老化指數相較之下則有較為明顯之增加，顯見大溪區之勞動參與及經濟生產力正逐年下降，屬勞力略為不足、老年人口逐漸提升之鄉鎮，高齡化人口趨勢日益顯著。



二、市場概況分析

(一) 不動產市場概況分析

由於全球終端需求強勁，加上國內投資明顯優於預期，商品出口持續擴張，但民間消費仍受防疫管制措施影響，表現疲弱抵銷部分增幅，2021Q3經濟成長率概估值為3.8%，較上季回落。景氣指標方面仍反映出整體經濟的強勁動能，9月景氣綜合判斷分數為38分，是自2月以來連續亮出的第八顆紅燈。外銷訂單持續亮眼，寫下連19個月正成長，9月訂單更達629億美元，破紀錄創歷年單月最高，總計Q3訂單金額1,717億美元，年增21.7%。資金方面，全球市場資金呈寬鬆狀態且在低利率水準，加上國內持續實行疫情紓困方案，Q3M1B及M2年增率分別為15.7%及8.6%，資金仍相當充沛。隨著通膨升溫、聯準會計畫啟動縮表引發美股震盪，讓向來高度連動的台股也無法倖免，第三季起價格與成交量同步下滑，7月呈現先漲後跌走勢，最高至18,034點歷史新高，隨後急挫1,140點，月線翻黑。8月初更遇上連九跌，成交較7月量縮約三分之一，9月再受一連串國際事件，包括恆大債務危機、FOMC會議決策、美債上限議題、中國雙限政策等影響，重挫3.18%。最終季線下跌820.69點，以16934.77點作收。

7、8月仍受疫情全國三級警戒管制未解、民俗月淡季以及兩項不動產新制推行等因素，實質房市交易相關活動放緩。9月甩開疫情干擾，加上經濟基本面仍佳，驅使等待已久的實質需求出籠，推升房市快速回溫。2021Q3全台移轉量為7.37萬棟，較上季減少21.8%，比去年同期減少19.5%，六都均同步滑落，反映市場信心受到影響而表現遲滯。價格方面，持續受到低利環境與資金充沛影響，Q3全台房價仍有支撐，除了雙北地區較上季微幅修正外，其餘仍呈現上漲，其中新竹縣市受科技產業持續暢旺的帶動下，季漲3.71%，連續三季正成長。Q3建照量逐步回穩至年初水準，較Q2增加約15.8%，台南市更呈現倍數成長，主要是當地產業擴廠效應，大量工作人口剛性需求，建商推



案信心樂觀。整體而言房市景氣仍在復甦的循環軌道上，短期內雖有本土疫情爆發影響房市，但在資金充沛與低利率環境持續支撐下，隨著疫情趨穩後，自住購屋需求強勁的力道持續推升，房市走勢仍將維持正面樂觀。

（資料來源：2021年第三季 - 信義不動產評論）

（二）區域不動產市場價格水準分析

勘估標的為非都市計畫範圍內之鄉村區乙種建築用地，經依內政部地政司不動產交易實價查詢服務網蒐集大溪區距離價格日期近4年內(民國106年11月至110年10月)之交易實例，於乙種建築用地部分，鄉村區乙種建築用地土地買賣實例計有17筆，特定農業區甲種建築用地土地買賣實例計有1筆，共18筆（如下表2所示）。經調查下表2內案例，經排除持分移轉、含未保存登記建物、屬原住民保留地等明顯影響價格因素之交易案例外，依土地個別條件之不同，鄉村區乙種建築用地、特定農業區甲種建築用地成交單價多為8,200元/m²~36,200元/m²之間。

表2 鄰近地段內鄉村區乙種建築用地及特定農業區甲種建築用地買賣實例彙總表

項次	鄉鎮市區	地段地號	交易 年/月	總價 (萬元)	土地移轉面積 (m ²)	土地單價 (萬元/m ²)
1	大溪區	大鶯段 1047 地號	110/05	60	132	0.82
2	大溪區	大鶯段 482-1 地號	110/04	56.4	377	3.03
3	大溪區	大鶯段 605、606、607 地號	109/10	1700	748.01	3.20
4	大溪區	大鶯段 609 地號	109/09	55	781.85	1.53
5	大溪區	大鶯段 595 地號	109/08	23	146.28	1.34
6	大溪區	大鶯段 551-8 地號	108/09	154.5	146.28	2.72
7	大溪區	大鶯段 550-2 地號	108/09	86.2	307.4	2.27
8	大溪區	大鶯段 551 地號	108/07	280.4	322.3	2.72
9	大溪區	大鶯段 550-2 地號	108/07	86.2	62.07	2.27
10	大溪區	大鶯段 550-3 地號	108/07	129.3	65.6	2.27
11	大溪區	大鶯段 551-4 地號	108/07	537.3	144.98	2.56
12	大溪區	大鶯段 551-5 地號	108/07	393.2	34.33	3.02
13	大溪區	大鶯段 1054 地號	108/05	960	433	2.03
14	大溪區	大鶯段 551-3 地號	108/02	910.6	138	2.50
15	大溪區	大鶯段 1252 地號	107/12	405	71	2.37



項次	鄉鎮市區	地段地號	交易 年/月	總價 (萬元)	土地移轉面積 (m ²)	土地單價 (萬元/m ²)
16	大溪區	大鶯段 1117 地號	109/04	520.2	622.3	2.86
17	大溪區	員林段 429 地號	110/04	225	69	3.26
18	大溪區	大鶯段 1050 地號	107/04	3060	845.1	3.62

三、區域因素分析

(一) 區域環境概述

1. 地理位置

大溪區位於桃園市東南方，西有平鎮區，西南接龍潭區，西北鄰八德區，東南為復興區，東北與新北市鶯歌區、三峽區相接。

2. 地形與地勢

大溪地勢台地丘陵多，平原少，主要河川有大漢溪、烏塗窟溪、草嶺溪；重要山脈有金面山（海拔667公尺）、白石山（海拔573公尺）、溪洲山（海拔578公尺）、草嶺山（海拔348公尺）、尾寮山（海拔222公尺）、烏塗窟山（海拔283公尺）；阿姆坪位於海拔631公尺高之枕頭山山脈之尾端，緊鄰大漢溪。

3. 區域人口概況

大溪區全鄉面積為105.2平方公里，依戶籍登記數計有28里678鄰，經查大溪區戶政事務所於110年10月之統計資料，大溪區家戶數為34,433戶，人口數為95,074人，人口密度為每平方公里904人，總人口數較去年同月減少0.764%。

於110年10月，人口分部以一德里之人口數最多(6,647人、2,409戶)，依次為仁愛里(6,445人、2,168戶)、仁和里(6,314人、2,085戶)。另本案標的即位於中新里(1,675人、613戶)。

4. 區域土地利用情形

(1)區域土地使用分區概況：本案標的位於桃園市大溪區，屬非都市土地計畫範圍，區域土地以乙種建築用地為最主要之使用地類別，其次則為水利用地，餘則夾雜有農牧用地、丁種建築用地及交通用地等。

(2)區域土地利用強度：中強度，中密度利用狀態。茲參考內政部國土測繪中心之國土測繪圖資服務雲（網址為：<https://maps.nlsc.gov.tw/>），將勘估標的周邊之非都市土地使用地類別圖示意圖列示如下圖5所示，另將勘估標的周邊之航照圖列示如下圖6所示。

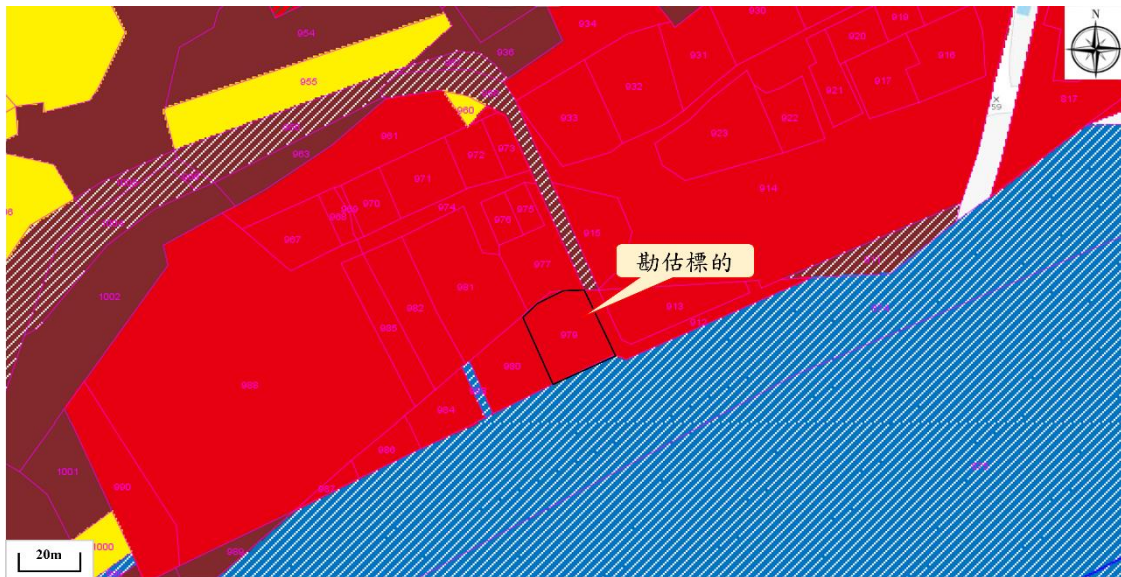


圖 5 勘估標的周邊之非都市土地使用地類別圖示意圖



圖 6 勘估標的周邊之航照圖

(3)區域土地利用情況：由於勘估標的大鶯段979地號土地所在區域為鄉村區，故經綜合分析，標的周邊現況之產業活動多以住宅為主，土地利用強度為中密度，故就當地整體而言，商業活動多位



於興豐路、介壽路二段，以提供地區民生需求消費型態為主，包含小型零售批發、餐飲業等。

- (4)產業發展趨勢穩定。
- (5)商業活動之聚集性普通。
- (6)產業活動之聚集性普通。
- (7)整體而言，區域產業發展潛力普通。

5.區域建物利用情況

- (1)近鄰地區建物樓層概況：本案標的鄰近地區建物型態以透天厝、平房為主。
- (2)近鄰地區建物使用情況：透天厝及平房多作為住宅使用。

(二) 區域環境內之公共設施概況

1.水電供給：本區水電供應、瓦斯、電訊等公用設備普通。

2.公共設施

- (1)接近市場之距離為3.9公里以內。
- (2)接近里鄰公園之距離為0.4公里以內。
- (3)接近國民小學之距離為1.4公里以內。
- (4)接近國民中學之距離為4.6公里以內。
- (5)接近服務性設施如郵局、銀行、醫院等之距離為0.75公里以內。
- (6)近鄰地區無停車場地。
- (7)公害發生之程度：無。
- (8)嫌惡設施：距離為0.5公里以內。

嫌惡設施可以定義為「為達成公共利益，服務一般民眾，但可能對生活品質、生命健康等造成威脅，以致於住戶希望不要設置在其住家附近的設施。亦可稱之為「鄰避」設施(NIMBY, Not-In-My-Back-Yard；不要在我家後院)。嫌惡(鄰避)設施基本上可分為下列兩大類：

A. 對生命健康或安全性形成威脅



- a.機場周邊：飛安疑慮、飛機起降噪音刺耳。
- b.加油站、瓦斯槽、瓦斯行：大量汽油、天然氣處就像不定時炸彈。
- c.工業區、工廠：易產生廢氣、廢水，還會發生工安意外。
- d.高壓電塔、基地台、變電所：電磁波、輻射，無形中對人體造成傷害。

B.對生活品質或寧適度產生干擾

- a.宮廟神壇：唸經、放鞭炮等噪音，信眾燒香、燒紙錢，香火味刺鼻。
- b.殯儀館：常舉行喪葬儀式，干擾居家生活。
- c.禮儀公司、墳墓、靈骨塔：對一般人來說較不祥，心理易產生恐懼。
- d.高架道路：車流噪音、臨高架橋的住戶隱私性較差。
- e.停車塔：周邊車輛出入多，居民出入較不安全。
- f.焚化爐、垃圾場：垃圾車出出入觀感不佳，且周邊環境衛生較差。
- g.傳統市場：小環境恐較髒亂，老鼠、蟑螂可能也會比較多。
- h.特種行業：與一般住家作息相反，出入人口較複雜。
- i.鐵軌鐵路平交道：震動、噪音。

經實地勘察，勘估標的周邊 1.5 公里有顯著嫌惡設施。

(9)優質設施

優質設施諸如如景觀、面河、面海等特殊區位景緻，另與「鄰避」設施相反之用詞則為「迎毗」設施（YIMBY, Yes-In-My-Back-Yard），如：公園、圖書館等設施。經實地勘察，勘估標的周邊無顯著優質設施。



(三) 區域環境內之交通運輸概況

1. 主要道路規劃情形

區域內交通主要以公路為主，以大鶯路、中正三路為主，另有零星產業道路分佈其中。

2. 聯外道路規劃情形

區域內聯外道路以縣道114號、台4線為主，由縣道114號往東可至新北市三峽區；由台4線往北續接台1線往西可至桃園市中壢區，整體聯外道路規劃情形普通。

3. 大眾運輸工具

本案標的區域內交通工具多以自備車輛為主，大眾運輸工具以公車為主，於大鶯路有公車路線，主要之公車路線有5101號路線。

(四) 區域環境內之重大公共建設及觀光景點

以標的為中心，半徑 2,500 公尺以內，除有台 4 線重大公共建設外，另有大鶯綠野景觀自行車道等觀光景點。

(五) 區域環境內之公共設施概述

路線距離 2,500 公尺內之相關服務性設施有中新派出所、中興社區活動中心、大溪區農會中新分部、中興國小等公共設施可供利用。整體公共設施之服務機能便利性普通。

(六) 區域之未來發展趨勢

標的所在區域位於桃園市大溪區地區非都市土地計畫範圍，近鄰地區屬鄉村區、特定農業區、特定專用區，周邊主要產業為農業及工業，屬一、二級產業。

(七) 區域不動產市場概況

1. 不動產市場供給趨勢

- (1) 區域環境多屬住宅、農業之樣態。
- (2) 區域環境內交易市場多以建地、農地為流通對象。
- (3) 整體而言，住宅不動產市場供給以平房、透天產品為主。
- (4) 不動產市場供給趨勢平穩。



(5)預計未來市場供給趨勢平穩。

2.不動產市場需求趨勢

(1)區域環境內居住人口呈平穩，對房地產市場需求亦平穩。

(2)區域環境內公共設施普通、交通普通、市容景觀普通，區域環境內以農業、建地需求為主。

(3)整體而言，不動產市場需求以農地、建地為主。

(4)不動產市場需求趨勢平穩。

(5)預計未來市場需求趨勢平穩。



四、個別因素分析

(一) 土地個別條件

1. 勘估標的個別條件分析

茲將勘估標的個別條件分析整理如下表 3。

表3 勘估標的與其臨接土地等勘估標的個別條件分析表

項目	內容
1.勘估標的地段號	桃園市大溪區大鶯段 979 地號土地
2.面積	424.36 m ² (折合為 128.3689 坪)
3.基地臨路寬度	20 公尺
4.基地平均深度	22 公尺
5.面前道路名稱	未臨路
6.道路寬度	--
7.形狀	近似長方形
8.地勢	低窪
9.土地使用分區	鄉村區乙種建築用地
10.土地使用現況	大鶯段979地號現況為雜木林，未作任何使用
11.備註	--

2.地籍位置標示：如下圖7所示。



圖 7 勘估標的地籍位置標示圖

3.基地四周臨路情形、臨接道路狀況：勘估標的未臨路。

道路層級	道路名稱	道路寬度 (m)	說明
聯絡道路	大鶯路、 中正三路	10	往東行逕可至；往西行銜接桃54續接台4線。
聯外道路	台4線	20	向北行可通往桃園區；向南行可通往龍潭區。

4.位置概述：勘估標的位於大溪區農會中新分部東南側路線距離約750公尺處。

(二) 土地法定使用管制與其他管制事項

1.標的土地法定使用編(劃)定

勘估標的屬非都市土地，土地使用分區及使用地類別為鄉村區乙種建築用地。

2.法令使用管制或其他管制事項

相關法令對於勘估標的土地之管制內容列示如下：



◎ 非都市土地使用管制規則（節錄部份）

（民國65年03月30日發佈，最新修正日期為民國110年07月15日）

第六條

非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣（市）政府通知土地登記機關於土地登記簿標示部加註臨時使用用途及期限。中央目的事業主管機關及直轄市、縣（市）政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。

前項容許使用及臨時性設施，其他法律有禁止或限制使用之規定者，依其規定。

海域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如非都市土地使用管制規則之各種使用地容許使用項目及許可使用細目表；海域用地容許使用項目及區位許可使用細目如非都市土地使用管制規則之海域用地容許使用項目及區位許可使用細目表。

非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。目的事業主管機關為辦理容許使用案件，得視實際需要，訂定審查作業要點。

第九條

下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣（市）主管機關得視實際需要酌予調降，並報請中央主管機關備查：

- 一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。
- 二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。



- 三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。
- 五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。
- 六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 八、殯葬用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。

經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區或行政院同意設立之自由經濟示範區土地使用計畫而規劃之特定專用區或工業區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。

經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。

第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：

- 一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。
- 二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。
- 三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。
- 四、古蹟保存用地之中央主管機關：文化部。

非都市土地使用管制規則對甲種建築用地之容許使用項目、許可使用細目如下：



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可 使用細目	需經目的事業主管機關、 使用地主管機關及 有關機關許可使用細目	
乙種建築用地	(一)住宅	1.住宅		
		2.民宿		
	(二)鄉村教育設施	1.幼兒園		
		2.其他教育設施		
	(三)行政及文教設施	1.鄉（鎮、市）民代表會及鄉（鎮、市）公所		
		2.村里辦公處及集會所		
		3.圖書館		
		4.農民組織及農業推廣設施		
		5.電影放映場所		
		6.藝文展演場所		
		7.政府機關		
		8.其他行政及文教設施		
	(四)衛生及福利設施	1.醫療機構		
		2.衛生所（室）		
		3.護理機構及精神復健機構		
		4.老人福利機構		
		5.兒童少年婦女身心障礙福利機構		
		6.社區活動中心及社會救助機構		
		7.托嬰中心		
		8.長期照顧服務機構		
		9.其他衛生及福利設施		
	(五)安全設施	1.警政及其他警衛設施		
		2.消防設施		
		3.其他安全設施		
	(六)宗教建築	1.寺廟		
		2.教會（堂）		



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可 使用細目	需經目的事業主管機關、 使用地主管機關及 有關機關許可使用細目	
		3.其他宗教建築物		
	(七)日用品零售 及服務設施	1.零售設施		
		2.批發設施		
		3.倉儲設施		
		4.營業及辦公處所		一、國際觀光旅館、觀光旅館、一般旅館者，不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
	(八)公用事業設施	1.郵政局所及郵件處理場		
		2.電信公司營運處（所）		
		3.電信線路中心及機房設施		
		4.電信、微波收發站（含基地臺）		
		5.加油站、加氣站		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		6.發電、輸電、配電、變電等設施		
		7.自來水設施		
		8.抽水站		
		9.國防設施		
		10.警察分局、駐在所、檢查哨或消防分小隊		
		11.天然氣事業加壓站、整壓站及其他有關之設備		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		12.海堤設施		
		13.人行步道、涼亭、公廁設施		
		14.衛星廣播電視事業、無線及有線電		



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可 使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
		視、廣播電臺及其相關設施		
		15.自來水公司施設之簡易自來水工程設施、自來水、淨水設備、配水池、加壓站及管線工程等設施		
			16.一般廢棄物資源回收貯存設施	一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、回收貯存項目以依廢棄物清理法第五條第六項公告之一般廢棄物回收項目及依同法第十五條第二項公告應回收之物品或其包裝、容器經食用或使用後產生之一般廢棄物為限。但農藥廢容器、環境衛生用藥廢容器、廢機動車輛、廢輪胎、廢鉛蓄電池除位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		17.公路汽車客運業、市區汽車客運業（場站）設施		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		18.水力發電輸水管設施		
		19.其他公用事業設施		
	(九)無公害性小型工業設施	無公害性小型工業設施		一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、經環境保護機關審查符合環境保護法規規定管制標準之製造加工業。 三、動力（含電熱）不得超過一·二五瓩。但空調冷氣設備不在此限。 四、作業廠房最大基層建築面積，不得超過二百平方公尺。
	(十)農作產銷設施	1.育苗作業室		
		2.菇類栽培設施		符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可：



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可 使用細目	需經目的事業主管機關、 使用地主管機關及 有關機關許可使用細目	
				(一)使用面積一百五十平方公尺以上，且位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 (二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。
		3.溫室或網室		
		4.作物栽培及培養設施		
		5.堆肥舍(場)		一、使用面積一百五十平方公尺以上者，不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可： (一)使用面積未達一百五十平方公尺，且位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 (二)使用面積五百平方公尺以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。
		6.農機具室		
		7.乾燥機房、碾米機房		
		8.曬場		
		9.管理室、農業資材室		
		10.農田灌溉排水設施		
		11.農產品集貨運銷處理室(含集貨及包裝處理場所、冷藏冷凍及儲存場所)		符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可： (一)位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 (二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。
		12.農產品批發零售場(站)		
		13.消毒室或燻蒸室		
		14.自產農產品附屬加工設施		
		15.農路		



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可 使用細目	需經目的事業主管機關、 使用地主管機關及 有關機關許可使用細目	
		16.其他農作 產銷設施		符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可： (一)使用面積一百五十平方公尺以上，且位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 (二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。
	(十一)畜牧設施	1.畜舍		符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可： (一)使用面積一百五十平方公尺以上，且位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 (二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。
		2.禽舍		符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可： (一)使用面積一百五十平方公尺以上，且位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 (二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。
		3.孵化場		
		4.畜禽停棲場 及運動場		
		5.水池（水禽 飼養用）		
		6.管理室		
		7.畜牧污染處 理設施		一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		8.堆肥舍 （場）		一、使用面積一百五十平方公尺以上者，不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可： (一)使用面積未達一百五十平方公尺，且位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可 使用細目	需經目的事業主管機關、 使用地主管機關及 有關機關許可使用細目	
				(二)使用面積五百平方公尺以上， 且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。
		9.死廢畜禽處理設施		一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		10.青貯塔 (窖)		
		11.飼(芻)料調配或倉儲設施		
		12.畜禽產品轉運場(站)		符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可： (一)位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 (二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。
		13.畜禽產品處理設施		一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		14.畜禽屠宰分切場		一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		15.榨乳及儲乳設施		
		16.其他畜牧設施		符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可： (一)使用面積一百五十平方公尺以上，且位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 (二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可 使用細目	需經目的事業主管機關、 使用地主管機關及 有關機關許可使用細目	
	(十二)水產養殖設施	1.養殖池		
		2.飼料調配及儲藏室		
		3.管理室		
		4.自產水產品集貨包裝加工處理設施(含轉運、冷藏冷凍、儲存場所及蓄養池)		符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可： (一)位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 (二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。
		5.養殖污染防治設施		
		6.抽水機房		
		7.循環水設施		
		8.電力室		
		9.室內循環水養殖設施		
		10.一般室內養殖設施		
		11.蓄水池		
		12.進排水道		
		13.其他水產養殖經營設施		符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可： (一)位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 (二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。
	(十三)遊憩設施	1.兒童遊憩場		
		2.青少年遊憩場		
		3.小型公園或里鄰公園		
		4.室內桌球館或撞球場		
		5.球場、溜冰場或游泳池		
		6.其他室內及小型遊憩設施		
		7.其他室內及小型運動設施		
	(十四)交通設施	1.氣象局及其設備		



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可 使用細目	需經目的事業主管機關、 使用地主管機關及 有關機關許可使用細目	
		2.氣象觀測站、地震測報站、海象觀測站、水文觀測站		
		3.雷達站		
		4.電信線路中心及機房、衛星站、地平發射站		
		5.民用航空站、助航設施		民用航空站位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		6.道路之養護、監理安全等設施		
		7.汽車修理業		
		8.汽車運輸業場站、設施		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		9.駕駛訓練班		
		10.道路鐵路港灣及其設施		
		11.停車場		
		12.貨櫃集散站		不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
		13.道路收費站、道路服務及管理設施		
		14.其他交通設施		
	(十五)水源保護及水土保持設施	1.保育水土所採之保育設施		
		2.保護水源之職工辦公室及宿舍		
		3.自來水取水處理、管理及配送設施		
		4.水庫及與水庫有關的構造物及設施		
		5.水文觀測設施		



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可 使用細目	需經目的事業主管機關、 使用地主管機關及 有關機關許可使用細目	
		6.其他水源保護及水土保持設施		
	(十六)農產品集散批發運銷設施	1.農（畜、水）產品之集散場（站）、堆積場（站）、轉運場（站）、拍賣場（站）、批發及零售場（站）		符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可： (一)位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 (二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。
		2.其他農產品集散批發運銷設施		符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可： (一)使用面積一百五十平方公尺以上，且位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 (二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。
	(十七)再生能源相關設施	1.再生能源發電設施		一、本款各目使用面積一百五十平方公尺以上者，不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、本款各目符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可： (一)使用面積未達一百五十平方公尺，且位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 (二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。 三、沼氣發電、一般廢棄物及一般事業廢棄物為再生能源者除外。
		2.再生能源熱能設施		沼氣發電、一般廢棄物及一般事業廢棄物為再生能源者除外。
		3.再生能源衍生燃料及其相關設施		沼氣發電、一般廢棄物及一般事業廢棄物為再生能源者除外。
		4.再生能源輸送管線設施		
		5.其他再生能源相關設施		
	(十八)溫泉井及溫泉儲槽		溫泉井及溫泉儲槽	一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可 使用細目	需經目的事業主管機關、 使用地主管機關及 有關機關許可使用細目	
				二、使用面積合計不得超過三十平方公尺。
	(十九)兒童課後照顧服務中心	兒童課後照顧服務中心		
	(二十)動物保護相關設施	1.動物保護、收容、照護相關設施		一、本款各目需經目的事業主管機關同意。 二、本款各目符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可： (一)使用面積一百五十平方公尺以上，且位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 (二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。
		2.寵物繁殖(買賣)、寄養、訓練設施		
		3.其他動物保護設施		



3. 本案開發所涉相關法規

勘估標的及勘估標的位於桃園市大溪區，勘估標的於實施國土計畫管制前屬非都市計畫範圍之鄉村區乙種建築用地；於實施國土計畫管制後擬變更為非都市計畫範圍之農牧用地。茲將有關本案可能涉及之相關法規，彙整如下表4所示。

表4 本案開發所涉相關法規彙整表

項次	法規名稱	場涉及事項	主管機關
一	土地法規		
1	區域計畫法	位於都市土地、非都市土地之管制	中央：內政部 地方：直轄市、 縣（市）政府
3	非都市土地使用管制規則	非都市土地之農牧用地、甲種建築用地等土地管制指導	
二	農業法規		
1	農業發展條例	調節相關農業發展、農地合理利用等規範事項	中央：行政院 農委會 地方：直轄市、 縣（市）政府
2	農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點	農業發展條例第十條農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應徵得主管機關同意之規定	
3	水土保持法	依據該法第三條說明應有維護自然生態防止相關災害發生之措施	
4	山坡地保育利用條例	依據該法第三條說明應有維護自然生態防止相關災害發生之措施	
三	災害法規		
1	災害防救法	各種災害之預防、應變及復原重建	中央：內政部 地方：直轄市、 縣（市）政府
2	地質敏感區劃定變更及廢止辦法	位於山崩地滑、活動斷層地質敏感區之中央主管機關認定	中央：經濟部 地方：直轄市、 縣（市）政府
四	水利法規		
1	水利法	依據該法第三、四章，水權、水權登記之取得或收益權	中央：經濟部 地方：直轄市、 縣（市）政府
2	自來水法	因勘估標的位於竹山東埔蚋溪之西側，故依該法第十一條說明需限制水質破壞之行為	
五	環保法規		



項次	法規名稱	場涉及事項	主管機關
1	環境影響評估法	預防及減輕其開發行為對環境造成不良影響，且須辦理環境影響評估等情形及規定	中央：行政院 環保署 地方：直轄市、 縣（市）政府
2	開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準	依據環境影響評估法辦理相關規定及評估項目	
3	水污染防治法	防治排放水污染，確保水資源之清潔，以維護生態體系	
4	飲用水管理條例	依據該條例第三章之規範，私場所設置供公眾飲用之連續供水固定設備者，應依規定維護，並作成維護紀錄，紀錄應予揭示，並保存供主管機關查驗	

資料來源：本事務所整理。

(三) 勘估標的及比準地現況照片

有關本案勘估標的地籍圖及相關使用現況，如下圖8及圖9所示。

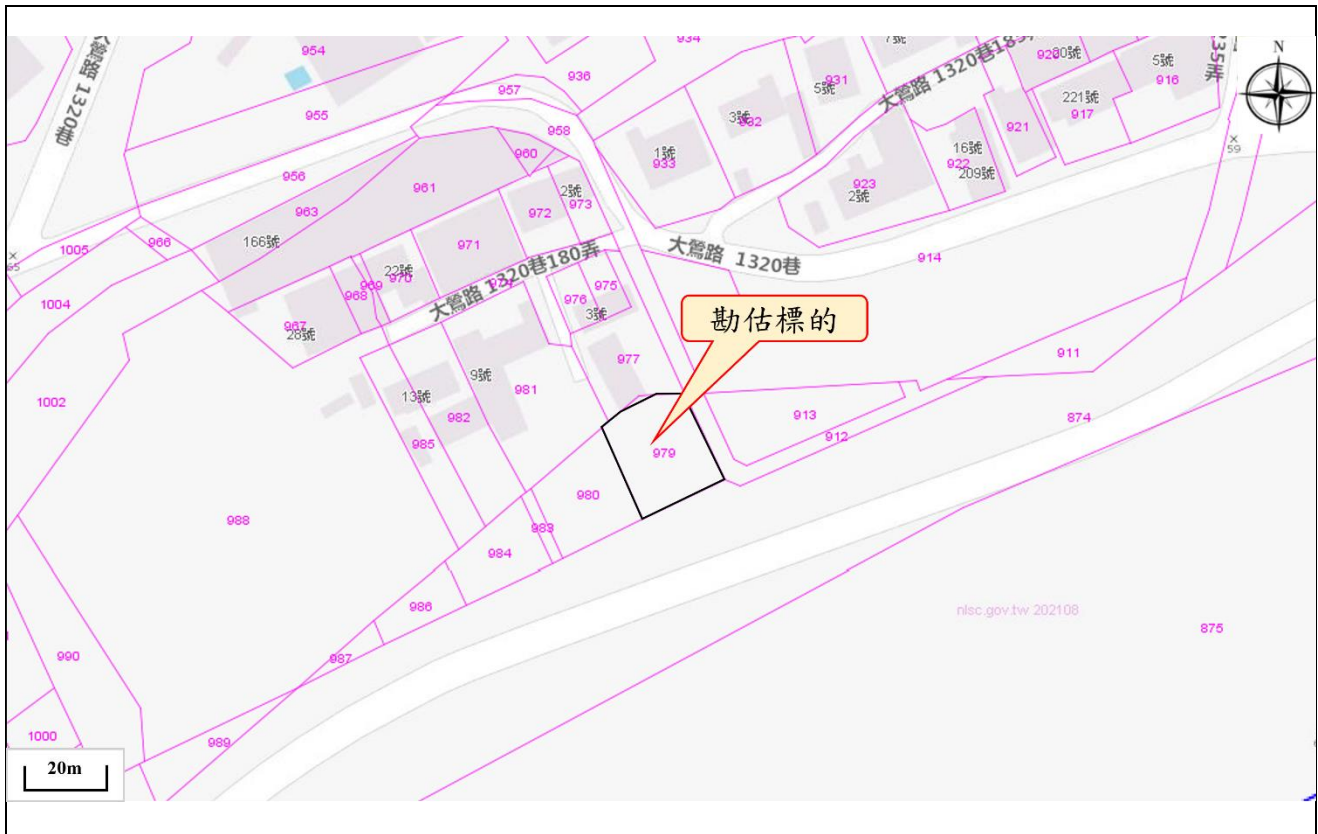


圖8 勘估標的現況照片及其拍攝視角示意圖

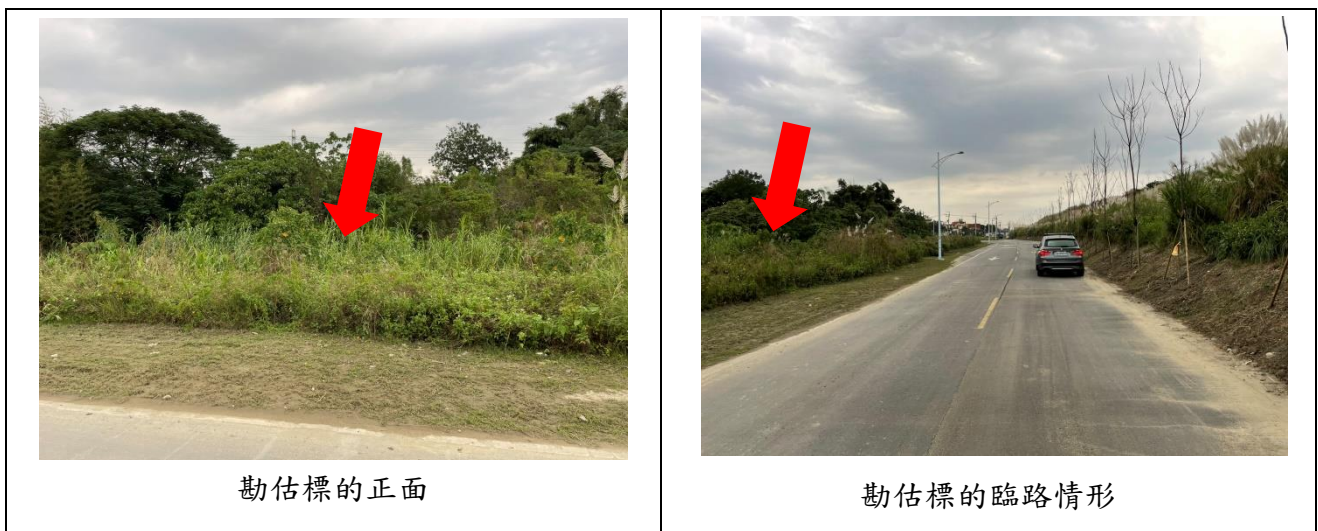


圖9 勘估標的現況照片及其拍攝視角示意圖

有關本案比準地地籍圖及相關使用現況，如下圖10及圖11所示。

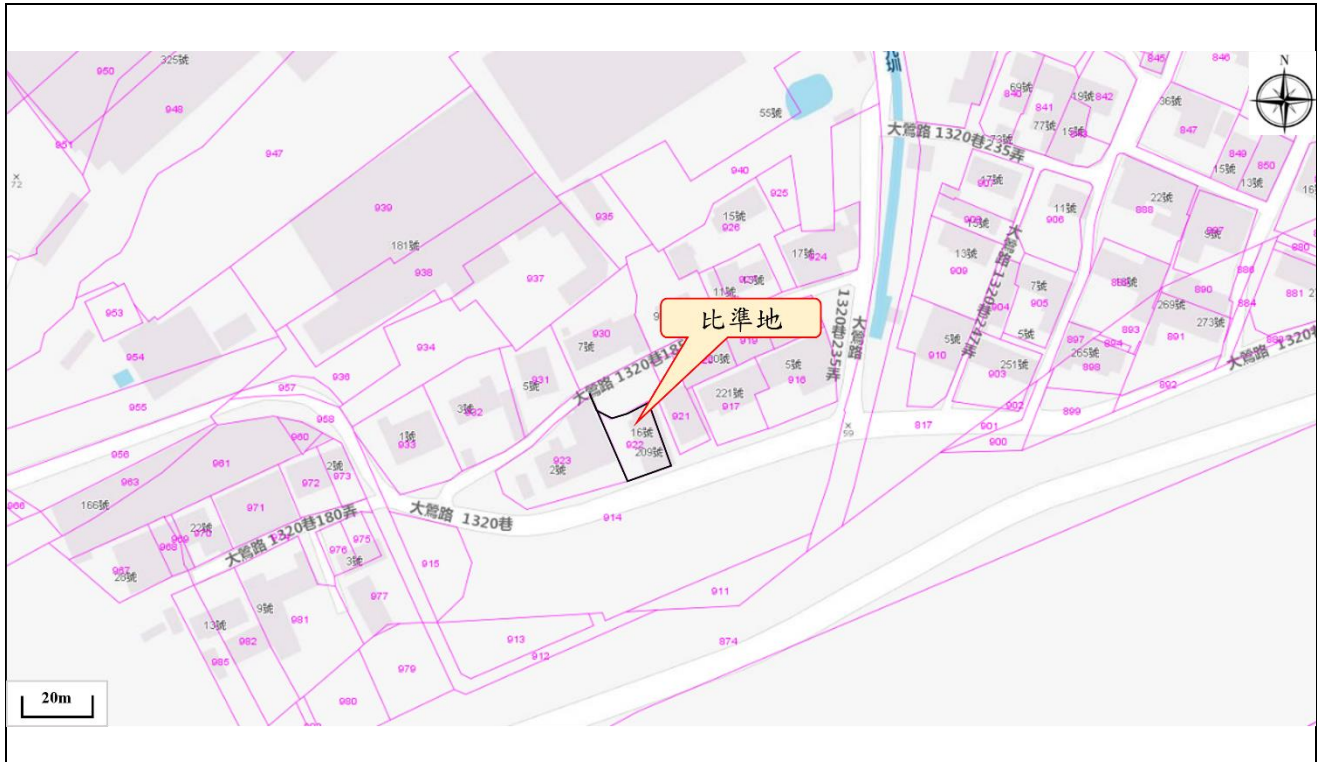


圖10 比準地現況照片及其拍攝視角示意圖

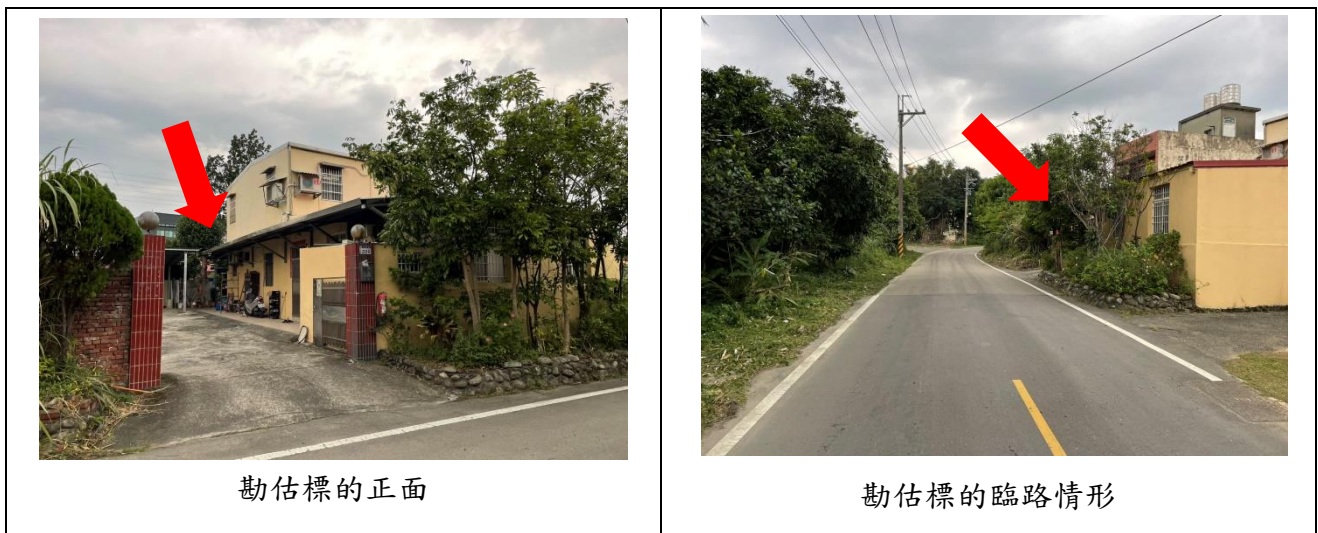


圖11 比準地現況照片及其拍攝視角示意圖



(四) 土地利用情況

1. 土地是否有出租情形：☐是☒否☐委託人未告知，無法確定。
2. 土地現況是否被他人占用：☐是☒否☐委託人未告知，無法確定。
3. 土地是否有未登記之法定他項權利：☐是☒否☐委託人未告知，無法確定。
4. 土地是否含現有巷道：☐是☒否☐委託人未告知，無法確定。
5. 土地鄰旁是否有嫌惡設施經過：☐是☒否☐委託人未告知，無法確定。
6. 土地是否含法定空地：☒是☐否☐委託人未告知，無法確定

(五) 環境敏感查詢結果

經查經濟部中央地質調查所地質敏感區線上查詢系統，勘估標的非屬地質敏感區。說明查詢結果如下圖12所示。



*****查詢結果列印完畢*****

- 註: 一、本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心 107年5月 提供之地籍圖電子檔調整組合而成。
- 二、本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性，應由查詢者自行舉證。如地籍位置有疑義，應以各縣市地政事務所核發之謄本，以及各縣市政府（地質法主管機關）地質敏感區列表清冊為準。
- 三、本查詢結果為經濟部中央地質調查所網路線上製發。

圖12 勘估標的大鶯段979地號地質敏感查詢結果



五、最有效使用分析

(一) 最有效使用之定義

依據不動產估價技術規則（以下簡稱「技術規則」）第2條第17款之規定，最有效使用係指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所作得以獲致最高利益之使用。其中所稱之「通常之使用能力」，依據國際評價準則（International Valuation Standards）之規定，係指「合理而有效率的經營或一般而充分的管理」。

(二) 有關勘估標的之最有效使用分析

勘估標的位於桃園市大溪區，屬於非都市土地範圍內之鄉村區乙種建築用地，其允建建蔽率、允建容積率分別為60%、240%。據現地勘察結果，勘估標的地勢低窪，未臨接道路，現況為雜木林，未做任何使用。其周圍土地開發程度低且速度緩慢，建築形態主要以平房、二層樓透天厝為主。考量當地建物之興建規模與使用習慣，本案勘估標的未符合當地普遍使用情形。

由於勘估標的未臨路，屬無法單獨開發建築利用之土地，於估價實務上評估其價格時，將另選取一與勘估標的面積、形狀、寬度、深度、使用性質或使用管制等條件相同或相近且可供開發建築使用之比準地(桃園市大溪區大鶯段922地號)，於評估該比準地合理價格後，再以比準地為基礎，比較勘估標的與其土地個別條件優劣，進而推估勘估標的合理單價。

經綜合考量比準地之區域市場概況、地理位置、地形與地勢、人口概況、土地及建物利用情形、公共設施概況、交通運輸概況、未來發展趨勢及本案土地面積、形狀、寬度、深度、臨路等條件，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，判斷本案比準地之最有效使用為依其設計容積開發為2.5層樓透天型產品，並規劃作住宅使用。



肆、價格評估

一、價格評估前提與價格種類

- (一) 本次鑑定評估價格種類係屬一般條件下的正常價格。所謂正常價格，係指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。
- (二) 本案勘估標的未臨路，屬無法單獨開發建築利用之土地，故以勘估標的鄰近土地大鶯段 922 地號土地作為比準地(土地使用分區：鄉村區乙種建築用地)，以其價格為基礎，推估勘估標的價格。

二、估價方法之選定及選用該方法之理由

(一) 估價方法之選定

1.各種估價方法之說明

依內政部頒布之「不動產估價技術規則」，一般性估價方法包括比較法、收益法、成本法、土地開發分析法等，考慮市場供需及交易慣例評估其合理市場價格，對於各種估價方法之定義如下。

- (1)比較法：係指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格的方法，其適用於任何不動產產品之評估。
- (2)收益法之直接資本化法：係指以勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法，該方法適用於具有收益之不動產。
- (3)收益法之折現現金流量分析法，指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。前項折現現金流量分析，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。
- (4)成本法：係指勘估標的於價格日期當時重新取得或重新建造所需成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格。



格之方法，大部分於建築物成本價值評估時適用，除此之外，大型開發案亦多以成本法評估。

(5)土地開發分析法：係指根據土地法定用途及使用強度進行開發及改良導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價格之方法，多用於土地素地價值之評估。

2.本案估價方法之選定

本次土地鑑定評估作業以比較法及土地開發分析法為估價方法。

(二)選定之理由

1.勘估標的簡介

本案勘估標的為桃園市大溪區大鶯段979地號，估價目的為查估勘估標的市價以提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考。經現場實地勘察，979地號土地現況為雜木林，未作任何使用。

2.估價方法選定之理由

(1)選取比準地

勘估標的未臨路，屬無法單獨開發建築利用之土地，經針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下之專業意見分析後，本事務所最終選取一與勘估標的面積、形狀、寬度、深度、使用性質或使用管制等條件相同或相近且可供開發建築使用之大鶯段922地號為比準地。

比準地個別條件說明：

項目	內容
1.比準地地段號	大鶯段 922 地號
2.面積	244.32 (m ²) (折合為 73.9068 坪)



項目	內容
3.基地寬度	約 13 公尺
4.基地平均深度	約 18 公尺
5.面前道路名稱	大鶯路 1320 巷
6.道路寬度	6M
7.形狀	近似長方形
8.地勢	平坦
9.土地使用分區及 使用地類別	鄉村區乙種建築用地
10.法定建蔽率	60%
11.法定容積率	240%
12.允建容積率	240%
13.土地使用現況	二層樓透天厝坐落
14.其他	---

(2)依比準地性質選定估價方法

比準地大鶯段922地號土地為鄉村區乙種建築用地，土地現況有二層樓透天厝坐落，作住宅使用。

另考量於近鄰地區或類似地區中，有多筆鄉村區乙種建築用地成交案例，故本事務所先採用比較法進行評估，並詳加調查是否有與比準地應同作住宅使用之成交案例。

另考量土地開發分析法係指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格，而比準地屬前述土地開發分析法中可供進行開發或建築改良之開發型不動產，故採用土地開發分析法進行評估。



故本事務所最終除採用比較法外，亦採用土地開發分析法等二種方法評定比準地之價值，再以比準地為基礎，比較勘估標的與其土地個別條件優劣，進而推估勘估標的合理單價。

(3)依勘估標的（變更後）性質選定估價方法

實施國土計畫管制後，既有合法可建築用地變更為非可建築用地時，其變更補償費金額之計算方式如下：

- a. 非屬災害類型環境敏感地區土地：變更補償費金額＝（合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格－申請補償時之單位土地價格）×編定為非可建築用地之土地面積×土地所有權權利範圍。
- b. 災害類型環境敏感地區土地：變更補償費金額為依前款規定計算所得金額之百分之三十。

有關非可建築用地之單位土地價格，由於市場缺乏收益案例，難以客觀運用技術規則第四十四條第一項第1款之公式進行計算，故最終不採用收益法進行評估。另因農牧用地非屬不動產估價技術規則第70條所指可供開發或建築之土地，故不適合依土地開發分析法進行評估。

依不動產估價技術規則第14條之規定，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。故依前述規定本次僅採用比較法。



三、計算過程說明

(一) 比準地價格評估

1. 依比較法計算比準地單價之過程說明

(1) 比較法之估價程序

比較法估價之程序可依序分為「蒐集並查證比較標的相關資料」、「選擇與比準地條件相同或相似之比較標的」、「對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整」、「比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額」、「計算比準地之試算價格」及「決定比準地之比較價格」等六步驟。

A. 蒐集並查證比較標的相關資料

依「不動產估價技術規則」第12條規定，不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：(1)實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與比準地價格種類相同者。(2)與比準地位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。(3)與比準地使用性質或使用管制相同或相近者。(4)實例價格形成日期與比準地之價格日期接近者。

經參考內政部「不動產交易實價查詢服務網」所登錄之資料，於距價格日期近4年內（106年11月至110年10月），本事務所先行於比準地同一供需圈內蒐集與本案比準地條件較為接近之鄉村區乙種建築用地及特定農業區甲種建築用地買賣實例（如前述表2、圖5所示）。

B. 選擇與比準地條件相同或相似之比較標的

經參酌前述表2～表3內共18件交易案例之蒐集資料可信度、與比準地之價格形成因素之相近程度，考量本案標的位於桃園市大溪區大鶯段之鄉村區乙種建築用地，因本案應作住宅使用，而現況未作為任何使用，同一供需圈之近鄰地區內有相似類型之案例，因此在比較法案例之選取係以周邊鄉村區乙種



建築用地及特定農業區甲種建築用地案例作為比較案例，以求得勘估標的之比較價格。最終選取2內鄉村區乙種建築用地土地交易案例中之項次3、16、18等3件案例作為本案比準地之比較案例，並將其依序編號為比較標的1～比較標的3。

有關表2內案例採用或不採用為本案比較標的之理由，如下表5所示。另有關勘估標的、比準地與比較標的之相對位置如下圖13所示。

表5 甲種建築用地、乙種建築用地市場案例採用或不採用為本案比較標的之理由說明表

項次	鄉鎮市區	地段地號	交易 年/月	總價 (萬元)	土地移轉 面積(m ²)	土地單價 (萬元/m ²)	採用或不採用為 比較標的之理由
1	大溪區	大鶯段 1047 地號	110/05	60	73.49	0.82	親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易
2	大溪區	大鶯段 482-1 地號	110/04	56.4	18.63	3.03	已採用其他較適宜之案例作為比較標的
3	大溪區	大鶯段 605、606、607 地號	109/10	1700	530.99	3.20	比較標的 1
4	大溪區	大鶯段 609 地號	109/09	55	36	1.53	畸零地或有合併使用效益
5	大溪區	大鶯段 595 地號	109/08	23	17.12	1.34	親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易未登記建物
6	大溪區	大鶯段 551-8 地號	108/09	154.5	56.7 8	2.72	已採用其他較適宜之案例作為比較標的
7	大溪區	大鶯段 550-2 地號	108/09	86.2	38	2.27	已採用其他較適宜之案例作為比較標的
8	大溪區	大鶯段 551 地號	108/07	280.4	103	2.72	已採用其他較適宜之案例作為比較標的
9	大溪區	大鶯段 550-2 地號	108/07	86.2	38	2.27	已採用其他較適宜之案例作為比較標的
10	大溪區	大鶯段 550-3 地號	108/07	129.3	57	2.27	已採用其他較適宜之案例作為比較標的
11	大溪區	大鶯段 551-4 地號	108/07	537.3	210	2.56	已採用其他較適宜之案例作為比較標的
12	大溪區	大鶯段 551-5 地號	108/07	393.2	130	3.02	已採用其他較適宜之案例作為比較標的
13	大溪區	大鶯段 1054 地號	108/05	960	473.09	2.03	已採用其他較適宜之案例作為比較標的
14	大溪區	大鶯段 551-3 地號	108/02	910.6	364	2.50	持分移轉
15	大溪區	大鶯段 1252 地號	107/12	405	171.1	2.37	已採用其他較適宜之案例作為比較標的
16	大溪區	大鶯段 1050 地號	107/04	3060	845.1	3.62	比較標的 2
17	大溪區	員林段 429 地號	110/04	225	69	3.26	已採用其他較適宜之案例作為比較標的
18	大溪區	大鶯段 1117 地號	109/04	520.2	181.87	2.86	比較標的 3



圖13 勘估標的、比準地及其依比較法計算採用之比較案例相對位置圖

C.對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整：

情況調整係指「比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。」例如比較標的之成交价格若受不確定性過高之期待因素影響而產生，即需進行情況調整。

另依技術規則第23條之規定，比較標的若有「急買急賣或急出租急承租、期待因素影響之交易等13種情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。

經查最終選取之比較標的1～比較標的3等3件案例並無前述之情況，故與比準地間不進行情況調整。

另比較標的1～比較標的3等3件案例之交易日期分別為109年10月12日、107年04月26日、109年04月06日，比準地之價格日期為民國110年11月16日，故尚參考大溪區地價指數進行價格日期調整。



D.比較、分析比準地及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額：

經考量勘估標的與比較標的性質，最終針對「自然條件」、「發展潛力」等項目進行區域因素調整；個別因素則係針對「宗地個別條件」、「道路條件」、「接近條件」及「其他」等項目進行調整。

另有關於比較法評估價格之調整過程，本事務所最終以百分率法進行調整。

E.計算比準地之試算價格：

本事務所最終依循「定量分析」及「定性分析」之程序，求取比準地之試算價格。

F.決定比準地之比較價格：

依技術規則第26條之規定，經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之20以上者，應排除該試算價格之適用。前項所稱百分之20以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之20以上者。

另依估價技術規則第27條之規定，不動產估價師應採用3件以上，經依技術規則第26條規定檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。

茲將本事務所進行比較法計算比準地單價時之相關比較修正內容整理如下表6～表9中。



表6 評估本案比準地土地平均單價時之比較標的條件分析表

項目	比準地	比較標的1	比較標的2	比較標的3
縣市	桃園市	桃園市	桃園市	桃園市
鄉鎮市區	大溪區	大溪區	大溪區	大溪區
地段號	大鶯段922地號	大鶯段605、606、607地號	大鶯段1048、1050、1051地號	大鶯段1117地號
價格型態	--	成交價	成交價	成交價
現況照片				
交易價格(元)	--	17,000,000	30,600,000	5,202,000
勘察日期	110/11/16	110/11/16	110/11/16	110/11/16
價格日期或交易日期	110/11/16	109/10/12	107/04/26	109/04/06
使用分區	鄉村區 乙種建築用地	鄉村區 乙種建築用地	鄉村區 乙種建築用地	特定農業區 甲種建築用地
法定建蔽率	60%	60%	60%	60%
法定容積率	240%	240%	240%	240%
地形	近似長方形	不規則形	近似梯形	長方形
地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
交易面積(M ²)	244.32	530.99	845.10	181.87
交易面積(坪)	73.91	160.62	255.64	55.02
臨路情況/ 臨路寬度 (M)	單面臨路 /6	單面臨路 /10	單面臨路 /10	單面臨路 /6
臨路面寬(M)	13	8	25	6
平均深度(M)	18	38	36	34
交通條件	普通	普通	普通	普通
公共設施	普通	普通	普通	普通
整體條件	普通	普通	普通	普通
議價空間(%)	--	0%	0%	0%
成交價格 (元/M ²)	--	32,016	36,209	28,603
成交價格 (元/坪)	--	105,840	119,700	94,547
備註	--	--	--	土地上有鋼架造(有披覆處理)鐵皮屋一間，惟經確認已超過耐用年數。



表 7 評估本案比準地土地平均單價時與比較標的進行之區域因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	比準地	比較標的1	調整百分率	比較標的2	調整百分率	比較標的3	調整百分率
交通運輸	主要道路寬度	大鶯路 10M 普通	大鶯路 10M 普通	0%	大鶯路 10M 普通	0%	大鶯路 10M 普通	0%
	鐵路運輸之便利性	無 劣	無 劣	0%	無 劣	0%	無 劣	0%
	公車之便利性	稍劣	稍劣	0%	稍劣	0%	稍劣	0%
	交流道之便利性	無 劣	無 劣	0%	無 劣	0%	無 劣	0%
	小計	--	--	0%	--	0%	--	0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢傾斜度	平坦 優	平坦 優	0%	平坦 優	0%	平坦 優	0%
	災害影響	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	環境條件	位於水庫集水區、自來水水質水量保護區 稍劣	位於水庫集水區、自來水水質水量保護區 稍劣	0%	位於水庫集水區、自來水水質水量保護區 稍劣	0%	位於水庫集水區、自來水水質水量保護區 稍劣	0%
	小計	--	--	0%	--	0%	--	0%
公共建設	學校配置	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場配置	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場等	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計	--	--	0%	--	0%	--	0%
發展潛力	區域利用成熟度	稍劣	稍劣	0%	稍劣	0%	稍劣	0%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	未來發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計	--	--	0%	--	0%	--	0%
其他	如治安、地方聲望等（由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目）	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素調整百分率		--	--	0%	--	0%	--	0%



表8 評估本案比準地土地平均單價時與比較標的進行之個別因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	比準地	比較標的1	調整百分率	比較標的2	調整百分率	比較標的3	調整百分率
宗地條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	鄉村區	鄉村區	0%	鄉村區	0%	特定農業區	0%
	使用地編定類別	乙種建築用地 稍優	乙種建築用地 稍優	0%	乙種建築用地 稍優	0%	甲種建築用地 稍優	0%
	總價與單價關係	面積較小，總價較低 每單位價格較高 稍優	面積適中，總價適中 每單位價格適中 普通	2%	面積較大，總價較高 每單位價格較低 稍劣	4%	面積小，總價低 每單位價格高 優	-2%
	法定建蔽率	60% 普通	60% 普通	0%	60% 普通	0%	60% 普通	0%
	法定容積率	240% 優	240% 優	0%	240% 優	0%	240% 優	0%
	形狀	近似長方形 稍優	不規則形 劣	6%	近似梯形 普通	2%	長方形 優	-2%
	用地規模	稍劣	普通	-2%	普通	-2%	稍劣	0%
	地勢	平坦 優	平坦 優	0%	平坦 優	0%	平坦 優	0%
	寬深度比	0.72/稍優	0.21/劣	6%	0.69/普通	2%	0.18/劣	6%
	鄰地使用情況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	開發限制	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計	--	--	12%	--	6%	--	2%
道路條件	臨路面數	單面臨路 普通	單面臨路 普通	0%	單面臨路 普通	0%	單面臨路 普通	0%
	臨路寬度(M)	6 普通	10 稍優	-2%	10 稍優	-2%	6 普通	0%
	道路類型	一般道路 普通	跨區域聯外道路 優	-4%	跨區域聯外道路 優	-4%	一般道路 普通	0%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	道路規劃	稍劣	普通	-2%	普通	-2%	稍劣	0%
	小計	--	--	-8%	--	-8%	--	0%
接近條件	接近學校程度	大溪國小 約1,400公尺 普通	距溪國小 約850公尺 普通	0%	大溪國小 約800公尺 普通	0%	大溪國小 約800公尺 普通	0%
	接近車站程度	中新派出所站約450M 稍優	中新站約130M 優	-2%	中新站約90M 優	-2%	中新站約250M 稍優	0%
	接近市場程度	三德零售市場 約3,800公尺 劣	三德零售市場 約3,300公尺 劣	0%	三德零售市場 約3,300公尺 劣	0%	三德零售市場 約3,300公尺 劣	0%
	接近公園程度	大鶯綠野景觀自行車道 300M 稍優	大鶯綠野景觀自行車道 1,200M 普通	-2%	大鶯綠野景觀自行車道 1,200M 普通	-2%	大鶯綠野景觀自行車道 800M 普通	-2%
	接近停車場程度	無 劣	無 劣	0%	無 劣	0%	無 劣	0%
	接近聚落程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	接近服務性設施程度	中新派出所 約450公尺 稍優	農會中新分部 約200公尺 優	-2%	農會中新分部 約180公尺 優	-2%	農會中新分部 約190公尺 優	-2%
	小計	--	--	-6%	--	-6%	--	-4%
週邊環境條件	嫌惡設施有無	公墓約570公尺 普通	公墓約430公尺 稍劣	2%	公墓約390公尺 稍劣	2%	公墓約240公尺 劣	4%
	日照	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	通風	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計	--	--	2%	--	2%	--	4%
其他	如規劃適宜性等 (由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目)	普通	普通	0%	優	-4%	普通	0%
個別因素調整百分率		--	--	0%	--	-10%	--	2%



表9 評估本案比準地土地平均單價時之比較價格推定表

項目		比較標的1	比較標的2	比較標的3
交易價格		32,016	36,209	28,603
價格型態		成交價	成交價	成交價
情況因素	調整百分率	0%	0%	0%
	調整後價格 (元/M ²)	32,016	36,209	28,603
價格日期	調整百分率	0.48%	0.24%	0.88%
	調整後價格 (元/M ²)	32,170	36,296	28,855
區域因素	調整百分率	0%	0%	0%
	調整後價格 (元/M ²)	32,170	36,296	28,855
個別因素	調整百分率	0%	-10%	2%
試算價格 (元/M ²)		32,170	32,666	29,432
比較標的加權數		30%	30%	40%
加權數計算後金額 (元/M ²)		9,651	9,800	11,773
最後推定比較價格 (元/M ²)		31,224		



(2)依比較法評估比準地單價時各修正因素調整說明

A.情況因素調整

依技術規則第23條之規定比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整，比較標的皆未有非屬於一般正常情形而影響價格，故情況因素不予調整。

B.價格日期因素調整

參照內政部公佈之最新一期都市地價指數，距離比準地之價格日期（110年11月16日）最近之已公布地價指數之期別為「110年03月31日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「110年03月31日」之大溪區地價指數為100.24日期；另距離比較標的1之交易日期（109年10月12日）最近之地價指數之期別為「109年09月30日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「109年09月30日」之大溪區地價指數為99.76；另距離比較標的2之交易日期（107年04月26日）最近之地價指數之期別為「107年03月31日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「107年03月31日」之大溪區地價指數為100；另距離比較標的3之交易日期（109年04月06日）最近之地價指數之期別為「109年03月31日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「109年03月31日」之大溪區地價指數為99.37。經參考該地價指數之變動率，最終比較標的1價格日期調整率酌予向上修正0.48%（ $\div (100.24/99.76) - 1$ ）；比較標的2之價格日期調整率酌予向上修正0.24%（ $\div (100.24/100) - 1$ ）；比較標的3之價格日期調整率酌予向上修正0.88%（ $\div (100.24/99.37) - 1$ ）。

C.區域因素調整說明



本比準地與比較標的1、比較標的2、比較標的3於進行區域因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級共分為5級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣。

經考量比準地與比較標的區域價格形成因素之差異，本案針對各比較標的區域因素調整基準及調整說明如下表10所示。

表10 比準地區域因素調整說明彙整表

主要項目	次要項目	基準說明	調整說明
交通運輸條件	主要道路寬度	區域內主要道路寬度分為下列5級：30m以上為優、20m(含)以上未滿30m為稍優、10m(含)以上未滿20m為普通、8m(含)以上未滿10m為稍劣、未滿8m為劣。每級距調整以不超過2%為原則。	比準地與比較標的相當。
	鐵路運輸之便利性	近鄰地區內有鐵路車站者，條件為優；同一供需圈之類似地區有鐵路車站者，條件為普通；同一供需圈內無鐵路車站者，條件為劣。每級距調整以不超過2%為原則。	比準地與比較標的相當。
	公車之便利性	近鄰地區內，公車站牌10處且公車路線達6線以上者，條件為優；公車站牌8處且公車路線達5線以上者，條件為稍優；公車站牌5處且公車路線達4線以上者，條件為普通；公車站牌1處且公車路線達1線以上者，條件為稍劣；近鄰地區內無公車站牌者，條件為劣。每級距調整以不超過2%為原則。	比準地與比較標的相當。
	接近交流道之程度	近鄰地區內有國道及快速道路交流道者，條件為優；同一供需圈之類似地區有國道及快速道路交流道者，條件為普通；同一供需圈內無國道及快速道路交流道者，條件為劣。每級距調整以不超過2%為原則。	比準地與比較標的相當。
自然條件	景觀	包括區域環境景觀，及周邊環境建設成效，以視野寬度及景觀是否良好分別判讀優劣等級，一般情形者為普通。每級距調整以不超過2%為原則。	比準地與比較標的相當。
	排水之良否	以排水設施之有無，排水設施及狀況是否良好來衡量，是否積水來衡量，一般情形者為普通。每級距調整以不超過2%為原則。	比準地與比較標的相當。
	地勢傾斜度	以地勢高亢、平坦或低窪，以及傾斜程度來衡量，區域地勢平坦為優，其餘依優劣等級判定。每級距調整以不超過2%為原則。	比準地與比較標的相當。
	災害影響	以是否容易有災害以及災害影響程度來衡量，一般情形者為普通。每級距調整以不超過2%為原則。	比準地與比較標的相當。
	環境條件	以勘估標的或比較標的所屬環境敏感地區之敏感程度進行比較，將其分為「優」、「稍優」、「普通」、「稍劣」、「劣」等五級。將非屬環境敏感區內之管制強度定義為第1級，其優劣等級定義為優；其餘則依環境敏感區內之管制程度進行分級，管制程度越高，優劣等級越低。每級距調整以不超過3%為原則。	比準地與比較標的相當。



主要項目	次要項目	基準說明	調整說明
公共設施	學校配置	近鄰地區範圍內學校配置數量多寡為調整依據，2 所以上為優，1 所為普通，無學校設施為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	比準地與比較標的相當。
	市場配置	近鄰地區範圍內市場配置數量多寡為調整依據，考量傳統市場外，超級市場、大型賣場亦應適用。2 處以上為優，1 處為普通，無相關設施為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	比準地與比較標的相當。
	公園、廣場等	近鄰地區範圍內公園、廣場配置數量多寡為調整依據。4 處以上為優，3 處為稍優，2 處為普通，1 處為稍劣，無相關設施為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	比準地與比較標的相當。
	觀光遊憩設施	近鄰地區範圍內觀光遊憩設施配置數量多寡為調整依據。2 處以上為優，1 處為普通，無相關設施為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	比準地與比較標的相當。
	服務性設施	以區域內服務性設施之密集程度來衡量，近鄰地區有行政中心(區公所、戶政、地政、圖書館等所在地)者為優，有部分服務性設施(如：農會、郵局、銀行、派出所等)為普通，無服務性設施者為劣。每等級之調整率為 2%。	比準地與比較標的相當。
發展潛力	區域利用成熟度	綜合考量近鄰地區內土地利用密度及強度，判斷優劣等級。每級距調整以不超過 2% 為原則。	比準地與比較標的相當。
	重大建設計畫	以近鄰地區是否受到重大建設計畫影響者進行衡量，分有正面影響及負面影響，無明顯影響者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。	比準地與比較標的相當。
	未來發展趨勢	以人口流動、地區成長趨勢來衡量，若未來發展無明顯趨勢或持平者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。	比準地與比較標的相當。
其他	如治安、地方聲望等	以區域之治安、地方聲望等來衡量。每級距調整以不超過 2% 為原則。	比準地與比較標的相當。

備註：於進行區域因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級如未特別列明，依條件共分為5級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣，其中各等級係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。

D.個別因素調整說明

依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級共分為5級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣。

經考量本比準地與比較標的個別價格形成因素之差異，本案針對各比較標的個別因素調整基準及調整說明如下表11所示。



表 11 比準地個別因素調整說明彙整表

主要項目	次要項目	基準說明	條件說明
宗地個別條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	按標的所屬之國土功能分區分類/非都市土地使用分區來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	使用地編定類別	按標的所屬之使用地類別編定來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	總價與單價關係	以標的相對坪數多寡及總金額高低進行判別。分下列 5 級:優、稍優、普通、稍劣、劣。每級距調整為 2%。	比準地相對面積屬中小坪數，每單位價格稍高，條件為稍優；比較標的 1 相對面積屬中坪數，每單位價格適中，條件為普通；比較標的 2 相對面積屬中大坪數，每單位價格稍低，條件為稍劣；比較標的 1 相對面積屬小坪數，每單位價格較高，條件為優。
	法定建蔽率	未滿 40% 為劣、40%(含)以上未滿 60% 為稍劣、60%(含)以上未滿 70% 為普通、70%(含)以上未滿 80% 為稍優、80%(含)以上為優。每級距調整以不超過 3% 為原則。	比準地與比較標的相當。
	法定容積率	未滿 120% 為劣、120%(含)以上未滿 130% 為稍劣、130%(含)以上未滿 140% 為普通、140%(含)以上未滿 150% 為稍優、150%(含)以上為優。	比準地與比較標的相當。
	形狀	依形狀對其土地規劃影響情形加以衡量。每級距調整為 2%。	比準形狀狀近似長方形，條件為稍優；比較標的 1 形狀為不規則形，條件為劣；比較標的 2 形狀近似梯形，條件為普；比較標的 3 形狀為長方形，條件為優。
	地勢	地勢平坦為優、緩坡為普通、陡坡或低窪為劣，每級距調整為 1%。	比準地與比較標的相當。
	寬深度比	0.3 以下為劣、0.3(含)以上未滿 0.50 為稍劣、0.50(含)以上未滿 0.70 為普通、0.70(含)以上未滿 1.00 為稍優、1.00(含)以上為優。	比準地條件為稍優；比較標的 1 條件為劣；比較標的 2 條件為普通；比較標的 3 條件為劣。
	鄰地使用情況	周邊建築物越密集或商業活動越熱絡者越優，一般情形者為普通，土地尚未密集利用者為劣。每級距調整為 2%。	比準地與比較標的相當。
道路交通條件	開發限制	依據都市計畫法之規定，判別各使用分區是否有開發限制。每級距調整以不超過 2% 為原則。	比準地與比較標的相當。
	臨路面數	3 面以上臨路為優、雙面臨路為稍優、單面臨路為普通、經私設道路聯接道路為稍劣，未臨路者為劣。每級距調整為 3%。	比準地與比較標的相當。
	臨路寬度(M)	以標的所面臨道路寬度來衡量，道路寬度在 20M 以上者為優、15M(含)以上未滿 20M 為稍優、8M(含)以上未滿 15M 為普通、4M(含)以上未滿 8M 為稍劣、未滿 4M 或無為劣。每級距調整為 2%。	比準地與比較標的 3 鄰路寬度皆為 6M，條件為普通；比較標的 1、2 臨路寬度皆為 10M，條件為普通。
	道路類型	以標的所面臨道路種類來衡量，跨區域聯外道路及主要道路為優，區域內次要道路為稍優，一般道路為普通，農路及巷道為稍劣，無路者為劣。每級距調整為 2%。	比準地與比較標的 3 臨路皆為一般道路，條件為普通；比較標的 2、3 臨路為跨區域聯外道路，條件為優。



主要項目	次要項目	基準說明	條件說明
	道路鋪設	依標的面臨道路鋪設情況判斷。每級距調整為 2%。	比準地與比較標的相當。
	道路規劃	依標的周邊道路規劃之路網相對連續程度來衡量，路網越連續且密集越優，反之為劣。每級距調整為 2%。	比準地與比較標的 3 條件為稍劣；比較標的 1 與比較標的 2 條件為普通。
接近條件	接近車站程度	以標的與車站之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整為 1%。	比準地與比較標的 3 條件為稍優；比較標的 1 與比較標的 2 條件為優。
	接近學校程度	以標的與學校之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整為 1%。	比準地與比較標的相當。
	接近市場程度	以標的與市場之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整為 1%。	比準地與比較標的相當。
	接近公園程度	以標的與公園綠地之距離遠近來衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1000M 為普通、1000M(含)以上未滿 2000M 為稍劣、2000M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	比準地條件為稍優；比較標的 1、2、3 條件為普通。
	接近停車場程度	以標的與停車場之距離遠近來衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1000M 為普通、1000M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	比準地與比較標的相當。
	接近服務性設施程度(郵局、銀行、醫院、機關等設施)	以標的與服務性設施之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整為 2%。	比準地條件為稍優；比較標的 1、2、3 條件為優。
周邊環境	嫌惡設施有無	以標的與設施之距離、數量多寡衡量。嫌惡設施包括變電所、高壓電塔、瓦斯槽、墓地、殯儀館、火葬場、垃圾場、掩埋場、焚化爐等設施及其他對生命安全造成威脅或對居家生活寧適度產生干擾之設施。每級距調整為 2%。	比準地條件為普通；比較標的 1、2 條件為稍劣；比較標的 3 條件為劣。
	日照	依據標的採光條件進行調整。每級距調整為 2%。	比準地與比較標的相當。
	通風	依據標的通風條件進行調整。每級距調整以不超過 2% 為原則。	比準地與比較標的相當。
	停車方便性	考量標的周邊停車方便性進行調整。每等級之調整率以不超過 2% 為原則。	比準地與比較標的相當。
其他	如規劃適宜性等	以規劃適宜性等(綜合考量面積、形狀、寬度、深度等條件)來衡量。每級距調整以不超過 2% 為原則。	經綜合考量面積、形狀、寬度、深度等條件，比準地與比較標的 1、3 規劃適宜性為普通，比較標的 2 規劃適宜性為優。

備註：於進行個別因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級如未特別列明，依條件共分為 5 級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣，其中各等級係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。



(3)比較價格結論

於依循「定量分析」及「定性分析」之程序求取比準地之比較價格時，最終參照不動產估價技術規則第27條之規定，考量各比較標的資料可信度、各比較標的與比準地價格形成因素之相近程度，決定比準地之比較價格。因各比較標的之「差異百分率絕對值加總」依序為30.48%、28.24%及16.88%，依該數值與價格形成因素之接近程度成反比之概念，決定比較標的1、2、3之權重分別為30%、30%、40%。

最終依比較法評估本比準地土地之平均單價為新台幣31,224元/m²。



2.依土地開發分析法計算比準地單價之過程說明

(1)分析項目說明

一般「不動產（土地）開發流程」之步驟計有投資開發起始階段、市場分析及行銷及取得不動產（土地）等三大步驟。

A.投資開發起始階段

於本階段，本事務所進行本案相關「地政調查作業」、「現地勘察作業」、「法規調查作業」及「土地及建物所需資料蒐集」，相關調查事項及法令規定整理如下：

- a.地政調查作業：包含地籍圖查核、土地登記謄本查核等。
- b.現地勘察作業：主要為現況勘察與環境發展程度之調查及分析，可分為下列步驟：
 - (a)勘察基地本身環境。
 - (b)勘察基地周圍（鄰地）環境。
 - (c)勘察勘估標的及比較標的所屬近鄰地區環境。
- c.法規調查作業
 - (a)調查建築法規對土地之規範：主要調查內容為有無禁建、限建。
 - (b)調查建築法規對建築之規範：主要調查內容可分為「用途管制」、「強度管制」、「他項規定」及「建築管理」等四方面。
- d.土地及建物所需資料蒐集

依技術規則第72條規定，依土地開發分析法進行估價除依技術規則第11條規定蒐集資料外，另得視需要蒐集下列土地及建物所需資料：

- (a)開發構想計畫書。
- (b)建築設計圖說或土地規劃配置圖說。
- (c)建照申請書或建造執照。

- (d)營造或施工費資料。
- (e)規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
- (f)資本利率。
- (g)開發或建築利潤率。

B.市場分析及行銷

市場分析及行銷需考慮的範疇相當廣泛，包含開發之成本、預期之市場性、獲利能力及潛在風險等，其中不動產市場分析一般可分為市場及決策兩項重點。在市場方面，可分為區域經濟分析、市場分析及可市場性分析；在決策方面，可分為可行性分析及投資分析。

於本階段，本事務所進行本案相關「市場調查作業」、「開發構想作業」及「規劃配置作業」，相關調查事項及法令規定整理如下：

a.市場調查作業

- (a)通案調查：即對勘估標的同一供需圈內所有新推個案，常年持續從事全面性的資料蒐集整理的市調作業。
- (b)規劃案調查：即針對勘估標的規劃之產品定位與合理成交價所做的市調作業。
- (c)銷售案調查：即針對勘估標的將推出之個案，就其周邊與其競爭之個案所做的市調作業。

b.開發構想作業

該作業主要為產品定位，即判斷勘估標的適合開發之產品型態為何，即以市場觀點進行區域經濟分析、市場分析及可市場性分析。

c.規劃配置作業

「規劃配置」在一般學術用語為「敷地計畫（Site Planning）」，亦即「配合基地自身與週遭環境，在基地上規



劃結構物，用以型塑其空間的一門學術。」就土地開發而言，「規劃配置」應繪製「配置圖」，還有計算相關建築坪數，以便進行相關可行性分析及投資分析。

C.取得不動產（土地）

於本階段，本事務所主要進行土地開發分析法之計算，評估取得不動產（土地）合理之價格為何。

(2)土地開發分析法公式說明

$$V = S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)$$

其中，V＝土地開發分析價格

S＝開發或建築後預期總銷售金額

R＝開發之利潤率

C＝開發或建築所需之直接成本(營造施工費)

M＝開發或建築所需之間接成本(規劃設計費、廣告銷售費、管理費、稅捐及其他費用等)

i＝開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率

(3)本案比準地可建築總樓地板面積分析

A.土地個別條件分析

- a.面臨道路寬度：6公尺。
- b.面臨主要道路寬幅：13公尺。
- c.臨路最大平均深度：18公尺。
- d.形狀：近似長方形。
- e.地勢：平坦。

B.建築及土地使用管制等相關法規限制

- a.土地使用分區及使用地類別：鄉村區乙種建築用地。
- b.建蔽率：60%。
- c.允建容積率：240%。
- d.可興建最有效利用樓層：2.5層樓透天。



e.可建築總樓地板面積推估

依上述之土地使用管制規定及參考建築技術規則，依據本案勘估標的土地之法定建蔽率60%及允建容積率240%之規定，考量當地建物之興建規模與使用習慣，以設計建蔽率60%、設計容積率150%推估本案比準地之可建築總樓地板面積為116.4032坪（包含基準容積樓地板面積、屋突等不計入容積面積，不包含陽台面積），茲將相關數據彙整如下表12所示。

表12 本案比準地之可建築總樓地板面積推估表

分析項目(正常價格)	數據資料	備註
基地面積(A)(坪)	73.9068	--
面臨路寬(公尺)	13	--
基地面前道路寬度(公尺)	6	--
規劃地面樓層(B)	2.5	--
法定建蔽率(C)	60%	--
設計建蔽率(D)	60%	--
法定容積率(E)	240%	--
設計容積率(F)	150%	--
停車位獎勵容積率(G)	0%	建築技術規則設計施工編第59-2條有關停獎之規定施行期限至101年12月31日止
停車位獎勵面積(H)(坪)	0.0000	--
相關獎勵容積率(I)	0%	--
相關獎勵面積(J)(坪)	0.0000	--
允建容積率(K)	240%	$K=E+G+I$
實際利用容積率(L)	150%	$L=F+G+I$
規劃戶數(M)	1	依土地面積多寡進行規劃
每戶地坪面積(含開放空間)(N)(坪)	73.9068	$N=A/M$
每戶地坪面積(不含開放空間)(O)(坪)	44.3441	$O=(A \times D)/M$
每戶建坪面積(不含附屬建物)(P)(坪)	110.8602	$P=(A \times L)/M$
每戶建坪面積(含附屬建物)(Q)(坪)	130.2607	$Q=(T+U)/M+P$



分析項目(正常價格)	數據資料	備註
可建築總樓地板面積(R)(坪)	116.4032	$R=S+U$
基準樓地板面積(S)(坪)	110.8602	$S=A \times L$
陽台樓地板面積(T)(坪)	13.8575	$T=S \times 12.5\%$
屋頂突出物面積(U)(坪)	5.5430	$U=A \times D \times 12.5\%$
總銷售樓地板面積(V)(坪)	136.7738	$V=(R+T) \times 1.05$ ，乘以1.05為考慮登記之放大效果
主建物樓地板面積(W)(坪)	110.8602	$W=S$

(4)總銷售樓地板面積推估

本案比準地開發後之可建築總樓地板面積為116.4032坪，考量總銷售樓地板面積除了包含可建築總樓地板面積加上陽台面積外，需再加上前述面積外牆中心線至外牆邊緣面積，（因產權登記時會多出此部份），約為可建築總樓地板面積加上陽台面積之1.05倍，故推估勘估標的開發後之總銷售樓地板面積為136.7738坪，其計算公式列示如下：

$$\begin{aligned}
 \text{總銷售樓地板面積} &= (\text{可建築總樓地板面積} + \text{陽台面積}) \times 1.05 \\
 &= (116.4032 \text{坪} + 13.8575 \text{坪}) \times 1.05 \\
 &= 136.7738 \text{坪}
 \end{aligned}$$

(5)總銷售金額評估

A.近鄰地區新成屋或中古屋價格分析

比準地位於大溪區農會中新分布東側，其北側約360公尺處為中新派出所之所在。區域內公共設施規劃普通，屬中度開發之地區，整體區域環境多呈住宅與農業混合之景觀。建物屋齡多為20年以上之平房或透天住宅。

經考量本案之土地面積大小、土地使用分區以及現場實地勘察周邊建築物之使用型態，比準地若開發興建為2.5層透天厝產品較為適宜。故於進行土地開發分析評估本案標的總銷售金額時，本所乃詳加調查近鄰地區或類似地區透天類型產品之行情價格，作為評估之依據。

B. 依上述比較個案，最終推估比準地與比準地推出「2.5層樓透天」產品時，其市場價格如下：

經詳加調查近鄰地區透天住宅用產品之價格，評估新成屋或中古屋合理建坪單價約為新台幣164,000元/坪～184,000元/坪之間，最終評估本案比準地開發後合理建坪單價為173,000元/坪，總價約為新台幣23,700,000元。

茲將建坪單價推估過程及採用之比較標的四、五、六所在位置彙整如下表13、表14及圖14所示。



圖 14 勘估標的、比準地及其依比較法計算採用之比較案例相對位置圖



表 13 評估比準地之建坪單價時之比較標的條件分析表

項目		勘估標的	比較標的 4	比較標的 5	比較標的 6
鄉鎮區		大溪區	八德區	八德區	八德區
地址		大鶯段 922 地號	介壽路二段 325 巷 3 弄 3 街 7 號	瑞發街 107 巷 3 弄 2 號	瑞發街 107 巷 3 弄 29 號
建案名稱		--	--	--	--
價格型態		--	成交價格	成交價格	成交價格
現況照片					
交易價格	不含車位之交易總價(元)	--	12,100,000	14,000,000	10,520,000
	不含車位之建坪單價(元/坪)	--	206,622	228,865	214,394
	車位價格(元)	--	--	--	--
勘察日期		110/11/16	110/11/16	110/11/16	110/11/16
價格日期		110/11/16	109/06/21	109/05/10	107/09/14
使用分區		鄉村區 乙種建築用地	鄉村區 乙種建築用地	鄉村區 乙種建築用地	鄉村區 乙種建築用地
建築樓層		地上 4 層	地上 4 層	地上 4 層	地上 4 層
建物用途		透天住家	透天住家	透天住家	透天住家
建築完成日期		--	107/08/01	101/09/20	104/04/14
交易當時屋齡(年)		新成屋	1.9 年	7.6 年	3.4 年
土地面積(m ²)		244.32	71.60	72.06	68.21
建物面積(m ²)		412.29	193.59	202.22	162.21
建物/土地面積比		168.75%	270.38%	280.63%	237.81%
建物結構		RC	RC	RC	RC
臨路情況/ 臨路寬度(M)		單面臨路 /6	單面臨路 /6	雙面臨路 /4、4	單面臨路 /4
交通條件		普通	普通	普通	普通
公共設施		普通	普通	普通	普通
整體條件		普通	普通	普通	普通
議價空間(%)		--	0%	0%	0%
預估可能成交價格 (元/坪)		--	206,622	228,865	214,394
資料來源		--	實價登錄	實價登錄	實價登錄
備註		--	--	--	--



表14 評估比準地之建坪單價時之區域因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的 4	調整百分率	比較標的 5	調整百分率	比較標的 6	調整百分率
交通運輸	客運、公車便利性	普通	優	-1%	優	-1%	優	-1%
	捷運與接駁系統便利性	公車系統	公車系統	0%	公車系統	0%	公車系統	0%
	鐵路運輸便利性	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	國道或快速道路便利性	無 劣	國道 2 號 普通	-2%	國道 2 號 普通	-2%	國道 2 號 普通	-2%
	停車便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			-3%		-3%		-3%
道路條件	主要道路配置情形	大鶯路 10M 稍優	台 4 線 20M 稍優	-1%	台 4 線 20M 縣道 114 20M 優	-2%	台 4 線 20M 縣道 114 20M 優	-2%
	區域聯絡道路配置情形	普通	稍優	-1%	優	-2%	優	-2%
	道路鋪裝及開闢程度	優	優	0%	優	0%	優	0%
	人車動線規劃及道路配置	普通	優	-1%	優	-1%	優	-1%
	調整率小計			-2%		-4%		-4%
自然條件	排水之良否	優	優	0%	優	0%	優	0%
	地勢坡度	平坦 優	平坦 優	0%	平坦 優	0%	平坦 優	0%
	災害影響	無 優	無 優	0%	無 優	0%	無 優	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
環境條件	商業活動強度	劣	優	-2%	優	-2%	優	-2%
	土地利用成熟度	普通	優	-1%	優	-1%	優	-1%
	文化、觀光遊憩設施	無	無	0%	無	0%	無	0%
	服務性設施(郵局、銀行、醫院、機關等設施)	普通	優	-1%	優	-1%	優	-1%
	學校(國小、國中、高中、大專院校)	普通	優	-1%	優	-1%	優	-1%
	市場(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)	普通	優	-1%	優	-1%	優	-1%
	公園、廣場等公共開放空間	普通	優	0%	優	0%	優	0%
	嫌惡設施	公墓 劣	無	-2%	加油站 稍劣	-1%	加油站 稍劣	-1%
	調整率小計			-8%		-7%		-7%
行政條件	使用分區	鄉村區 乙種建築用地	鄉村區 乙種建築用地	0%	鄉村區 乙種建築用地	0%	鄉村區 乙種建築用地	0%
	建築或用途管制	無特殊管制	無特殊管制	0%	無特殊管制	0%	無特殊管制	0%
	其他	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
發展趨勢	市場供需情況	普通	優	-1%	優	-1%	優	-1%
	重大建設影響	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	未來發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			-1%		-1%		-1%
區域因素綜合調整率				-14.0%		-15.0%		-15.0%



表 15 評估比準地之建坪單價時之個別因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的 4	調整百分率	比較標的 5	調整百分率	比較標的 6	調整百分率
建物 個別條件	結構種類	RC	RC	0%	RC	0%	RC	0%
	建材等級	優	優	0%	優	0%	優	0%
	屋齡(年)	0 年	1.9 年	0.0%	7.6 年	3.0%	0 年	0.0%
	建物面積(M ²)	412.29	193.59	4.0%	202.22	4.0%	162.21	5.0%
	採光通風	優	優	0%	優	0%	優	0%
	視野景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	產權複雜程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	產品適宜性	優	優	0%	優	0%	優	0%
	建物/土地面積比	168.75%	270.38%	2%	280.63%	2%	237.81%	0%
	調整率小計			6.0%		9.0%		5.0%
道路條件	面臨道路寬度(公尺)	6	6	0%	4、4	0%	4	0%
	道路種類	巷道	巷道	0%	巷道	0%	巷道	0%
	道路系統及連續性	普通	普通	0%	優	-1%	優	-1%
	人車動線規劃及道路配置	普通	普通	0%	優	-1%	優	-1%
	調整率小計			0.0%		-2.0%		-2.0%
公共設施接近條件	接近車站程度	中新派出所站 450M 稍優	鴻昌社區站 190M 優	-1.0%	家榮社區站 250M 稍優	0.0%	家榮社區站 160M 優	-1.0%
	接近市場程度	三德 零售市場 約 3,800 公尺 劣	實在新鮮購物中 心 約 170M 優	-4.0%	三德零售市場 約 450 公尺 稍優	-3.0%	三德零售市場 約 350 公尺 稍優	-3.0%
	接近文教設施程度	大溪國小 1,400M 普通	大成國小 1,300M 普通	0.0%	瑞豐國小 350M 優	-2.0%	瑞豐國小 250M 優	-2.0%
	接近公共服務性設施程度	中新派出所 450M 稍優	麻園郵局 180M 優	-1.0%	更寮腳郵局 400M 稍優	0.0%	更寮腳郵局 290M 稍優	0.0%
	接近廣場、公園綠地程度	大鶯綠野景觀自 行車道 300M 稍優	和盛公園 1,000M 普通	1.0%	瑞發公園 90M 優	-1.0%	瑞發公園 10M 優	-1.0%
	接近停車場程度	無 劣	文昌停車場 1,300M 普通	-2.0%	瑞祥停車場 700M 普通	-2.0%	瑞祥停車場 600M 普通	-2.0%
	調整率小計			-7.0%		-8.0%		-9.0%
周邊 環境條件	商業活動強度	普通	優	-2%	優	-2%	優	-2%
	嫌惡設施	公墓約 570 公尺 普通	無 優	-1%	無	-1%	無	-1%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鄰地使用情況	普通	普通	0%	優	-1%	優	-1%
	調整率小計			-3.0%		-4.0%		-4.0%
行政法令條件	使用分區	鄉村區 乙種建築用地	鄉村區 乙種建築用地	0%	鄉村區 乙種建築用地	0%	鄉村區 乙種建築用地	0%
	容積率(%)	240%	240%	0%	240%	0%	240%	0%
	建築或用途管制	無特殊管制	無特殊管制	0%	無特殊管制	0%	無特殊管制	0%
	調整率小計			0.0%		0.0%		0.0%
個別因素綜合調整率				-4.0%		-5.0%		-10.0%



表 16 評估比準地之建坪單價時之比較價格推定表

項目		比較標的 4	比較標的 5	比較標的 6
交易價格(元/坪)		206,622	228,865	214,394
價格型態		成交價格	成交價格	成交價格
情況因素	調整百分率	0%	0%	0%
	調整後價格(元/坪)	206,622	228,865	214,394
價格日期	調整百分率	-0.45%	-0.45%	0.59%
	調整後價格(元/坪)	205,699	227,842	215,663
區域因素	調整百分率	-14%	-15%	-15%
	調整後價格(元/坪)	176,901	193,666	183,314
個別因素	調整百分率	-4.0%	-5.0%	-10.0%
試算價格(元/坪)		169,825	183,983	164,983
比較標的加權數		40%	30%	30%
加權數計算後金額(元/坪)		67,930	55,195	49,495
最後推定比較價格(元/坪)		173,000		

C.總銷售金額評估

總銷售金額＝新台幣23,700,000元（ $\div 136.7738$ 坪 $\times 173,000$ 元/坪）

(6)各項成本費用推估

A.營造施工費：按平均營造費用單價及可銷售面積推估。

營造施工費＝平均營造費用單價 \times 可銷售面積

經參考中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報-「營造或施工費標準表」，

營造施工費＝66,899元/坪 $\times 136.7738$ 坪
＝9,150,029元

(2)規劃設計費：按實際營造施工費之2.0%推估。另於計算營造施工費時，係依可銷售面積進行計算。

(3)廣告費、銷售費：按總銷售金額之4.0%推估。

(4)管理費：按總銷售金額之2%推估。

(5)稅捐：按總銷售金額之1%推估。

(6)利潤率：依本案規模，建築開發年數約為1年，其投資利潤利率依20%估計之。

(7)資本利息綜合利率



- A.土地投資自有資金比例：35%。
- B.土地融資資金比例：65%。
- C.建物投資自有資金比例：40%。
- D.建物融資資金比例：60%。
- E.自有資金利息利率：0.77%。（依價格日期當時五大銀行平均一年期存款利率評估之）。
- F.融資資金利息利率：2.44%。（依價格日期當時五大銀行平均基準利率評估之）。
- G.土地資本利息年利率：1.86%。（ $= \text{土地投資自有資金比例} \times \text{自有資金利息利率} + \text{土地融資資金比例} \times \text{融資資金利息利率}$ ）。
- H.建物資本利息年利率：1.77%。（ $= \text{建物投資自有資金比例} \times \text{自有資金利息利率} + \text{建物融資資金比例} \times \text{融資資金利息利率}$ ）。
- I.投資之價值比率：土地價值比率：46%，建物價值比率：54%。
- J.開發年數：土地開發年數1.5年，建築開發年數1.3年。
- K.資本利息綜合利率：1.92%（ $= \text{土地資本利息年利率} \times \text{土地價值比率} \times \text{土地開發年數} + \text{建物資本利息年利率} \times \text{建物價值比率} \times \text{建築開發年數} \times 1/2$ ）。

茲將依土地開發分析法計算比準地價格之相關參數及計算結果記載於下表17中。



表17 本案比準地之土地開發分析法計算表

土地開發分析法計算表					
基本資料	土地坐落	新興段 470 地號			
	土地面積	244.32	m ²	73.9068	坪
	使用分區	鄉村區乙種建築用地			
	設計建蔽率%	60.00%	容積率%	150.00%	
開發規劃	規劃樓層數	地上層數	3	地下層數	0
	結構種類	RC			
總銷售金額計算(S)	規劃戶數	用途	總銷售樓地板面積(坪)	平均銷售單價 (元/坪)	總銷售金額(元) (四捨五入至萬位數)
	1	透天住宅	136.7738	173,000	23,700,000
利潤率計算(R)		15%			
	土地自有資金比例	35%	自有資金利率	0.77%	資本利息綜合利率 (i)
	土地借貸資金比例	65%	借貸資金利率	2.44%	1.92%
	建物自有資金比例	40%	自有資金利率	0.77%	
	建物借貸資金比例	60%	借貸資金利率	2.44%	
	土地開發年數	2	建物開發年數	1.33	
	土地價值比率	46%	建物價值比率	54%	
開發或建築所需成本	項目	細項	單價：費率	金額(元)	備註
	直接成本(C)	營造或施工費單價(元/坪)	66,899	9,150,029	按中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報計算
	間接成本(M)	規劃設計費	2.0%	183,001	按實際營造施工費之2%~3%推估
		廣告費銷售費	4.0%	948,000	按總銷售金額之3%~7%推估
		管理費	2.0%	474,000	不含公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，按總銷售金額之1.5%~3%推估。含公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，按總銷售金額之4%~5%推估
		租稅及其他負擔	1.0%	237,000	按總銷售金額之0.5%~1.2%推估
	合計			10,992,030	
土地總價格(V) V=S÷(1+R)÷(1+i)-(C+M)			9,228,433		
土地開發成本單價(元/坪)			124,866		
土地開發成本單價(元/m ²)			37,772		



3. 依比較法計算勘估標的（變更後）單價之過程說明

(1)比較法之估價程序

比較法估價之程序可依序分為「蒐集並查證比較標的相關資料」、「選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的」、「對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整」、「比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額」、「計算勘估標的之試算價格」及「決定勘估標的之比較價格」等六步驟。

A.蒐集並查證比較標的相關資料

依「不動產估價技術規則」第12條規定，不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：(1)實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。(2)與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。(3)與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。(4)實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

經參考內政部「不動產交易實價查詢服務網」所登錄之資料，於距價格日期近4年內（106年11月至110年10月），本事務所先行於勘估標的同一供需圈內蒐集與本案勘估標的變更後不可建築條件較為接近之特定農業區及河川區農牧用地買賣實例（如前述表2、圖5所示）。

B.選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的

經參酌表18內共22件交易案例之蒐集資料可信度、與勘估標的之價格形成因素之相近程度，考量本案標的位於桃園市大溪區大鶯段之鄉村區乙種建築用地，因實施國土計畫管制後，既有合法可建築用地變更為非可建築用地，因此在比較法案例之選取係以同一供需圈之近鄰地區特定農業區及河川區農牧用地案例作為比較案例，以求得勘估標的之比較價格。最終選取表18內特定農業區農牧用地土地交易案例中之項次1、16、22等



3件案例作為本案勘估標的之比較案例，並將其依序編號為比較標的7～比較標的9。

有關案例採用或不採用為本案比較標的之理由，如下表18所示。另有關勘估標的與比較標的之相對位置如下圖15所示。

表18 農牧用地土地市場案例採用或不採用為本案比較標的之理由說明表

項次	鄉鎮市區	地段地號	交易 年/月	總價 (萬元)	土地移轉 面積(m ²)	土地單價 (萬元/m ²)	採用或不採用為 比較標的之理由
1	大溪區	大鶯段 1894 地號	109/02	130	404.1	0.3217	比較標的 7
2	大溪區	大鶯段 1302 地號	109/11	52.8	155.36	0.3399	持分移轉
3	大溪區	大鶯段 344 地號	108/02	231.4	680.48	0.3401	持分移轉
4	大溪區	大鶯段 666 地號	109/09	580	1,681.84	0.3449	已採用其他較適宜之 案例作為比較標的
5	大溪區	大鶯段 253 地號	107/11	1,494.80	3,472.04	0.4305	已採用其他較適宜之 案例作為比較標的
6	大溪區	大鶯段 356 地號	108/02	30.6	68	0.4500	畸零地或有合併使用 之交易
7	大溪區	大鶯段 1899 地號	108/06	12.5	27.52	0.4542	持分移轉
8	大溪區	大鶯段 1289 地號	108/11	569	1,110.32	0.5125	已採用其他較適宜之 案例作為比較標的
9	大溪區	大鶯段 2004 地號	108/07	3,500	4,745.21	0.7376	已採用其他較適宜之 案例作為比較標的
10	大溪區	大鶯段 104 地號	110/08	783.8	610.12	1.2847	親友、員工、共有人 或其他特殊關係間之 交易
11	大溪區	大鶯段 1186 地號	109/01	3,743	2,500.20	1.4971	已採用其他較適宜之 案例作為比較標的
12	大溪區	大鶯段 210 地號	110/02	2,500	1,591.64	1.5707	已採用其他較適宜之 案例作為比較標的
13	大溪區	中庄段中庄小段 362 地號	108/03	105	643.42	0.1632	持分移轉
14	大溪區	中庄段中庄小段 371-5 地號	108/03	60	238	0.2521	已採用其他較適宜之 案例作為比較標的
15	大溪區	中庄段中庄小段 394-26 地號	109/08	59	196.5	0.3003	持分移轉
16	大溪區	大鶯段 1926 地號	107/02	165	541.21	0.3049	比較標的 8
17	大溪區	中庄段 453 地號	110/01	1,150	3,452.16	0.3331	受債權債務關係影響 或債務抵償
18	大溪區	中庄段中庄小段 316-2 地號	109/01	191	527	0.3624	已採用其他較適宜之 案例作為比較標的
19	大溪區	中庄段 1107 地號	110/05	235	590.16	0.3982	含農作物
20	大溪區	中庄段中庄小段 269-5 地號	109/03	114	279.84	0.4074	持分移轉
21	大溪區	中庄段中庄小段 269-5 地號	107/12	150	349.8	0.4288	持分移轉
22	大溪區	中庄段 894 地號	109/11	215.4	712.07	0.3025	比較標的 9



圖15 勘估標的及其依比較法計算採用之比較案例相對位置圖

C.對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整：

情況調整係指「比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。」例如比較標的之成交價格若受不確定性過高之期待因素影響而產生，即需進行情況調整。

另依技術規則第23條之規定，比較標的若有「急買急賣或急出租急承租、期待因素影響之交易等13種情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。

經查最終選取之比較標的1～比較標的3等3件案例並無前述之情況，故與勘估標的間不進行情況調整。

另比較標的7～比較標的9等3件案例之交易日期分別為109年02月29日、107年02月01日、109年11月13日，勘估標的之價



格日期為民國110年11月16日，故尚參考大溪區地價指數進行價格日期調整。

D.比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額：

經考量勘估標的與比較標的性質，最終針對「自然條件」、「發展潛力」等項目進行區域因素調整；個別因素則係針對「宗地個別條件」、「道路條件」、「接近條件」及「其他」等項目進行調整。

另有關於比較法評估價格之調整過程，本事務所最終以百分率法進行調整。

E.計算勘估標的之試算價格：

本事務所最終依循「定量分析」及「定性分析」之程序，求取勘估標的之試算價格。

F.決定勘估標的之比較價格：

依技術規則第26條之規定，經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之20以上者，應排除該試算價格之適用。前項所稱百分之20以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之20以上者。

另依估價技術規則第27條之規定，不動產估價師應採用3件以上，經依技術規則第26條規定檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。

茲將本事務所進行比較法計算勘估標的土地單價時之相關比較修正內容整理如下表 19～表 22 中。



表19 評估勘估標的變更後土地平均單價時之比較標的條件分析表

項目	勘估標的	比較標的7	比較標的8	比較標的9
縣市	桃園市	桃園市	桃園市	桃園市
鄉鎮市區	大溪區	大溪區	大溪區	大溪區
地段號 / 地址	大鶯段 979地號	大鶯段 1894地號	大鶯段 1926地號	中庄段 894地號
價格型態	--	成交價	成交價	成交價
現況照片				
交易價格(元)	--	1,300,000	1,650,000	2,153,800
勘查日期	110/11/16	110/11/16	110/11/16	110/11/16
價格日期	110/11/16	109/02/29	107/02/01	109/11/13
使用分區及 使用地類別	國土保育地區 國土保安用地	特定農業區 農牧用地	特定農業區 農牧用地	河川區 農牧用地
建蔽率	--	於各種用地內申請建造自用農舍者，其總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，建築面積不得超過其耕地面積百分之十，建築物高度不得超過三層樓並不得超過一〇·五公尺，但最大基層建築面積不得過三百三十平方公尺。(實施區域計畫地區建築管理辦法第5條)		
允建容積率				
地形	近似長方形	長方形	長方形	不規則形
地勢	低窪	平坦	平坦	平坦
交易面積(M2)	424.36	404.10	541.21	712.07
交易面積(坪)	128.3689	122.2403	163.7160	215.4012
臨路情況(M)	未臨路	未臨路	未臨路	未臨路
臨路面寬(M)	無	無	無	無
平均深度(M)	無	無	無	無
環境條件	普通	普通	普通	普通
交通條件	普通	普通	普通	普通
公共設施	普通	普通	普通	普通
整體條件	稍劣	稍劣	稍劣	稍劣
成交(預估)價格 (元/M2)	--	3,217	3,049	3,025
備註	以變更為國土保育 地區第一類國土保 安用地進行評估。	--	--	--



表 20 評估勘估標的變更後土地平均單價時與比較標的進行之區域因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的7	調整百分率	比較標的8	調整百分率	比較標的9	調整百分率
交通運輸	主要道路寬度	大鶯路 10M 普通	大鶯路 10M 普通	0%	大鶯路 10M 普通	0%	大鶯路 10M 普通	0%
	鐵路之便利性	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	公車之便利性	稍劣	稍劣	0%	稍劣	0%	稍劣	0%
	交流道之便利性	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	環境條件	位於飲用水取水口一定距離內之地區、水庫集水區、自來水水質水量保護區 稍劣	位於水庫集水區、自來水水質水量保護區、公路兩側禁建限建地區 稍劣	0%	位於水庫集水區、自來水水質水量保護區 稍劣	0%	位於河川區域、飲用水取水口一定距離內之地區、水庫集水區、自來水水質水量保護區 劣	1%
	小計			0%		0%		1%
公共建設	灌溉排水設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	集貨市場	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
發展潛力	區域利用成熟度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	未來發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
其他	如治安、地方聲望等	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素調整百分率				0%		0%		1%



表21 評估勘估標的變更後土地平均單價時與比較標的進行之個別因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的7	調整百分率	比較標的8	調整百分率	比較標的9	調整百分率
宗地條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	國土保育地區	特定農業區	0%	特定農業區	0%	河川區	0%
	使用地編定類別	國土保安用地 稍劣	農牧用地 稍劣	0%	農牧用地 稍劣	0%	農牧用地 稍劣	0%
	總價與單價關係	面積較小 總價較低 每單位價格較高 優	面積較小 總價較低 每單位價格較高 優	0%	面積較小 總價較低 每單位價格較高 優	0%	面積較小 總價較低 每單位價格較高 優	0%
	法定建蔽率	--	於各種用地內申請建造自用農舍者，其總樓地板面積不得超過495平方公尺，建築面積不得超過其耕地面積百分之10，建築物高度不得超過3層樓並不得超過10.5公尺，但最大基層建築面積不得超過330平方公尺。	0%	同左	0%	同左	0%
	法定容積率			0%		0%		0%
	形狀	近似長方形 稍優	長方形 優	-1%	長方形 優	-1%	不規則形 劣	3%
	用地規模	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	地勢	低窪 普通	平坦 優	-2%	平坦 優	0%	平坦 優	0%
	鄰地使用情況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	開發限制	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			-3%		-1%		3%
	道路條件							
道路條件	臨路面數	未臨路 劣	未臨路 劣	0%	未臨路 劣	0%	未臨路 劣	0%
	臨路寬度(M)	未臨路 劣	未臨路 劣	0%	未臨路 劣	0%	未臨路 劣	0%
	道路類型	未臨路 劣	未臨路 劣	0%	未臨路 劣	0%	未臨路 劣	0%
	道路鋪設	未臨路 劣	未臨路 劣	0%	未臨路 劣	0%	未臨路 劣	0%
	道路規劃	未臨路 劣	未臨路 劣	0%	未臨路 劣	0%	未臨路 劣	0%
	小計			0%		0%		0%
接近條件	接近集貨市場程度	距農會約750公尺/普通	距農會約1200公尺/普通	0%	距農會約1000公尺/普通	0%	距農會約1700公尺/稍劣	1%
	接近車站程度	距公車站約500公尺/普通	距公車站約500公尺/普通	0%	距公車站約160公尺/優	-2%	距公車站約1800公尺/稍劣	1%
	接近聚落程度	土地位於聚落/優	約900公尺/普通	2%	約200公尺/優	0%	約1500公尺/普通	2%
	接近服務性設施程度	距中新派出所約1100公尺/普通	距中新派出所約1700公尺/普通	0%	距中新派出所約1500公尺/普通	0%	距中新派出所約2100公尺/普通	0%
	小計			2%		-2%		3%
週邊環境條件	嫌惡設施有無	500M公墓/普通	無/優	-2%	無/優	-2%	無/優	-2%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	通風	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	汲水便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			-2%		-2%		-2%
其他	如規劃適宜性等	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
個別因素調整百分率				-3%		-5%		4%



表 22 評估勘估標的變更後土地平均單價時之比較價格推定表

項目		比較標的7	比較標的8	比較標的9
交易價格		3,217	3,049	3,025
價格型態		成交價	成交價	成交價
情況因素	調整百分率	0%	0%	0%
	調整後價格 (元/m ²)	3,217	3,049	3,025
價格日期	調整百分率	0.88%	0.24%	0.48%
	調整後價格 (元/m ²)	3,245	3,056	3,040
區域因素	調整百分率	0%	0%	1%
	調整後價格 (元/m ²)	3,245	3,056	3,070
個別因素	調整百分率	-3%	-5%	4%
試算價格 (元/m ²)		3,148	2,903	3,193
比較標的加權數		30%	45%	25%
加權數計算後金額 (元/m ²)		944	1,306	798
最後推定比較價格 (元/m ²)		3,048		



(2)依比較法評估勘估標的單價時各修正因素調整說明

A.情況因素調整

依技術規則第23條之規定比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整，比較標的皆未有非屬於一般正常情形而影響價格，故情況因素不予調整。

B.價格日期因素調整

參照內政部公佈之最新一期都市地價指數，距離勘估標的之價格日期（110年11月16日）最近之已公布地價指數之期別為「110年03月31日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「110年03月31日」之大溪區地價指數為100.24日期；另距離比較標的7之交易日期（109年02月29日）最近之地價指數之期別為「109年03月31日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「109年03月31日」之大溪區地價指數為99.37；另距離比較標的8之交易日期（107年02月01日）最近之地價指數之期別為「107年03月31日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「107年03月31日」之大溪區地價指數為100；另距離比較標的9之交易日期（109年11月13日）最近之地價指數之期別為「109年09月30日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「109年09月30日」之大溪區地價指數為99.76。經參考該地價指數之變動率，最終比較標的7價格日期調整率酌予向上修正0.88%（ $\div (100.24/99.37)-1$ ）；比較標的8之價格日期調整率酌予向上修正0.24%（ $\div (100.24/100)-1$ ）；比較標的9之價格日期調整率酌予向上修正0.48%（ $\div (100.24/99.76)-1$ ）。

C.區域因素調整說明



本勘估標的與比較標的7、比較標的8、比較標的9於進行區域因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級共分為5級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣。

經考量勘估標的與比較標的區域價格形成因素之差異，本案針對各比較標的區域因素調整基準及調整說明如下表23所示。

表23 勘估標的變更後區域因素調整說明彙整表

主要項目	次要項目	基準說明	調整說明
交通運輸條件	主要道路寬度	區域內主要道路寬度分為下列5級：25m以上為優、20m(含)以上未滿25m為稍優、10m(含)以上未滿20m為普通、8m(含)以上未滿10m為稍劣、未滿8m為劣。每級距調整為2%。	勘估標的與比較標的相當。
	鐵路之便利性	近鄰地區內有鐵路車站者，條件為優；同一供需圈之類似地區有鐵路車站者，條件為普通；同一供需圈內無鐵路車站者，條件為劣。每級距調整為2%。	勘估標的與比較標的相當。
	公車之便利性	近鄰地區內，公車站牌8處且公車路線達5線以上者，條件為優；公車站牌6處且公車路線達3線以上者，條件為稍優；公車站牌3處且公車路線達2線以上者，條件為普通；公車站牌1處且公車路線達1線以上者，條件為稍劣；近鄰地區內無公車站牌者，條件為劣。每級距調整為2%。	勘估標的與比較標的相當。
	接近交流道之程度	近鄰地區內有國道及快速道路交流道者，條件為優；同一供需圈之類似地區有國道及快速道路交流道者，條件為普通；同一供需圈內無國道及快速道路交流道者，條件為劣。每級距調整為2%。	勘估標的與比較標的相當。
自然條件	景觀	包括區域環境景觀，及周邊環境建設成效，以視野寬度及景觀是否良好分別判讀優劣等級，一般情形者為普通。每級距調整為2%。	勘估標的與比較標的相當。
	排水之良否	以排水設施之有無，排水設施及狀況是否良好來衡量，是否積水來衡量，一般情形者為普通。每級距調整為2%。	勘估標的與比較標的相當。
	地勢傾斜度	以地勢高亢、平坦或低窪，以及傾斜程度來衡量，區域地勢平坦為優，其餘依優劣等級判定。每級距調整為1%。	勘估標的與比較標的相當。
	災害影響	以是否容易有災害以及災害影響程度來衡量，一般情形者為普通。每等級之調整率為2%。	勘估標的與比較標的相當。
	環境條件	以勘估標的或比較標的所屬環境敏感地區之敏感程度進行比較，將其分為「優」、「稍優」、「普通」、「稍劣」、「劣」等五級。將非屬環境敏感區內之管制強度定義為第1級，其優劣等級定義為優；其餘則依環境敏感區內之管制程度進行分級，管制程度越高，優劣等級越低。每級距調整以不超過1.5%為原則。	勘估標的與比較標的相當。



主要項目	次要項目	基準說明	調整說明
公共設施	灌溉排水設施	近鄰地區範圍內灌溉排水設施完善程度為調整依據。每等級之調整率為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
	集貨市場	近鄰地區範圍內集貨市場配置數量多寡為調整依據。每等級之調整率為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
	觀光遊憩設施	近鄰地區範圍內觀光遊憩設施配置數量多寡為調整依據。2 處以上為優，1 處為普通，無相關設施為劣。每等級之調整率為 1%。	勘估標的與比較標的相當。
	服務性設施	以區域內服務性設施之密集程度來衡量，近鄰地區有行政中心(區公所、戶政、地政、圖書館等所在地)者為優，有部分服務性設施(如：農會、郵局、銀行、派出所等)為普通，無服務性設施者為劣。每等級之調整率為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
發展潛力	區域利用成熟度	綜合考量近鄰地區內土地利用密度及強度，判斷優劣等級。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
	重大建設計畫	以近鄰地區是否受到重大建設計畫影響者進行衡量，分有正面影響及負面影響，無明顯影響者為普通。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
	未來發展趨勢	以人口流動、地區成長趨勢來衡量，若未來發展無明顯趨勢或持平者為普通。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
其他	如治安、地方聲望等	以區域之治安、地方聲望等來衡量。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。

備註：於進行區域因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級如未特別列明，依條件共分為5級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣，其中各等級係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。

D.個別因素調整說明

依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級共分為5級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣。

經考量本勘估標的與比較標的個別價格形成因素之差異，本案針對各比較標的個別因素調整基準及調整說明如下表24所示。

表24 勘估標的變更後個別因素調整說明彙整表

主要項目	次要項目	基準說明	條件說明
宗地類別/非都市土地使用分區	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	按標的所屬之國土功能分區分類/非都市土地使用分區來判別。每級距調整以不超過 2%為原則。	勘估標的與比較標的相當。



主要項目	次要項目	基準說明	條件說明
別條件	使用地編定類別	按標的所屬之使用地類別編定來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	總價與單價關係 (以完整宗地面積進行考量)	以標的相對坪數多寡及該面積大小是否可興建農舍及是否可達規模經濟進行判別。分下列 5 級:優、稍優、普通、稍劣、劣。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的相當。
	建蔽率	於各種用地內申請建造自用農舍者,其總樓地板面積不得超過 495 平方公尺,建築面積不得超過其耕地面積百分之 10,建築物高度不得超過三層樓並不得超過 10.5 公尺,但最大基層建築面積不得超過 330 平方公尺。	勘估標的與比較標的相當。
	法定容積率		勘估標的與比較標的相當。
	形狀	依形狀對其土地規劃影響情形加以衡量。每級距調整為 1%。	勘估標的形狀近似長方形,條件為稍優;比較標的 7、8 形狀為長方形,條件為優;比較標的 9 形狀為不規則形,條件為劣。
	地勢	地勢平坦為優、緩坡或低窪為普通、陡坡為劣,每級距調整為 2%。	勘估標的地勢低窪,條件為普通;比較標的 7、8、9 地勢平坦,條件為優。
	鄰地使用情況	周邊建築物越密集或商業活動越熱絡者越優,一般情形者為普通,土地尚未密集利用者為劣。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
道路交通條件	臨路面數	3 面以上臨路為優、雙面臨路為稍優、單面臨路為普通、經私設道路聯接道路為稍劣,未臨路者為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的相當。
	臨路寬度(M)	以標的所面臨道路寬度來衡量,道路寬度在 20M 以上者為優、15M(含)以上未滿 20M 為稍優、8M(含)以上未滿 15M 為普通、4M(含)以上未滿 8M 為稍劣、未滿 4M 或無為劣。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
	道路類型	以標的所面臨道路種類來衡量,跨區域聯外道路為優,區域內主要道路為稍優,一般道路為普通,農路為稍劣,無路者為劣。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
	道路鋪設	依標的面臨道路鋪設情況判斷。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的相當。
	道路規劃	依標的周邊道路規劃之路網相對連續程度來衡量,路網越連續且密集越優,反之為劣。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
接近條件	接近車站程度	以標的與車站之距離衡量,未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的及比較標的 7 條件為普通;比較標的 8 條件為優;比較標的 9 條件為稍劣。
	接近集貨市場程度	以標的與集貨市場之距離衡量,未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的及比較標的 7、8 條件為普通;比較標的 9 條件為稍劣。
	接近聚落程度	以標的與聚落之距離衡量,未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的及比較標的 8 條件為優;比較標的 7、9 條件為普通。



主要項目	次要項目	基準說明	條件說明
	接近服務性設施程度(郵局、銀行、醫院、機關等設施)	以標的與服務性設施之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的相當。
周邊環境	嫌惡設施有無	嫌惡設施包括變電所、高壓電塔、瓦斯槽、墓地、殯儀館、火葬場、垃圾場、掩埋場、焚化爐等設施及其他對生命安全造成威脅或對居家生活寧適度產生干擾之設施。每級距調整為 2%。	勘估標的條件為普通；比較標的 7、8、9 條件為優。
	日照	依據標的採光條件進行調整。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的相當。
	排水便利性	依據標的排水條件進行調整。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的相當。
	汲水便利性	考量標的汲水方便性進行調整。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的相當。
其他	視野	以勘估標的本身所及之視野來衡量。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的相當。

備註：於進行個別因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級如未特別列明，依條件共分為5級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣，其中各等級係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。

(3)比較價格結論

於依循「定量分析」及「定性分析」之程序求取勘估標的之比較價格時，最終依不動產估價技術規則第27條之規定，考量各比較標的資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格。因各比較標的之「差異百分率絕對值加總」依序為8.88%、5.24%及11.48%，依該數值與價格形成因素之接近程度成反比之概念，決定比較標的1、2、3之權重分別為30%、50%、20%。

最終依比較法評估本勘估標的土地之平均單價為新台幣 3,048 元/m²。



四、價格決定及理由說明

不動產價格之形成因素眾多，各因素間又具互動性，故價格之決定常受非市場性之因素左右，尤以經濟景氣之起伏、政治環境之變動，供需雙方之心理預期等，不易加以規律性的量化，本案係蒐集市場上可信賴房地價資訊，透過一般之經驗法則，遵遁市場供需情形、最有效使用、競爭、替代、均衡及適合等一般估價原則，綜合考量各項情況及市場接受性，最終採用比較法及土地開發分析法進行評估，估價結果說明如下。

(一) 依比較法及土地開發分析法計算勘估標的變更前土地價格之結果

經至現場實地勘察宗地所在之位置、形狀、地勢、區域環境與交通狀況等，並依內政部地政司「不動產交易實價查詢服務網」所登錄之資料及現場實地勘察詢訪，本案比較法係搜尋勘估標的近鄰地區與同一供需圈之類似地區內條件相當之鄉村區乙種建築用地及特定農業區甲種建築用地交易案例進行比較。另經考量勘估標的之現況使用條件及預期未來可開發之產品類型，本案亦蒐集近鄰地區或同一供需圈之類似地區內之透天產品新成屋案例交易案例，用以推算本案比準地之土地開發分析價格。

經前述比較法修正計算本案比準地之比較價格為每新台幣31,224元/m²，以土地開發分析法求得本案比準地之土地開發分析價格為新台幣31,772元/m²。因最終估值決定需同時考量此二種方法，故最終估值形成即與各種方法估值形成關連，因此考量本案之估價目的，針對較重要之方法予以加碼，反之予以減碼。

經考量本案鄰近區域交易案例與比準地極為相似，比較價格可信度高；另土地開發分析價格係以法定容積並參考當地開發情形估價，亦能彰顯本身素地價值特性。故最終依比較法權重50%，土地開發分析法權重50%，並四捨五入至十位數，決定本案比準地單價為新台幣31,500元/m²。另最終決定本案勘估標的變更前土地單價為20,160元/m²，推估過程如下表25所示。



表25 比準地與勘估標的個別條件差異調整表

編號	基本資料		比較項目						比較項目調整率							土地價格 (元/ m ²)
	地號	使用分區	面積 (m ²)	地形	臨路 路寬 (m)	臨路面 寬(m)	平均寬 深度	容積 率(%)	面積 (m ²)	地形	臨路路 寬(m)	臨路面 寬(m)	平均寬 深度	容積 率(%)	調整率 合計(%)	
比準地	大鶯段 922 地號	鄉村區乙 種建築用 地	244.32	近似 長方 形	6	13	18	240	--	--	--	--	--	--	--	31,500
勘估 標的	大鶯段 979 地號	鄉村區乙 種建築用 地	424.36	近似 長方 形	未臨 道路	20	20	240	2%	0%	-40%	2%	0%	0%	-36%	20,160



(二) 依比較法計算勘估標的變更後土地價格之結果

依不動產估價技術規則第14條之規定，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。因本案變更後土地有前述報告書所述之特殊情事，故僅依比較法計算勘估標的變更後土地價格。最終依比較法權重100%，並四捨五入至十位數，決定本案變更後之土地單價為新台幣3,050元/m²。

(三) 計算勘估標的實施國土計畫管制所受損失之變更補償費

本案勘估標的依國土計畫法第32條規定，直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制，對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。

本案依實施國土計畫管制所受損失補償辦法第11條中對於所受損失之變更補償費所訂定之相關規範進行變更補償費之計算，經查勘估標的非屬災害類型環境敏感地區土地，其計算方式如下：

非屬災害類型環境敏感地區土地：變更補償費金額＝（既有合法可建築用地之單位土地價格－編定為非可建築用地時之單位土地價格）×編定為非可建築用地之土地面積×土地所有權權利範圍

既有合法可建築用地之單位土地價格：20,160元/m²。

編定為非可建築用地時之單位土地價格：新臺幣3,050元/m²。

編定為非可建築用地之土地面積：新臺幣424.36m²。

土地所有權權利範圍：1/1。

非屬災害類型環境敏感地區土地變更補償費金額

＝（新臺幣20,160元/m²－新臺幣3,050元/m²）×424.36m² × 1/1

＝新臺幣7,260,800元（詳見附件3、勘估標的變更補償費計算表）。



伍、依不動產估價技術規則規定須敘明之情況

依不動產估計技術規則之規定，須特別敘明之情況如下表所示，有19項，依本報告書之內容，含括下列項次4、5、9等3項，均已於報告書之適當處敘明。

項次	法規條次	估價報告書應敘明要旨	本報告書內容是否含括
1	第6條	以特定價格估價者，應敘明其估價條件。	否
2	第7條	未辦理登記或以部分面積為估價者，應調查註明之。	否
3	第13條第2項	委託人未領勘，無法確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書敘明。	否
4	第14條	因情況特殊不能採取二種以上方法估價者，應於估價報告書中敘明。	是，已於報告書之適當處敘明。
5	第15條	決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。	是，已於報告書之適當處敘明。
6	第22條第2項	查證蒐集之比較標的確有困難之事項部分，應於估價報告書中敘明。	否
7	第24條	進行價格調整時，其調整以百分率法為原則，亦得以差額法調整，並應於估價報告書中敘明。	否
8	第25條	勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率不受百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素總調整率百分之三十之限制。	否
9	第27條	以試算價格決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。	是，已於報告書之適當處敘明。
10	第33條第2項	以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，因情況特殊不宜採契約租金估價，並於估價報告書中敘明者，不受「各期淨收益應以勘估標的之計算為原則」之限制。	否
11	第35條第2項	收益法估價蒐集最近三年間之資料有困難時，應於估價報告書中敘明。	否
12	第43條第2項	收益資本化率或折現率之決定有採取其他方法計算之必要時，應於估價報告書中敘明。	否



項次	法規條次	估價報告書應敘明要旨	本報告書內容是否含括
13	第64條	因特殊狀況致土地或建物投資無法產生相對正常報酬之成本，於成本估價時得不予計入或於折舊中扣除，並應於估價報告書中敘明。	否
14	第68條第2項	建物累積折舊額之計算，得考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。	否
15	第69條第2項	土地成本價格之求取有困難者，得以比較法或收益法計算之，並於估價報告書中敘明。	否
16	第79條第2項	以土地開發分析法估價時，勘估標的資本利息負擔特殊，或土地取得未立即營造施工者，資本利息綜合利率得再就第1項規定之二分之一部分調整計算，並於估價報告書中敘明。	否
17	第86條	附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成之影響。但以素地估價為前提並於估價報告書敘明者，不在此限。	否
18	第102條	實際建築使用之容積率超過法定容積率之房地估價，應以實際建築使用合法部分之現況估價，並敘明法定容積對估值之影響。	否
19	第105條	建物原核定用途與現行土地使用管制不符之合法建物，應以現行土地使用分區管制允許之建物用途估價，並就其與建物法定用途估價之差額於估價報告書中敘明。	否



陸、其他與估價相關之必要事項

無其他與估價相關之必要事項。

附件1-1、土地登記謄本1份（1張）

土地登記第二類謄本（地號全部）

大溪區大鶯段 0979-0000地號



列印時間：民國110年11月11日10時34分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由茗強不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：KT!X8QGJ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
大溪地政事務所 主 任 陳志宗
大溪電謄字第174225號
資料管轄機關：桃園市大溪地政事務所 謄本核發機關：桃園市大溪地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國104年11月28日 登記原因：地籍圖重測
面 積：*****424.36平方公尺
使用分區：鄉村區 使用地類別：乙種建築用地
民國110年01月 公告土地現值：***10,600元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：（一般註記事項）依據桃園縣政府103年2月5日府地用字第1030017777號函核准分區調整
（一般註記事項）桃園縣政府103年10月8日府地測字第10302498341號公告104年度地籍圖重測區
重測前：中庄段中庄街小段0513-0096地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國053年08月11日 登記原因：總登記
原因發生日期：民國---年--月--日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：財政部國有財產署
統一編號：03732401
住 址：台北市大安區光復南路116巷18號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：書狀省略字第號
當期申報地價：109年01月****2,000.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****123.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

附件2-1、地籍圖謄本1份（1張）

地籍圖謄本

大溪電謄字第174225號

土地坐落：桃園市大溪區大鶯段979地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北



資料管轄機關：

桃園市大溪地政事務所

本謄本核發機關：

桃園市大溪地政事務所

主任：陳志宗

中 華 民 國

110年11月11日10時34分



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由茗強不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：KMET!PXG!2，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件3-1、勘估標的變更補償費計算表1份（1張）

勘估標的變更補償費計算表

第1頁，共1頁

項次	所在地段	地號	土地使用分區及 土地使用地類別	面積 (m ²)	所有權人	管理者	公告現值 (元/m ²)	權利 範圍	變更前土地 單價 (元/m ²)	變更後土地 單價 (元/m ²)	土地變更補償費 (新台幣元)
1	桃園市大溪區 大鶯段	979	鄉村區 乙種建築用地	424.36	中華民國	財政部 國有財產署	10,600	1/1	20,160	3,050	7,260,800
合計				424.36							7,260,800

附件4-1、不動產估價師證明文件1份（3張）

不動產估價師證書

(104)台內估字第000480號

姓名：蘇又德

性別：男

出生日期：民國068年09月21日

國民身分證統一編號：N123516101

頒證依據：不動產估價師法第3條



內政部部长

陳威仁

中華民國 104 年 11 月 25 日

Real Estate Appraiser Certificate

Name SU, YU-TE

Sex M

Date of Birth September 21, 1979

I.D. No. N123516101

This is to certify that the above person is a qualified Real Estate Appraiser pursuant to Article 3 of the Real Estate Appraiser Act.

Minister of the Interior

Wei-jen Chen

Date of Issuance November 25, 2015

Printing Serial No. (印製編號) 000563

臺中市不動產估價師開業證書

(104)中市地估字第000083號(換發)

姓名：蘇又德

性別：男

出生日期：民國 068年09月21日

國民身分證統一編號：N123516101

頒證依據：不動產估價師法第6條

有效期限：至民國 112年12月01日止

事務所名稱：茗強不動產估價師聯合事務所

事務所地址：臺中市西區民權路252巷3號二樓



市長 盧秀燕

中華民國 108 年 10 月 30 日

Taichung City Real Estate Appraiser Practicing License

Name SU, YU-TE

Sex M

Date of Birth September 21, 1979

I.D. No. N123516101

Expiration Date of License December 01, 2023

According to Article 6 of the Real Estate Appraiser Act, this practicing license is issued for the above person, a certified Real Estate Appraiser. This license is valid for four years.

Mayor

Shiou-Yen Lu

Date of Issuance October 30, 2019



台中市不動產估價師公會會員證書

(111) 中估師證字第 102 號

查 蘇又德 不動產估價師業經本會審
查通過依法加入本會為會員 此證

基本資料

- 一、不動產估價師開業證書字號：(104)中市地估字第 000083 號
- 二、事務所名稱：茗強不動產估價師聯合事務所
- 三、事務所開業地址：台中市西區民權路 252 巷 3 號 2 樓
- 四、入會日期：中華民國一〇四年十二月八日
- 五、會員證書有效期限：至民國 111 年 12 月 31 日

理事長

郭世琛



中華民國 111 年 01 月 01 日

印製編號：第 111066 號



評估苗栗縣大湖鄉新開南段
707、708、709、710地號土地
實施國土計畫管制所受損失補償金——
不動產估價報告書

委託人：內政部營建署
受託人：茗強不動產估價師聯合事務所
出件日期：中華民國111年05月21日



<提供客戶「如品佳茗，回甘力強」之服務，是我們的責任>

茗強不動產估價師聯合事務所

MING CHIANG REAL ESTATE APPRAISER FIRMS

地址：臺中市西區民權路252巷3號2樓 電話：(04)2202-2662 傳真：(04)2202-2737

E-mail：mingattorney@gmail.com 網址：http://594mcreaf594.com/



不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：茗強估字第M21C040-2號。

二、委託人：內政部營建署。

三、勘估標的基本資料

(一) 勘估標的土地標示：苗栗縣大湖鄉新開南段 707、708、709、710 地號土地。

(二) 產權狀況：

1.現況土地所有權人、權利範圍、土地使用地類別：如下表所示。

現況土地產權狀況表

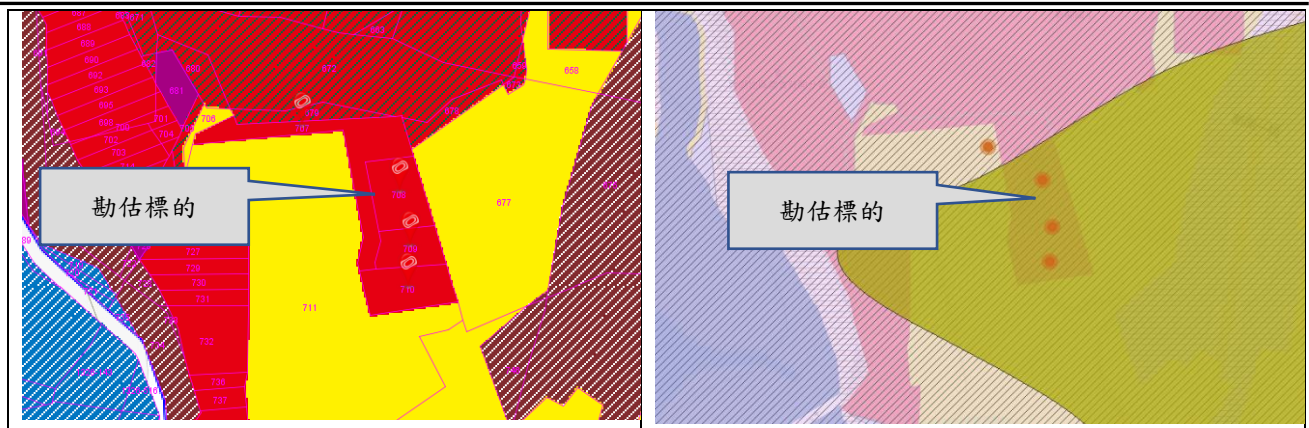
項次	所在地段 (苗栗縣大湖鄉)	地號	土地使用分區 及使用地類別	面積(m ²)	所有權人	權利範圍	持有面積 (m ²)	備註
1	新開南段	707	山坡地保育區 丙種建築用地	529.15	大湖鄉	1/1	529.15	
2	新開南段	708	山坡地保育區 丙種建築用地	291.20	大湖鄉	1/1	291.20	
3	新開南段	709	山坡地保育區 丙種建築用地	192.28	大湖鄉	1/1	192.28	
4	新開南段	710	山坡地保育區 丙種建築用地	289.55	大湖鄉	1/1	289.55	
合計				1302.18				

補充說明：本表係依據苗栗縣大湖地政事務所於民國 110 年 11 月 11 日所核發之勘估標的土地登記謄本所載內容填寫。

2.他項權利及其他負擔：依據苗栗縣大湖地政事務所於民國 110 年 11 月 11 日所核發之勘估標的土地登記謄本所載，勘估標的無他項權利事項記載。

(三) 評估標的權利種類：完整所有權。

(四) 土地使用分區管制規定或其它管制事項：依勘估標的苗栗縣大湖鄉新開南段 707、708、709、710 地號土地係屬非都市土地範圍，土地使用分區及使用地類別為山坡地保育區丙種建築用地，位於飲用水水源水質保護區、水庫集水區等第一級環境敏感區，亦位於自來水水質水量保護區、地質敏感區(山崩與地滑)、山坡地等第二級環境敏感區。



(五) 臨路條件：勘估標的之東側臨路寬 6 公尺之一般巷道。

(六) 勘估標的使用現況：勘估標的位於苗栗縣大湖鄉新開村內，土地上有二處陋建物，目前未作任何使用，部分為雜木林。

(七) 不動產型態：住宅用土地。

四、估價前提

(一) 估價目的：提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 價格日期：民國 110 年 11 月 16 日。(將來實際價格日期係於直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖之日)

(四) 勘察日期：民國 110 年 11 月 16 日。

(五) 估價條件

1. 本案以委託人提供之土地標示為估價範圍，進行市場適當價值之評估，不考慮其使用現況是否有租賃權、設定他項權利或被占用、限制登記等情事對所有權價值之影響。

2. 評估本案土地正常價格時，不考慮地上物對土地價格之影響，即以獨立估價原則進行評估。

3. 本次評估係為提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考，故先依其變更前之土地使用分區及使用地類別(山坡地保育區丙種建築用地)依比較法及土地開發分析法進行評估；另考量勘估



標的其變更後之國土計畫編定係為國土保育地區第一類土地，參酌其使用性質及可使用強度，僅以農牧用地做為比較法評估之基礎。

五、評估價值結論

經本所不動產估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及專業意見分析後，採用比較法、土地開發分析法進行評估，最終價格決定如下：

(一) 本案勘估標的變更前、後土地(山坡地保育區丙種建築用地)單價

估價方法(變更前)	評估平均單價(元/㎡)	備註
比較法	7,075	經依內政部地政司「不動產交易實價查詢服務網」所登錄之資料及現場實地勘察詢訪，本案比較法係搜尋勘估標的近鄰地區與同一供需圈之類似地區內條件相當之山坡地保育區丙種建築用地交易案例進行比較。另經考量勘估標的之現況使用條件及預期未來可開發之產品類型，本案亦蒐集近鄰地區或同一供需圈之類似地區內之透天住家新成屋交易案例，用以推算本案土地開發分析價格。 經考量近鄰地區近年鮮有透天型新成屋產品之市場案例，於推估建坪銷售單價時，相關調整率較難客觀進行量化調整，故以土地開發分析法求得之土地開發分析價格較難反映勘估標的之價值。另本案選用之比較案例1~3所在位置、區域環境與交通狀況等條件與勘估標的相當，整體而言，比較價格較具參考性，且較土地開發分析價格能反應出勘估標的於近期交易市場上應有之價值。故最終依比較法權重100%，土地開發分析法權重0%，並四捨五入至十位數，決定本案之土地單價為新台幣7,080元/㎡。
土地開發分析法	466	
最後決定價格	7,080	
估價方法(變更後)	評估平均單價(元/㎡)	備註
比較法	2,115	有關非可建築用地之單位土地價格，由於市場缺乏收益案例，難以客觀運用技術規則第四十四條第一項第1款之公式進行計算，故最終不採用收益法進行評估。另因農牧用地非屬不動產估價技術規則第70條所指可供開發或建築之土地，故不適合依土地開發分析法進行評估。 依不動產估價技術規則第14條之規定，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。故依前述規定本次僅採用比較法，最終依比較法權重100%，並四捨五入至十位數，決定本案變更後之土地單價為新台幣2,120元/㎡。
最後決定價格	2,120	



- (二) 勘估標的變更前之既有合法可建築用地之單位土地價格：新臺幣 7,080 元/m²。
- (三) 勘估標的變更後編定為非可建築用地時之單位土地價格：新臺幣 2,120 元/m²。
- (四) 勘估標的依非屬災害類型環境敏感地區土地之條件計算之變更前後土地單價差額：新臺幣 4,960 元/m²。
- (五) 本案係非屬災害類型環境敏感地區土地，變更補償費金額為新臺幣 6,458,813 元。（詳見附件 3、勘估標的變更補償費計算表）

以上評估結果僅適用於計算勘估標的市價以提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考。另使用本不動產估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師：

蘇 又 德



不動產估價師證書字號：(104)台內估字第000480號。

不動產估價師開業證書字號：(104)中市地估字第000083號（換發）。

台中市不動產估價師公會會員證書字號：(111)中估師證字第102號。



目 錄

壹、序言	119
一、估價立場聲明	119
二、不動產估價報告書基本聲明事項	119
三、不動產估價報告書使用之限制條件	120
四、本案簡介	122
貳、估價基本事項說明	124
一、不動產估價報告書案號	124
二、委託人	124
三、勘估標的之基本資料	124
四、價格日期	124
五、勘察日期	124
六、價格種類	124
七、估價條件	124
八、估價目的	124
九、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔	125
十、利益衝突之聲明	125
十一、現況勘察情況說明	125
十二、估價資料來源說明	126
參、價格形成之主要因素分析	127
一、一般因素分析	127
二、市場概況分析	131
三、區域因素分析	133
四、個別因素分析	139
五、最有效使用分析	153
肆、價格評估	154
一、價格評估前提與價格種類	154
二、估價方法之選定及選用該方法之理由	154
三、計算過程說明	156
四、價格決定及理由說明	196
伍、依不動產估價技術規則規定須敘明之情況	199
陸、其他與估價相關之必要事項	201



柒、本報告書檢附之圖說資料

附件1-2、土地登記謄本1份（4張）

附件2-2、地籍圖謄本1份（1張）

附件3-2、勘估標的變更補償費計算表1份（1張）

附件4-2、不動產估價師證明文件1份（3張）



表目錄

表 1 本勘估標的土地之現況土地產權狀況表.....	123
表 2 鄰近地段內山坡地保育區丙種建築用地買賣實例彙總表.....	133
表 3 勘估標的與其鄰接土地等勘估標的個別條件分析表.....	139
表 4 本案開發所涉相關法規彙整表.....	148
表 5 丙種建築用地土地市場案例案例採用或不採用為本案比較標的之理由說明表.....	158
表 6 評估本勘估標的土地平均單價時之比較標的條件分析表.....	161
表 7 評估本勘估標的土地平均單價時與比較標的進行之區域因素比較調整分析表.....	162
表 8 評估本勘估標的土地平均單價時與比較標的進行之個別因素比較調整分析表.....	163
表 9 評估本勘估標的土地平均單價時之比較價格推定表.....	164
表 10 區域因素調整說明彙整表.....	166
表 11 個別因素調整說明彙整表.....	168
表 12 本案勘估標的土地之可建築總樓地板面積推估表.....	174
表 13 評估本案變更前之建坪單價時之比較標的條件分析表.....	177
表 14 評估本案變更前之建坪單價時之區域因素比較調整分析表.....	178
表 15 評估本案變更前之建坪單價時之個別因素比較調整分析表.....	179
表 16 推估本案勘估標的土地之車位比準單元單價時之比較價格推定表.....	180
表 17 本案勘估標的土地之土地開發分析法計算表.....	182
表 18 農牧用地土地市場案例案例採用或不採用為本案比較標的之理由說明表.....	184
表 19 評估本勘估標的土地平均單價時之比較標的條件分析表.....	187
表 20 評估本勘估標的土地平均單價時與比較標的進行之區域因素比較調整分析表.....	188
表 21 評估本勘估標的土地平均單價時與比較標的進行之個別因素比較調整分析表.....	189
表 22 評估本勘估標的土地平均單價時之比較價格推定表.....	190
表 23 區域因素調整說明彙整表.....	191
表 24 個別因素調整說明彙整表.....	193



圖目錄

圖 1 新開南段 707、708、709、710 地號土地地籍圖套疊示意圖.....	122
圖 2 新開南段 707、708、709、710 地號土地非都市土地使用的類別圖	123
圖 3 近一年景氣對策信號走勢圖.....	129
圖 4 價格日期前一年內景氣對策信號說明圖.....	130
圖 5 勘估標的周邊之非都市土地使用地類別圖示意圖.....	134
圖 6 勘估標的周邊之航照圖.....	135
圖 7 勘估標的地籍位置標示圖.....	140
圖 8 勘估標的現況照片及其拍攝視角示意圖.....	150
圖 9 勘估標的現況照片及其拍攝視角示意圖.....	150
圖 10 勘估標的新開南段 707、708、709、710 地號地質敏感查詢結果	152
圖 11 本案勘估標的及其依比較法計算採用之比較案例相對位置圖.....	159
圖 12 本案勘估標的及其依比較法計算採用之比較案例相對位置圖	176
圖 13 本案勘估標的及其依比較法計算採用之比較案例相對位置圖	184



不動產估價報告書

壹、序言

一、估價立場聲明

- (一) 我方以公正第三人立場進行客觀評估。
- (二) 我方與委託單位及受勘估單位僅為單純業務往來關係。
- (三) 本事務所及本所估價師與委託單位、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無國際會計準則第 24 號所定之關係人或實質關係人之情事。
- (四) 本報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事，報告書中所提之事實描述具真實確切性。
- (五) 本報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。
- (六) 我方對於本標的無現有或可預期的利益；對於與本標的相關的權利關係人，我方亦無個人私利或偏見。
- (七) 我方收取之報酬，係基於專業勞務之正當報酬、不為不正當之競價；亦絕不刻意扭曲合理估價之結果；亦不因刻意滿足客戶需要、達成特定估價結果或促成其他事件的發生而有所不同。
- (八) 本估價報告書內容遵循不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論，並符合不動產估價師全國聯合會頒布之「敘述式估價報告書範本」格式。

二、不動產估價報告書基本聲明事項

本不動產估價報告書，係在下列基本假設條件下製作完成：

- (一) 除非報告書中有特別聲明，勘估標的之所有權視為是正常狀態、且具市場性。
- (二) 除非報告書中有特別聲明，評估結論是在未考慮不動產抵押權或其他權利設定的情況下進行的。



- (三) 本報告書係在假設不動產所有權人是負責而可靠的，且該不動產的管理情況未來將維持穩定情形下評估。
- (四) 報告書中引用他人提供之資訊經估價師盡力查證後認為是確實可靠的。
- (五) 勘估標的中的土地及其地上物之結構於報告書中被認為屬一般正常情形，無任何隱藏或未被發現之影響該不動產價值條件。因此，本估價報告書對這些隱藏或無法在一般勘察中發現的條件不負責任。
- (六) 勘估標的土地之面積及界址範圍，於報告書中被認為屬一般正常情況下，依據土地謄本及地籍圖所標示之面積及範圍。若有不可抗力或其他之因素，須確認土地之面積或鑑界位置時，須依據專業地政測量人員之測量為準。
- (七) 除非不動產估價報告書中有特別聲明，所評估的不動產均被認為符合環境保護相關法規之規定，而未受到任何限制事項。
- (八) 除非在不動產估價報告書中有特別聲明，勘估標的可能存在或不存在的危險因子，不列入估價師的勘察範圍之內。不動產估價師並不具備了解不動產內部成分或潛在危險的知識能力，也沒有資格檢測這種物質；石棉、尿素、胺／甲醛泡沫絕緣體等類材料及其他潛在的危險材料的存在，可能會影響不動產的價值。不動產估價報告書中的假設前提，是勘估標的中沒有會導致價值降低的元素或因子。不動產估價報告書對於這些情況、及用於發現此等狀況的專業或工程知識不負責任。如有需要，不動產估價報告書使用者須另聘這一類領域的專家進行分析。

三、不動產估價報告書使用之限制條件

本不動產估價報告書使用之一般限制條件如下：

- (一) 本不動產估價報告書或不動產估價報告書複本的持有者，無出版本不動產估價報告書的權利。



- (二) 除非有事先安排或同意，本估價案的不動產估價師不必對估價報告書之受估不動產的相關問題，給予進一步的諮詢、證詞或出席法院。
- (三) 在沒有經過估價師書面同意的情況下，不動產估價報告書的全部或其中某部份內容(尤其是估價結論、估價師身分、估價師所屬的事務所)不得經由廣告、公共關係、新聞、銷售或其他傳播媒體公諸於眾。
- (四) 估價報告書中提供的任何一價值估計值，僅適用於整個不動產的估價。除非在估價報告書中另有聲明，否則，任何將整個受估不動產價值按權利比例劃分或其他的劃分，都使本報告書估價結果無效的。
- (五) 估價報告書中的預測、預估或經營結果估計，乃立基於當前市場條件、預期短期需求及供給因素、與連續穩定的經濟基礎上。因此，這些預測將隨著將來條件的不同而改變。
- (六) 本估價報告書提供之估價金額僅作為委託人在報告書所載之估價目的限制下諮詢、使用或參考，估價目的變更可能使該估價金額發生改變。因此，本報告書無法適用於其他估價目的下之諮詢使用。
- (七) 本不動產估價報告書評估結果係在委託人提供之估價條件下形成，委託人或使用報告書者應了解不動產估價報告書中所載之估價條件，以避免誤用本不動產估價報告書所載之估價金額。
- (八) 本估價報告書提供估價金額僅具有不動產價值諮詢的特性，不必然成為該不動產價格最後決定金額。
- (九) 本估價報告書根據不動產估價師法或其相關法規所負擔損害賠償責任，僅限於以委託人支付估價服務費用為計算基礎之一定金額範圍。
- (十) 本不動產估價報告書評估結果為價格日期當時價值之參考，價格日期變動時，評估結果可能產生變動。

四、本案簡介

本次評估係為提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考，故先依其變更前之土地使用分區及使用地類別，依比較法及土地開發分析法進行評估；另考量勘估標的其變更後之國土計畫編定係為國土保育地區第一類土地，參酌其使用性質及可使用強度，僅以農牧用地做為比較法評估之基礎。

勘估標的為苗栗縣大湖鄉新開南段707、708、709、710地號土地，經現場實地勘察，勘估標的係位於苗栗縣大湖鄉新開南段，土地上有二座陋建物，目前未作任何使用，部分為雜木林。勘估標的現況所有權人為大湖鄉，為非都市土地範圍之山坡地保育區丙種建築用地。

有關勘估標的之地籍圖套疊地形圖，如下圖1之藍色實線內所示。



圖1 新開南段707、708、709、710地號土地地籍圖套疊示意圖

另有關本勘估標的經套疊使用地類別，如下圖2之黑色實線內所示。



圖2 新開南段707、708、709、710地號土地非都市土地使用的類別圖

有關本勘估標的土地之現況土地產權狀況表（包含現況土地所有權人、權利範圍、土地使用分區及使用地類別等），如下表1所示。

表1 本勘估標的土地之現況土地產權狀況表

項次	所在地段 (苗栗縣大湖鄉)	地號	土地使用分區 及使用地類別	面積(m ²)	所有權人	權利範圍	持有面積 (m ²)	備註
1	新開南段	707	山坡地保育區 丙種建築用地	529.15	大湖鄉	1/1	529.15	
2	新開南段	708	山坡地保育區 丙種建築用地	291.20	大湖鄉	1/1	291.20	
3	新開南段	709	山坡地保育區 丙種建築用地	192.28	大湖鄉	1/1	192.28	
4	新開南段	710	山坡地保育區 丙種建築用地	289.55	大湖鄉	1/1	289.55	
合計				1302.18				

補充說明：本表係依據苗栗縣大湖地政事務所於民國110年11月11日所核發之勘估標的土地登記謄本所載內容填寫。



貳、估價基本事項說明

一、不動產估價報告書案號：茗強估字第M21C040-2號。

二、委託人：內政部營建署。

三、勘估標的之基本資料

(一) 勘估標的土地標示：苗栗縣大湖鄉新開南段 707、708、709、710 地號土地。

(二) 不動產型態：山坡地保育區丙種建築用地。

(三) 合先敘明重要事項：本案估價作業依據為依不動產估價師法、不動產估價技術規則等規定辦理，並採 2 種以上之估價方法進行估價。

(四) 評估標的權利種類：完整所有權。

四、價格日期：民國110年11月16日。(將來實際價格日期係於直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖之日)

五、勘察日期：民國110年11月16日。

六、價格種類：正常價格。

七、估價條件

(一) 本案以委託人提供之土地標示為估價範圍，進行市場適當價值之評估，不考慮其使用現況是否有租賃權、設定他項權利或被占用、限制登記等情事對所有權價值之影響。

(二) 評估本案土地正常價格時，不考慮地上物對土地價格之影響，即以獨立估價原則進行評估。

(三) 本次評估係為提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考，故先依其變更前之土地使用分區及使用地類別(山坡地保育區丙種建築用地)依比較法及土地開發分析法進行評估；另考量勘估標的其變更後之國土計畫編定係為國土保育地區第一類土地，參酌其使用性質及可使用強度，變更編定後僅以農牧用地做為比較法評估之基礎。

八、估價目的



本次估價結果係做為評估勘估標的資產價值提供委託者實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考，報告書中所載之價值僅限於該目的之參考，不適用於其他用途。該價格形成的主要基礎係以勘估標的能於目前不動產市場中，在合理的去化時間內可售出之價格。

九、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔

(一) 現況土地所有權人、權利範圍、土地使用分區：如下表所示（詳見附件 1 土地建物查詢資料）。另有關本案之地籍圖，詳見附件 2。

現況土地產權狀況表

項次	所在地段 (苗栗縣大湖鄉)	地號	土地使用分區 及使用地類別	面積(m ²)	所有權人	權利範圍	持有面積 (m ²)	備註
1	新開南段	707	山坡地保育區 丙種建築用地	529.15	大湖鄉	1/1	529.15	
2	新開南段	708	山坡地保育區 丙種建築用地	291.20	大湖鄉	1/1	291.20	
3	新開南段	709	山坡地保育區 丙種建築用地	192.28	大湖鄉	1/1	192.28	
4	新開南段	710	山坡地保育區 丙種建築用地	289.55	大湖鄉	1/1	289.55	
合計				1302.18				

補充說明：本表係依據苗栗縣大湖地政事務所於民國 110 年 11 月 11 日所核發之勘估標的土地登記謄本所載內容填寫；另有關勘估標的新開南段 707、708、709、710 地號土地之現況土地產權狀況表，詳見報告書內表 1。

(二) 他項權利及其他負擔：依據委託者提供之民國 110 年 11 月 11 日勘估標的土地建物查詢資料所載，勘估標的無他項權利事項記載。（詳見附件 1 土地登記謄本）

十、利益衝突之聲明

本事務所及本估價師與委託單位、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無國際會計準則第 24 號所定之關係人或實質關係人之情事。

十一、現況勘察情況說明

(一) 勘估標的現場領勘人員：自行前往勘察。

(二) 現場勘察參考資料：地籍圖謄本、指北針、航照圖、土地使用分區套繪圖等，亦透過地籍圖、相關套繪圖（例如地籍圖套繪航照圖）進行



現場比對及確認，然正確座落位置應依據地政事務所鑑定之界址為準。

(三) 勘估標的使用現況：勘估標的位於苗栗縣大湖鄉，現況有二竈陋建物，目前未作任何使用，部分為雜木林。

(四) 另勘估標的地質、順、逆向坡及地質污染等事項非為不動產估價師之專業，委託者亦未提供相關資料，本次估價係排除以上條件評估之。

十二、估價資料來源說明

(一) 不動產權利狀態係以苗栗縣大湖地政事務所於民國 110 年 11 月 11 日所核發之勘估標的土地登記謄本所載內容為準。

(二) 不動產個別條件及區域環境內容，係親自赴標的現場勘察，並依非都市土地使用地類別圖、地籍圖等相關資料查證記錄之。

(三) 不動產價格評估依據，係於標的現場實際訪查交易、收益及成本資訊，並依估價師檔案資料共同整理而得。

(四) 市場比較案例等資料，係已經本事務所估價人員循一般估價作業程序，及盡最大的努力於相關資訊之查證，其資訊被認為是可信的，本所將其運用於價格之推估過程中。



參、價格形成之主要因素分析

一、一般因素分析

一般因素（general value influences）會對不動產所構成地區形成全盤性的影響，由此確定該經濟社會之不動產價格水準，而成為各個不動產具體決定價格之基礎。以下依序針對政策、經濟、社會等一般因素進行說明。

（一）政策因素

政策因素包含土地利用計畫及管制狀態、土地及建築物之結構及管制狀態、租金及交易管制狀態、不動產稅制狀態、住宅政策等。以下僅針對近年與本案相關之重要不動產政策進行說明或分析。

1. 不動產交易實價登錄

自民國101年8月1日開始實行之不動產交易實價登錄，相關之經紀人員、地政士及權利人分別依據不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例，皆要求須進行實價申報登錄，有助不動產交易資訊透明化。

另為精進實價登錄制度，《平均地權條例》於108年7月31日經總統修正公布，並經行政院定自109年7月1日施行，將買賣案件調整以權利人及義務人（買賣雙方）為申報義務人，且申報時機提前於申請移轉登記時併同辦理，並依違法情節調整買賣案件罰則區分輕重。109年7月1日施行的新制將申報時機提前至申請買賣移轉登記時一併辦理，相較修法前大幅提前30天申報，可縮短資訊揭露時程，讓不動產交易資訊更即時，且可簡化行政流程，避免漏報的情形發生；另申報責任回歸買賣雙方，透過買賣雙方互相確認，可減少申報不實或哄抬價格情形，確保交易資訊真實正確。此外，立法院於109年12月30日三讀通過「實價登錄2.0」相關修法，修法內容包括「預售屋全面納管並即時申報」、「揭露完整門牌」、「違規不改加重處罰」、「增加主管機關查核權」以及「禁止紅單轉讓」，並自110年7月1日開始施行。



2.《國土計畫法》之實施

《國土計畫法》已於民國104年12月18日經立法院完成三讀程序，經總統於105年1月6日公布，並由行政院定自民國105年5月1日施行，另「國土計畫法部分條文修正草案」已於109年4月17日經立法院三讀通過。

參照《國土計畫法》第45條規定，直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖之日起，《區域計畫法》不再適用。《國土計畫法》施行後，「全國國土計畫」將取代現行「全國區域計畫」；「直轄市、（縣）市國土計畫」將取代「直轄市、（縣）市區域計畫」，至國土功能分區將取代現行土地使用分區；且《區域計畫法》規定之計畫擬定、變更、核定與公告、土地使用管制、罰則等相關事宜已納入《國土計畫法》內並明訂相關規定，而依據《區域計畫法》授權訂定之《非都市土地使用管制規則》、《非都市土地開發許可審議作業規範》等相關子法規，亦均已納入《國土計畫法》內另訂之。惟《國土計畫法》執行前尚有9年過渡期間，《區域計畫法》仍具有效力。

（二）經濟因素

經濟因素包含儲蓄消費投資水準與國際收支狀態（經濟成長）、財政金融狀態、利率水準、技術革新及產業結構變化、租稅負擔狀態、物價工資及就業水準、交通體系狀態、國際化狀態等。茲就相關重要之不動產經濟因素說明如下。

據國家發展委員會發布之民國110年9月景氣對策信號綜合判斷分數為38分，較上月減少1分，燈號續呈紅燈；景氣領先指標續呈上升，同時指標雖呈下跌，惟跌幅持續縮小，反映疫情影響已減緩。

外需部分，受惠5G、高效能運算、車用電子等新興科技應用需求強勁，以及消費性電子新品陸續上市，且傳產貨品需求亦穩定擴增，帶動9月貿易、生產及金融面指標持續擴增；內需部分，隨疫情趨穩及管制措施調降，零售餐飲及勞動市場指標減幅已呈逐月縮小。



展望未來，國內疫情穩定，管制措施陸續放寬，加以政府推出振興五倍券及各項加碼措施帶動下，內需消費可望逐漸回溫；投資方面，國內半導體、5G、綠能等投資持續擴增，均有助推升國內投資動能；出口方面，受惠全球經濟穩健成長，消費性電子新品備貨需求漸次釋出，動能可望保持穩定。惟變種病毒傳播及供應鏈瓶頸風險仍存、主要國家貿易及科技紛爭持續，後續發展仍須密切關注，並妥為因應。

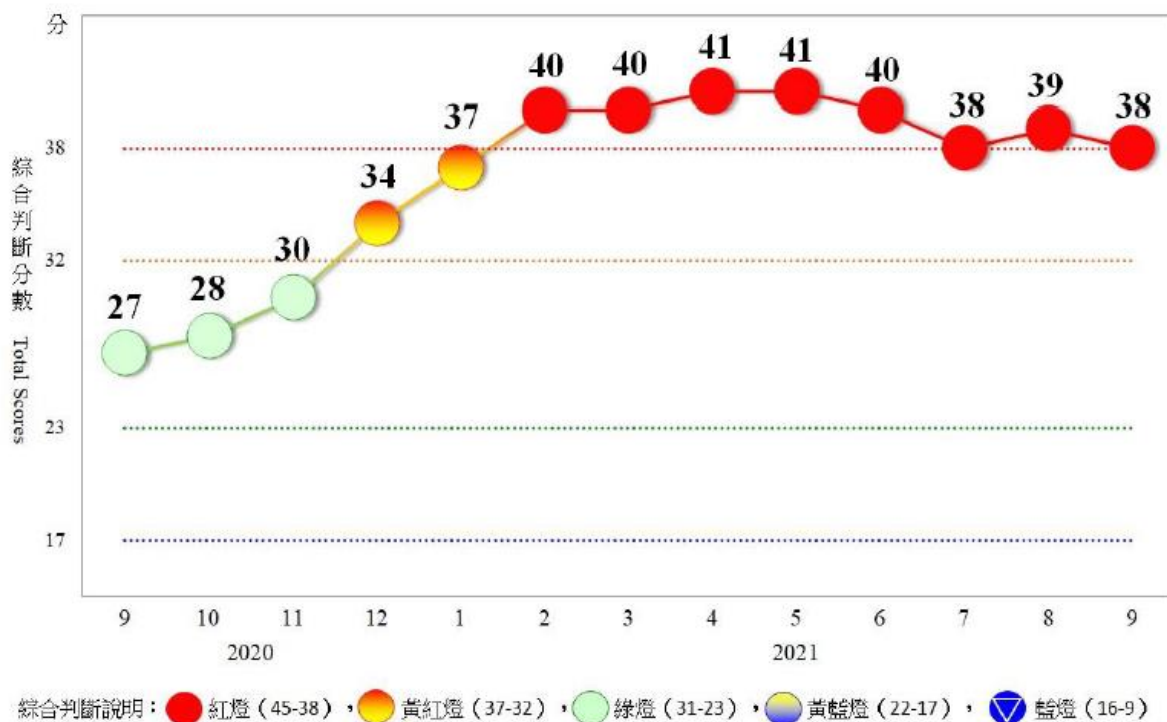


圖3 近一年景氣對策信號走勢圖



		2020年				2021年										
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月		9月	
													燈號	%	燈號	%
綜合判斷	燈號															
	分數	27	28	30	34	37	40	40	41	41	40	38	39		38	
貨幣總計數M1B														15.5		15.1
股價指數														34.4		36.6
工業生產指數														11.7 _r		12.3
非農業部門就業人數														-0.92		-0.74
海關出口值														15.9		24.2
機械及電機設備進口值														31.6		31.0
製造業銷售量指數														12.8		8.5
批發、零售及餐飲業營業額														9.7		6.9
製造業營業氣候測驗點														103.6 _t		101.6

註：1.各構成項目除製造業營業氣候測驗點之單位為點(基期為95年)外，其餘均為年變動率；除股價指數外均經季節調整。

2. r 為修正值。

圖4 價格日期前一年內景氣對策信號說明圖

(三) 社會因素

社會因素包含人口狀態、家族構成及世代分離狀態、都市形成及公共建設狀態、教育及社會福利狀態、交易及使用收益習慣、建築式樣狀態、資訊化進展狀態、生活方式狀態等。茲就相關重要之不動產社會因素說明如下。

人口為社會經濟構成的基本要素之一，人口數量及年齡結構的變化為決定一地區發展的重要關鍵。透過人口成長及人口分布組成分析，能夠說明都市成長與都市化現象之過程；而藉由人口結構的推算，可適時地反映出地區人口成長類型與大致的社會和經濟狀況，亦能了解該地區未來勞動人口之充足與否。

1. 人口成長

依據內政部戶政司人口全球資訊網統計資料，經分別調查自民國100年10月至110年10月間人口成長情形，大湖鄉人口由15,915人減少至13,576人，十年間共減少2,339人，年平均減少1.57%。



2.人口分布

由各村里人口數分布來看，靜湖村及大湖村為民國110年10月底大湖鄉內各村人口數最多之地區，其人口數分別為1,976人及1,755人。

3.人口組成

依苗栗縣大湖鄉戶政事務所統計資料顯示，自民國100年01月至109年12月間（近十年間），大湖鄉之人口年齡層結構多以35歲至69歲之青壯年人口及老年人口為主。

依據苗栗縣大湖鄉戶政事務所統計資料顯示，自民國101年至110年間，大湖鄉幼年人口扶養比由18.99%下降為12.18%，而老年人口扶養比則為26.87%明顯上升為33.61%。

從上述幼年人口及老年人口扶養率觀察可發現，大湖鄉近十年的幼年人口扶養比明顯下降，老化指數相較之下則有較為明顯之增加，顯見新港鄉之勞動參與及經濟生產力正逐年下降，屬勞力略為不足、老年人口逐漸提升之鄉鎮，高齡化人口趨勢日益顯著。

二、市場概況分析

（一）不動產市場概況分析

由於全球終端需求強勁，加上國內投資明顯優於預期，商品出口持續擴張，但民間消費仍受防疫管制措施影響，表現疲弱抵銷部分增幅，2021Q3經濟成長率概估值為3.8%，較上季回落。景氣指標方面仍反映出整體經濟的強勁動能，9月景氣綜合判斷分數為38分，是自2月以來連續亮出的第八顆紅燈。外銷訂單持續亮眼，寫下連19個月正成長，9月訂單更達629億美元，破紀錄創歷年單月最高，總計Q3訂單金額1,717億美元，年增21.7%。資金方面，全球市場資金呈寬鬆狀態且在低利率水準，加上國內持續實行疫情紓困方案，Q3M1B及M2年增率分別為15.7%及8.6%，資金仍相當充沛。隨著通膨升溫、聯準會計畫啟動縮表引發美股震盪，讓向來高度連動的台股也無法倖免，第三

季起價格與成交量同步下滑，7月呈現先漲後跌走勢，最高至18,034點歷史新高，隨後急挫1,140點，月線翻黑。8月初更遇上連九跌，成交較7月量縮約三分之一，9月再受一連串國際事件，包括恆大債務危機、FOMC會議決策、美債上限議題、中國雙限政策等影響，重挫3.18%。最終季線下跌820.69點，以16934.77點作收。

7、8月仍受疫情全國三級警戒管制未解、民俗月淡季以及兩項不動產新制推行等因素，實質房市交易相關活動放緩。9月甩開疫情干擾，加上經濟基本面仍佳，驅使等待已久的實質需求出籠，推升房市快速回溫。2021Q3全台移轉量為7.37萬棟，較上季減少21.8%，比去年同期減少19.5%，六都均同步滑落，反映市場信心受到影響而表現遲滯。價格方面，持續受到低利環境與資金充沛影響，Q3全台房價仍有支撐，除了雙北地區較上季微幅修正外，其餘仍呈現上漲，其中新竹縣市受科技產業持續暢旺的帶動下，季漲3.71%，連續三季正成長。Q3建照量逐步回穩至年初水準，較Q2增加約15.8%，台南市更呈現倍數成長，主要是當地產業擴廠效應，大量工作人口剛性需求，建商推案信心樂觀。整體而言房市景氣仍在復甦的循環軌道上，短期內雖有本土疫情爆發影響房市，但在資金充沛與低利率環境持續支撐下，隨著疫情趨穩後，自住購屋需求強勁的力道持續推升，房市走勢仍將維持正面樂觀。（資料來源：2021年第三季 - 信義不動產評論）

（二）區域不動產市場價格水準分析

勘估標的為非都市計畫範圍內之山坡地保育區丙種建築用地，經依內政部地政司不動產交易實價查詢服務網蒐集大湖鄉距離價格日期近4年內(民國106年7月至110年10月)之交易實例，山坡地保育區丙種建築用地土地買賣實例計有共21筆（如下表2所示）。經調查下表2內案例，經排除持分移轉、含未保存登記建物、政府機關標讓售等明顯影響價格因素之交易案例外，依土地個別條件之不同，山坡地保育區丙種建築用地土地成交單價多為6,230元/㎡~7,851元/㎡之間。



表2 鄰近地段內山坡地保育區丙種建築用地買賣實例彙總表

項次	鄉鎮市區	地段地號	交易 年/月	總價 (萬元)	土地移轉面積 (m ²)	土地單價 (萬元/m ²)
1	大湖鄉	興榮段 51-11 地號	109/12	7.8	290	0.03
2	大湖鄉	興榮段 140-1 地號	108/04	30	382.5	0.08
3	大湖鄉	百壽段 104 地號	108/05	530	683.05	0.78
4	大湖鄉	栗林南段 338 地號	108/10	230	293.25	0.78
5	大湖鄉	大窩段 135 地號	109/04	56	495.81	0.11
6	大湖鄉	大湖段 707-7 地號	108/08	200	305	0.66
7	大湖鄉	大湖段 1458 地號	110/05	111.3	445	0.25
8	大湖鄉	大湖段 1458-1 地號	109/11	53.8	215	0.25
9	大湖鄉	大湖段 1446-6 地號	107/10	100	677	0.15
10	大湖鄉	大湖段 1091-1 地號	109/10	380	484	0.79
11	大湖鄉	大湖段 1091-1 地號	109/05	345	484	0.71
12	大湖鄉	南湖段 360-1 地號	108/11	32.5	272	0.12
13	大湖鄉	南湖段 1320-662 地號	109/12	30	333	0.09
14	大湖鄉	南湖段 1175-8 地號	107/10	150	301	0.50
15	大湖鄉	南昌段 309 地號	110/07	506	460.04	1.10
16	大湖鄉	新開南段 685 地號	109/04	341	87	3.92
17	大湖鄉	新開南段 686 地號	108/11	5.2	94.75	0.05
18	卓蘭鄉	西坪段 512 地號	106/07	150	203.04	0.74
19	卓蘭鄉	卓蘭段 2012-13 地號	107/01	145	218.33	0.66
20	卓蘭鄉	食水坑段 447 地號	106/12	432	551.04	0.78
21	卓蘭鄉	豐田段 575 地號	110/05	220	353.12	0.62

三、區域因素分析

(一) 區域環境概述

1. 地理位置

大湖鄉位於苗栗縣的南方，南毗卓蘭鎮，東接山地泰安鄉，北連獅潭鄉、公館鄉，西北與銅鑼鄉，西南與三義鄉為鄰。

2. 地形與地勢

本鄉多為山地與丘陵，河谷平原狹窄。大部分地區與獅潭鄉的南三村，合在一起是個四面環山的盆地，稱為「大湖盆地」。

3. 區域人口概況

大湖鄉全鄉面積為91平方公里，依戶籍登記數計有12村180鄰，經查苗栗縣大湖鄉戶政事務所於110年10月之統計資料，大湖鄉家戶

數為5,264戶，人口數為13,576人，人口密度為每平方公里149人，總人口數較去年同月減少2.6%。

於110年10月，人口分部以靜湖村之人口數最多(1,976人、756戶)，依次為大湖村(1,755人、711戶)、義和村(1,651人、582戶)。另本案標的即位於新開村(1,131人、403戶)。

4.區域土地利用情形

(1)區域土地使用分區概況：本案標的位於苗栗縣大湖鄉，屬非都市土地計畫範圍，區域土地以農牧用地為最主要之使用地類別，其次則為水利用地、特定目的事業用地及交通用地，餘則夾雜有丙種建築用地等。

(2)區域土地利用強度：低強度，低密度利用狀態。茲參考內政部國土測繪中心之國土測繪圖資服務雲（網址為：<https://maps.nlsc.gov.tw/>），將勘估標的周邊之非都市土地使用地類別圖示意圖列示如下圖5所示，另將勘估標的周邊之航照圖列示如下圖6所示。



圖 5 勘估標的周邊之非都市土地使用地類別圖示意圖



圖 6 勘估標的周邊之航照圖

(3)區域土地利用情況：由於勘估標的新開南段707、708、709、710地號土地所在區域為住宅區，故經綜合分析，標的周邊現況之產業活動多以住宅為主，土地利用強度為低密度，故就當地整體而言，商業活動多位於台3線(中豐公路)、中正路，以提供地區民生需求消費型態為主，包含小型零售批發、餐飲業等。

(4)產業發展趨勢穩定。

(5)商業活動之聚集性普通。

(6)產業活動之聚集性普通。

(7)整體而言，區域產業發展潛力佳。

5.區域建物利用情況

(1)近鄰地區建物樓層概況：本案標的鄰近地區建物型態以透天厝、平房為主。

(2)近鄰地區建物使用情況：透天厝及平房多作為住宅及店面使用。

(二) 區域環境內之公共設施概況

1.水電供給：本區水電供應、瓦斯、電訊等公用設備良好。

2.公共設施

(1)接近市場之距離為7.4公里以內。



- (2)接近里鄰公園之距離為500公尺以內。
- (3)接近國民小學之距離為110公尺以內。
- (4)接近國民中學之距離為7.4公里以內。
- (5)接近服務性設施如郵局、銀行、醫院等之距離為7.4公里以內。
- (6)停車場地之便利程度為100公尺以內
- (7)公害發生之程度：無。
- (8)嫌惡設施：大湖鄉第十公墓。

嫌惡設施可以定義為「為達成公共利益，服務一般民眾，但可能對生活品質、生命健康等造成威脅，以致於住戶希望不要設置在其住家附近的設施。亦可稱之為「鄰避」設施（NIMBY, Not-In-My-Back-Yard；不要在我家後院）。嫌惡(鄰避)設施基本上可分為下列兩大類：

A. 對生命健康或安全性形成威脅

- a.機場周邊：飛安疑慮、飛機起降噪音刺耳。
- b.加油站、瓦斯槽、瓦斯行：大量汽油、天然氣處就像不定時炸彈。
- c.工業區、工廠：易產生廢氣、廢水，還會發生工安意外。
- d.高壓電塔、基地台、變電所：電磁波、輻射，無形中對人體造成傷害。

B.對生活品質或寧適度產生干擾

- a.宮廟神壇：唸經、放鞭炮等噪音，信眾燒香、燒紙錢，香火味刺鼻。
- b.殯儀館：常舉行喪葬儀式，干擾居家生活。
- c.禮儀公司、墳墓、靈骨塔：對一般人來說較不祥，心理易產生恐懼。
- d.高架道路：車流噪音、臨高架橋的住戶隱私性較差。
- e.停車塔：周邊車輛出入多，居民出入較不安全。



f.焚化爐、垃圾場：垃圾車出出入觀感不佳，且周邊環境衛生較差。

g.傳統市場：小環境恐較髒亂，老鼠、蟑螂可能也會比較多。

h.特種行業：與一般住家作息相反，出入人口較複雜。

i.鐵軌鐵路平交道：震動、噪音。

(9)優質設施

優質設施諸如如景觀、面河、面海等特殊區位景緻，另與「鄰避」設施相反之用詞則為「迎毗」設施(YIMBY, Yes-In-My-Back-Yard)，如：公園、圖書館等設施。經實地勘察，勘估標的周邊無顯著優質設施。

(三) 區域環境內之交通運輸概況

1.主要道路規劃情形

區域內交通主要以公路為主，以台3線(中豐公路)、老官道路及苗52-3為主，另有零星產業道路分佈其中。

2.聯外道路規劃情形

區域內聯外道路以台3線(中豐公路)、縣道140為主，由台3線往北行可至新竹縣峨眉鄉；往南行則可通往臺中市東勢區；由縣道140往西行則可通往臺中市后里區，再藉由國道1號，可通往本島西部其他縣市，整體聯外道路規劃情形普通。

3.大眾運輸工具

本案標的區域內交通工具多以自備車輛為主，大眾運輸工具以公車為主，於台3線上有公車路線，主要之公車路線為5655號。

(四) 區域環境內之重大公共建設及觀光景點

以標的為中心，半徑 1,000 公尺以內，有鯉魚潭水庫觀景臺、草莓園等觀光景點。

(五) 區域環境內之公共設施概述



路線距離 7,400 公尺內之相關服務性設施有大湖農會新開分部、新開國小、卓蘭郵局苗栗 37 支局、卓蘭鎮公所、卓蘭鎮立圖書館、卓蘭鎮戶政事務所等公共設施可供利用。整體公共設施之服務機能便利性普通。

(六) 區域之未來發展趨勢

標的所在區域位於苗栗縣大湖鄉地區非都市土地計畫範圍，近鄰地區屬山坡地保育區、森林區、一般農業區，周邊主要產業為農業及觀光業，屬一、三級產業。

(七) 區域不動產市場概況

1. 不動產市場供給趨勢

- (1) 區域環境多屬住宅、農業混合之樣態。
- (2) 區域環境內交易市場多以農地為流通對象。
- (3) 整體而言，住宅不動產市場供給以平房、透天產品為主。
- (4) 不動產市場供給趨勢平穩。
- (5) 預計未來市場供給趨勢平穩。

2. 不動產市場需求趨勢

- (1) 區域環境內居住人口呈平穩，對房地產市場需求亦平穩。
- (2) 區域環境內公共設施普通、交通普通、市容景觀普通，區域環境內以農業需求為主。
- (3) 整體而言，不動產市場需求以農地為主。
- (4) 不動產市場需求趨勢平穩。
- (5) 預計未來市場需求趨勢平穩。



四、個別因素分析

(一) 土地個別條件

1. 勘估標的個別條件分析

茲將勘估標的個別條件分析整理如下表 3。

表3 勘估標的與其鄰接土地等勘估標的個別條件分析表

項目	內容
1.勘估標的地段號	苗栗縣大湖鄉新開南段 707、708、709、710 地號土地
2.面積	1302.18 m ² (折合為 393.90945 坪)
3.基地臨路寬度	6 公尺
4.基地平均深度	20 公尺
5.面前道路名稱	巷道
6.道路寬度	6 公尺
7.形狀	L 形
8.地勢	平坦
9.土地使用分區	山坡地保育區丙種建築用地
10.土地使用現況	地上有二竈陋建物，目前未作任何使用，部分為雜木林。
11.備註	--

2.地籍位置標示：如下圖7所示。



圖 7 勘估標的地籍位置標示圖

3.基地四周臨路情形、臨接道路狀況：勘估標的之東側臨路寬6公尺之一般巷道。

道路層級	道路名稱	道路寬度(m)	說明
聯絡道路	台3線(中豐公路)	11	向北行可通往新竹縣峨眉鄉，往南行則可通往臺中市東勢區。
聯外道路	台3線(中豐公路)	11	向北行可通往新竹縣峨眉鄉，往南行則可通往臺中市東勢區。

4.位置概述：勘估標的位於新開國小南側路線距離約110公尺處。

(二) 土地法定使用管制與其他管制事項

1.標的土地法定使用編(劃)定

勘估標的屬非都市土地，土地使用分區及使用地類別為山坡地保育區丙種建築用地。

2.法令使用管制或其他管制事項

相關法令對於勘估標的土地之管制內容列示如下：



◎ 非都市土地使用管制規則（節錄部份）

（民國65年03月30日發佈，最新修正日期為民國110年07月15日）

第六條

非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣（市）政府通知土地登記機關於土地登記簿標示部加註臨時使用用途及期限。中央目的事業主管機關及直轄市、縣（市）政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。

前項容許使用及臨時性設施，其他法律有禁止或限制使用之規定者，依其規定。

海域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如非都市土地使用管制規則之各種使用地容許使用項目及許可使用細目表；海域用地容許使用項目及區位許可使用細目如非都市土地使用管制規則之海域用地容許使用項目及區位許可使用細目表。

非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。目的事業主管機關為辦理容許使用案件，得視實際需要，訂定審查作業要點。

第九條

下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣（市）主管機關得視實際需要酌予調降，並報請中央主管機關備查：

- 一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。
- 二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。



- 三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。
- 五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。
- 六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 八、殯葬用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。

經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區或行政院同意設立之自由經濟示範區土地使用計畫而規劃之特定專用區或工業區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。

經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。

第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：

- 一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。
- 二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。
- 三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。
- 四、古蹟保存用地之中央主管機關：文化部。

非都市土地使用管制規則對丙種建築用地之容許使用項目、許可使用細目如下：



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
丙種建築用地	(一) 住宅	同甲種建築用地		
	(二) 鄉村教育設施	同甲種建築用地		
	(三) 行政及文教設施	同甲種建築用地		
	(四) 衛生及福利設施	同甲種建築用地		
	(五) 安全設施	同乙種建築用地		
	(六) 宗教建築	同甲種建築用地		
	(七) 日用品零售及服務設施	同甲種建築用地		
	(八) 公用事業設施	1. 郵政局所及郵件處理場		
		2. 電信公司營運處(所)		
		3. 電信線路中心及機房設施		
		4. 電信、微波收發站(含基地臺)		
		5. 天然氣事業球型儲氣槽、管槽等儲氣設備		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		6. 液化石油氣及其他可燃性高壓氣體容器儲存設施		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		7. 加油站、加氣站		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		8. 發電、輸電、配電、變電等設施		
		9. 自來水設施		
		10. 抽水站		
		11. 國防設施		
		12. 警察分局、駐在所、檢查哨或消防分小隊		



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
		13.油庫、輸油設施、輸氣設施		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		14.天然氣事業加壓站、整壓站及其他有關之設備		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		15.海堤設施		
		16.人行步道、涼亭、公廁設施		
		17.衛星廣播電視事業、無線及有線電視、廣播電臺及其相關設施		
		18.自來水公司施設之簡易自來水工程設施、自來水、淨水設備、配水池、加壓站及管線工程等設施		
		19.一般廢棄物回收貯存清除處理設施		一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、本規則中華民國一百零二年九月二十一日修正生效後設置，且回收貯存清除處理之項目包含農藥廢容器、環境衛生用藥廢容器、廢機動車輛、廢輪胎或廢鉛蓄電池者，於設置前需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可 可使用細目	需經目的事業主管機關、 使用地主管機關及有關機關許可 使用細目	
		20.公路汽車客運業、市區汽車客運業（場站）設施		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		21.水力發電輸水管設施		
		22.其他公用事業設施		
	（九）無公害性小型工業設施	同乙種建築用地		
	（十）農作產銷設施	同甲種建築用地		
	（十一）畜牧設施	同甲種建築用地		
	（十二）水產養殖設施	同乙種建築用地		
	（十三）遊憩設施	同乙種建築用地		
	（十四）戶外遊憩設施	1.公園		
		2.綜合運動場		
		3.露營野餐設施		
		4.動物園		
		5.滑雪設施		
		6.登山設施		
		7.纜車及附帶設施		
		8.高爾夫球場與其附屬建築物及設施		
		9.馬場		
		10.滑翔設施		
		11.野外健身訓練設施		
		12.海水浴場		
		13.園藝設施		
		14.垂釣設施		
		15.噴水池		
		16.小型遊憩船艇停泊設施		
		17.超輕型載具起降場		
		18.其他戶外遊憩設施		
		19.其他戶外運動設施		



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
	(十五) 觀光遊憩管理服務設施	1.國際觀光旅館		一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可者。
		2.觀光旅館		一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		3.一般旅館		一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		4.餐飲住宿設施		
		5.風景區管理服務設施（管理處所、遊客中心、展示陳列設施、門票、收費站、停車場、眺望臺、公廁）		
		6.水族館		
		7.文物展示中心		
		8.汽車客運業設施		位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。
		9.觀光零售服務站		



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可 可使用細目	需經目的事業主管機關、 使用地主管機關 及有關機關許可 可使用細目	
		10.涼亭		係屬附設游泳池設施。
		11.游泳池		
		12.花棚花架		
		13.藝品特產店		
		14.其他遊憩服務及管理設施		
	(十六) 水源保護及水土保持設施	同乙種建築用地		
	(十七) 交通設施	同乙種建築用地		
	(十八) 農產品集散批發運銷設施	同甲種建築用地		
	(十九) 森林遊樂設施	1.管制、收費設施		本款各目限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區範圍。
		2.管理及服務展示設施		
		3.平面停車場及相關設施		
		4.水土保持設施		
		5.環境保護設施		
		6.資源保育維護設施		
		7.安全防護設施		
		8.營林設施		
		9.標示解說設施		
		10.步道設施		
		11.住宿、餐飲設施		
		12.其他森林遊樂設施		
	(二十) 再生能源相關設施	同甲種建築用地		
	(二十一) 溫泉井及溫泉儲槽	同甲種建築用地		
	(二十二) 兒童課後照顧服務中心	同甲種建築用地		
	(二十三) 動物保護相關設施	同甲種建築用地		



3. 本案開發所涉相關法規

勘估標的及勘估標的位於苗栗縣大湖鄉，勘估標的屬非都市計畫範圍之山坡地保育區丙種建築用地土地。茲將有關本案開發可能涉及之相關法規，彙整如下表4所示。

表4 本案開發所涉相關法規彙整表

項次	法規名稱	場涉及事項	主管機關
一	土地法規		
1	區域計畫法	位於都市土地、非都市土地之管制	中央：內政部 地方：直轄市、縣（市）政府
3	非都市土地使用管制規則	非都市土地之農牧用地、丙種建築用地等土地管制指導	
二	農業法規		
1	農業發展條例	調節相關農業發展、農地合理利用等規範事項	中央：行政院 農委會 地方：直轄市、縣（市）政府
2	農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點	農業發展條例第十條農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應徵得主管機關同意之規定	
3	水土保持法	依據該法第三條說明應有維護自然生態防止相關災害發生之措施	
4	山坡地保育利用條例	依據該法第三條說明應有維護自然生態防止相關災害發生之措施	
三	災害法規		
1	災害防救法	各種災害之預防、應變及復原重建	中央：內政部 地方：直轄市、縣（市）政府
2	地質敏感區劃定變更及廢止辦法	位於山崩地滑、活動斷層地質敏感區之中央主管機關認定	中央：經濟部 地方：直轄市、縣（市）政府
四	水利法規		
1	水利法	依據該法第三、四章，水權、水權登記之取得或收益權	中央：經濟部 地方：直轄市、縣（市）政府
2	自來水法	因勘估標的位於鯉魚潭水庫東側，故依該法第十一條說明需限制水質破壞之行為	
五	環保法規		



項次	法規名稱	場涉及事項	主管機關
1	環境影響評估法	預防及減輕其開發行為對環境造成不良影響，且須辦理環境影響評估等情形及規定	中央：行政院 環保署 地方：直轄市、 縣（市）政府
2	開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準	依據環境影響評估法辦理相關規定及評估項目	
3	水污染防治法	防治排放水污染，確保水資源之清潔，以維護生態體系	
4	飲用水管理條例	依據該條例第三章之規範，私場所設置供公眾飲用之連續供水固定設備者，應依規定維護，並作成維護紀錄，紀錄應予揭示，並保存供主管機關查驗	
六	營業相關法規		
1	民宿管理辦法	依據該辦法關於設置基準、經營規模、建築物設施、消防安全設備等之規範	中央：交通部 觀光局 地方：直轄市、 縣（市）政府
2	消費者保護法	露營保護消費者權益	中央：行政院 地方：直轄市、 縣（市）政府
3	加值型及非加值型營業稅法	辦理稅籍登記	中央：法務部

資料來源：本事務所整理。

(三) 勘估標的現況照片

有關本案勘估標的相關使用現況照片及其拍攝視角，如下圖8及圖9所示。

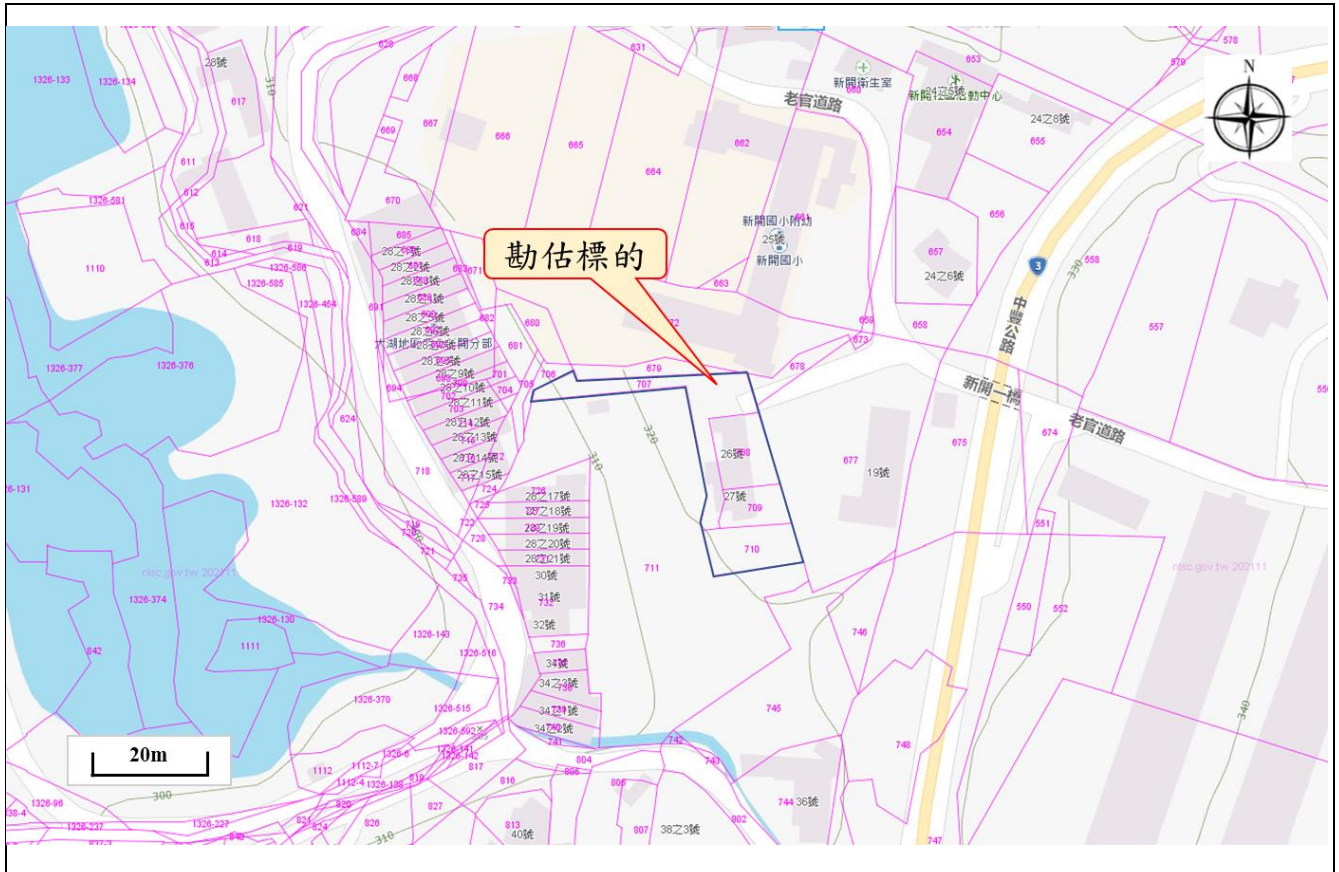


圖8 勘估標的現況照片及其拍攝視角示意圖



圖9 勘估標的現況照片及其拍攝視角示意圖



(四) 土地利用情況

1. 土地是否有出租情形：☐是☐否☒委託人未告知，無法確定。
2. 土地現況是否被他人占用：☐是☐否☒委託人未告知，無法確定。
3. 土地是否有未登記之法定他項權利：☐是☒否☐委託人未告知，無法確定。
4. 土地是否含現有巷道：☒是☐否☐委託人未告知，無法確定。
5. 土地鄰旁是否有嫌惡設施經過：☐是☒否☐委託人未告知，無法確定。
6. 土地是否含法定空地：☒是☐否☐委託人未告知，無法確定



(五) 環境敏感查詢結果

經查經濟部中央地質調查所地質敏感區線上查詢系統，勘估標的屬地質敏感區。說明查詢結果如下圖10所示。

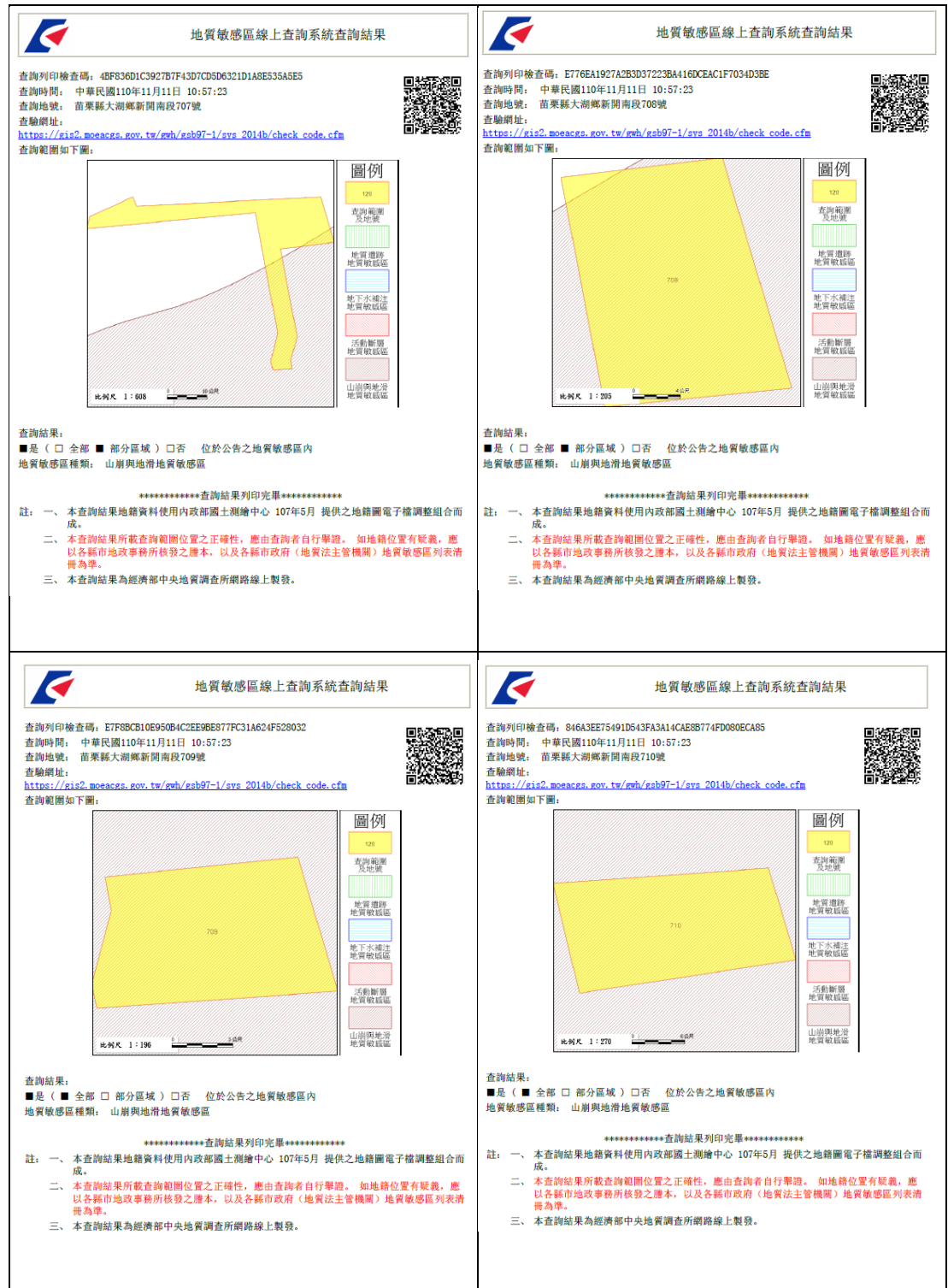


圖10 勘估標的新開南段707、708、709、710地號地質敏感查詢結果



五、最有效使用分析

（一）最有效使用之定義

依據不動產估價技術規則（以下簡稱「技術規則」）第2條第17款之規定，最有效使用係指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所作得以獲致最高利益之使用。其中所稱之「通常之使用能力」，依據國際評價準則（International Valuation Standards）之規定，係指「合理而有效率的經營或一般而充分的管理」。

（二）有關勘估標的之最有效使用分析

本案併用範圍土地係位於苗栗縣大湖鄉，屬於山坡地保育區丙種建築用地，現況地上有二竈陋建物，目前未作任何使用，部分為雜木林，本案其允建建蔽率、允建容積率分別為40%、120%。考量當地建物之興建規模與使用習慣，本案勘估標的尚屬低度使用。

勘估標的係屬可供開發建築利用之土地，經考量區域市場概況、地理位置、地形與地勢、人口概況、土地及建物利用情形、公共設施概況、交通運輸概況、未來發展趨勢及本案土地面積、形狀、寬度、深度、臨路等條件，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，判斷本案勘估標之最有效使用為依其允建容積開發為三層樓透天型產品，並規劃作住宅使用。



肆、價格評估

一、價格評估前提與價格種類

本次鑑定評估價格種類係屬一般條件下的正常價格。所謂正常價格，係指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。

二、估價方法之選定及選用該方法之理由

(一) 估價方法之選定

1. 各種估價方法之說明

依內政部頒布之「不動產估價技術規則」，一般性估價方法包括比較法、收益法、成本法、土地開發分析法等，考慮市場供需及交易慣例評估其合理市場價格，對於各種估價方法之定義如下。

- (1)比較法：係指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格的方法，其適用於任何不動產產品之評估。
- (2)收益法之直接資本化法：係指以勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法，該方法適用於具有收益之不動產。
- (3)收益法之折現現金流量分析法，指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。前項折現現金流量分析，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。
- (4)成本法：係指勘估標的於價格日期當時重新取得或重新建造所需成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法，大部分於建築物成本價值評估時適用，除此之外，大型開發案亦多以成本法評估。
- (5)土地開發分析法：係指根據土地法定用途及使用強度進行開發及改良導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除



開發期間之直接、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價格之方法，多用於土地素地價值之評估。

2. 本案估價方法之選定

本次土地鑑定評估作業以比較法及土地開發分析法為估價方法。

（二）選定之理由

1. 勘估標的簡介

本案勘估標的為苗栗縣大湖鄉707、708、709、710地號，估價目的為查估勘估標的市價以提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考。經現場實地勘察，地上有二竈陋建物，目前未作任何使用，部分為雜木林。

2. 估價方法選定之理由

（1）依勘估標的（變更前）性質選定估價方法

勘估標的大湖鄉707、708、709、710地號土地為山坡地保育區丙種建築用地，地上有二竈陋建物，目前未作任何使用。

另考量於近鄰地區或類似地區中，有山坡地保育區丙種建築用地成交案例，故本事務所先採用比較法進行評估，並詳加調查是否有與勘估標的應同作住宅使用之成交案例。

另考量土地開發分析法係指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格，而勘估標的屬前述土地開發分析法中可供進行開發或建築改良之開發型不動產，故採用土地開發分析法進行評估。

故本事務所最終除採用比較法外，亦採用土地開發分析法等二種方法評定勘估標的之價值。



(2)依勘估標的（變更後）性質選定估價方法

實施國土計畫管制後，既有合法可建築用地變更為非可建築用地時，其變更補償費金額之計算方式如下：

- a. 非屬災害類型環境敏感地區土地：變更補償費金額＝（合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格－申請補償時之單位土地價格）×編定為非可建築用地之土地面積×土地所有權權利範圍。
- b. 災害類型環境敏感地區土地：變更補償費金額為依前款規定計算所得金額之百分之三十。

有關非可建築用地之單位土地價格，由於市場缺乏收益案例，難以客觀運用技術規則第四十四條第一項第1款之公式進行計算，故最終不採用收益法進行評估。另因農牧用地非屬不動產估價技術規則第70條所指可供開發或建築之土地，故不適合依土地開發分析法進行評估。

依不動產估價技術規則第14條之規定，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。故依前述規定本次僅採用比較法。

三、計算過程說明

（一）勘估標的價格評估

1.依比較法計算勘估標的（變更前）單價之過程說明

（1）比較法之估價程序

比較法估價之程序可依序分為「蒐集並查證比較標的相關資料」、「選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的」、「對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整」、「比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整



率或調整額」、「計算勘估標的之試算價格」及「決定勘估標的之比較價格」等六步驟。

A. 蒐集並查證比較標的相關資料

依「不動產估價技術規則」第12條規定，不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：(1)實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。(2)與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。(3)與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。(4)實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

經參考內政部「不動產交易實價查詢服務網」所登錄之資料，於距價格日期近4年內（106年07月至110年10月），本事務所先行於勘估標的同一供需圈內蒐集與本案勘估標的條件較為接近之山坡地保育區丙種建築用地買賣實例（如前述表2、圖5所示）。

B. 選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的

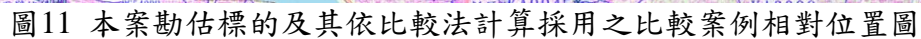
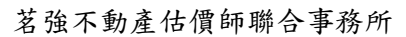
經參酌前述表2內共21件交易案例之蒐集資料可信度、與勘估標的之價格形成因素之相近程度，考量本案標的位於苗栗縣大湖鄉新開南段之山坡地保育區丙種建築用地，因本案應作住宅使用，而現況地上有二窳陋建物，目前未作任何使用。同一供需圈之近鄰地區內有相似類型之案例，因此在比較法案例之選取係以周邊山坡地保育區丙種建築用地案例作為比較案例，以求得勘估標的之比較價格。最終選取表2內山坡地保育區丙種建築用地土地交易案例中之項次4、18、21等3件案例作為本案勘估標的之比較案例，並將其依序編號為比較標的1～比較標的3。

有關表2內案例採用或不採用為本案比較標的之理由，如下表5所示。另有勘估標的與比較標的之相對位置如下圖11所示。



表5 兩種建築用地土地市場案例案例採用或不採用為本案比較標的之理由說明表

項次	鄉鎮市區	地段地號	交易 年/月	總價 (萬元)	土地移轉 面積(m ²)	土地單價 (萬元/m ²)	採用或不採用為 比較標的之理由
1	大湖鄉	興榮段 51-11 地號	109/12	7.8	290	0.03	親友、員工或其他特殊關係間之交易
2	大湖鄉	興榮段 140-1 地號	108/04	30	382.5	0.08	親友、員工或其他特殊關係間之交易
3	大湖鄉	百壽段 104 地號	108/05	530	683.05	0.78	含未辦保存登記建物 1 棟
4	大湖鄉	栗林南段 338 地號	108/10	230	293.25	0.78	比較標的 1
5	大湖鄉	大窩段 135 地號	109/04	56	495.81	0.11	親友、員工或其他特殊關係間之交易
6	大湖鄉	大湖段 707-7 地號	108/08	200	305	0.66	已採用其他較適宜之案例作為比較標
7	大湖鄉	大湖段 1458 地號	110/05	111.3	445	0.25	政府機關標讓售
8	大湖鄉	大湖段 1458-1 地號	109/11	53.8	215	0.25	政府機關標讓售
9	大湖鄉	大湖段 1446-6 地號	107/10	100	677	0.15	親友、員工或其他特殊關係間之交易
10	大湖鄉	大湖段 1091-1 地號	109/10	380	484	0.79	含未辦保存登記建物 1 棟
11	大湖鄉	大湖段 1091-1 地號	109/05	345	484	0.71	已採用其他較適宜之案例作為比較標的
12	大湖鄉	南湖段 360-1 地號	108/11	32.5	272	0.12	已採用其他較適宜之案例作為比較標的
13	大湖鄉	南湖段 1320-662 地號	109/12	30	333	0.09	已採用其他較適宜之案例作為比較標的
14	大湖鄉	南湖段 1175-8 地號	107/10	150	301	0.50	受債權債務影響或債務抵償之交易。
15	大湖鄉	南昌段 309 地號	110/07	506	460.04	1.10	已採用其他較適宜之案例作為比較標的
16	大湖鄉	新開南段 685 地號	109/04	341	87	3.92	已採用其他較適宜之案例作為比較標的
17	大湖鄉	新開南段 686 地號	108/11	5.2	94.75	0.05	親友、員工或其他特殊關係間之交易
18	卓蘭鄉	西坪段 512 地號	106/07	150	203.04	0.74	比較標的 2
19	卓蘭鄉	卓蘭段 2012-13 地號	107/01	145	218.33	0.66	持分移轉
20	卓蘭鄉	食水坑段 447 地號	106/12	432	551.04	0.78	已採用其他較適宜之案例作為比較標的
21	卓蘭鄉	豐田段 575 地號	110/05	220	353.12	0.62	比較標的 3



情況調整係指「比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。」例如比較標的之成交價格若受不確定性過高之期待因素影響而產生，即需進行情況調整。

經查最終選取之比較標的1～比較標的3等3件案例並無前述之情況，故與勘估標的間不進行情況調整。

159



D.比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額：

經考量勘估標的與比較標的性質，最終針對「自然條件」、「發展潛力」等項目進行區域因素調整；個別因素則係針對「宗地個別條件」、「道路條件」、「接近條件」及「週邊環境條件」等項目進行調整。

另有關於比較法評估價格之調整過程，本事務所最終以百分率法進行調整。

E.計算勘估標的之試算價格：

本事務所最終依循「定量分析」及「定性分析」之程序，求取勘估標的之試算價格。

F.決定勘估標的之比較價格：

依技術規則第26條之規定，經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之20以上者，應排除該試算價格之適用。前項所稱百分之20以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之20以上者。

另依估價技術規則第27條之規定，不動產估價師應採用3件以上，經依技術規則第26條規定檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。

茲將本事務所進行比較法計算勘估標的土地單價時之相關比較修正內容整理如下表6～表9中。



表6 評估勘估標的變更前土地平均單價時之比較標的條件分析表

項目	勘估標的	比較標的1	比較標的2	比較標的3
縣市	苗栗縣	苗栗縣	苗栗縣	苗栗縣
鄉鎮市區	大湖鄉	大湖鄉	卓蘭鎮	卓蘭鎮
地段號	新開南段707、708、709、710地號	栗林南段338地號	西坪段512地號	豐田段575地號
價格型態	--	成交價	成交價	成交價
現況照片				
交易價格(元)	--	2,300,000	1,500,000	2,200,000
勘察日期	110年11月16日	110年11月16日	110年11月16日	110年11月16日
價格日期 或交易日期	110年11月16日	108年10月21日	106年07月20日	110年05月11日
使用分區	山坡地保育區 丙種建築用地	山坡地保育區 丙種建築用地	山坡地保育區 丙種建築用地	山坡地保育區 丙種建築用地
法定建蔽率	40%	40%	40%	40%
法定容積率	120%	120%	120%	120%
地形	L形	三角形	長方形	梯形
地勢	平坦	緩坡	緩坡	平坦
交易面積(M ²)	1,302.18	293.25	203.04	353.12
交易面積(坪)	393.91	88.71	61.42	106.82
臨路情況/ 臨路寬度(M)	單面臨路 /6	單面臨路 /3	未臨路	單面臨路 /3
臨路面寬(M)	6	26	未臨路	12
平均深度(M)	20	9	未臨路	25
環境條件	水庫集水區 普通	水庫集水區 普通	優	優
交通條件	普通	普通	普通	普通
公共設施	普通	普通	普通	普通
整體條件	普通	普通	普通	普通
成交價格(元/M ²)	--	7,843	7,388	6,230
成交價格(元/坪)	--	25,927	24,422	20,595
備註	--	--	--	--



表 7 評估勘估標的變更前土地平均單價時與比較標的進行之區域因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的 1	調整百分率	比較標的 2	調整百分率	比較標的 3	調整百分率
交通運輸	主要道路寬度	中豐公路 15M 普通	中豐公路 15M 普通	0%	中豐公路 15M 普通	0%	中豐公路 15M 普通	0%
	鐵路運輸之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車之便利性	稍劣	稍劣	0%	稍劣	0%	稍劣	0%
	交流道之便利性	類似地區有國道 1 號 三義交流道 普通	類似地區有國道 1 號 三義交流道 普通	0%	類似地區有國道 1 號 三義交流道 普通	0%	類似地區有國道 1 號 三義交流道 普通	0%
	小計	--	--	0%	--	0%	--	0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢傾斜度	平坦 稍優	緩坡 普通	2%	緩坡 普通	2%	平坦 稍優	0%
	災害影響	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	環境條件	飲用水水源水質保護區 水庫集水區 地質敏感區-山崩與地滑 山坡地 自來水水質水量保護區 稍劣	飲用水水源水質保護區 水庫集水區 地質敏感區-山崩與地滑 山坡地 自來水水質水量保護區 稍劣	0%	山坡地 普通	-2%	山坡地 普通	-2%
	小計	--	--	2%	--	0%	--	-2%
公共設施配置	學校配置	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場配置	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場等	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	服務性設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計	--	--	0%	--	0%	--	0%
發展潛力	區域利用成熟度	稍劣	稍劣	0%	稍劣	0%	普通	-2%
	重大建設計畫	無 普通	無 普通	0%	無 普通	0%	無 普通	0%
	未來發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計	--	--	0%	--	0%	--	-2%
其他(如治安、地方聲望等)		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素調整百分率		--	--	2%	--	0%	--	-4%



表8 評估勘估標的變更前土地平均單價時與比較標的進行之個別因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的 1	調整百分率	比較標的 2	調整百分率	比較標的 3	調整百分率
宗地條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	山坡地保育區	山坡地保育區	0%	山坡地保育區	0%	山坡地保育區	0%
	使用地編定類別	丙種建築用地	丙種建築用地	0%	丙種建築用地	0%	丙種建築用地	0%
	總價與單價關係	相對面積屬中小坪數，相對較多資金方能取得 稍優	相對面積屬小坪數，相對最少資金方能取得 優	-2%	相對面積屬小坪數，相對最少資金方能取得 優	-2%	相對面積屬小坪數，相對最少資金方能取得 優	-2%
	法定建蔽率	40%	40%	0%	40%	0%	40%	0%
	法定容積率	120%	120%	0%	120%	0%	120%	0%
	形狀	L 形 稍劣	三角形 稍劣	0%	長方形 稍優	-2%	梯形 普通	-1%
	用地規模	優	稍優	-2%	稍優	-2%	稍優	-2%
	地勢	平坦 優	平坦 優	0%	平坦 優	0%	平坦 優	0%
	寬深度比	0.3/稍劣	2.8/優	-6%	0.39/稍劣	0%	0.48/稍劣	0%
	鄰地使用情況	普通	稍優	-2%	稍劣	2%	稍劣	2%
	開發限制	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計	--	--	-12%	--	-4%	--	-3%
道路條件	臨路面數	單面臨路 普通	單面臨路 普通	0%	未臨路 劣	-2%	單面臨路 普通	0%
	臨路寬度(M)	6 劣	3 劣	0%	0 劣	0%	3 劣	0%
	道路類型	巷道 普通	巷道 普通	0%	無 劣	2%	巷道 普通	0%
	道路鋪設	普通	普通	0%	劣	1%	普通	0%
	道路規劃	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計	--	--	0%	--	1%	--	0%
接近條件	接近車站程度	距新開站約 190M 優	距景山入口站約 90M 優	0%	距二林站約 290M 優	0%	距豐田站約 430M 稍優	2%
	接近學校程度	距新開國小約 110 公尺 優	距栗林國小約 1050 公尺 普通	2%	距豐田國小約 1290 公尺 普通	2%	距豐田國小約 420 公尺 稍優	1%
	接近市場程度	距興隆商店約 300 公尺 優	距石門便利商店約 100 公尺 優	0%	距全聯卓蘭店約 2600 公尺 稍劣	2%	距全聯卓蘭店約 1700 公尺 稍劣	2%
	接近公園程度	距鯉魚潭生態園區 500M 普通	距鯉魚潭生態園區 3200M 劣	2%	距鯉魚潭水庫觀景台 3000M 劣	2%	距新厝運動公園 2100M 劣	2%
	接近停車場程度	無 劣	無 劣	0%	距豐田里停車場約 1010 公尺 稍劣	-1%	距豐田里停車場約 580 公尺 普通	-2%
	接近聚落程度	網形 1400 公尺 普通	水流東 1100 公尺 普通	0%	酸柑湖 2100 公尺 稍劣	-2%	酸柑湖 2800 公尺 稍劣	-2%
	接近服務性設施程度	距大湖農會新開分部約 300 公尺 稍優	距校林派出所約 1010 公尺 普通	1%	距卓蘭郵局約 2600 公尺 稍劣	2%	距卓蘭郵局約 2200 公尺 稍劣	2%
	小計	--	--	5%	--	5%	--	5%
週邊環境條件	嫌惡設施有無	大湖鄉第十公墓	大湖鄉第八公墓	0%	卓蘭第三公墓	0%	卓蘭第三公墓	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	通風	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	稍劣	2%
	小計	--	--	0%	--	0%	--	2%
其他(如規劃適宜性等)		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
個別因素調整百分率		--	--	-7%	--	2%	--	4%



表9 評估勘估標的變更前土地平均單價時之比較價格推定表

項目		比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
交易價格		7,843	7,388	6,230
價格型態		成交價	成交價	成交價
情況因素	調整百分率	0%	0%	0%
	調整後價格 (元/M ²)	7,843	7,388	6,230
價格日期	調整百分率	-0.94%	0.12%	-0.18%
	調整後價格 (元/M ²)	7,770	7,397	6,219
區域因素	調整百分率	2%	0%	-4%
	調整後價格 (元/M ²)	7,925	7,397	5,970
個別因素	調整百分率	-7%	2%	4%
試算價格 (元/M ²)		7,370	7,545	6,209
比較標的加權數		40%	30%	30%
加權數計算後金額 (元/M ²)		2,948	2,264	1,863
最後推定比較價格 (元/M ²)		7,075		



(2)依比較法評估勘估標的單價時各修正因素調整說明

A.情況因素調整

依技術規則第23條之規定比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整，比較標的皆未有非屬於一般正常情形而影響價格，故情況因素不予調整。

B.價格日期因素調整

參照內政部公佈之最新一期都市地價指數，距離勘估標的之價格日期（110年11月16日）最近之已公布地價指數之期別為「110年03月31日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「110年03月31日」之大湖鄉地價指數為99.55；另距離比較標的1之交易日期（108年10月21日）最近之地價指數之期別為「108年09月30日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「107年03月31日」之大湖鄉地價指數為100.49；另距離比較標的2之交易日期（106年07月20日）最近之地價指數之期別為「106年09月30日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「106年09月30日」之卓蘭鎮地價指數為99.43；另距離比較標的3之交易日期（110年05月11日）最近之地價指數之期別為「110年03月31日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「110年03月31日」之卓蘭鎮地價指數為99.73。經參考該地價指數之變動率，最終比較標的1價格日期調整率酌予向下修正0.94%（ $\div (99.55/100.49) - 1$ ）；比較標的2之價格日期調整率酌予向上修正0.12%（ $\div (99.55/99.43) - 1$ ）；比較標的3之價格日期調整率酌予向下修正0.18%（ $\div (99.55/99.73) - 1$ ）。

C.區域因素調整說明



本勘估標的與比較標的1、比較標的2、比較標的3於進行區域因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級共分為5級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣。

經考量勘估標的與比較標的區域價格形成因素之差異，本案針對各比較標的區域因素調整基準及調整說明如下表10所示。

表10 區域因素調整說明彙整表

主要項目	次要項目	基準說明	調整說明
交通運輸條件	主要道路寬度	區域內主要道路寬度分為下列5級：30m以上為優、20m(含)以上未滿30m為稍優、10m(含)以上未滿20m為普通、8m(含)以上未滿10m為稍劣、未滿8m為劣。每級距調整以不超過2%為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	鐵路運輸之便利性	近鄰地區內有鐵路車站者，條件為優；同一供需圈之類似地區有鐵路車站者，條件為普通；同一供需圈內無鐵路車站者，條件為劣。每級距調整以不超過2%為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	公車之便利性	近鄰地區內，公車站牌10處且公車路線達6線以上者，條件為優；公車站牌8處且公車路線達5線以上者，條件為稍優；公車站牌5處且公車路線達4線以上者，條件為普通；公車站牌1處且公車路線達1線以上者，條件為稍劣；近鄰地區內無公車站牌者，條件為劣。每級距調整以不超過2%為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	交流道之便利性	近鄰地區內有國道及快速道路交流道者，條件為優；同一供需圈之類似地區有國道及快速道路交流道者，條件為普通；同一供需圈內無國道及快速道路交流道者，條件為劣。每級距調整以不超過2%為原則。	勘估標的與比較標的相當。
自然條件	景觀	包括區域環境景觀，及周邊環境建設成效，以視野寬度及景觀是否良好分別判讀優劣等級，一般情形者為普通。每級距調整以不超過2%為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	排水之良否	以排水設施之有無，排水設施及狀況是否良好來衡量，是否積水來衡量，一般情形者為普通。每級距調整以不超過2%為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	地勢傾斜度	以地勢高亢、平坦或低窪，以及傾斜程度來衡量，區域地勢平坦為優，其餘依優劣等級判定。每級距調整以不超過2%為原則。	勘估標的與比較標的3地勢平坦，條件為稍優；比較標的1、2為緩坡，條件為普通。
	災害影響	以是否容易有災害以及災害影響程度來衡量，一般情形者為普通。每級距調整以不超過2%為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	環境條件	以勘估標的或比較標的所屬環境敏感地區之敏感程度進行比較，將其分為「優」、「稍優」、「普通」、「稍劣」、「劣」等五級。將非屬環境敏感區內之管制強度定義為第1級，其優劣等級	勘估標的與比較標的1之環境條件為稍劣（管制強度為第4級）；比較標的



主要項目	次要項目	基準說明	調整說明
		定義為優；其餘則依環境敏感區內之管制程度進行分級，管制程度越高，優劣等級越低。每級距調整以不超過 3% 為原則。	2、3 之環境條件為普通(山坡地屬災害類型環境敏感,判斷其管制強度為第 3 級)。
公共設施	學校配置	近鄰地區範圍內學校配置數量多寡為調整依據，2 所以上為優，1 所為普通，無學校設施為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	市場配置	近鄰地區範圍內市場配置數量多寡為調整依據，考量傳統市場外，超級市場、大型賣場亦應適用。2 處以上為優，1 處為普通，無相關設施為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	公園、廣場等	近鄰地區範圍內公園、廣場配置數量多寡為調整依據。4 處以上為優，3 處為稍優，2 處為普通，1 處為稍劣，無相關設施為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	觀光遊憩設施	近鄰地區範圍內觀光遊憩設施配置數量多寡為調整依據。2 處以上為優，1 處為普通，無相關設施為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	服務性設施	以區域內服務性設施之密集程度來衡量，近鄰地區有行政中心(區公所、戶政、地政、圖書館等所在地)者為優，有部分服務性設施(如：農會、郵局、銀行、派出所等)為普通，無服務性設施者為劣。每等級之調整率為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
發展潛力	區域利用成熟度	綜合考量近鄰地區內土地利用密度及強度，判斷優劣等級。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的 1、2，條件為稍劣；比較標的 3，條件為普通。
	重大建設計畫	以近鄰地區是否受到重大建設計畫影響者進行衡量，分有正面影響及負面影響，無明顯影響者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	未來發展趨勢	以人口流動、地區成長趨勢來衡量，若未來發展無明顯趨勢或持平者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
其他	如治安、地方聲望等	以區域之治安、地方聲望等來衡量。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。

備註：於進行區域因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級如未特別列明，依條件共分為 5 級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣，其中各等級係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。

D. 個別因素調整說明

依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級共分為 5 級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣。

經考量本勘估標的與比較標的個別價格形成因素之差異，本案針對各比較標的個別因素調整基準及調整說明如下表 11 所示。



表11 個別因素調整說明彙整表

主要項目	次要項目	基準說明	條件說明
宗地個別條件	國土功能分區/非都市土地使用分區	按標的所屬之國土功能分區分類/非都市土地使用分區來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	使用地編定類別	按標的所屬之使用地類別編定來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	總價與單價關係	以標的相對坪數多寡及取得相對所需資金數量進行判別。分下列 5 級:優、稍優、普通、稍劣、劣。每級距調整為 2%。	勘估標的面積屬中小坪數，相對較多資金方能取得 條件為稍優；比較標的 1、2、3 相對面積屬小坪數，相對最少資金方能取得，條件為優。
	法定建蔽率	未滿 40% 為劣、40%(含)以上未滿 60% 為稍劣、60%(含)以上未滿 70% 為普通、70%(含)以上未滿 80% 為稍優、80%(含)以上為優。每級距調整以不超過 3% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	法定容積率	未滿 120% 為劣、120%(含)以上未滿 130% 為稍劣、130%(含)以上未滿 140% 為普通、140%(含)以上未滿 150% 為稍優、150%(含)以上為優。	勘估標的與比較標的相當。
	形狀	依形狀對其土地規劃影響情形加以衡量。每級距調整為 1%。	勘估標的形狀為 L 型，條件為稍劣；比較標的 1 形狀為三角形，條件為稍劣；比較標的 2 形狀為長方形，條件為稍優；比較標的 3 形狀為梯形，條件為普通。
	用地規模	以標的相對坪數多寡進行判別。分下列 5 級:優、稍優、普通、稍劣、劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的為優，比較標的 1、2、3 條件為稍優。
	地勢	地勢平坦為優、緩坡為普通、陡坡或低窪為劣，每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的相當。
	寬深度比	0.3 以下為劣、0.3(含)以上未滿 0.50 為稍劣、0.50(含)以上未滿 0.70 為普通、0.70(含)以上未滿 1.00 為稍優、1.00(含)以上為優，每級距調整為 2%。	勘估標的寬深比為 0.3，條件為稍劣；比較標的 1 為 2.8，條件為優；比較標的 2、3 分別為 0.39、0.48，條件為稍劣。
道路交通條件	鄰地使用情況	周邊建築物越密集或商業活動越熱絡者越優，一般情形者為普通，土地尚未密集利用者為劣。每級距調整為 2%。	勘估標的條件為普通；比較標的 1 條件為稍優；比較標的 2、3 條件為稍劣。
	開發限制	依據都市計畫法之規定，判別各使用分區是否有開發限制。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	臨路面數	3 面以上臨路為優、雙面臨路為稍優、單面臨路為普通、經私設道路聯接道路為稍劣，未臨路者為劣。每級距調整為 3%。	勘估標的與比較標的 1、3 臨路條件均為單面臨路，條件為普通；比較標的 2 臨路條件為未臨路，條件為劣。
	臨路寬度(M)	以標的所面臨道路寬度來衡量，道路寬度在 20M 以上者為優、15M(含)以上未滿 20M 為稍優、10M(含)以上未滿 15M 為普通、7M(含)以上未滿 10M 為稍劣、未滿 7M 或無為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的 1、2、3 臨路寬度未滿 7M，條件為劣。
	道路類型	以標的所面臨道路種類來衡量，跨區域聯外道路及主要道路為優，區域內次要道路為稍優，一般巷	勘估標的與比較標的 1、3 臨路皆為巷道，條件為稍劣；比較標的 2 未臨路，條件為劣。



主要項目	次要項目	基準說明	條件說明
		道為普通，農路為稍劣，無路者為劣。每級距調整為 1%。	
	道路鋪設	依標的面臨道路鋪設情況判斷。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的 1、3 條件為普通；比較標的 2 未臨路道路鋪設為劣。
	道路規劃	依標的周邊道路規劃之路網相對連續程度來衡量，路網越連續且密集越優，反之為劣。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
接近條件	接近車站程度	以標的與車站之距離衡量，未滿 300M 者為優、300M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的 1、2 距離車站未滿 300M，條件為優；比較標的 3 距離車站 430M，條件為稍優。
	接近學校程度	以標的與學校之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的距離國小 190M，條件為優；比較標的 1、2 距離國小分別為 1050M、1290M，條件為普通；比較標的 3 距離國小 420M，條件為稍優。
	接近市場程度	以標的與市場之距離衡量，未滿 400M 者為優、400M(含)以上未滿 800M 為稍優、800M(含)以上未滿 1800M 為普通、1800M(含)以上未滿 2800M 為稍劣、2800M(含)以上為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的 1 距離市場未滿 400M，條件為優；比較標的 2、3 距離市場分別為 2600M、1700M，條件為稍劣。
	接近公園程度	以標的與廣場、公園綠地之距離遠近來衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1000M 為普通、1000M(含)以上未滿 2000M 為稍劣、2000M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 1% 為原則。	勘估標的距離公園 500M，條件為普通；比較標的 1、2、3 距離公園 2000M 以上，條件為劣。
	接近停車場程度	以標的與停車場之距離遠近來衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1000M 為普通、1000M(含)以上未滿 2000M 為稍劣、2000M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 1% 為原則。	勘估標的與比較標的 1 無停車場，條件為劣；比較標的 2 距離停車場 1010M，條件為稍劣；比較標的 3 距離停車場 580，條件為普通。
	接近聚落程度	以標的與聚落之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的距離聚落 1400M，條件為普通；比較標的 2、3 距離聚落 2000M 以上，條件為稍劣。
	接近服務性設施程度	以標的與服務性設施之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2800M 為稍劣、2800M(含)以上為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的距離農會 300M，條件為稍優；比較標的 1 距離派出所 1010M，條件為普通；比較標的 2、3 距離郵局分別為 2600M、2200M，條件為稍劣。
周邊環境	嫌惡設施有無	嫌惡設施包括變電所、高壓電塔、瓦斯槽、墓地、殯儀館、火葬場、垃圾場、掩埋場、焚化爐等設施及其他對生命安全造成威脅或對居家生活寧適度產生干擾之設施。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
	日照	依據標的採光條件進行調整。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
	通風	依據標的通風條件進行調整。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。



主要項目	次要項目	基準說明	條件說明
	停車方便性	考量標的周邊停車方便性進行調整。每等級之調整率以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
其他	如規劃適宜性等	以規劃適宜性等（綜合考量面積、形狀、寬度、深度等條件）來衡量。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。

備註：於進行個別因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級如未特別列明，依條件共分為5級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣，其中各等級係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。

(3)比較價格結論

於依循「定量分析」及「定性分析」之程序求取勘估標的之比較價格時，最終依不動產估價技術規則第27條之規定，考量各比較標的資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格。因各比較標的之「差異百分率絕對值加總」依序為19.94%、28.12%及26.18%，依該數值與價格形成因素之接近程度成反比之概念，決定比較標的1、2、3之權重分別為40%、30%、30%。

最終依比較法評估本勘估標的土地之平均單價為新台幣7,075元/m²。



2. 依土地開發分析法計算勘估標的（變更前）單價之過程說明

(1)分析項目說明

一般「不動產（土地）開發流程」之步驟計有投資開發起始階段、市場分析及行銷及取得不動產（土地）等三大步驟。

A.投資開發起始階段

於本階段，本事務所進行本案相關「地政調查作業」、「現地勘察作業」、「法規調查作業」及「土地及建物所需資料蒐集」，相關調查事項及法令規定整理如下：

a.地政調查作業：包含地籍圖查核、土地登記謄本查核等。

b.現地勘察作業：主要為現況勘察與環境發展程度之調查及分析，可分為下列步驟：

(a)勘察基地本身環境。

(b)勘察基地周圍（鄰地）環境。

(c)勘察勘估標的及比較標的所屬近鄰地區環境。

c.法規調查作業

(a)調查建築法規對土地之規範：主要調查內容為有無禁建、限建。

(b)調查建築法規對建築之規範：主要調查內容可分為「用途管制」、「強度管制」、「他項規定」及「建築管理」等四方面。

d.土地及建物所需資料蒐集

依技術規則第72條規定，依土地開發分析法進行估價除依技術規則第11條規定蒐集資料外，另得視需要蒐集下列土地及建物所需資料：

(a)開發構想計畫書。

(b)建築設計圖說或土地規劃配置圖說。

(c)建照申請書或建造執照。



- (d)營造或施工費資料。
- (e)規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
- (f)資本利率。
- (g)開發或建築利潤率。

B.市場分析及行銷

市場分析及行銷需考慮的範疇相當廣泛，包含開發之成本、預期之市場性、獲利能力及潛在風險等，其中不動產市場分析一般可分為市場及決策兩項重點。在市場方面，可分為區域經濟分析、市場分析及可市場性分析；在決策方面，可分為可行性分析及投資分析。

於本階段，本事務所進行本案相關「市場調查作業」、「開發構想作業」及「規劃配置作業」，相關調查事項及法令規定整理如下：

a.市場調查作業

- (a)通案調查：即對勘估標的同一供需圈內所有新推個案，常年持續從事全面性的資料蒐集整理的市調作業。
- (b)規劃案調查：即針對勘估標的規劃之產品定位與合理成交價所做的市調作業。
- (c)銷售案調查：即針對勘估標的將推出之個案，就其周邊與其競爭之個案所做的市調作業。

b.開發構想作業

該作業主要為產品定位，即判斷勘估標的適合開發之產品型態為何，即以市場觀點進行區域經濟分析、市場分析及可市場性分析。

c.規劃配置作業

「規劃配置」在一般學術用語為「敷地計畫（Site Planning）」，亦即「配合基地自身與週遭環境，在基地上規



劃結構物，用以型塑其空間的一門學術。」就土地開發而言，「規劃配置」應繪製「配置圖」，還有計算相關建築坪數，以便進行相關可行性分析及投資分析。

C.取得不動產（土地）

於本階段，本事務所主要進行土地開發分析法之計算，評估取得不動產（土地）合理之價格為何。

(2)土地開發分析法公式說明

$$V = S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)$$

其中，V＝土地開發分析價格

S＝開發或建築後預期總銷售金額

R＝開發之利潤率

C＝開發或建築所需之直接成本(營造施工費)

M＝開發或建築所需之間接成本(規劃設計費、廣告銷售費、管理費、稅捐及其他費用等)

i＝開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率

(3)本案勘估標的可建築總樓地板面積分析

A.土地個別條件分析

- a.面臨道路寬度：5公尺。
- b.面臨主要道路寬幅：6公尺。
- c.臨路最大平均深度：20公尺。
- d.形狀：L形。
- e.地勢：平坦。

B.建築及土地使用管制等相關法規限制

- a.土地使用分區及使用地類別：山坡地保育區丙種建築用地。
- b.建蔽率：40%。
- c.允建容積率：120%。
- d.可興建最有效利用樓層：3層樓透天。



e.可建築總樓地板面積推估

依上述之土地使用管制規定及參考建築技術規則，依據本案勘估標的土地之法定建蔽率40%及允建容積率120%之規定，考量當地建物之興建規模與使用習慣，以設計建蔽率40%、設計容積率120%推估本案勘估標的土地之可建築總樓地板面積為492.387坪（包含基準容積樓地板面積、屋突等不計入容積面積，不包含陽台面積），茲將相關數據彙整如下表12所示。

表12 勘估標的變更前之可建築總樓地板面積推估表

分析項目(正常價格)	數據資料	備註
基地面積(A)(坪)	393.9095	--
面臨路寬(公尺)	6	--
基地面前道路寬度(公尺)	5	--
規劃地面樓層(B)	3	--
法定建蔽率(C)	40%	--
設計建蔽率(D)	40%	--
法定容積率(E)	120%	--
設計容積率(F)	120%	--
停車位獎勵容積率(G)	0%	建築技術規則設計施工編第59-2條有關停獎之規定施行期限至101年12月31日止
停車位獎勵面積(H)(坪)	0.0000	--
相關獎勵容積率(I)	0%	--
相關獎勵面積(J)(坪)	0.0000	--
允建容積率(K)	120%	$K=E+G+I$
實際利用容積率(L)	120%	$L=F+G+I$
規劃戶數(M)	7	依土地面積多寡進行規劃
每戶地坪面積(含開放間)(N)(坪)	56.2728	$N=A/M$
每戶地坪面積(不含開放空間)(O)(坪)	22.5091	$O=(A \times D)/M$
每戶建坪面積(不含附屬建物)(P)(坪)	67.5273	$P=(A \times L)/M$
每戶建坪面積(含附屬建物)(Q)(坪)	78.7819	$Q=(T+U)/M+P$
可建築總樓地板面積(R)(坪)	492.3868	$R=S+U$



分析項目(正常價格)	數據資料	備註
基準樓地板面積(S)(坪)	472.6913	$S=A \times L$
陽台樓地板面積(T)(坪)	59.0864	$T=S \times 12.5\%$
屋頂突出物面積(U)(坪)	19.6955	$U=A \times D \times 12.5\%$
總銷售樓地板面積(V)(坪)	579.0469	$V=(R+T) \times 1.05$ ，乘以1.05為考慮登記之放大效果
主建物樓地板面積(W)(坪)	472.6913	$W=S$

(4)總銷售樓地板面積推估

本案勘估標的土地開發後之可建築總樓地板面積為492.3868坪，考量總銷售樓地板面積除了包含可建築總樓地板面積加上陽台面積外，需再加上前述面積外牆中心線至外牆邊緣面積，（因產權登記時會多出此部份），約為可建築總樓地板面積加上陽台面積之1.05倍，故推估勘估標的開發後之總銷售樓地板面積為579.0469坪，其計算公式列示如下：

$$\begin{aligned}
 \text{總銷售樓地板面積} &= (\text{可建築總樓地板面積} + \text{陽台面積}) \times 1.05 \\
 &= (492.3868 \text{坪} + 59.0864 \text{坪}) \times 1.05 \\
 &= 579.0469 \text{坪}
 \end{aligned}$$

(5)總銷售金額評估

A.近鄰地區新成屋及中古屋價格分析

勘估標的位於大湖鄉南側，其南側約3.5公里處為大安溪之所在。區域內公共設施規劃普通，屬低度開發之地區，整體區域環境多呈住宅與農業混合之型態。建物屋齡多為20年以上之透天厝或平房住宅。

經考量本案之土地面積大小、土地使用分區以及現場實地勘察周邊建築物之使用型態，勘估標的土地若開發興建為7戶3層透天厝產品較為適宜。故於進行土地開發分析評估本案標的總銷售金額時，本所乃詳加調查近鄰地區或類似地區透天類型產品之行情價格，作為評估之依據。

B. 依上述比較個案，最終推估勘估標的與勘估標的推出「3層樓透天」產品時，其市場價格如下：

經詳加調查近鄰地區透天住宅用產品之價格，評估新成屋合理建坪單價約為新台幣60,000元/坪~75,000元/坪之間，最終評估本案勘估標的開發後合理建坪單價為67,000元/坪，總價約為新台幣38,800,000元。

茲將建坪單價推估過程及採用之比較標的四、五、六所在位置彙整如下表13、表14及圖12所示。

圖 12 本案勘估標的及其依比較法計算採用之比較案例相對位置圖

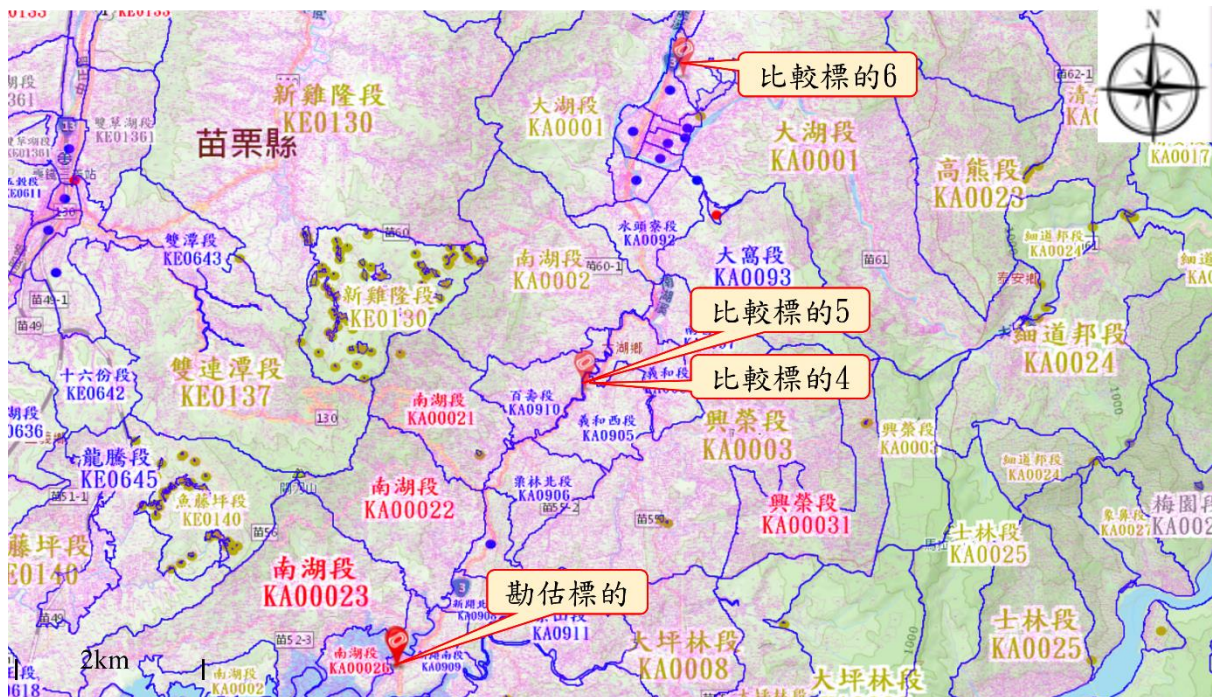




表 13 評估勘估標的變更前之建坪單價時之比較標的條件分析表

項目		勘估標的	比較標的 4	比較標的 5	比較標的 6
鄉鎮區		大湖鄉	大湖鄉	大湖鄉	大湖鄉
地址		新開南段 707、708、709、710 地號	盛興 91 號	盛興 93 號	鴻福 3 號
現況照片					
價格型態		--	成交價格	成交價格	成交價格
交易價格	不含車位之交易總價(元)	--	2,590,000	2,590,000	3,700,000
	不含車位之建坪單價(元/坪)	--	44,926	44,926	68,902
	車位價格(元)	--	--	--	--
勘察日期		110/11/16	110/11/16	110/11/16	110/11/16
價格日期		110/11/16	110/03/15	108/06/08	106/04/11
使用分區		山坡地保育區 丙種建築用地	山坡地保育區 丙種建築用地	山坡地保育區 丙種建築用地	山坡地保育區 丙種建築用地
建築樓層		地上 3 層	地上 4 層	地上 4 層	地上 4 層
建物用途		透天住家	透天住家	透天住家	透天住家
建築完成日期		--	84/07/12	84/07/12	89/01/06
交易當時屋齡(年)		新成屋	21.8 年	21.8 年	19.4
土地面積(m ²)		1,302.18	134.21	119.67	137.58
建物面積(m ²)		1,914.20	190.58	190.58	177.52
建物/土地面積比		147.00%	142.00%	159.25%	129.03%
公設比		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
建物結構		RC	RC	RC	RC
臨路情況		單面臨路 (6)	單面臨路 (12)	單面臨路 (12)	單面臨路 (5)
交通條件		普通	普通	普通	普通
公共設施		普通	普通	普通	普通
整體條件		普通	普通	普通	普通
議價空間(%)		--	0%	0%	0%
預估可能成交價格(元/坪)		--	44,926	44,926	68,902
資料來源		--	實價登錄	實價登錄	實價登錄
備註					



表14 評估勘估標的變更前之建坪單價時之區域因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的 4	調整百分率	比較標的 5	調整百分率	比較標的 6	調整百分率
交通運輸	客運、公車便利性	稍劣	稍劣	0%	稍劣	0%	稍劣	0%
	捷運與接駁系統便利性	無 劣	無 劣	0%	無 劣	0%	無 劣	0%
	鐵路運輸便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	國道或快速道路便利性	普通	普通	0%	普通	0%	稍優	0%
	停車便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
道路條件	主要道路配置情形	中豐公路 15M 普通	中豐公路 15M 普通	0%	中豐公路 15M 普通	0%	中豐公路 15M 普通	0%
	區域聯絡道路配置情形	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	道路鋪裝及開闢程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	人車動線規劃及道路配置	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
自然條件	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢坡度	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	災害影響	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
環境條件	商業活動強度	普通	劣	4%	劣	4%	普通	0%
	土地利用成熟度	稍劣	劣	2%	劣	2%	稍劣	0%
	文化、觀光遊憩設施	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	服務性設施(郵局、銀行、醫院、機關等設施)	普通	稍劣	2%	稍劣	2%	普通	0%
	學校(國小、國中、高中、大專院校)	優	普通	4%	普通	4%	稍優	0%
	市場(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)	普通	普通	0%	普通	0%	稍優	-2%
	公園、廣場等公共開放空間	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	嫌惡設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			12%		12%		-2%
行政條件	使用分區	山坡地保育區丙種建築用地	山坡地保育區丙種建築用地	0%	山坡地保育區丙種建築用地	0%	山坡地保育區丙種建築用地	0%
	建築或用途管制	無特殊管制	無特殊管制	0%	無特殊管制	0%	無特殊管制	0%
	其他	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
發展趨勢	市場供需情況	稍劣	稍劣	0%	稍劣	0%	普通	-2%
	重大建設影響	無 普通	無 普通	0%	無 普通	0%	無 普通	0%
	未來發展趨勢	普通	稍劣	1%	稍劣	1%	普通	0%
	調整率小計			1%		1%		-2%
區域因素綜合調整率				13.0%		13.0%		-4.0%



表15 評估勘估標的變更前之建坪單價時之個別因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的 4	調整百分率	比較標的 5	調整百分率	比較標的 6	調整百分率
建物 個別條件	結構種類	RC	RC	0%	RC	0%	RC	0%
	建材等級	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	屋齡(年)	0 年	21.8 年	11.0%	21.8 年	11.0%	19.4 年	10.0%
	建物面積	82.72	57.65	2.0%	57.65	2.0%	53.70	2.0%
	採光通風	優	優	0%	優	0%	優	0%
	視野景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	產權複雜程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	產品適宜性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	建物/土地面積比	147.00%	142.00%	0%	159.25%	0%	129.03%	0%
	調整率小計			13.0%		13.0%		12.0%
道路條件	面臨道路寬度(公尺)	6	15	-2%	15	-2%	5	0%
	道路種類	巷道	主要道路	-4%	主要道路	-4%	巷道	0%
	道路系統及連續性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	人車動線規劃及道路配置	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			-6.0%		-6.0%		0.0%
公共設施接近條件	接近車站程度	新開站 190M 優	民和站 45M 優	0.0%	民和站 45M 優	0.0%	富興站 300M 優	0.0%
	接近市場程度	興隆商店 300M 優	全家便利商店 2,000M 普通	2.0%	全家便利商店 2,000M 普通	2.0%	自然聯盟生鮮超市大湖店 1000M 稍優	1.0%
	接近文教設施程度	新開國小 110M 優	栗林國小 2,200M 普通	2.0%	栗林國小 2,200M 普通	2.0%	大湖國中 950M 稍優	1.0%
	接近公共服務性設施程度	大湖農會新開分部 300M 優	大湖農會栗林集貨場 2500M 普通	2.0%	大湖農會栗林集貨場 2500M 普通	2.0%	苗栗縣消防局大湖分隊 1200M 稍優	1.0%
	接近廣場、公園綠地程度	鯉魚潭生態園區 500M 優	雲洞山遊憩區 5000M 普通	2.0%	雲洞山遊憩區 5000M 普通	2.0%	南湖溪提岸車道 2000M 稍優	1.0%
	接近停車場程度	無	無	0.0%	無	0.0%	無	0.0%
	調整率小計			8.0%		8.0%		4.0%
周邊 環境條件	商業活動強度	稍劣	稍劣	0%	稍劣	0%	稍優	-6%
	嫌惡設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鄰地使用情況	稍劣	稍劣	0%	稍劣	0%	普通	-3%
	調整率小計			0.0%		0.0%		-9.0%
行政法令條件	使用分區	山坡地保育區丙種建築用地	山坡地保育區丙種建築用地	0%	山坡地保育區丙種建築用地	0%	山坡地保育區丙種建築用地	0%
	容積率(%)	120%	120%	0%	120%	0%	120%	0%
	建築或用途管制	無特殊管制	無特殊管制	0%	無特殊管制	0%	無特殊管制	0%
	調整率小計			0.0%		0.0%		0.0%
個別因素綜合調整率				15.0%		15.0%		7.0%



表 16 推估勘估標的變更前之車位比準單元單價時之比較價格推定表

項目		比較標的 4	比較標的 5	比較標的 6
交易價格(元/坪)		44,926	44,926	68,902
價格型態		成交價格	成交價格	成交價格
情況因素	調整百分率	0%	0%	0%
	調整後價格(元/坪)	44,926	44,926	68,902
價格日期	調整百分率	-0.57%	-0.57%	0.01%
	調整後價格(元/坪)	44,670	44,670	68,909
區域因素	調整百分率	13%	13%	-4%
	調整後價格(元/坪)	50,477	50,477	66,153
個別因素	調整百分率	15.0%	15.0%	7.0%
試算價格(元/坪)		58,049	58,049	70,784
比較標的加權數		15%	15%	70%
加權數計算後金額(元/坪)		8,707	8,707	49,549
最後推定比較價格(元/坪)		67,000		

C.總銷售金額評估

總銷售金額＝新台幣38,800,000元

(6)各項成本費用推估

A.營造施工費：按平均營造費用單價及可銷售面積推估。

營造施工費＝平均營造費用單價 × 可銷售面積

經參考中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報-「營造或施工費標準表」，

營造施工費＝54,400元/坪 × 579.0469坪
＝31,500,151元

(2)規劃設計費：按實際營造施工費之2.0%推估。另於計算營造施工費時，係依可銷售面積進行計算。

(3)廣告費、銷售費：按總銷售金額之3.0%推估。

(4)管理費：按總銷售金額之1.5%推估。

(5)稅捐：按總銷售金額之1.0%推估。

(6)利潤率：依本案規模，建築開發年數約為1年，其投資利潤利率依10%估計之。



(7)資本利息綜合利率

- A.土地投資自有資金比例：40%。
- B.土地融資資金比例：60%。
- C.建物投資自有資金比例：40%。
- D.建物融資資金比例：60%。
- E.自有資金利息利率：0.77%。（依價格日期當時五大銀行平均一年期存款利率評估之）。
- F.融資資金利息利率：2.44%。（依價格日期當時五大銀行平均基準利率評估之）。
- G.土地資本利息年利率：1.77%。（ $= \text{土地投資自有資金比例} \times \text{自有資金利息利率} + \text{土地融資資金比例} \times \text{融資資金利息利率}$ ）。
- H.建物資本利息年利率：1.77%。（ $= \text{建物投資自有資金比例} \times \text{自有資金利息利率} + \text{建物融資資金比例} \times \text{融資資金利息利率}$ ）。
- I.投資之價值比率：土地價值比率：30%，建物價值比率：70%。
- J.開發年數：土地開發年數1年，建築開發年數1年。
- K.資本利息綜合利率：1.15%（ $= \text{土地資本利息年利率} \times \text{土地價值比率} \times \text{土地開發年數} + \text{建物資本利息年利率} \times \text{建物價值比率} \times \text{建築開發年數} \times 1/2$ ）。

茲將依土地開發分析法計算新本案勘估標的土地價格之相關參數及計算結果記載於下表17中。



表17 本案勘估標的土地之土地開發分析法計算表

土地開發分析法計算表					
基本資料	土地坐落	新開南段707、708、709、710地號			
	土地面積	1,302.18	m ²	393.9095	坪
	使用分區	山坡地保育區丙種建築用地			
	設計建蔽率%	40.00%	容積率%	120.00%	
開發規劃	規劃樓層數	地上層數	3	地下層數	0
	結構種類	RC			
總銷售金額計算(S)	規劃戶數	用途	總銷售樓地板面積(坪)	平均銷售單價(元/坪)	總銷售金額(元)(四捨五入至萬位數)
	7	透天住宅	579.0469	67,000	38,800,000
利潤率計算(R)		10%			
	土地自有資金比例	40%	自有資金利率	0.77%	資本利息綜合利率(i) 1.15%
	土地借貸資金比例	65%	借貸資金利率	2.44%	
	建物自有資金比例	40%	自有資金利率	0.77%	
	建物借貸資金比例	60%	借貸資金利率	2.44%	
	土地開發年數	1	建物開發年數	1.00	
	土地價值比率	30%	建物價值比率	70%	
開發或建築所需成本	項目	細項	單價：費率	金額(元)	備註
	直接成本(C)	營造或施工費單價(元/坪)	54,400	31,500,151	按中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報計算
	間接成本(M)	規劃設計費	2.0%	630,003	按實際營造施工費之2%~3%推估
		廣告費銷售費	3.0%	1,164,000	按總銷售金額之3%~7%推估
		管理費	1.5%	582,000	不含公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，按總銷售金額之1.5%~3%推估。含公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，按總銷售金額之4%~5%推估
		租稅及其他負擔	1.0%	388,000	按總銷售金額之0.5%~1.2%推估
	合計			34,264,154	
土地總價格(V) V=S÷(1+R)÷(1+i)-(C+M)			607,549		
土地開發成本單價(元/坪)			1,542		
土地開發成本單價(元/M ²)			466		



3.依比較法計算勘估標的（變更後）單價之過程說明

(1)比較法之估價程序

比較法估價之程序可依序分為「蒐集並查證比較標的相關資料」、「選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的」、「對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整」、「比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額」、「計算勘估標的之試算價格」及「決定勘估標的之比較價格」等六步驟。

A.蒐集並查證比較標的相關資料

依「不動產估價技術規則」第12條規定，不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：(1)實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。(2)與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。(3)與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。(4)實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

經參考內政部「不動產交易實價查詢服務網」所登錄之資料，於距價格日期近3年內（107年4月至110年10月），本事務所先行於勘估標的同一供需圈內蒐集與本案勘估標的變更後不可建築條件較為接近之山坡地保育區農牧用地買賣實例。

B.選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的

經參酌表18內共13件交易案例之蒐集資料可信度、與勘估標的之價格形成因素之相近程度，考量本案標的位於苗栗縣大湖鄉新開南段之山坡地保育區丙種建築用地，因實施國土計畫管制後，既有合法可建築用地變更為非可建築用地，因此在比較法案例之選取係以同一供需圈之近鄰地區山坡地保育區農牧用地案例作為比較案例，以求得勘估標的之比較價格。最終選取表18內山坡地保育區農牧用地土地交易案例中之項次2、3、



12等3件案例作為本案勘估標的之比較案例，並將其依序編號為比較標的7～比較標的9。

有關案例採用或不採用為本案比較標的之理由，如下表18所示。另有關勘估標的與比較標的之相對位置如下圖13所示。

表18 農牧用地土地市場案例案例採用或不採用為本案比較標的之理由說明表

項次	鄉鎮市區	地段地號	交易 年/月	總價 (萬元)	土地移轉 面積(m ²)	土地單價 (萬元/m ²)	採用或不採用為 比較標的之理由
1	大湖鄉	南湖段 1320-1330 地號	110/01	880	3,633.00	0.24	已採用其他較適宜之 案例作為比較標的
2	大湖鄉	新開南段 5 地號	109/08	1,098	4,883.29	0.22	比較標的 7
3	大湖鄉	新開南段 433 地號	109/07	1,396	8,282.26	0.17	比較標的 8
4	大湖鄉	新開南段 433 地號	109/04	1,350	8,282.26	0.16	已採用其他較適宜之 案例作為比較標的
5	大湖鄉	新開北段 329 地號	109/02	400	3,240.64	0.12	已採用其他較適宜之 案例作為比較標的
6	大湖鄉	新開南段 210 地號	109/09	410	4,588.85	0.09	已採用其他較適宜之 案例作為比較標的
7	大湖鄉	南湖段 1120-6 地號	107/04	100	1,355.00	0.07	已採用其他較適宜之 案例作為比較標的
8	大湖鄉	南湖段 1140-12 地號	109/11	280	2,231.00	0.13	含未登記建物
9	大湖鄉	南湖段 1140-12 地號	107/04	373.8	2,231.00	0.17	含增建或未登記建 物。
10	大湖鄉	新開北段 304 地號	107/12	5,600	17,857.45	0.31	已採用其他較適宜之 案例作為比較標的
11	大湖鄉	新開北段 304 地號	107/07	3,300	5,078.38	0.65	已採用其他較適宜之 案例作為比較標的
12	大湖鄉	新開北段 307 地號	110/05	1,536	9,035.21	0.17	比較標的 9
13	大湖鄉	栗林南段 466 地號	109/02	47	396.25	0.12	已採用其他較適宜之 案例作為比較標的



圖13 本案勘估標的及其依比較法計算採用之比較案例相對位置圖



C.對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整：

情況調整係指「比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。」例如比較標的之成交價格若受不確定性過高之期待因素影響而產生，即需進行情況調整。

另依技術規則第23條之規定，比較標的若有「急買急賣或急出租急承租、期待因素影響之交易等13種情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。

經查最終選取之比較標的7～比較標的9等3件案例並無前述之情況，故與勘估標的間不進行情況調整。

另比較標的7～比較標的9等3件案例之交易日期分別為109年08月09日、109年07月29日、110年04月20日，勘估標的之價格日期為民國110年05月07日，考量苗栗縣大湖鄉地處偏僻，整體農牧用地價格變動幅度並無明顯之波動，故本次不予調整。

D.比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額：

經考量勘估標的與比較標的性質，最終針對「自然條件」、「發展潛力」等項目進行區域因素調整；個別因素則係針對「宗地個別條件」、「道路條件」、「接近條件」及「週邊環境條件」等項目進行調整。

另有關於比較法評估價格之調整過程，本事務所最終以百分率法進行調整。

E.計算勘估標的之試算價格：

本事務所最終依循「定量分析」及「定性分析」之程序，求取勘估標的之試算價格。

F.決定勘估標的之比較價格：



依技術規則第26條之規定，經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之20以上者，應排除該試算價格之適用。前項所稱百分之20以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之20以上者。

另依估價技術規則第27條之規定，不動產估價師應採用3件以上，經依技術規則第26條規定檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。

茲將本事務所進行比較法計算勘估標的土地單價時之相關比較修正內容整理如下表 19～表 22 中。



表19 評估勘估標的變更後土地平均單價時之比較標的條件分析表

項目	勘估標的	比較標的7	比較標的8	比較標的9
縣市	苗栗縣	苗栗縣	苗栗縣	苗栗縣
鄉鎮市區	大湖鄉	大湖鄉	大湖鄉	大湖鄉
地段號 / 地址	新開南段 707、708、709、710 地號"	新開南段5地號	新開南段433地號	新開北段307地號
價格型態	--	成交價	成交價	成交價
現況照片				
交易價格(元)	--	10,980,000	13,960,000	15,359,857
勘察日期	110年11月16日	110年11月16日	110年11月16日	110年11月16日
價格日期或交易日期	110年11月16日	109年08月09日	109年07月29日	110年05月07日
使用分區及 使用地類別	國土保育地區 國土保安用地	山坡地保育區 農牧用地	山坡地保育區 農牧用地	山坡地保育區 農牧用地
建蔽率	--	於各種用地內申請建造自用農舍者，其總樓地板面積不得超過495平方公尺，建築面積不得超過其耕地面積百分之10，建築物高度不得超過3層樓並不得超過10.5公尺，但最大基層建築面積不得過330平方公尺。（實施區域計畫地區建築管理辦法第5條）		
法定容積率				
地形	L形	梯形	長方形	梯形
地勢	平坦	緩坡	緩坡	緩坡
交易面積(M ²)	1,302.18	4,883.29	8,282.26	9,035.21
交易面積(坪)	393.9095	1,477.1952	2,505.3837	2,733.1510
臨路情況(M)	單面臨路/6M	單面臨路/6M	單面臨路/3M	未臨路
臨路面寬(M)	6	94	69	-
平均深度(M)	20	55	120	13
環境條件	飲用水水源水質保護區、水庫集水區、地質敏感區-山崩與地滑山坡地、自來水水質水量保護區 普通	飲用水水源水質保護區、水庫集水區、地質敏感區-山崩與地滑山坡地、自來水水質水量保護區 普通	飲用水水源水質保護區、水庫集水區、地質敏感區-山崩與地滑山坡地、自來水水質水量保護區 普通	飲用水水源水質保護區、水庫集水區、地質敏感區-山崩與地滑山坡地、自來水水質水量保護區 普通
交通條件	普通	普通	普通	稍劣
公共設施	普通	普通	普通	普通
整體條件	普通	普通	普通	普通
成交(預估)價格 (元/M ²)	--	2,248	1,686	1,700
備註	以變更為國土保育地區第一類國土保安用地進行評估	--	--	--



表 20 評估勘估標的變更後土地平均單價時與比較標的進行之區域因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
交通運輸	主要道路寬度	中豐公路 15M 普通	中豐公路 15M 普通	0%	中豐公路 15M 普通	0%	苗 57 鄉道 6M 劣	4%
	鐵路運輸之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車之便利性	稍劣	稍劣	0%	稍劣	0%	劣	2%
	交流道之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		6%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢傾斜度	平坦 稍優	緩坡 普通	3%	緩坡 普通	3%	緩坡 普通	3%
	災害影響	稍劣	稍劣	0%	稍劣	0%	稍劣	0%
	環境條件	飲用水水源水質保護區、水庫集水區、地質敏感區-山崩與地滑、山坡地、自來水水質水量保護區 稍劣	飲用水水源水質保護區、水庫集水區、地質敏感區-山崩與地滑、山坡地、自來水水質水量保護區 稍劣	0%	飲用水水源水質保護區、水庫集水區、地質敏感區-山崩與地滑、山坡地、自來水水質水量保護區 稍劣	0%	飲用水水源水質保護區、水庫集水區、地質敏感區-山崩與地滑、山坡地、自來水水質水量保護區 稍劣	0%
	小計			3%		3%		3%
公共設施	灌溉排水設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	集貨市場	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	服務性設施	普通	普通	0%	普通	0%	劣	2%
	小計			0%		0%		2%
發展潛力	區域利用成熟度	稍劣	普通	-2%	劣	2%	劣	2%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	未來發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			-2%		2%		2%
其他		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素調整百分率				1%		5%		13%



表21 評估勘估標的變更後土地平均單價時與比較標的進行之個別因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的一	調整百分率	比較標的二	調整百分率	比較標的三	調整百分率
宗地個別條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	國土保育地區	山坡地保育區	0%	山坡地保育區	0%	山坡地保育區	0%
	使用地編定類別	國土保安用地 稍劣	農牧用地 稍劣	0%	農牧用地 稍劣	0%	農牧用地 稍劣	0%
	總價與單價關係	相對坪數屬小坪數 稍劣	相對坪數屬中坪數，可蓋農舍 稍優	-2%	相對坪數屬大坪數，可蓋農舍 優	-3%	相對坪數屬大坪數，可蓋農舍 優	-3%
	法定建蔽率	--	於各種用地內申請建造自用農舍者，其總樓地板面積不得超過 495 平方公尺，建築面積不得超過其耕地面積百分之 10，建築物高度不得超過 3 層樓並不得超過 10.5 公尺，但最大基層建築面積不得超過 330 平方公尺。	0%	同左	0%	同左	0%
	法定容積率			0%		0%		0%
	形狀	L 形 普通	梯形 稍優	-1%	長方形 稍優	-1%	梯形 稍優	-1%
	用地規模	稍優	普通	-1%	稍劣	-2%	稍劣	-2%
	地勢	平坦 優	緩坡 普通	1%	緩坡 普通	1%	緩坡 普通	1%
	鄰地使用情況	普通	稍優	-1%	劣	2%	劣	2%
	開發限制	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			-4%		-3%		-3%
道路條件	臨路面數	單面臨路 普通	單面臨路 普通	0%	單面臨路 普通	0%	未臨路 劣	2%
	臨路寬度(M)	6M 普通	6M 普通	0%	3M 劣	5%	未臨路 劣	5%
	道路類型	一般巷道 普通	一般巷道 普通	0%	農路 稍劣	1.5%	未臨路 劣	3%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	未臨路 劣	2%
	道路規劃	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		7%		12%
接近條件	接近車站程度	距公車站約 190 公尺/優	距公車站約 800 公尺/稍優	1%	距公車站約 750 公尺/稍優	1%	距公車站約 1300 公尺/普通	2%
	接近集貨市場程度	距集貨市場約 3600 公尺/劣	距集貨市場約 2300 公尺/稍劣	-1%	距集貨市場約 3500 公尺/劣	0%	距集貨市場約 3500 公尺/劣	0%
	接近聚落程度	距新開聚落約 350 公尺/稍優	距新開聚落約 950 公尺/普通	1%	距新開聚落約 850 公尺/普通	1%	距景山聚落約 350 公尺/稍優	0%
	接近服務性設施程度	距大湖農會新開分部約 300 公尺/稍優	距大湖農會新開分部約 1980 公尺/普通	1%	距大湖農會新開分部約 850 公尺/稍優	0%	距校林派出所約 3000 公尺/稍劣	2%
	小計			2%		2%		4%
週邊環境條件	嫌惡設施有無	大湖鄉第十公墓	無/優	1%	大湖鄉第十公墓	0%	卓蘭第四公墓	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	通風	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	汲水便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			1%		0%		0%
其他		普通	普通	1%	普通	0%	普通	0%
個別因素調整百分率				0%		6%		13%



表22 評估勘估標的變更後平均單價時之比較價格推定表

項目		比較標的一	比較標的二	比較標的三
交易價格		2,248	1,686	1,700
價格型態		成交價	成交價	成交價
情況因素	調整百分率	0%	0%	0%
	調整後價格 (元/m ²)	2,248	1,686	1,700
價格日期	調整百分率	0.0%	0.0%	0.0%
	調整後價格 (元/m ²)	2,248	1,686	1,700
區域因素	調整百分率	1%	5%	13%
	調整後價格 (元/m ²)	2,270	1,770	1,921
個別因素	調整百分率	0%	6%	13%
試算價格 (元/m ²)		2,270	1,867	2,171
比較標的加權數		35%	30%	35%
加權數計算後金額 (元/m ²)		795	560	760
最後推定比較價格 (元/m ²)		2,115		



(2)依比較法評估勘估標的單價時各修正因素調整說明

A.情況因素調整

依技術規則第23條之規定比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整，比較標的皆未有非屬於一般正常情形而影響價格，故情況因素不予調整。

B.價格日期因素調整

考量苗栗縣大湖鄉地處偏僻，整體農牧用地價格變動幅度並無明顯之波動，故本次不予調整。

C.區域因素調整說明

本勘估標的與比較標的7、比較標的8、比較標的9於進行區域因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級共分為5級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣。

經考量勘估標的與比較標的區域價格形成因素之差異，本案針對各比較標的區域因素調整基準及調整說明如下表23所示。

表23 區域因素調整說明彙整表

主要項目	次要項目	基準說明	調整說明
交通運輸條件	主要道路寬度	區域內主要道路寬度分為下列5級：25m以上為優、20m(含)以上未滿25m為稍優、10m(含)以上未滿20m為普通、8m(含)以上未滿10m為稍劣、未滿8m為劣。每級距調整為2%。	勘估標的與比較標的1、2道路為15M，條件為普通；比較標的3道路為6M，條件為劣。
	鐵路運輸之便利性	近鄰地區內有鐵路車站者，條件為優；同一供需圈之類似地區有鐵路車站者，條件為普通；同一供需圈內無鐵路車站者，條件為劣。每級距調整為2%。	勘估標的與比較標的相當。
	公車之便利性	近鄰地區內，公車站牌8處且公車路線達5線以上者，條件為優；公車站牌6處且公車路線達3線以上者，條件為稍優；公車站牌3處且公車路線達2線以上者，條件為普通；公車站牌1處	勘估標的與比較標的1、2公車路線為1線，條件為稍劣；比較標的3近鄰地區無公車站牌，條件為劣。



主要項目	次要項目	基準說明	調整說明
		且公車路線達1線以上者，條件為稍劣；近鄰地區內無公車站牌者，條件為劣。每級距調整為2%。	
	交流道之程度	近鄰地區內有國道及快速道路交流道者，條件為優；同一供需圈之類似地區有國道及快速道路交流道者，條件為普通；同一供需圈內無國道及快速道路交流道者，條件為劣。每級距調整為2%。	勘估標的與比較標的相當。
自然條件	景觀	包括區域環境景觀，及周邊環境建設成效，以視野寬度及景觀是否良好分別判讀優劣等級，一般情形者為普通。每級距調整為2%。	勘估標的與比較標的相當。
	排水之良否	以排水設施之有無，排水設施及狀況是否良好來衡量，是否積水來衡量，一般情形者為普通。每級距調整為2%。	勘估標的與比較標的相當。
	地勢傾斜度	以地勢高亢、平坦或低窪，以及傾斜程度來衡量，區域地勢平坦為優，其餘依優劣等級判定。每級距調整為3%。	勘估標的地勢為平坦，條件稍優；比較標的1、2、3地勢為緩坡，條件為普通。
	災害影響	以是否容易有災害以及災害影響程度來衡量，一般情形者為普通。每等級之調整率為2%。	勘估標的與比較標的相當。
	環境條件	以勘估標的或比較標的所屬環境敏感地區之敏感程度進行比較，將其分為「優」、「稍優」、「普通」、「稍劣」、「劣」等五級。將非屬環境敏感區內之管制強度定義為第1級，其優劣等級定義為優；其餘則依環境敏感區內之管制程度進行分級，管制程度越高，優劣等級越低。每級距調整以不超過1.5%為原則。	勘估標的與比較標的相當。
公共設施	灌溉排水設施	近鄰地區範圍內灌溉排水設施完善程度為調整依據。每等級之調整率為2%。	勘估標的與比較標的相當。
	集貨市場	近鄰地區範圍內集貨市場配置數量多寡為調整依據。每等級之調整率為2%。	勘估標的與比較標的相當。
	觀光遊憩設施	近鄰地區範圍內觀光遊憩設施配置數量多寡為調整依據。2處以上為優，1處為普通，無相關設施為劣。每等級之調整率為2%。	勘估標的與比較標的相當。
	服務性設施	以區域內服務性設施之密集程度來衡量，近鄰地區有行政中心(區公所、戶政、地政、圖書館等所在地)者為優，有部分服務性設施(如：農會、郵局、銀行、派出所等)為普通，無服務性設施者為劣。每等級之調整率為2%。	勘估標的與比較標的1、2條件為普通；比較標的3條件為劣。
發展潛力	區域利用成熟度	綜合考量近鄰地區內土地利用密度及強度，判斷優劣等級。每級距調整為2%。	勘估標的條件為稍劣；比較標的1週邊農地多已開發利用，條件為普通；比較標的2、3條件為劣。
	重大建設計畫	以近鄰地區是否受到重大建設計畫影響者進行衡量，分有正面影響及負面影響，無明顯影響者為普通。每級距調整為3%。	勘估標的與比較標的相當。
	未來發展趨勢	以人口流動、地區成長趨勢來衡量，若未來發展無明顯趨勢或持平者為普通。每級距調整為3%。	勘估標的與比較標的相當。
其他	如治安、地方聲望等	以區域之治安、地方聲望等來衡量。每級距調整為2%。	勘估標的與比較標的相當。

備註：於進行區域因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級如未特別列明，依條件共分為5級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣，其中各等級係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。



D.個別因素調整說明

依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級共分為5級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣。

經考量本勘估標的與比較標的個別價格形成因素之差異，本案針對各比較標的個別因素調整基準及調整說明如下表24所示。

表24 個別因素調整說明彙整表

主要項目	次要項目	基準說明	條件說明
宗地個別條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	按標的所屬之國土功能分區分類/非都市土地使用分區來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	使用地編定類別	按標的所屬之使用地類別編定來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	總價與單價關係	以標的相對坪數多寡及該面積大小是否可興建農舍及是否可達規模經濟進行判別。分下列 5 級:優、稍優、普通、稍劣、劣。每級距調整為 1%。	勘估標的相對坪數屬小坪數，條件為稍劣；比較標的 1 相對坪數屬中坪數，條件為稍優；比較標的 2、3 相對坪數屬大坪數，條件為優。
	法定建蔽率	於各種用地內申請建造自用農舍者，其總樓地板面積不得超過 495 平方公尺，建築面積不得超過其耕地面積百分之 10，建築物高度不得超過三層樓並不得超過 10.5 公尺，但最大基層建築面積不得超過 330 平方公尺。	勘估標的與比較標的相當。
	法定容積率	於各種用地內申請建造自用農舍者，其總樓地板面積不得超過 495 平方公尺，建築面積不得超過其耕地面積百分之 10，建築物高度不得超過三層樓並不得超過 10.5 公尺，但最大基層建築面積不得超過 330 平方公尺。	勘估標的與比較標的相當。
	形狀	依形狀對其土地規劃影響情形加以衡量。每級距調整為 1%。	勘估標的形狀為 L 形，條件為普通；比較標的 1、3 為梯形，條件為稍優；比較標的 2 為長方形，條件為稍優。
	用地規模	以標的相對坪數多寡進行判別。分下列 5 級:優、稍優、普通、稍劣、劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的用地規模適中，條件為稍優，比較標的 1 用地規模略大，條件為普通，比較標的 2、3 用地規模相對大，條件為稍劣。
	地勢	地勢平坦為優、緩坡或低窪為普通、陡坡為劣，每級距調整為 1%。	勘估標的地勢平坦，條件為優；比較標的 1、2、3 地勢為緩坡，條件為普通。
	鄰地使用情況	周邊建築物越密集或商業活動越熱絡者越優，一般情形者為普通，土地尚未密集利用者為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的條件為普通；比較標的 1 周邊土地利用較為密集，條件為稍優；比較標的 2、3 條件為劣。
道路交	開發限制	依據都市計畫法之規定，判別各使用分區是否有開發限制。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	臨路面數	3 面以上臨路為優、雙面臨路為稍優、單面臨路為普通、經私設道路聯接道路為稍劣，未臨路者為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的 1、2 皆為單面臨路，條件為普通；比較標的 3 未臨路，條件為劣。



主要項目	次要項目	基準說明	條件說明
通條件	臨路寬度(M)	以標的所面臨道路寬度來衡量,道路寬度在 20M 以上者為優、15M(含)以上未滿 20M 為稍優、6M(含)以上未滿 15M 為普通、4M(含)以上未滿 6M 為稍劣、未滿 4M 或無為劣。每級距調整為 2.5%。	勘估標的與比較標的 1 鄰路寬度為 6M, 條件為普通;比較標的 2、3 鄰路寬度未滿 4M, 條件為劣。
	道路類型	以標的所面臨道路種類來衡量,跨區域聯外道路為優,區域內主要道路為稍優,一般巷道為普通,農路為稍劣,無路者為劣。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的 1 為一般巷道,條件為普通;比較標的 2 為農路,條件為稍劣;比較標的 3 未臨路,條件為劣。
	道路鋪設	依標的面臨道路鋪設情況判斷。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的 1、2, 條件為普通;比較標的 3 未臨路,條件為稍劣。
	道路規劃	依標的周邊道路規劃之路網相對連續程度來衡量,路網越連續且密集越優,反之為劣。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
接近條件	接近車站程度	以標的與車站之距離衡量,未滿 500M 者為優、500M(含)以上未滿 1000M 為稍優、1000M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的距離車站 190M, 條件為優;比較標的 1、2, 條件為稍優;比較標的 3, 條件為普通。
	接近集貨市場程度	以標的與集貨市場之距離衡量,未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標 2、3 條件為劣,比較標的 1 條件為稍劣。
	接近聚落程度	以標的與聚落之距離衡量,未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的 3 條件為稍優,比較標的 1、2 條件為普通。
	接近服務性設施程度	以標的與服務性設施之距離衡量,未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 1000M 為稍優、1000M(含)以上未滿 2000M 為普通、2000M(含)以上未滿 3500M 為稍劣、3500M(含)以上為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的 2 條件為稍優,比較標的 1 條件為普通,比較標的 3 條件為稍劣。
周邊環境	嫌惡設施有無	嫌惡設施包括變電所、高壓電塔、瓦斯槽、墓地、殯儀館、火葬場、垃圾場、掩埋場、焚化爐等設施及其他對生命安全造成威脅或對居家生活寧適度產生干擾之設施。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的 2、3 有公墓,條件為普通;比較標的 1 無嫌惡設施,條件為優。
	日照	依據標的採光條件進行調整。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的相當。
	通風	依據標的通風條件進行調整。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	排水便利性	依據標的通風條件進行調整。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的相當。
	汲水便利性	考量標的周邊停車方便性進行調整。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的相當。
其他	如規劃適宜性等	可以規劃適宜性等(綜合考量面積、形狀、寬度、深度等條件)來衡量。由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。

備註：於進行個別因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級如未特別列明，依條件共分為5級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣，其中各等級係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。



(3)比較價格結論

於依循「定量分析」及「定性分析」之程序求取勘估標的之比較價格時，最終依不動產估價技術規則第27條之規定，考量各比較標的資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格。因各比較標的之「差異百分率絕對值加總」依序為17%、22.5%及38%，依該數值與價格形成因素之接近程度成反比之概念，決定比較標的7、8、9之權重分別為40%、35%、25%。

最終依比較法評估本勘估標的土地之平均單價為新台幣2,115 元/m²。



四、價格決定及理由說明

不動產價格之形成因素眾多，各因素間又具互動性，故價格之決定常受非市場性之因素左右，尤以經濟景氣之起伏、政治環境之變動，供需雙方之心理預期等，不易加以規律性的量化，本案係蒐集市場上可信賴房地價資訊，透過一般之經驗法則，遵遁市場供需情形、最有效使用、競爭、替代、均衡及適合等一般估價原則，綜合考量各項情況及市場接受性，最終採用比較法及土地開發分析法進行評估，估價結果說明如下。

(一) 依比較法及土地開發分析法計算本案勘估標的變更前土地價格之結果

經至現場實地勘察宗地所在之位置、形狀、地勢、區域環境與交通狀況等，並依內政部地政司「不動產交易實價查詢服務網」所登錄之資料及現場實地勘察詢訪，本案比較法係搜尋勘估標的近鄰地區與同一供需圈之類似地區內條件相當之山坡地保育區丙種建築用地交易案例進行比較。另經考量勘估標的之現況使用條件及預期未來可開發之產品類型，本案亦蒐集近鄰地區或同一供需圈之類似地區內之透天產品新成屋案例交易案例，用以推算本案勘估標地之土地開發分析價格。

經前述比較法修正計算本案勘估標的土地之比較價格為每新台幣7,075元/㎡，以土地開發分析法求得本案勘估標的土地之土地開發分析價格為新台幣466元/㎡。因最終估值決定需同時考量此二種方法，故最終估值形成即與各種方法估值形成關連，因此考量本案之估價目的，針對較重要之方法予以加碼，反之予以減碼。

經考量近鄰地區近年鮮有透天型新成屋產品之市場案例，於推估建坪銷售單價時，相關調整率較難客觀進行量化調整，故以土地開發分析法求得之土地開發分析價格較難反映勘估標的之價值。另本案選用之比較案例1~3所在位置、區域環境與交通狀況等條件與勘估標的相當，整體而言，比較價格較具參考性，且較土地開發分析價格能反應出勘估標的於近期交易市場上應有之價值。故最終依



比較法權重100%，土地開發分析法權重0%，並四捨五入至十位數，決定本案之土地單價為新台幣7,080元/m²。

(二) 依比較法計算本案勘估標的變更後土地價格之結果

依客觀運用技術規則第四十四條第一項第1款之公式進行計算，故最終不採用收益法進行評估。另因農牧用地非屬不動產估價技術規則第70條所指可供開發或建築之土地，故不適合依土地開發分析法進行評估。

依不動產估價技術規則第14條之規定，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。故依前述規定本次僅採用比較法，最終依比較法權重100%，並四捨五入至十位數，決定本案變更後之土地單價為新台幣2,120元/m²。

(三) 計算勘估標的實施國土計畫管制所受損失之變更補償費

本案勘估標的依國土計畫法第32條規定，直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制，對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。

本案依實施國土計畫管制所受損失補償辦法第11條中對於所受損失之變更補償費所訂定之相關規範進行變更補償費之計算，其計算方式如下：

一、非屬災害類型環境敏感地區土地：變更補償費金額＝（合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格－申請補償時之單位土地價格）× 編定為非可建築用地之土地面積 × 土地所有權權利範圍。

合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格：7,080元/m²。

申請補償時之單位土地價格：2,120元/m²。

編定為非可建築用地之土地面積：1,302.18m²。

土地所有權權利範圍：1/1。



非屬災害類型環境敏感地區土地變更補償費金額：6,458,813元。

二、災害類型環境敏感地區土地：變更補償費金額為依前款規定計算所得金額之百分之三十。

經查勘估標的非屬災害類型環境敏感地區土地，故變更補償費不予計算。



伍、依不動產估價技術規則規定須敘明之情況

依不動產估計技術規則之規定，須特別敘明之情況如下表所示，有19項，依本報告書之內容，含括下列項次5、9等2項，均已於報告書之適當處敘明。

項次	法規條次	估價報告書應敘明要旨	本報告書內容是否含括
1	第6條	以特定價格估價者，應敘明其估價條件。	否
2	第7條	未辦理登記或以部分面積為估價者，應調查註明之。	否
3	第13條第2項	委託人未領勘，無法確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書敘明。	否
4	第14條	因情況特殊不能採取二種以上方法估價者，應於估價報告書中敘明。	否
5	第15條	決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。	是，已於報告書之適當處敘明。
6	第22條第2項	查證蒐集之比較標的確有困難之事項部分，應於估價報告書中敘明。	否
7	第24條	進行價格調整時，其調整以百分率法為原則，亦得以差額法調整，並應於估價報告書中敘明。	否
8	第25條	勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率不受百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素總調整率百分之三十之限制。	否
9	第27條	以試算價格決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。	是，已於報告書之適當處敘明。
10	第33條第2項	以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，因情況特殊不宜採契約租金估價，並於估價報告書中敘明者，不受「各期淨收益應以勘估標的之計算為原則」之限制。	否
11	第35條第2項	收益法估價蒐集最近三年間之資料有困難時，應於估價報告書中敘明。	否
12	第43條第2項	收益資本化率或折現率之決定有採取其他方法計算之必要時，應於估價報告書中敘明。	否
13	第64條	因特殊狀況致土地或建物投資無法產生相對正常報酬之成本，於成本估價時得不予計入或於折舊中扣除，並應於估價報告書中敘明。	否



項次	法規條次	估價報告書應敘明要旨	本報告書內容是否含括
14	第68條第2項	建物累積折舊額之計算，得考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。	否
15	第69條第2項	土地成本價格之求取有困難者，得以比較法或收益法計算之，並於估價報告書中敘明。	否
16	第79條第2項	以土地開發分析法估價時，勘估標的資本利息負擔特殊，或土地取得未立即營造施工者，資本利息綜合利率得再就第1項規定之二分之一部分調整計算，並於估價報告書中敘明。	否
17	第86條	附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成之影響。但以素地估價為前提並於估價報告書敘明者，不在此限。	否
18	第102條	實際建築使用之容積率超過法定容積率之房地估價，應以實際建築使用合法部分之現況估價，並敘明法定容積對估值之影響。	否
19	第105條	建物原核定用途與現行土地使用管制不符之合法建物，應以現行土地使用分區管制允許之建物用途估價，並就其與建物法定用途估價之差額於估價報告書中敘明。	否



陸、其他與估價相關之必要事項

無其他與估價相關之必要事項。

附件1-2、土地登記謄本1份（4張）

土地登記第二類謄本（地號全部）

大湖鄉新開南段 0707-0000地號

列印時間：民國110年11月11日10時35分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由茗強不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：8JK7C7US，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
大湖地政事務所 主 任 劉嘉銘
大湖電謄字第024256號
資料管轄機關：苗栗縣大湖地政事務所 謄本核發機關：苗栗縣大湖地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國105年11月07日 登記原因：地籍圖重測
面 積：*****529.15平方公尺
使用分區：山坡地保育區 使用地類別：丙種建築用地
民國110年01月 公告土地現值：****4,300元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：因分割增加地號：1 3 2 6－6 2 3・1 3 2 6－6 2 4・1 3 2 6－6 2 5
重測前：南湖段1 3 2 6－0 3 6 6地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：贈與
登記日期：民國064年02月28日
原因發生日期：民國063年12月05日
所有權人：大湖鄉
統一編號：0001000508
住 址：（空白）
管 理 者：苗栗縣大湖鄉公所
統一編號：49500609
住 址：苗栗縣大湖鄉中正路80號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：大湖地字第000579號
當期申報地價：109年01月*****910.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****11.7元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

大湖鄉新開南段 0708-0000地號



列印時間：民國110年11月11日10時35分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由茗強不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：8JK7C7US，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
大湖地政事務所 主 任 劉嘉銘
大湖電謄字第024256號
資料管轄機關：苗栗縣大湖地政事務所 謄本核發機關：苗栗縣大湖地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國105年11月07日 登記原因：地籍圖重測
面 積：*****291.20平方公尺
使用分區：山坡地保育區 使用地類別：丙種建築用地
民國110年01月公告土地現值：****4,300元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：1 3 2 6－3 6 6地號
重測前：南湖段1 3 2 6－0 6 2 3地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國064年02月28日 登記原因：贈與
原因發生日期：民國063年12月03日
所有權人：大湖鄉
統一編號：0001000508
住 址：（空白）
管 理 者：苗栗縣大湖鄉公所
統一編號：49500609
住 址：苗栗縣大湖鄉中正路80號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：076大湖地字第011074號
當期申報地價：109年01月*****910.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****11.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



F3



4E

土地登記第二類謄本（地號全部）

大湖鄉新開南段 0709-0000地號



列印時間：民國110年11月11日10時35分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由茗強不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：8JK7C7US，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
大湖地政事務所 主 任 劉嘉銘
大湖電謄字第024256號
資料管轄機關：苗栗縣大湖地政事務所 謄本核發機關：苗栗縣大湖地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國105年11月07日 登記原因：地籍圖重測
面 積：*****192.28平方公尺
使用分區：山坡地保育區 使用地類別：丙種建築用地
民國110年01月 公告土地現值：****4,300元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：1 3 2 6－3 6 6地號
重測前：南湖段1 3 2 6－0 6 2 4地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國064年02月28日 登記原因：贈與
原因發生日期：民國063年12月03日
所有權人：大湖鄉
統一編號：0001000508
住 址：（空白）
管 理 者：苗栗縣大湖鄉公所
統一編號：49500609
住 址：苗栗縣大湖鄉中正路80號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：076大湖地字第011075號
當期申報地價：109年01月*****910.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****11.8元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



4E



F3

土地登記第二類謄本（地號全部）

大湖鄉新開南段 0710-0000地號



列印時間：民國110年11月11日10時35分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由茗強不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：8JK7C7US，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
大湖地政事務所 主 任 劉嘉銘
大湖電謄字第024256號
資料管轄機關：苗栗縣大湖地政事務所 謄本核發機關：苗栗縣大湖地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國105年11月07日 登記原因：地籍圖重測
面 積：*****289.55平方公尺
使用分區：山坡地保育區 使用地類別：丙種建築用地
民國110年01月公告土地現值：****4,300元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：1 3 2 6－3 6 6地號
重測前：南湖段1 3 2 6－0 6 2 5地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國064年02月28日 登記原因：贈與
原因發生日期：民國063年12月03日
所有權人：大湖鄉
統一編號：0001000508
住 址：（空白）
管 理 者：苗栗縣大湖鄉公所
統一編號：49500609
住 址：苗栗縣大湖鄉中正路80號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：076大湖地字第011076號
當期申報地價：109年01月*****910.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****12.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

4E

附件2-2、地籍圖謄本1份（1張）

地籍圖謄本

大湖電謄字第024256號

土地坐落：苗栗縣大湖鄉新開南段707,708,709,710地號共4筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：

苗栗縣大湖地政事務所

本謄本核發機關：

苗栗縣大湖地政事務所

主任：劉嘉銘

中 華 民 國

110年11月11日10時35分



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由茗強不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：8JK7CLUX，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件3-2、勘估標的變更補償費計算表1份（1張）

勘估標的變更補費計算表

項次	所在地段	地號	土地使用分區及 土地使用地類別	面積(m ²)	所有權人	管理者	公告現值 (元/m ²)	權利範圍	既有合法可建築 用地之單位土地 價格 (元/m ²)	編定為非可建築 用地時之單位土 地價格 (元/m ²)	變更補償費 單價(元/坪)	評估總價 (新台幣元)
1	苗栗縣大湖鄉 新開南段	707	山坡地保育區 丙種建築用地	529.15	大湖鄉	苗栗縣大湖鄉 公所	4,300	1/1	7,080	2,120	4,960	2,624,584
2	苗栗縣大湖鄉 新開南段	708	山坡地保育區 丙種建築用地	291.20	大湖鄉	苗栗縣大湖鄉 公所	4,300	1/1	7,080	2,120	4,960	1,444,352
3	苗栗縣大湖鄉 新開南段	709	山坡地保育區 丙種建築用地	192.28	大湖鄉	苗栗縣大湖鄉 公所	4,300	1/1	7,080	2,120	4,960	953,709
4	苗栗縣大湖鄉 新開南段	710	山坡地保育區 丙種建築用地	289.55	大湖鄉	苗栗縣大湖鄉 公所	4,300	1/1	7,080	2,120	4,960	1,436,168
合 計				1,302.18								6,458,813

附件4-2、不動產估價師證明文件1份（3張）

不動產估價師證書

(104)台內估字第000480號

姓名：蘇又德

性別：男

出生日期：民國068年09月21日

國民身分證統一編號：N123516101

頒證依據：不動產估價師法第3條



內政部部长

陳威仁

中華民國 104 年 11 月 25 日

Real Estate Appraiser Certificate

Name SU, YU-TE

Sex M

Date of Birth September 21, 1979

I.D. No. N123516101

This is to certify that the above person is a qualified Real Estate Appraiser pursuant to Article 3 of the Real Estate Appraiser Act.

Minister of the Interior

Wei-jen Chen

Date of Issuance November 25, 2015

Printing Serial No. (印製編號) 000563

臺中市不動產估價師開業證書

(104)中市地估字第000083號(換發)

姓名：蘇又德

性別：男

出生日期：民國 068年09月21日

國民身分證統一編號：N123516101

頒證依據：不動產估價師法第6條

有效期限：至民國 112年12月01日止

事務所名稱：茗強不動產估價師聯合事務所

事務所地址：臺中市西區民權路252巷3號二樓



市長 盧秀燕

中華民國 108 年 10 月 30 日

Taichung City Real Estate Appraiser Practicing License

Name SU, YU-TE

Sex M

Date of Birth September 21, 1979

I.D. No. N123516101

Expiration Date of License December 01, 2023

According to Article 6 of the Real Estate Appraiser Act, this practicing license is issued for the above person, a certified Real Estate Appraiser. This license is valid for four years.

Mayor

Shiou-Yen Lu

Date of Issuance October 30, 2019



台中市不動產估價師公會會員證書

(111) 中估師證字第 102 號

查 蘇又德 不動產估價師業經本會審
查通過依法加入本會為會員 此證

基本資料

- 一、不動產估價師開業證書字號：(104)中市地估字第 000083 號
- 二、事務所名稱：茗強不動產估價師聯合事務所
- 三、事務所開業地址：台中市西區民權路 252 巷 3 號 2 樓
- 四、入會日期：中華民國一〇四年十二月八日
- 五、會員證書有效期限：至民國 111 年 12 月 31 日

理事長

郭世琛



中華民國 111 年 01 月 01 日

印製編號：第 111066 號



評估桃園市龍潭區永福段2714地號土地 實施國土計畫管制所受損失補償金—— 不動產估價報告書

委託人：內政部營建署

受託人：茗強不動產估價師聯合事務所

出件日期：中華民國111年05月21日



<提供客戶「如品佳茗，回甘力強」之服務，是我們的責任>

茗強不動產估價師聯合事務所

MING CHIANG REAL ESTATE APPRAISER FIRMS

地址：臺中市西區民權路252巷3號2樓 電話：(04)2202-2662 傳真：(04)2202-2737

E-mail：mingattorney@gmail.com 網址：http://594mcreaf594.com/



不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：茗強估字第M21C040-3號。

二、委託人：內政部營建署。

三、勘估標的基本資料

(一) 勘估標的土地標示：桃園市龍潭區永福段 2714 地號土地。

(二) 產權狀況：

1. 現況土地所有權人、權利範圍、土地使用分區：如下表所示（詳見附件 1 土地登記謄本）。另有關本案之地籍圖，詳見附件 2。

現況土地產權狀況表

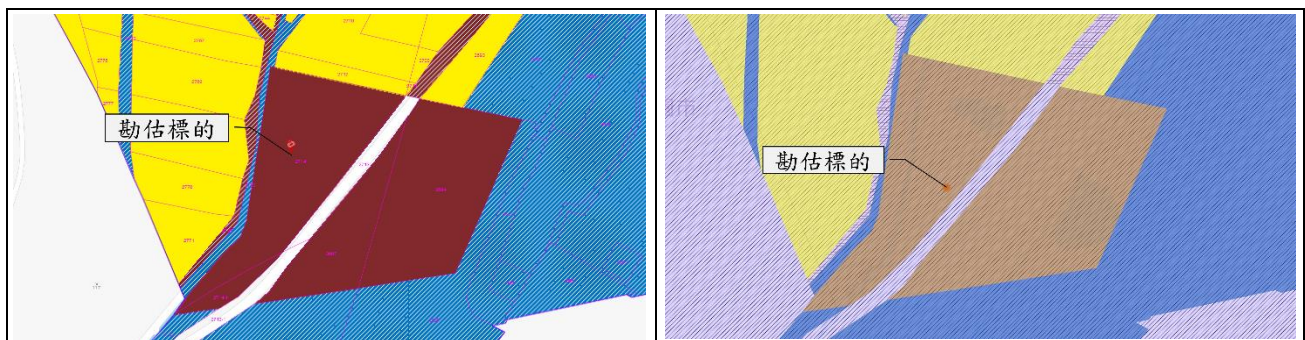
項次	所在地段 (桃園市龍潭區)	地號	土地使用分區及 土地使用地類別	面積(m ²)	所有權人	管理者	權利 範圍	持有面積 (m ²)	備註
1	永福段	2714	特定農業區 丁種建築用地	6,837.51	中華民國	財政部國有 財產署	1/1	6,837.51	
合計				6,837.51				6,837.51	

補充說明：本表係依據桃園市大溪地政事務所於民國 110 年 11 月 11 日所核發之勘估標的土地登記謄本所載內容填寫；經查行政院環境保護署網站公告之資料，勘估標的土地非位於土壤及地下水列管場址。

2. 他項權利及其他負擔：依據桃園市大溪地政事務所於民國 110 年 1 月 11 日所核發之勘估標的土地登記謄本所載，勘估標的無他項權利事項記載。（詳見附件 1 土地登記謄本）

(三) 評估標的權利種類：完整所有權。

(四) 土地使用分區管制規定或其它管制事項：依桃園市大溪地政事務所民國 110 年 1 月 11 日之土地登記謄本所載資料，勘估標的為特定農業區丁種建築用地，位於自來水水質水量保護區、水庫集水區及河川區域內。詳見下圖所示。





(五) 臨路條件：勘估標的東南側臨路寬約 6 公尺之永福路，西北側臨路寬約 4 公尺之永福路 735 巷。

(六) 勘估標的使用現況：經現場勘察，勘估標的現況為雜木林。

(七) 不動產型態：工業用土地。

四、估價前提

(一) 估價目的：提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 價格日期：民國 110 年 11 月 16 日。(將來實際價格日期係於直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖之日)

(四) 勘察日期：民國 110 年 11 月 16 日。

(五) 估價條件：

1. 本案以委託人提供之土地標示為估價範圍，進行市場適當價值之評估，不考慮其使用現況是否有租賃權、設定他項權利或被占用、限制登記等情事對所有權價值之影響。
2. 評估本案土地正常價格時，不考慮地上物對土地價格之影響，即以獨立估價原則進行評估。
3. 本次評估係為提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考，故先依其變更前之土地使用分區及使用地類別(山坡地保育區丙種建築用地)依比較法及土地開發分析法進行評估；另考量勘估標的其變更後之國土計畫編定係為國土保育地區第一類土地，參酌其使用性質及可使用強度，僅以農牧用地做為比較法評估之基礎。

五、評估價值結論

經本所不動產估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及專業意見分析後，採用比較法、土地開發分析法進行評估，最終價格決定如下：



(一) 勘估標的變更前、後土地平均單價：

估價方法(變更前)	評估平均 單價(元/㎡)	備註
比較法	21,741	依內政部地政司「不動產交易實價查詢服務網」所登錄之資料及現場實地勘察詢訪，本案係蒐集勘估標的近鄰地區與同一供需圈之類似地區內條件相當之丁種建築用地土地及房地交易案例進行比較。
直接資本化法	23,839	經前述比較法修正計算勘估標的土地之比較價格為每新台幣21,741元/㎡，以收益法之直接資本化法求得勘估標的土地之收益價格為新台幣23,839元/㎡。因最終估值決定需同時考量此二種方法，故最終估值形成即與各種方法估值形成關連，因此考量本案之估價目的，針對較重要之方法予以加碼，反之予以減碼。
最後決定價格	22,790	經考量勘估標的之性質、標準使用狀態、估價基準資料可信程度等諸因素，現場實地勘察區域環境與交通狀況等，最終按比較法權重50%，土地開發分析法權重50%，決定勘估標的合理單價為新台幣22,790元/㎡(四捨五入至十位數)。
估價方法(變更後)	評估平均 單價(元/㎡)	備註
比較法	3,396	有關非可建築用地之單位土地價格，由於市場缺乏收益案例，難以客觀運用技術規則第四十四條第一項第1款之公式進行計算，故最終不採用收益法進行評估。另因農牧用地非屬不動產估價技術規則第70條所指可供開發或建築之土地，故不適合依土地開發分析法進行評估。
最後決定價格	3,400	依不動產估價技術規則第14條之規定，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。故依前述規定本次僅採用比較法，最終依比較法權重100%，並四捨五入至十位數，決定本案變更後之土地單價為新台幣3,400元/㎡(四捨五入至十位數)。

(二) 本案勘估標的變更前土地總價：新臺幣 155,826,853 元。

(三) 本案勘估標的變更後土地總價：新臺幣 23,247,534 元。

(四) 勘估標的依非屬災害類型環境敏感地區土地之條件計算之變更前後土地總價差額：新臺幣 132,579,319 元。

(五) 本案係非屬災害類型環境敏感地區土地，變更補償費金額為新臺幣 132,579,319 元。(詳見附件 3、勘估標的變更補償費計算表)



以上評估結果僅適用於計算勘估標的市價以提供讓售參考。另使用本不動產估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師：

蘇 又 德



不動產估價師證書字號：(104)台內估字第000480號。

不動產估價師開業證書字號：(104)中市地估字第000083號（換發）。

台中市不動產估價師公會會員證書字號：(111)中估師證字第102號。



目 錄

壹、序言	225
一、估價立場聲明	225
二、不動產估價報告書基本聲明事項	225
三、不動產估價報告書使用之限制條件	226
四、本案簡介	228
貳、估價基本事項說明	229
一、不動產估價報告書案號	229
二、委託人	229
三、勘估標的之基本資料	229
(一) 勘估標的土地標示	229
(二) 不動產型態	229
(三) 評估標的權利種類	229
四、價格日期	229
五、勘察日期	229
六、價格種類	229
七、估價條件	229
八、估價目的	229
九、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔	230
(一) 現況土地所有權人、權利範圍、土地使用分區	230
(二) 他項權利及其他負擔	230
十、利益衝突之聲明	230
十一、現況勘察情況說明	230
十二、估價資料來源說明	231
參、價格形成之主要因素分析	232
一、一般因素分析	232
(一) 政策因素	232
(二) 經濟因素	233
(三) 社會因素	235
二、市場概況分析	237
(一) 不動產市場概況分析	237
(二) 區域不動產市場價格水準分析	238



三、區域因素分析	240
(一) 區域環境概述	240
(二) 近鄰地區之公共設施概況	242
(三) 近鄰地區之交通運輸概況	244
(四) 區域環境內之重大公共建設及觀光景點	245
(五) 近鄰地區公共設施概述	245
(六) 近鄰地區未來發展趨勢	245
(七) 地區不動產市場概況	246
四、個別因素分析	247
(一) 土地個別條件	247
(二) 土地法定使用管制與其他管制事項	249
(三) 勘估標的現況照片	259
(四) 土地利用情況	259
(五) 環境敏感查詢結果	260
五、最有效使用分析	261
(一) 最有效使用之定義	261
(二) 有關勘估標的之最有效使用分析	261
肆、價格評估	262
一、價格評估前提與價格種類	262
二、估價方法之選定及選用該方法之理由	262
(一) 估價方法之選定	262
(二) 選定之理由	263
三、計算過程說明	265
(一) 勘估標的價格評估	265
四、價格決定及理由說明	312
(一) 依比較法及收益法之直接資本化法計算勘估標的變更前土地價格之結果	312
(二) 依比較法計算本案勘估標的變更後土地價格之結果	312
(三) 計算勘估標的實施國土計畫管制所受損失之變更補償費	313
伍、依不動產估價技術規則規定須敘明之情況	314



柒、本報告書檢附之圖說資料

附件1-3、土地登記謄本1份（2張）

附件2-3、地籍圖謄本1份（1張）

附件3-3、勘估標的變更補償費計算表1份（1張）

附件4-3、不動產估價師證明文件1份（3張）



表目錄

表 1 區域內丁種建築用地買賣實例彙總表.....	238
表 2 勘估標的與其鄰接土地等併用範圍個別條件分析表.....	247
表 3 勘估標的聯外及聯絡道路系統綜整表.....	248
表 4 本案開發所涉相關法規彙整表.....	257
表 5 龍潭區內丁種建築用地土地市場案例採用或不採用為本案比較標的之理由說明表.....	266
表 6 評估勘估標的土地平均單價時之比較標的條件分析表.....	270
表 7 評估勘估標的土地平均單價時與比較標的進行之區域因素比較調整分析表.....	271
表 8 評估勘估標的土地平均單價時與比較標的進行之個別因素比較調整分析表.....	272
表 9 評估勘估標的土地平均單價時之比較價格推定表.....	273
表 10 區域因素調整說明彙整表.....	275
表 11 個別因素調整說明彙整表.....	277
表 12 比較標的 4 之基本資料表.....	283
表 13 比較標的 5 之基本資料表.....	284
表 14 比較標的 6 之基本資料表.....	285
表 15 比較標的 4 建物租金推估表.....	286
表 16 比較標的 5 建物租金推估表.....	287
表 17 比較標的 6 建物租金推估表.....	288
表 18 估計勘估標的合理月租金時之比較標的條件分析表.....	289
表 19 估計勘估標的合理月租金時與比較標的進行之區域因素比較調整分析表.....	290
表 20 估計勘估標的合理月租金時與比較標的進行之個別因素比較調整分析表.....	291
表 21 估計勘估標的合理月租金時之比較價格推定表.....	292
表 22 勘估標的有效總收入推估表.....	293
表 23 勘估標的總費用推算表.....	293
表 24 收益資本化率計算表.....	296
表 25 勘估標的收益價格推算表.....	297
表 26 評估本勘估標的土地平均單價時之比較標的條件分析表.....	302
表 27 評估本勘估標的土地平均單價時與比較標的進行之區域因素比較調整分析表.....	303
表 28 評估本勘估標的土地平均單價時與比較標的進行之個別因素比較調整分析表.....	304
表 29 評估本勘估標的土地平均單價時之比較價格推定表.....	305



表 30 區域因素調整說明彙整表	307
表 31 個別因素調整說明彙整表	309

圖目錄

圖 1 勘估標的土地地籍圖套疊示意圖	228
圖 2 近一年景氣對策信號走勢圖	234
圖 3 價格日期前一年內景氣對策信號說明圖	235
圖 4 勘估標的所屬行政區之地理位置示意圖	240
圖 5 勘估標的周邊之非都市土地使用地類別圖示意圖	241
圖 6 勘估標的周邊之航照圖	242
圖 7 本案標的周邊非都市計畫示意圖	245
圖 8 勘估標的地籍位置標示圖	248
圖 9 勘估標的聯外及聯絡道路系統圖	249
圖 10 勘估標的基地臨路現況照片及其拍攝視角	259
圖 11 勘估標的現況照片及其拍攝視角	259
圖 12 勘估標的地質敏感查詢結果	260
圖 13 勘估標的及其依比較法計算採用之比較案例相對位置圖	267
圖 14 本案勘估標的及其依收益法計算租金時之比較案例相對位置圖 ...	282
圖 15 本案勘估標的及其依比較法計算採用之比較案例相對位置圖	299



不動產估價報告書

壹、序言

一、估價立場聲明

- (一) 我方以公正第三人立場進行客觀評估。
- (二) 我方與委託單位及受勘估單位僅為單純業務往來關係。
- (三) 本事務所及本所估價師與委託單位、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無國際會計準則第24號所定之關係人或實質關係人之情事。
- (四) 本報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事，報告書中所提之事實描述具真實確切性。
- (五) 本報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。
- (六) 我方對於本標的無現有或可預期的利益；對於與本標的相關的權利關係人，我方亦無個人私利或偏見。
- (七) 我方收取之報酬，係基於專業勞務之正當報酬、不為不正當之競價；亦絕不刻意扭曲合理估價之結果；亦不因刻意滿足客戶需要、達成特定估價結果或促成其他事件的發生而有所不同。
- (八) 本估價報告書內容遵循不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論，並符合不動產估價師全國聯合會頒布之「敘述式估價報告書範本」格式。

二、不動產估價報告書基本聲明事項

本不動產估價報告書，係在下列基本假設條件下製作完成：

- (一) 除非報告書中有特別聲明，勘估標的之所有權視為是正常狀態、且具市場性。
- (二) 除非報告書中有特別聲明，評估結論是在未考慮不動產抵押權或其他權利設定的情況下進行的。



- (三) 本報告書係在假設不動產所有權人是負責而可靠的，且該不動產的管理情況未來將維持穩定情形下評估。
- (四) 報告書中引用他人提供之資訊經估價師盡力查證後認為是確實可靠的。
- (五) 勘估標的中的土地及其地上物之結構於報告書中被認為屬一般正常情形，無任何隱藏或未被發現之影響該不動產價值條件。因此，本估價報告書對這些隱藏或無法在一般勘察中發現的條件不負責任。
- (六) 勘估標的土地之面積及界址範圍，於報告書中被認為屬一般正常情況下，依據土地謄本及地籍圖所標示之面積及範圍。若有不可抗力或其他之因素，須確認土地之面積或鑑界位置時，須依據專業地政測量人員之測量為準。
- (七) 除非不動產估價報告書中有特別聲明，所評估的不動產均被認為符合環境保護相關法規之規定，而未受到任何限制事項。
- (八) 除非在不動產估價報告書中有特別聲明，勘估標的可能存在或不存在的危險因子，不列入估價師的勘察範圍之內。不動產估價師並不具備了解不動產內部成分或潛在危險的知識能力，也沒有資格檢測這種物質；石棉、尿素、胺／甲醛泡沫絕緣體等類材料及其他潛在的危險材料的存在，可能會影響不動產的價值。不動產估價報告書中的假設前提，是勘估標的中沒有會導致價值降低的元素或因子。不動產估價報告書對於這些情況、及用於發現此等狀況的專業或工程知識不負責任。如有需要，不動產估價報告書使用者須另聘這一類領域的專家進行分析。

三、不動產估價報告書使用之限制條件

本不動產估價報告書使用之一般限制條件如下：

- (一) 本不動產估價報告書或不動產估價報告書複本的持有者，無出版本不動產估價報告書的權利。



- (二) 除非有事先安排或同意，本估價案的不動產估價師不必對估價報告書之受估不動產的相關問題，給予進一步的諮詢、證詞或出席法院。
- (三) 在沒有經過估價師書面同意的情況下，不動產估價報告書的全部或其中某部份內容（尤其是估價結論、估價師身分、估價師所屬的事務所）不得經由廣告、公共關係、新聞、銷售或其他傳播媒體公諸於眾。
- (四) 估價報告書中提供的任何一價值估計值，僅適用於整個不動產的估價。除非在估價報告書中另有聲明，否則，任何將整個受估不動產價值按權利比例劃分或其他的劃分，都使本報告書估價結果無效的。
- (五) 估價報告書中的預測、預估或經營結果估計，乃立基於當前市場條件、預期短期需求及供給因素、與連續穩定的經濟基礎上。因此，這些預測將隨著將來條件的不同而改變。
- (六) 本估價報告書提供之估價金額僅作為委託人在報告書所載之估價目的限制下諮詢、使用或參考，估價目的變更可能使該估價金額發生改變。因此，本報告書無法適用於其他估價目的下之諮詢使用。
- (七) 本不動產估價報告書評估結果係在委託人提供之估價條件下形成，委託人或使用報告書者應了解不動產估價報告書中所載之估價條件，以避免誤用本不動產估價報告書所載之估價金額。
- (八) 本估價報告書提供估價金額僅具有不動產價值諮詢的特性，不必然成為該不動產價格最後決定金額。
- (九) 本估價報告書根據不動產估價師法或其相關法規所負擔損害賠償責任，僅限於以委託人支付估價服務費用為計算基礎之一定金額範圍。
- (十) 本不動產估價報告書評估結果為價格日期當時價值之參考，價格日期變動時，評估結果可能產生變動。

本次評估係為提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考，故先依其變更前之土地使用分區及使用地類別，依比較法及土地開發分析法進行評估；另考量勘估標的其變更後之國土計畫編定係為國土保育地區第一類土地，參酌其使用性質及可使用強度，僅以農牧用地做為比較法評估之基礎。

有關勘估標的之地籍圖套疊地形圖，如下圖1所示。



圖1 勘估標的土地地籍圖套疊示意圖



貳、估價基本事項說明

一、不動產估價報告書案號：茗強估字第M21C040-3。

二、委託人：內政部營建署。

三、勘估標的之基本資料

(一) 勘估標的土地標示：桃園市龍潭區永福段 2714 地號土地。

(二) 不動產型態：工業用土地。

(三) 評估標的權利種類：完整所有權。

四、價格日期：民國110年11月16日。(將來實際價格日期係於直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖之日)

五、勘察日期：民國110年11月16日。

六、價格種類：正常價格。

七、估價條件

(一) 本案以委託人提供之土地標示為估價範圍，進行市場適當價值之評估，不考慮其使用現況是否有租賃權、設定他項權利或被占用、限制登記等情事對所有權價值之影響。

(二) 評估本案土地正常價格時，不考慮地上物對土地價格之影響，即以獨立估價原則進行評估。

(三) 本次評估係為提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考，故先依其變更前之土地使用分區及使用地類別(山坡地保育區丙種建築用地)依比較法及土地開發分析法進行評估；另考量勘估標的其變更後之國土計畫編定係為國土保育地區第一類土地，參酌其使用性質及可使用強度，僅以農牧用地做為比較法評估之基礎。

八、估價目的

本次估價結果係做為評估勘估標的資產價值提供委託者讓售參考，報告書中所載之價值僅限於該目的之參考，不適用於其他用途。該價格形成的主要基礎係以勘估標的能於目前不動產市場中，在合理的去化時間內可售出之價格。



九、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔

(一) 現況土地所有權人、權利範圍、土地使用分區：如下表所示（詳見附件 1 土地登記謄本）。另有關本案之地籍圖，詳見附件 2。

現況土地產權狀況表

項次	所在地段 (桃園市龍潭區)	地號	土地使用分區及 土地使用地類別	面積(m ²)	所有權人	管理者	權利 範圍	持有面積 (m ²)	備註
1	永福段	2714	特定農業區 丁種建築用地	6,837.51	中華民國	財政部國有 財產署	1/1	6,837.51	
合計				6,837.51				6,837.51	

補充說明：本表係依據桃園市大溪地政事務所於民國 110 年 11 月 11 日所核發之勘估標的土地登記謄本所載內容填寫；經查行政院環境保護署網站公告之資料，勘估標的土地非位於土壤及地下水列管場址。

(二) 他項權利及其他負擔：依據桃園市大溪地政事務所於民國 110 年 11 月 11 日所核發之勘估標的土地登記謄本所載，勘估標的無他項權利事項記載。（詳見附件 1 土地登記謄本）。

十、利益衝突之聲明

本事務所及本估價師與委託單位、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無國際會計準則第24號所定之關係人或實質關係人之情事。

十一、現況勘察情況說明

- (一) 勘估標的現場領勘人員：自行前往勘查。
- (二) 現場勘察參考資料：依土地登記謄本、地籍圖謄本、指北針、航照圖、非都市土地使用地類別等，亦透過地籍圖、相關套繪圖（例如地籍圖套繪航照圖）進行現場比對及確認，然正確座落位置應依據地政事務所鑑定之界址為準。
- (三) 勘估標的使用現況：經現場勘察，勘估標的現況為雜木林。
- (四) 另勘估標的地質、順、逆向坡及地質污染等事項非為不動產估價師之專業，委託者亦未提供相關資料，本次估價係排除以上條件評估之。



十二、估價資料來源說明

- (一) 不動產權利狀態係以桃園市大溪地政事務所核發之勘估標的土地登記謄本所載資料為準。
- (二) 不動產個別條件及區域環境內容，係親自赴標的現場勘察，並依非都市土地使用地類別、地籍圖等相關資料查證記錄之。
- (三) 不動產價格評估依據，係於標的現場實際訪查交易、收益及成本資訊，並依估價師檔案資料共同整理而得。
- (四) 市場比較案例等資料，係已經本事務所估價人員循一般估價作業程序，及盡最大的努力於相關資訊之查證，其資訊被認為是可信的，本所將其運用於價格之推估過程中。



參、價格形成之主要因素分析

一、一般因素分析

一般因素（general value influences）會對不動產所構成地區形成全盤性的影響，由此確定該經濟社會之不動產價格水準，而成為各個不動產具體決定價格之基礎。以下依序針對政策、經濟、社會等一般因素進行說明。

（一）政策因素

政策因素包含土地利用計畫及管制狀態、土地及建築物之結構及管制狀態、租金及交易管制狀態、不動產稅制狀態、住宅政策等。以下僅針對近年與本案相關之重要不動產政策進行說明或分析。

1.不動產交易實價登錄

自民國101年8月1日開始實行之不動產交易實價登錄，相關之經紀人員、地政士及權利人分別依據不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例，皆要求須進行實價申報登錄，有助不動產交易資訊透明化。

另為精進實價登錄制度，《平均地權條例》於108年7月31日經總統修正公布，並經行政院定自109年7月1日施行，將買賣案件調整以權利人及義務人（買賣雙方）為申報義務人，且申報時機提前於申請移轉登記時併同辦理，並依違法情節調整買賣案件罰則區分輕重。109年7月1日施行的新制將申報時機提前至申請買賣移轉登記時一併辦理，相較修法前大幅提前30天申報，可縮短資訊揭露時程，讓不動產交易資訊更即時，且可簡化行政流程，避免漏報的情形發生；另申報責任回歸買賣雙方，透過買賣雙方互相確認，可減少申報不實或哄抬價格情形，確保交易資訊真實正確。此外，立法院於109年12月30日三讀通過「平均地權條例」、「地政士法」及「不動產經紀業管理條例」等三法修正草案，本次修法除了將門牌、地號完整揭露、預售屋全面納管且即時申報、增訂主管機關查



核權及加重罰責外，也納入預售屋紅單交易管理及定型化契約備查規定。惟本次法案通過後，須配合修正相關子法、申報書表及作業系統，並辦理宣導作業，故施行日期將由行政院另行公告。

2.《國土計畫法》之實施

《國土計畫法》已於民國104年12月18日經立法院完成三讀程序，經總統於105年1月6日公布，並由行政院定自民國105年5月1日施行，另「國土計畫法部分條文修正草案」已於109年4月17日經立法院三讀通過。

參照《國土計畫法》第45條規定，直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖之日起，《區域計畫法》不再適用。《國土計畫法》施行後，「全國國土計畫」將取代現行「全國區域計畫」；「直轄市、（縣）市國土計畫」將取代「直轄市、（縣）市區域計畫」，至國土功能分區將取代現行土地使用分區；且《區域計畫法》規定之計畫擬定、變更、核定與公告、土地使用管制、罰則等相關事宜已納入《國土計畫法》內並明訂相關規定，而依據《區域計畫法》授權訂定之《非都市土地使用管制規則》、《非都市土地開發許可審議作業規範》等相關子法規，亦均已納入《國土計畫法》內另訂之。惟《國土計畫法》執行前尚有9年過渡期間，《區域計畫法》仍具有效力。

（二）經濟因素

經濟因素包含儲蓄消費投資水準與國際收支狀態（經濟成長）、財政金融狀態、利率水準、技術革新及產業結構變化、租稅負擔狀態、物價工資及就業水準、交通體系狀態、國際化狀態等。茲就相關重要之不動產經濟因素說明如下。

據國家發展委員會發布之民國110年9月景氣對策信號綜合判斷分數為38分，較上月減少1分，燈號續呈紅燈；景氣領先指標續呈上升，同時指標雖呈下跌，惟跌幅持續縮小，反映疫情影響已減緩。

外需部分，受惠5G、高效能運算、車用電子等新興科技應用需求強勁，以及消費性電子新品陸續上市，且傳產貨品需求亦穩定擴增，帶動9月貿易、生產及金融面指標持續擴增；內需部分，隨疫情趨穩及管制措施調降，零售餐飲及勞動市場指標減幅已呈逐月縮小。

展望未來，國內疫情穩定，管制措施陸續放寬，加以政府推出振興五倍券及各項加碼措施帶動下，內需消費可望逐漸回溫；投資方面，國內半導體、5G、綠能等投資持續擴增，均有助推升國內投資動能；出口方面，受惠全球經濟穩健成長，消費性電子新品備貨需求漸次釋出，動能可望保持穩定。惟變種病毒傳播及供應鏈瓶頸風險仍存、主要國家貿易及科技紛爭持續，後續發展仍須密切關注，並妥為因應。

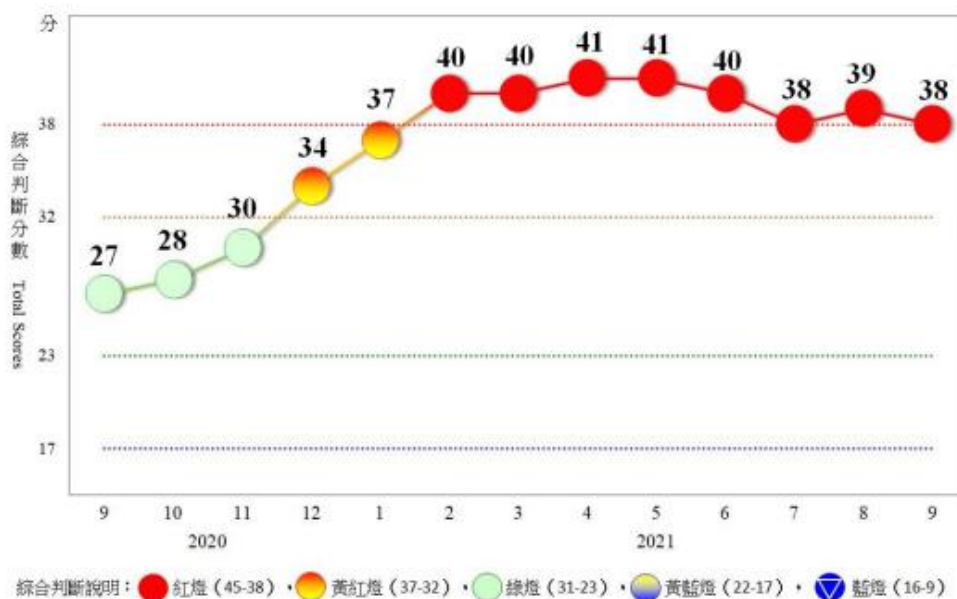


圖2 近一年景氣對策信號走勢圖



		2020年				2021年											
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月		9月		
		燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	%	燈號	%	
綜合判斷	燈號	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	分數	27	28	30	34	37	40	40	41	41	40	38	39	38			
貨幣總計數M1B		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	15.5	●	15.1	
股價指數		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	34.4	●	36.6	
工業生產指數		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	11.7 _t	●	12.3	
非農業部門就業人數		▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	-0.92	▽	-0.74	
海關出口值		▽	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	15.9	●	24.2	
機械及電機設備進口值		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	31.6	●	31.0	
製造業銷售量指數		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	12.8	●	8.5	
批發、零售及餐飲業營業額		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	9.7	●	6.9	
製造業營業額候測驗點		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	103.6 _t	●	101.6	

註：1.各構成項目除製造業營業額候測驗點之單位為點(基期為95年)外，其餘均為年變動率；除股價指數外均經季節調整。

2. r 為修正值。

圖3 價格日期前一年內景氣對策信號說明圖

(三) 社會因素

社會因素包含人口狀態、家族構成及世代分離狀態、都市形成及公共建設狀態、教育及社會福利狀態、交易及使用收益習慣、建築式樣狀態、資訊化進展狀態、生活方式狀態等。茲就相關重要之不動產社會因素說明如下。

人口為社會經濟構成的基本要素之一，人口數量及年齡結構的變化為決定一地區發展的重要關鍵。透過人口成長及人口分布組成分析，能夠說明都市成長與都市化現象之過程；而藉由人口結構的推算，可適時地反映出地區人口成長類型與大致的社會和經濟狀況，亦能了解該地區未來勞動人口之充足與否。

1. 人口成長

依桃園市政府民政局統計資料統計資料，自民國101年01月至110年10月之間，龍潭區人口由115,146人增加至124,459人，共增加9,313人，年平均增加0.78%。



2.人口分布

依桃園市政府民政局統計資料，龍潭區於110年10月人口數共計124,459人，其中黃唐里、中山里、烏林里分別以人口數5,691人、7,274人、5,334人分居人口數前3位，為人口主要聚集之鄰里，另勘估標的所屬之三坑里人口數共計1,709人。

3.人口組成

依桃園市政府民政局統計資料顯示，自民國101年01月至110年9月間（近十年間），龍潭區之人口年齡層結構多以20歲至50歲之青壯年人口為主。

另龍潭區近十年的扶養率由0.33%增加至0.39%，扶老比由12.65%增加至20.77%，扶幼比由12.38%增加至20.69%，十年間勞動人口由86,408人至89,217人，顯見龍潭區之勞動參與及經濟生產力正逐年下降，屬勞力略為不足、老年人口逐漸提升之鄉鎮，高齡化人口趨勢日益顯著。



二、市場概況分析

(一) 不動產市場概況分析

由於全球終端需求強勁，加上國內投資明顯優於預期，商品出口持續擴張，但民間消費仍受防疫管制措施影響，表現疲弱抵銷部分增幅，2021Q3經濟成長率概估值為3.8%，較上季回落。景氣指標方面仍反映出整體經濟的強勁動能，9月景氣綜合判斷分數為38分，是自2月以來連續亮出的第八顆紅燈。外銷訂單持續亮眼，寫下連19個月正成長，9月訂單更達629億美元，破紀錄創歷年單月最高，總計Q3訂單金額1,717億美元，年增21.7%。資金方面，全球市場資金呈寬鬆狀態且在低利率水準，加上國內持續實行疫情紓困方案，Q3M1B及M2年增率分別為15.7%及8.6%，資金仍相當充沛。隨著通膨升溫、聯準會計畫啟動縮表引發美股震盪，讓向來高度連動的台股也無法倖免，第三季起價格與成交量同步下滑，7月呈現先漲後跌走勢，最高至18,034點歷史新高，隨後急挫1,140點，月線翻黑。8月初更遇上連九跌，成交較7月量縮約三分之一，9月再受一連串國際事件，包括恆大債務危機、FOMC會議決策、美債上限議題、中國雙限政策等影響，重挫3.18%。最終季線下跌820.69點，以16934.77點作收。

7、8月仍受疫情全國三級警戒管制未解、民俗月淡季以及兩項不動產新制推行等因素，實質房市交易相關活動放緩。9月甩開疫情干擾，加上經濟基本面仍佳，驅使等待已久的實質需求出籠，推升房市快速回溫。2021Q3全台移轉量為7.37萬棟，較上季減少21.8%，比去年同期減少19.5%，六都均同步滑落，反映市場信心受到影響而表現遲滯。價格方面，持續受到低利環境與資金充沛影響，Q3全台房價仍有支撐，除了雙北地區較上季微幅修正外，其餘仍呈現上漲，其中新竹縣市受科技產業持續暢旺的帶動下，季漲3.71%，連續三季正成長。Q3建照量逐步回穩至年初水準，較Q2增加約15.8%，



台南市更呈現倍數成長，主要是當地產業擴廠效應，大量工作人口剛性需求，建商推案信心樂觀。整體而言房市景氣仍在復甦的循環軌道上，短期內雖有本土疫情爆發影響房市，但在資金充沛與低利率環境持續支撐下，隨著疫情趨穩後，自住購屋需求強勁的力道持續推升，房市走勢仍將維持正面樂觀。（資料來源：2021年第三季 - 信義不動產評論）

（二）區域不動產市場價格水準分析

勘估標的為非都市計畫範圍內之特定農業區丁種建築用地，經依內政部地政司不動產交易實價查詢服務網蒐集大湖鄉距離價格日期近4年內(民國106年10月至110年10月)之交易實例，山坡地保育區丁種建築用地土地買賣實例計有共17筆（如下表2所示）。經調查下表2內案例，經排除持分移轉、含未保存登記建物、政府機關標讓售等明顯影響價格因素之交易案例外，依土地個別條件之不同，山坡地保育區丙種建築用地土地成交單價多為20,000元/m²~40,000元/m²之間。

表1 區域內丁種建築用地買賣實例彙總表

項次	鄉鎮市區	地段地號	交易日期	總價(萬元)	土地面積(m ²)	土地單價(萬元/m ²)
1	龍潭區	永福段 2002-20 地號	107/04	826.8	390.48	2.12
2	龍潭區	永福段 2002-22 地號	107/08	1,119.80	528.83	2.12
3	龍潭區	永福段 2002-88 地號	108/10	2,003.30	882.98	2.27
4	龍潭區	永福段 2002 地號	106/10	11,447.50	5,628.36	2.03
5	龍潭區	龍源段 285 地號	107/07	2,887	1,116.43	2.59
6	龍潭區	龍源段 288 地號	110/05	4,610	1,116.43	4.13
7	龍潭區	龍源段 980 地號	109/11	9,498	2,325.79	4.08
8	龍潭區	龍源段 286 地號	110/02	4,400	1,117.59	3.94
9	龍潭區	龍源段 980 地號	109/11	5,326.70	1,397.55	3.81
10	龍潭區	龍源段 983 地號	109/09	4,700	1,245.69	3.77
11	龍潭區	龍源段 237-1 地號	109/07	92.5	26.68	3.47
12	龍潭區	龍源段 982 地號	109/04	6,285	1,969.55	3.19
13	龍潭區	龍源段 251 地號	109/07	10.6	3.44	3.08
14	龍潭區	龍源段 237 地號	109/07	4,485.50	1,464.36	3.06



項次	鄉鎮 市區	地段地號	交易日期	總價 (萬元)	土地面積 (m ²)	土地單價 (萬元/m ²)
15	龍潭區	龍源段 680 地號	110/03	3,500	1,214.35	2.88
16	龍潭區	龍源段 240 地號	110/05	7,630	2,658.38	2.87
17	龍潭區	龍源段 255 地號	109/06	4,187	1,537.95	2.72

三、區域因素分析

(一) 區域環境概述

1. 地理位置

勘估標的所屬行政區為桃園市龍潭區，位於桃園市之東南方，東鄰大溪區，西接新竹縣新埔鎮；北毗鄰平鎮區，新竹縣關西區。有關勘估標的所屬行政區之地理位置示意圖，如下圖4所示。



圖4 勘估標的所屬行政區之地理位置示意圖

2. 地形與地勢

龍潭區位於桃園台地東南端，就地形分布的狀況而言，龍潭區大部分位在臺地上，而臺地的海拔的高度大約是在150公尺至230公尺之間，東南邊地勢較高，西北邊地勢較低。龍潭區位居桃園丘陵臺地最南端，由於桃園臺地略成扇形。

3. 區域人口概況

龍潭區全區面積為75.94105平方公里，計有31里、899鄰，經查桃園市地政事務所統計平台於110年10月之統計資料，龍潭區家戶數為44790戶，人口數為124,459人，人口密度為每平方公里1,638人，總人口數較去年同月上升1%。

龍潭區於110年10月，人口分布以中正里之人口數最多(7,134人、2,375戶)，依次黃唐里(5,688人、1,907戶)、烏林里(5,346人、1,961戶)。另本案標的位於三坑里，里內共1,697人、613戶。

4.區域土地利用情形

(1) 區域土地使用分區概況：本案標的位於桃園市龍潭區，屬非都市土地計畫範圍，區域土地以丁種建築用地及農牧用地為最主要之 則為農牧用地為主，餘則夾雜有甲種建築用地、丙種建築用地及水利用地等。

(2) 區域土地利用強度：低強度，低密度利用狀態。茲參考內政部國土測繪中心之國土測繪圖資服務雲（網址為：<https://maps.nlsc.gov.tw/>），將勘估標的周邊之非都市土地使用地類別圖及公共設施示意圖列示如下圖5所示，另將勘估標的周邊之航照圖列示如下圖6所示

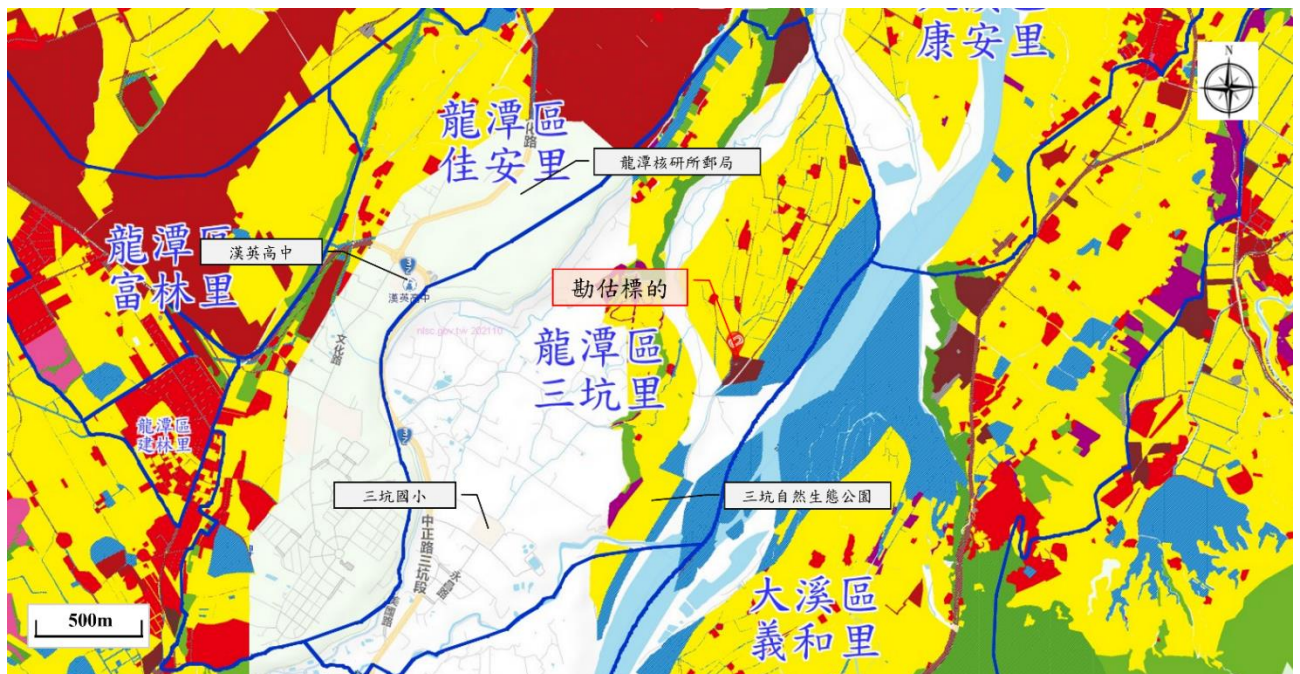


圖5 勘估標的周邊之非都市土地使用地類別圖示意圖



圖6 勘估標的周邊之航照圖

(3)區域土地利用情況：勘估標的龍潭區永福段2714地號土地所在區域為特定農業區，故經綜合分析，標的周邊現況多以住宅及農地為主，土地利用強度為低密度，故就當地整體而言，商業活動多集中於文化路沿線之區域，以提供地區民生需求消費型態為主，包含小型零售批發、餐飲業等。

(4)產業發展趨勢穩定。

(5)商業活動之聚集性普通。

(6)產業活動之聚集性普通。

(7)整體而言，區域產業發展潛力佳。

5.區域建物利用情況

(1)近鄰地區建物樓層概況：本案標的臨近地區建物型態以透天厝為主，平房及工廠次之。

(2)近鄰地區建物使用情況：透天厝及平房多作為住宅及店面使用。

(二) 近鄰地區之公共設施概況

1.水電供給：本區水電供應、瓦斯、電訊等公用設備普通。



2. 公共設施

- (1) 接近市場之距離為2.8公里以內。
- (2) 接近里鄰公園之距離為300公尺以內。
- (3) 接近國民小學之距離為3公里以內。
- (4) 接近國民中學之距離為3.9公里以內。
- (5) 接近服務性設施如郵局、銀行、醫院等之距離為5公里以內。
- (6) 停車場地之便利程度為1.5公里以內。
- (7) 公害發生之程度：無。
- (8) 嫌惡設施：無。

嫌惡設施可以定義為「為達成公共利益，服務一般民眾，但可能對生活品質、生命健康等造成威脅，以致於住戶希望不要設置在其住家附近的設施。亦可稱之為「鄰避」設施（NIMBY, Not-In-My-Back-Yard；不要在我家後院）。嫌惡(鄰避)設施基本上可分為下列兩大類：

A. 對生命健康或安全性形成威脅

- a. 機場周邊：飛安疑慮、飛機起降噪音刺耳。
- b. 加油站、瓦斯槽、瓦斯行：大量汽油、天然氣處就像不定時炸彈。
- c. 工業區、工廠：易產生廢氣、廢水，還會發生工安意外。
- d. 高壓電塔、基地台、變電所：電磁波、輻射，無形中對人體造成傷害。

B. 對生活品質或寧適度產生干擾

- a. 宮廟神壇：唸經、放鞭炮等噪音，信眾燒香、燒紙錢，香火味刺鼻。
- b. 殯儀館：常舉行喪葬儀式，干擾居家生活。
- c. 禮儀公司、墳墓、靈骨塔：對一般人來說較不祥，心理易產生恐懼。



- d.高架道路：車流噪音、臨高架橋的住戶隱私性較差。
- e.停車塔：周邊車輛出入多，居民出入較不安全。
- f.焚化爐、垃圾場：垃圾車出出入觀感不佳，且周邊環境衛生較差。
- g.傳統市場：小環境恐較髒亂，老鼠、蟑螂可能也會比較多。
- h.特種行業：與一般住家作息相反，出入人口較複雜。
- i.鐵軌鐵路平交道：震動、噪音。

經實地勘察，勘估標的周邊 1.4 公里有顯著嫌惡設施。

(9)優質設施

優質設施諸如如景觀、面河、面海等特殊區位景緻，另與「鄰避」設施相反之用詞則為「迎毗」設施（YIMBY, Yes-In-My-Back-Yard），如：公園、圖書館等設施。經實地勘察，勘估標的周邊無顯著優質設施。

（三）近鄰地區之交通運輸概況

1.主要道路規劃情形

區域內交通主要以陸運為主，以中正路三坑段為主，另有國道三號龍潭交流道等聯絡道路分佈其中。

2.聯外道路規劃情形

區域內聯外道路有永福路、及中正路三坑段，由中正路三坑段往西北可至龍潭交流道接國道3號，往南可連接石門路，往北可連接員林路三段等通往其他行政區域之連外道路，整體對外交通係屬尚可。

3.大眾運輸工具

本案標的區域內交通工具多以自備車輛為主，大眾運輸工具以公車為主，於中正路三坑段有公車路線，主要之公車路線有503號、5048號、5050號等路線。

（四）區域環境內之重大公共建設及觀光景點

以標的為中心，半徑 6,000 公尺以內，有石門水庫等重大公共建設。

（五）近鄰地區公共設施概述

以標的為中心，半徑3,000公尺以內，有三坑國小、石門國小、石門國中、龍潭區公所太平里辦公處、龍潭區公所建林村辦公處、龍潭太平郵局、桃園市政府警察局龍潭分局石門派出所、等公共設施。整體公共設施之服務機能便利性尚可。

（六）近鄰地區未來發展趨勢

標的所在區域位於桃園市龍潭區地區非都市土地計畫範圍，近鄰地區屬特定農業區、一般農業區、河川區、森林區，周邊主要產業為農業，屬一級產業。有關勘估標的周邊之都市計畫內土地使用分區現況，如下圖7所示，未來發展趨勢將以住宅、農業為主。

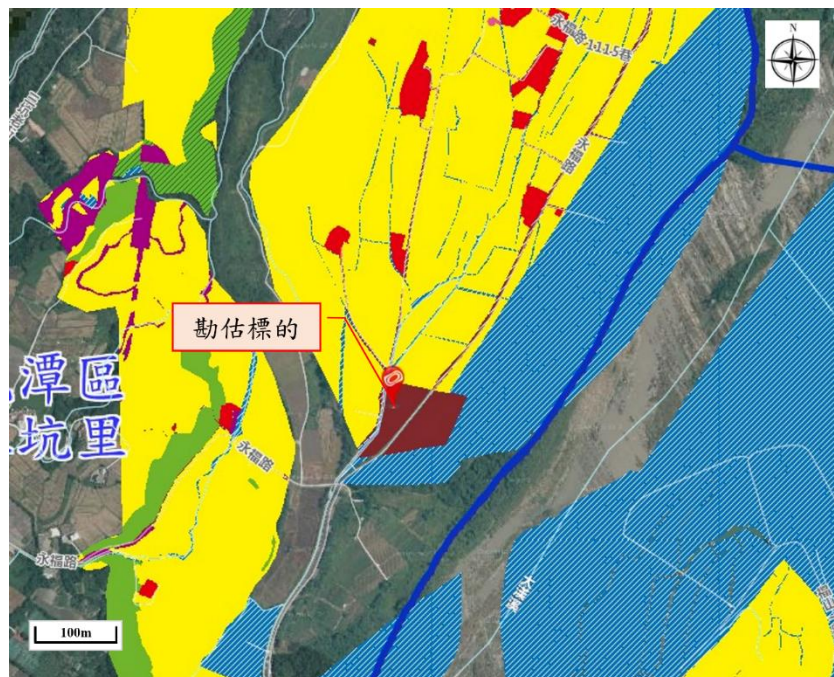


圖7 本案標的周邊非都市計畫示意圖



(七) 地區不動產市場概況

1. 不動產市場供給趨勢

- (1) 區域環境多屬住宅、農業之樣態。
- (2) 區域環境內交易市場多以建地、農地為流通對象。
- (3) 整體而言，住宅不動產市場供給以平房、透天產品為主。
- (4) 不動產市場供給趨勢平穩。
- (5) 預計未來市場供給趨勢平穩。

2. 不動產市場需求趨勢

- (1) 區域環境內居住人口呈平穩，對房地產市場需求亦平穩。
- (2) 區域環境內公共設施普通、交通普通、市容景觀普通，區域環境內以農業需求為主。
- (3) 整體而言整體而言，不動產市場需求以農地、建地為主。
- (4) 不動產市場需求趨勢平穩。
- (5) 預計未來市場需求趨勢平穩。



四、個別因素分析

(一) 土地個別條件

1. 勘估標的與其鄰接土地等併用範圍個別條件分析

茲將勘估標的與其鄰接土地等併用範圍個別條件分析整理如下表 2。

表2 勘估標的與其鄰接土地等併用範圍個別條件分析表

項目	內容
1.勘估標的與其鄰接土地等併用範圍地段號	桃園市龍潭區永福段 2714 地號
2.面積	6,837.51 m ² (折合為 2,068.19 坪)
3.基地臨路寬度	121 公尺
4.基地平均深度	57 公尺
5.面前道路名稱	永福路、永福路 735 巷
6.形狀	不規則形
7.地勢	平坦
8.土地使用分區	特定農業區丁種建築用地
9.土地使用現況	現況為雜木林
10.備註	--

2.地籍位置標示：如下圖8所示。



圖 8 勘估標的地籍位置標示圖

3.基地四周臨路情形、臨接道路狀況：勘估標的東南側臨路寬約6公尺之永福路，西北側臨路寬約4公尺之永福路735巷。有關勘估標的周邊道路系統，如下表3、圖9所示。

表3 勘估標的聯外及聯絡道路系統綜整表

道路層級	道路名稱	道路寬度(m)	說明
聯絡道路	永福路	6	往南行逕可連接中正路三坑段，再向西北行銜接大昌路二段可通往龍潭交流道銜接國道3號。
聯外道路	中正路三坑段	20	向北行可通往龍潭市區。



圖9 勘估標的聯外及聯絡道路系統圖

4.位置概述：勘估標的位於中正路三坑段與永福路交會處之東北側約1,665公尺處。

(二) 土地法定使用管制與其他管制事項

1.標的土地法定使用編(劃)定

勘估標的屬非都市土地，土地使用分區及使用地類別為特定農業區丁種建築用地。

2.法令使用管制或其他管制事項

相關法令對於勘估標的土地之管制內容列示如下：

◎ 非都市土地使用管制規則 (節錄部份)

(民國65年03月30日發佈，最新修正日期為民國110年07月15日)

第六條

非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣（市）政府通知土地登記機關於土地



登記簿標示部加註臨時使用用途及期限。中央目的事業主管機關及直轄市、縣（市）政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。

前項容許使用及臨時性設施，其他法律有禁止或限制使用之規定者，依其規定。

海域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如非都市土地使用管制規則之各種使用地容許使用項目及許可使用細目表；海域用地容許使用項目及區位許可使用細目 如非都市土地使用管制規則之海域用地容許使用項目及區位許可使用細目表。

非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。目的事業主管機關為辦理容許使用案件，得視實際需要，訂定審查作業要點。

第九條

下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣（市）主管機關得視實際需要酌予調降，並報請中央主管機關備查：

- 一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。
- 二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。
- 三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。
- 五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。
- 六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 八、殯葬用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。



九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。

經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區或行政院同意設立之自由經濟示範區土地使用計畫而規劃之特定專用區或工業區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。

經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。

第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：

- 一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。
- 二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。
- 三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。
- 四、古蹟保存用地之中央主管機關：文化部。



非都市土地使用管制規則對乙種建築用地之容許使用項目、許可使用細目如下：

使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
丁種建築用地	(一) 工業設施	1. 廠房或相關生產設施		一、本款各目不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、特定農業區、一般農業區及鄉村區除既有工廠及相關生產設施外，限於經直轄市或縣（市）政府認定之低污染事業使用，其依建築法規規定應申請建造執照或雜項執照者，應檢附直轄市或縣（市）政府核發之低污染事業文件。
		2. 附屬辦公室		
		3. 附屬倉庫		
		4. 附屬生產實驗或訓練房舍		
		5. 附屬單身員工宿舍		
		6. 附屬露天設施或堆置場所		
		7. 附屬停車場等必要設施		
		8. 防治公害設備		
		9. 工廠對外通路		
		10. 兼營工廠登記產品有關之買賣業務		不得單純經營買賣業務。
		11. 高壓氣體製造設備及其他附屬設備		
		12. 工業技術開發或研究發展設施		
		13. 汽車修理業		
		14. 倉儲設施（賣場除外）		
		15. 綠帶及遊憩設施		



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
		16.教育設施		限於已開發工業區並經工業主管機關規劃或核准設置幼兒園者。
		17.社區安全設施		
		18.標準廠房		限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。
		19.加油站及汽車加氣站		限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。
		20.公共及公用事業設施		限於已開發工業區並經工業主管機關規劃或核准設置者。
			21.運輸倉儲設施	



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
		22.轉運設施		限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。
		23.職業訓練及創業輔導設施		限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。
		24.試驗研究設施		限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。
		25.專業辦公大樓		限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。
		26.環境保護及景觀維護設施		限於已開發工業區並經工業主管機關規劃者。
		27.企業營運總部		以經中央主管機關依產業創新條例第二十五條及營運總部認定辦法相關規定核定者為限。
		28.衛生及福利設施		限於已開發工業區並經工業主管機關規劃或核准設置托嬰中心者。
		29.兒童課後照顧服務中心		限於已開發工業區並經工業主管機關規劃或核准設置兒童課後照顧服務中心者。
		30.其他工業設施		
	(二) 工業社區	1.社區住宅		一、本款各目不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、本款各目限於已開發工業區且規劃有案者。
		2.社區教育設施		
		3.社區遊憩設施		
		4.社區衛生及福利設施		
		5.社區日用品零售及服務設施		
		6.社區行政及文教設施		
		7.社區消防及安全設施		
		8.社區交通設施		
		9.社區水源保護及水土保持設施		
		10.社區公共及公用事業設施		
		11.社區金融機構		



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
		12.市場		
		13.工業區員工宿舍		
		14.兒童課後照顧服務中心		
		15.其他經工業主管機關同意設置之設施		
	(三) 再生能源相關設施	1.再生能源發電設施		<p>一、本款各目使用面積一百五十平方公尺以上者，不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>二、本款各目符合下列各款規定者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可：</p> <p>(一)使用面積未達一百五十平方公尺，且位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。</p> <p>(二)使用面積零點五公頃以上，且位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區。</p> <p>三、工業區外限於興辦工業人設置自用再生能源相關設施（沼氣發電、一般廢棄物及一般事業廢棄物為再生能源者除外）。</p>
		2.再生能源熱能設施		工業區外限於興辦工業人設置自用再生能源相關設施（沼氣發電、一般廢棄物及一般事業廢棄物為再生能源者除外）。



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
		3.再生能源衍生燃料及其相關設施		工業區外限於興辦工業人設置自用再生能源相關設施（沼氣發電、一般廢棄物及一般事業廢棄物為再生能源者除外）。
		4.再生能源輸送管線設施		
		5.其他再生能源相關設施		工業區外限於興辦工業人設置自用再生能源相關設施。
	（四）臨時堆置收納營建剩餘土石方	臨時堆置收納營建剩餘土石方		不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
	（五）水庫、河川、湖泊淤泥資源再生利用臨時處理設施	水庫、河川、湖泊淤泥資源再生利用臨時處理設施		不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
	（六）依產業創新條例第三十九條規定，經核定規劃之土地使用	依產業創新條例第三十九條規定，經核定規劃之土地使用		不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
	（七）廢棄物回收貯存清除處理設施		廢棄物回收貯存清除處理設施	一、不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、依產業創新條例管理之工業區內，以利用回收之廢棄物為原料進行生產，並有產品產出之工廠為限。
	（八）交通設施		汽車貨運業、汽車路線貨運業暨汽車貨櫃貨運業之停車場	不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。

（三）本案開發所涉相關法規

勘估標的屬非都市計畫範圍之特定農業區丁種建築用地之土地。茲將有關本案開發可能涉及之相關法規，彙整如下表4所示。



表4 本案開發所涉相關法規彙整表

項次	法規名稱	涉及事項	主管機關
一	土地法規		
1	區域計畫法	位於都市土地、非都市土地之管制	中央：內政部 地方：直轄市、縣（市）政府
2	非都市土地使用管制規則	位於非都市土地內土地管制指導	
二	營建法規		
1	建築法	建築法第三條，適用地區及適用範圍、申請建築之審查許可、施工管理及使用管理等事項之辦法	中央：內政部 地方：直轄市、縣（市）政府
2	建築技術規則	本技術規則中關於建築基地、建物主體、建蔽容積率、汙水處理及消防規範	
3	營造業法	依本法規範之所有建築物為提高營繕工程施工品質及營造業技術水準	
4	消防法	關於開發基地、建築物主體之火災預防、災害搶救、災害調查與鑑定等相關災害搶救規範	
5	桃園市建築管理自治條例	訂定桃園市轄區內興辦建築事業等相關市級規定	地方：新竹縣政府
三	災害法規		
1	災害防救法	各種災害之預防、應變及復原重建	中央：內政部 地方：直轄市、縣（市）政府
2	地質敏感區劃定變更及廢止辦法	位於山崩地滑、活動斷層地質敏感區之中央主管機關認定	中央：經濟部 地方：直轄市、縣（市）政府
四	水利法規		
1	水利法	依據本法第三、四章，水權、水權登記之取得或收益權	中央：經濟部 地方：直轄市、縣（市）政府
2	自來水法	於水質水量保護區內取用地面水或地下水者，除該區內非營利之家用及公共給水，水資源保育、排水、生態遊憩觀光設施及其他水利設施維護管理	
五	環保法規		
1	環境影響評估法	預防及減輕其開發行為對環境造成不良影響，且須辦理環境影響評估等情形及規定	中央：行政院環保署



項次	法規名稱	涉及事項	主管機關
2	開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準	依據環境影響評估法辦理相關規定及評估項目	地方：直轄市、縣（市）政府
3	水污染防治法	防治排放水污染，確保水資源之清潔，以維護生態體系	
六	違章工廠相關法規		
1	工廠管理輔導法	工廠管理輔導法	中央：經濟部 地方：直轄市、縣（市）政府
2	特定工廠登記辦法	特定工廠登記辦法	中央：經濟部 地方：直轄市、縣（市）政府
3	特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法	特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法	中央：經濟部 地方：直轄市、縣（市）政府

資料來源：本事務所整理。

（三）勘估標的現況照片

有關勘估標的基地臨路現況照片及其拍攝視角，如下圖10所示；勘估標的現況照片及其拍攝視角，如下圖11所示。



圖10 勘估標的基地臨路現況照片及其拍攝視角



圖11 勘估標的現況照片及其拍攝視角

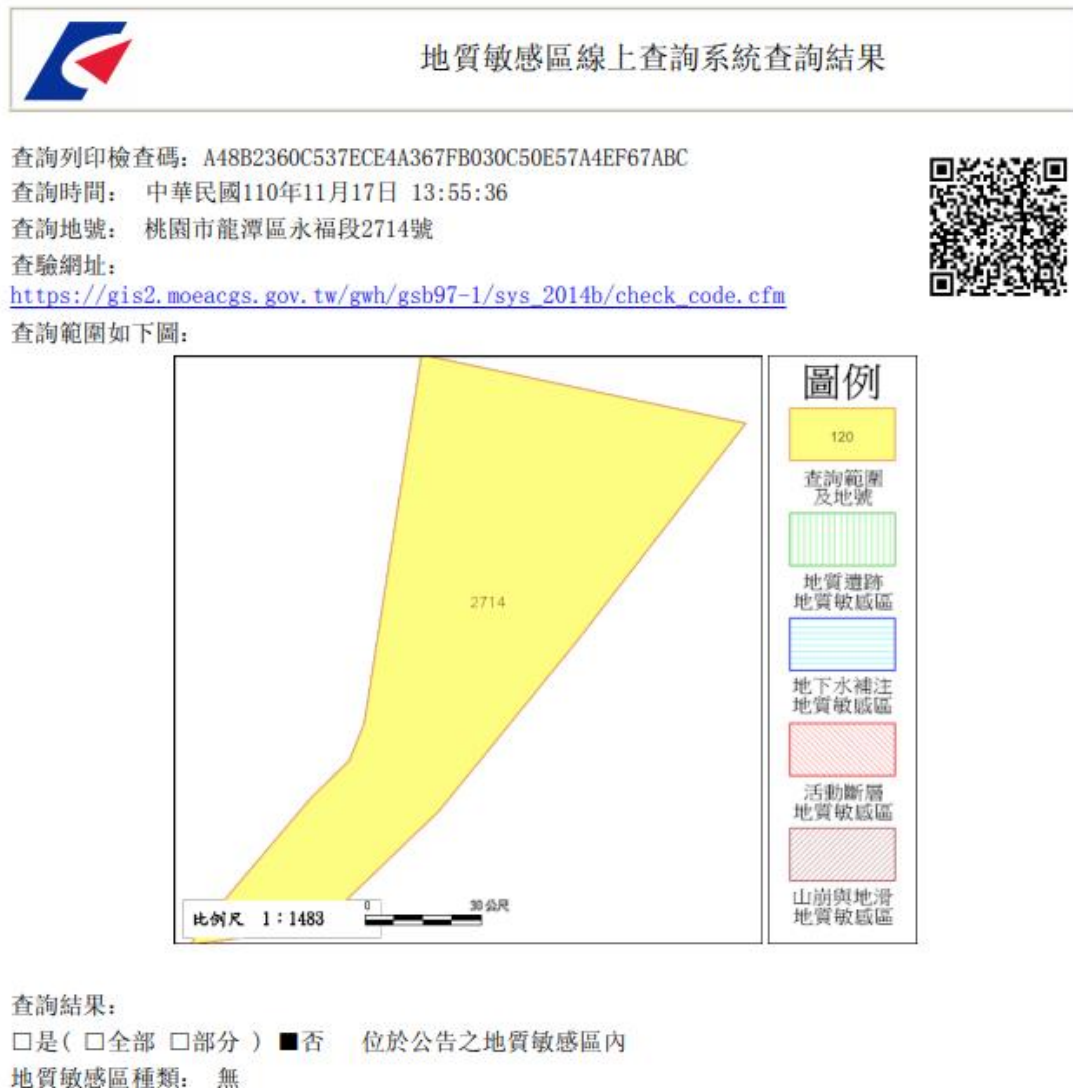
（四）土地利用情況

- 1.土地是否有出租情形：☐是☒否☐委託人未告知，無法確定。
- 2.土地現況是否被他人占用：☐是☒否☐委託人未告知，無法確定。
- 3.土地是否有未登記之法定他項權利：☐是☒否☐委託人未告知，無法確定。
- 4.土地是否含現有巷道：☐是☒否☐委託人未告知，無法確定。
- 5.土地鄰旁是否有嫌惡設施經過：☐是☒否☐委託人未告知，無法確定。
- 6.土地是否含法定空地：☐是☒否☐委託人未告知，無法確定。



(五) 環境敏感查詢結果

經查經濟部中央地質調查所地質敏感區線上查詢系統，勘估標的未坐落於地質敏感區，詳見圖12。



*****查詢結果列印完畢*****

- 註: 一、本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心 107年5月 提供之地籍圖電子檔調整組合而成。
- 二、本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性，應由查詢者自行舉證。如地籍位置有疑義，應以各縣市地政事務所核發之謄本，以及各縣市政府（地質法主管機關）地質敏感區列表清冊為準。
- 三、本查詢結果為經濟部中央地質調查所網路線上製發。

圖12 勘估標的地質敏感查詢結果



五、最有效使用分析

（一）最有效使用之定義

依據不動產估價技術規則（以下簡稱「技術規則」）第2條第17款之規定，最有效使用係指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所得以獲致最高利益之使用。其中所稱之「通常之使用能力」，依據國際評價準則（International Valuation Standards）之規定，係指「合理而有效率的經營或一般而充分的管理」。

（二）有關勘估標的之最有效使用分析

勘估標的位於桃園市龍潭區，屬於特定農業區丁種建築用地，現況為雜木林，其允建建蔽率、允建容積率分別為70%、300%。考量當地建物之興建規模與使用習慣，本案勘估標的尚屬低度使用。

勘估標的係屬可供開發建築利用之土地，經考量區域市場概況、地理位置、地形與地勢、人口概況、土地及建物利用情形、公共設施概況、交通運輸概況、未來發展趨勢及本案土地面積、形狀、寬度、深度、臨路等條件，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，判斷本案勘估標之最有效使用為依其允建容積開發作為工業使用。



肆、價格評估

一、價格評估前提與價格種類

本次鑑定評估價格種類係屬一般條件下的正常價格。所謂正常價格，係指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。

二、估價方法之選定及選用該方法之理由

(一) 估價方法之選定

1. 各種估價方法之說明

依內政部頒布之「不動產估價技術規則」，一般性估價方法包括比較法、收益法、成本法、土地開發分析法等，考慮市場供需及交易慣例評估其合理市場價格，對於各種估價方法之定義如下。

- (1)比較法：係指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格的方法，其適用於任何不動產產品之評估。
- (2)收益法之直接資本化法：係指以勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法，該方法適用於具有收益之不動產。
- (3)收益法之折現現金流量分析法，指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。前項折現現金流量分析，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。
- (4)成本法：係指勘估標的於價格日期當時重新取得或重新建造所需成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法，大部分於建築物成本價值評估時適用，除此之外，大型開發案亦多以成本法評估。



(5)土地開發分析法：係指根據土地法定用途及使用強度進行開發及改良導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價格之方法，多用於土地素地價值之評估。

2.本案估價方法之選定

本次土地鑑定評估作業以比較法及收益法之直接資本化法為估價方法。

(二) 選定之理由

1.勘估標的簡介

本案勘估標的為桃園市龍潭區永福段2714地號土地，估價目的為查估勘估標的市價以提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考。經現場實地勘察，現況為雜木林。

2.估價方法選定之理由

(1)依勘估標的（變更前）性質選定估價方法

依內政部地政司「不動產交易實價查詢服務網」所登錄之資料進行調查，勘估標的近鄰地區與同一供需圈之類似地區內有丁種建築用地土地交易案例，因此本事務所先採用比較法進行比較價格評估。

另經依內政部地政司「不動產交易實價查詢服務網」所登錄之資料及現場實地勘察詢訪，勘估標的近鄰地區與同一供需圈之類似地區內條件相當之丁種建築用地土地租賃案例較為鮮少，經考量勘估標的之現況使用條件，本案另蒐集丁種建築用地之「房地」租賃案例，並依「房地租賃案例扣除建物租金」計算土地租金，作為依收益法之直接資本化法進行勘估標的總收入計算時之比較案例，因此本事務所尚採用收益法之直接資本化法進行勘估標的之收益價格評估。

故本事務所最終除採用比較法外，亦採用收益法之直接資本化法等二種方法評定勘估標的之價值。



(2)依勘估標的（變更後）性質選定估價方法

實施國土計畫管制後，既有合法可建築用地變更為非可建築用地時，其變更補償費金額之計算方式如下：

- a. 非屬災害類型環境敏感地區土地：變更補償費金額＝（合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格－申請補償時之單位土地價格）×編定為非可建築用地之土地面積×土地所有權權利範圍。
- b. 災害類型環境敏感地區土地：變更補償費金額為依前款規定計算所得金額之百分之三十。

有關非可建築用地之單位土地價格，由於市場缺乏收益案例，難以客觀運用技術規則第四十四條第一項第1款之公式進行計算，故最終不採用收益法進行評估。另因農牧用地非屬不動產估價技術規則第70條所指可供開發或建築之土地，故不適合依土地開發分析法進行評估。

依不動產估價技術規則第14條之規定，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。故依前述規定本次僅採用比較法。



三、計算過程說明

(一) 勘估標的價格評估

1. 依比較法計算勘估標的（變更前）單價之過程說明

(1) 比較法之估價程序

比較法估價之程序可依序分為「蒐集並查證比較標的相關資料」、「選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的」、「對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整」、「比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額」、「計算勘估標的之試算價格」及「決定勘估標的之比較價格」等六步驟。

A. 蒐集並查證比較標的相關資料

依「不動產估價技術規則」第12條規定，不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：(1)實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。(2)與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。(3)與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。(4)實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

經參考內政部「不動產交易實價查詢服務網」所登錄之資料，於距價格日期近4年內（106年11月至110年11月），本事務所先行於勘估標的近鄰地區或同一供需圈內之類似地區內蒐集丁種建築用地土地買賣實例（如前述表2所示）。

B. 選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的

經考量前述表2內共17件交易案例之蒐集資料可信度、與勘估標的之價格形成因素之相近程度，最終選取表2內第三種住宅區土地交易案例中之項次1、3、3等3件案例作為勘估標的之比較案例，並將其依序編號為比較標的1～比較標的3。



有關表2內案例採用或不採用為本案比較標的之理由，如下表5所示。另有關勘估標的與比較標的之相對位置如下圖13所示。

表5 龍潭區內丁種建築用地土地市場案例採用或不採用為本案比較標的之理由說明表

項次	鄉鎮市區	地段地號	交易日期	總價(萬元)	土地面積(m ²)	土地單價(萬元/m ²)	採用或不採用為本案比較標的之理由
1	龍潭區	永福段 2002-20 地號	107/04	826.8	390.48	2.12	整體條件與勘估標的較為接近，選取為比較標的(比較標的 1)
2	龍潭區	永福段 2002-22 地號	107/08	1,119.80	528.83	2.12	整體條件與勘估標的較為接近，選取為比較標的(比較標的 2)
3	龍潭區	永福段 2002-88 地號	108/10	2,003.30	882.98	2.27	整體條件與勘估標的較為接近，選取為比較標的(比較標的 3)
4	龍潭區	永福段 2002 地號	106/10	11,447.50	5,628.36	2.03	交易土地含其他使用分區。
5	龍潭區	龍源段 285 地號	107/07	2,887	1,116.43	2.59	已採用其他較適宜之案例作為比較標的。
6	龍潭區	龍源段 288 地號	110/05	4,610	1,116.43	4.13	已採用其他較適宜之案例作為比較標的。
7	龍潭區	龍源段 980 地號	109/11	9,498	2,325.79	4.08	已採用其他較適宜之案例作為比較標的。
8	龍潭區	龍源段 286 地號	110/02	4,400	1,117.59	3.94	區域環境發展現況與勘估標的差異較大
9	龍潭區	龍源段 980 地號	109/11	5,326.70	1,397.55	3.81	交易土地含其他使用分區。
10	龍潭區	龍源段 983 地號	109/09	4,700	1,245.69	3.77	交易土地含其他使用分區。
11	龍潭區	龍源段 237-1 地號	109/07	92.5	26.68	3.47	面積與勘估標的差異過大，替代性較低
12	龍潭區	龍源段 982 地號	109/04	6,285	1,969.55	3.19	已採用其他較適宜之案例作為比較標的。
13	龍潭區	龍源段 251 地號	109/07	10.6	3.44	3.08	面積與勘估標的差異過大，替代性較低
14	龍潭區	龍源段 237 地號	109/07	4,485.50	1,464.36	3.06	交易土地含其他使用分區。
15	龍潭區	龍源段 680 地號	110/03	3,500	1,214.35	2.88	已採用其他較適宜之案例作為比較標的。
16	龍潭區	龍源段 240 地號	110/05	7,630	2,658.38	2.87	區域環境發展現況與勘估標的差異較大
17	龍潭區	龍源段 255 地號	109/06	4,187	1,537.95	2.72	交易土地含其他使用分區。



圖13 勘估標的及其依比較法計算採用之比較案例相對位置圖



C.對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整：

情況調整係指「比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。」例如比較標的之成交價格若受不確定性過高之期待因素影響而產生，即需進行情況調整。

另依技術規則第23條之規定，比較標的若有「急買急賣或急出租急承租、期待因素影響之交易等13種情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。

經查最終選取之比較標的1～比較標的3等3件案例並無前述之情況，故與勘估標的間不進行情況調整。

另考量比較標的1～比較標的3等3件案例之交易日期分別為107年04月、107年08月、108年10月，勘估標的之價格日期為民國110年11月16日，故尚參考龍潭區地價指數進行價格日期調整。

D.比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額：

經考量勘估標的與比較標的性質，最終針對「交通運輸」、「自然條件」、「公共設施配置」、「發展潛力」及「其他」等項目進行區域因素調整；最終並針對「宗地個別條件」、「道路條件」、「接近條件」、「周邊環境條件」及「其他」等項目進行個別因素調整。

另有關於比較法評估價格之調整過程，本事務所最終以百分率法進行調整。

E.計算勘估標的之試算價格：

本事務所最終依循「定量分析」及「定性分析」之程序，求取勘估標的之試算價格。



F.決定勘估標的之比較價格：

依技術規則第26條之規定，經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。前項所稱百分之二十以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之二十以上者。

另依估價技術規則第27條之規定，不動產估價師應採用三件以上，經依技術規則第26條規定檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。

茲將本事務所進行比較法計算勘估標的土地單價時之相關比較修正內容整理如下表6～表9中。



表6 評估勘估標的變更前土地平均單價時之比較標的條件分析表

項目	勘估標的	比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
縣市	桃園市	桃園市	桃園市	桃園市
鄉鎮市區	龍潭區	龍潭區	龍潭區	龍潭區
地段號 / 地址	永福段 2714 地號 土地	永福段 2002-20 地 號等 3 筆土地	永福段 2002-22 地 號等 3 筆土地	永福段 2002-88 地 號等 4 筆土地
價格型態	--	成交價	成交價	成交價
現況照片				
交易價格(元)	--	8,268,000	11,198,000	20,033,000
勘查日期	110/11/16	110/11/16	110/11/16	110/11/16
價格日期	110 年 11 月 16 日	107 年 04 月	107 年 08 月	108 年 10 月
土地使用分區 及使用地類別	特定農業區 丁種建築用地	一般農業區 丁種建築用地	一般農業區 丁種建築用地	一般農業區 丁種建築用地
法定建蔽率	70%	70%	70%	70%
法定容積率	300%	300%	300%	300%
地形	不規則形	長方形	長方形	長方形
地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
面積(m ²)	6,837.51	390.47	528.81	882.99
臨路情況/ 臨路寬度 (M)	雙面臨路/6、4	單面臨路/10	單面臨路/10	單面臨路/10
面寬(M)	121	10	13	20
平均深度(M)	57	32	32	36
交通條件	普通	普通	普通	普通
公共設施	普通	普通	普通	普通
整體條件	普通	普通	普通	普通
成交(預估)價格 (元/m ²)	--	21,174	21,176	22,688
備註	面寬與平均深度 係以永福路為臨 路基準。	--	--	--



表 7 評估勘估標的變更前土地平均單價時與比較標的進行之區域因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的1	調整百分率	比較標的2	調整百分率	比較標的3	調整百分率
交通運輸	主要道路寬度	20M 台3乙線/稍優	20M 台3乙線/稍優	0%	20M 台3乙線/稍優	0%	20M 台3乙線/稍優	0%
	鐵路運輸之便利性	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	機場之便利性	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	海港之便利性	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	公車之便利性	稍劣	劣	2%	劣	2%	劣	2%
	交流道之便利性	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	小計			2%		2%		2%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢傾斜度	平坦/優	平坦/優	0%	平坦/優	0%	平坦/優	0%
	災害影響	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	環境條件	河川區域、水庫集水區、自來水水質水量保護區 劣	水庫集水區、自來水水質水量保護區 稍劣	-2%	水庫集水區、自來水水質水量保護區 稍劣	-2%	水庫集水區、自來水水質水量保護區 稍劣	-2%
	小計			-2%		-2%		-2%
公共設施	電力資源	稍劣	稍劣	0%	稍劣	0%	稍劣	0%
	產業用水	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	汙廢水及廢棄物處理設施	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	服務性設施	稍劣	稍劣	0%	稍劣	0%	稍劣	0%
	小計			0%		0%		0%
發展潛力	區域利用成熟度	稍劣	稍劣	0%	稍劣	0%	稍劣	0%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	未來發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場供需	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	產業聚集效益	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
	其他(如治安、地方聲望等)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	區域因素調整百分率			0%		0%		0%



表8 評估勘估標的變更前土地平均單價時與比較標的進行之個別因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的1	調整百分率	比較標的2	調整百分率	比較標的3	調整百分率
宗地個別條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	特定農業區	一般農業區	0%	一般農業區	0%	一般農業區	0%
	使用地類別	丁種建築用地	丁種建築用地	0%	丁種建築用地	0%	丁種建築用地	0%
	總價與單價關係	面積大，總價高 每單位價格低 劣	面積小，總價低 每單位價格高 優	-4%	面積小，總價低 每單位價格高 優	-4%	面積較小，總價較低 每單位價格較高 稍優	-3%
	法定建蔽率	70%	70%	0%	70%	0%	70%	0%
	法定容積率	300%	300%	0%	300%	0%	300%	0%
	形狀	不規則形 稍劣	長方形 稍優	-2%	長方形 稍優	-2%	長方形 稍優	-2%
	用地規模	優	普通	4%	稍優	2%	稍優	2%
	地勢	平坦 普通	平坦 普通	0%	平坦 普通	0%	平坦 普通	0%
	寬深度比	2.12 優	3.2 優	0%	2.46 優	0%	1.8 優	0%
	鄰地使用情況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	開發限制	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
道路條件	小計			-2%		-4%		-3%
	臨路面數	雙面臨路 普通	單面臨路 稍劣	1%	單面臨路 稍劣	1%	單面臨路 稍劣	1%
	臨路寬度(M)	6 稍劣	10 普通	-2%	10 普通	-2%	10 普通	-2%
	道路類型	巷道 稍劣	巷道 稍劣	0%	巷道 稍劣	0%	巷道 稍劣	0%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	道路規劃	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
接近條件	小計			-1%		-1%		-1%
	接近學校程度	距三坑國小 約2700公尺 劣	距瑞祥國小 約3700公尺 劣	0%	距瑞祥國小 約3700公尺 劣	0%	距瑞祥國小 約3700公尺 劣	0%
	接近車站程度	距三坑老街站 約2000公尺 稍劣	距三坑老街站 約3750公尺 劣	1%	距三坑老街站 約3780公尺 劣	1%	距三坑老街站 約3660公尺 劣	1%
	接近市場程度	距全聯福利中心 約4700公尺 劣	距生鮮超市 約5550公尺 劣	0%	距生鮮超市 約5800公尺 劣	0%	距生鮮超市 約5460公尺 劣	0%
	接近停車場程度	無/劣	無/劣	0%	無/劣	0%	無/劣	0%
	接近產業聚落或產業群聚地區程度	距三坑聚落 約2000公尺 稍劣	距瑞源聚落 約3700公尺 劣	1%	距瑞源聚落 約3700公尺 劣	1%	距瑞源聚落 約3700公尺 劣	1%
	接近服務性設施	距龍潭大平郵局 約3100公尺 劣	距三元派出所 約4550公尺 劣	0%	距三元派出所 約4580公尺 劣	0%	距三元派出所 約4460公尺 劣	0%
	小計			2%		2%		2%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	通風	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	停車方便性	路邊停車/普通	路邊停車/普通	0%	路邊停車/普通	0%	路邊停車/普通	0%
其他(如規劃適宜性等)	小計			0%		0%		0%
	其他(如規劃適宜性等)	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
個別因素調整百分率				-6%		-6%		-3%



表 9 評估勘估標的變更前土地平均單價時之比較價格推定表

項目		比較標的1	比較標的2	比較標的3
交易價格（元/㎡）		21,174	21,176	22,688
價格型態		成交價	成交價	成交價
情況因素	調整百分率	0%	0%	0%
	調整後價格（元/㎡）	21,174	21,176	22,688
價格日期	調整百分率	2.28%	2.28%	1.27%
	調整後價格（元/㎡）	21,657	21,659	22,976
區域因素	調整百分率	0%	0%	0%
	調整後價格（元/㎡）	21,657	21,659	22,976
個別因素	調整百分率	-1%	-3%	-2%
試算價格（元/㎡）		21,440	21,009	22,516
比較標的加權數		30%	30%	40%
加權數計算後金額（元/㎡）		6,432	6,303	9,006
最後推定比較價格（元/㎡）		21,741		



(2)依比較法評估勘估標的單價時各修正因素調整說明

A.情況因素調整

依技術規則第23條之規定比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整，比較標的皆未有非屬於一般正常情形而影響價格，故情況因素不予調整。

B.價格日期因素調整

參照內政部公佈之最新一期都市地價指數，距離勘估標的之價格日期（110年11月16日）最近之已公布地價指數之期別為「110年03月31日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「110年03月31日」之龍潭鄉地價指數為101.97；另距離比較標的1之交易日期（107年04月）最近之地價指數之期別為「107年09月30日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「107年09月30日」之龍潭鄉地價指數為99.70；另距離比較標的2之交易日期（107年08月）最近之地價指數之期別為「107年09月30日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「107年09月30日」之龍潭鄉地價指數為99.70；另距離比較標的3之交易日期（108年10月）最近之地價指數之期別為「109年03月31日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「109年03月31日」之龍潭鄉地價指數為100.69。經參考該地價指數之變動率，最終比較標的1價格日期調整率酌予向上修正2.28%（ $\div (101.97/99.7)-1$ ）；比較標的2之價格日期調整率酌予向上修正2.28%（ $\div (101.97/99.7)-1$ ）；比較標的3之價格日期調整率酌予向上修正1.27%（ $\div (101.97/100.69)-1$ ）。



C.區域因素調整說明

勘估標的與比較標的1、比較標的2、比較標的3於進行區域因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級共分為5級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣。

經考量勘估標的與比較標的區域價格形成因素之差異，本案針對各比較標的區域因素調整基準及調整說明如下表10所示。

表10 勘估標的變更前區域因素調整說明彙整表

主要項目	次要項目	基準說明	調整說明
交通運輸條件	主要道路寬度	區域內主要道路寬度分為下列 5 級：30m 以上為優、20m(含)以上未滿 30m 為稍優、10m(含)以上未滿 20m 為普通、8m(含)以上未滿 10m 為稍劣、未滿 8m 為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	鐵路運輸之便利性	近鄰地區內有鐵路車站者，條件為優；同一供需圈之類似地區有鐵路車站者，條件為普通；同一供需圈內無鐵路車站者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	機場之便利性	近鄰地區內有機場者，條件為優；同一供需圈之類似地區有機場者，條件為普通；同一供需圈內無機場者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	海港之便利性	近鄰地區內有海港者，條件為優；同一供需圈之類似地區有海港者，條件為普通；同一供需圈內無海港者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	公車之便利性	近鄰地區內，公車站牌 8 處且公車路線達 5 線以上者，條件為優；公車站牌 6 處且公車路線達 3 線以上者，條件為稍優；公車站牌 3 處且公車路線達 2 線以上者，條件為普通；公車站牌 1 處且公車路線達 1 線以上者，條件為稍劣；近鄰地區內無公車站牌者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。 勘估標的近鄰地區內公車站牌 1 處且公車路線達 1 線以上，條件為稍劣；比較標的 1、2、3 近鄰地區內無公車站牌，條件為劣。
	接近交流道之程度	近鄰地區內有國道及快速道路交流道者，條件為優；同一供需圈之類似地區有國道及快速道路交流道者，條件為普通；同一供需圈內無國道及快速道路交流道者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
自然條件	景觀	包括區域環境景觀，及周邊環境建設成效，以視野寬度及景觀是否良好分別判讀優劣等級，一般情形者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	排水之良否	以排水設施之有無，排水設施及狀況是否良好來衡量，是否積水來衡量，一般情形者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。



主要項目	次要項目	基準說明	調整說明
	地勢傾斜度	以地勢高亢、平坦或低窪，以及傾斜程度來衡量，區域地勢平坦為優，其餘依優劣等級判定。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	災害影響	以是否容易有災害以及災害影響程度來衡量，一般情形者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	環境條件	以勘估標的或比較標的所屬環境敏感地區之敏感程度進行比較，將其分為「優」、「稍優」、「普通」、「稍劣」、「劣」等五級。將非屬環境敏感區內之管制強度定義為第 1 級，其優劣等級定義為優；其餘則依環境敏感區內之管制程度進行分級，管制程度越高，優劣等級越低。每級距調整以不超過 3% 為原則。	勘估標的之環境條件為劣（河川區域屬災害類型環境敏感，判斷其管制強度為第 5 級）；比較標的 2、3 之環境條件為稍劣（管制強度為第 4 級）。
公共設施	電力資源	近鄰地區範圍內電力資源為調整依據。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	產業用水	近鄰地區範圍內產業用水為調整依據。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	汙廢水及廢棄物處理設施	近鄰地區範圍內汙廢水及廢棄物處理設施配置數量多寡為調整依據。2 處以上為優，1 處為普通，無相關設施為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	服務性設施	以區域內服務性設施之密集程度來衡量，近鄰地區有行政中心(區公所、戶政、地政、圖書館等所在地)者為優，有部分服務性設施(如：農會、郵局、銀行、派出所等)為普通，無服務性設施者為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
發展潛力	區域利用成熟度	綜合考量近鄰地區內土地利用密度及強度，判斷優劣等級。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	重大建設計畫	以近鄰地區是否受到重大建設計畫影響者進行衡量，分有正面影響及負面影響，無明顯影響者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	未來發展趨勢	以人口流動、地區成長趨勢來衡量，若未來發展無明顯趨勢或持平者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	市場供需	綜合考量近鄰地區內礦業用地成交量，判斷優劣等級。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	產業聚集效益	綜合考量近鄰地區內產業聚集效益，判斷優劣等級。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
其他	如治安、地方聲望等	可以區域之治安、地方聲望等來衡量，由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。

備註：於進行區域因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級如未特別列明，依條件共分為 5 級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣，其中各等級係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。



D.個別因素調整說明

依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級共分為5級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣。

經考量勘估標的與比較標的個別價格形成因素之差異，本案針對各比較標的個別因素調整基準及調整說明如下表11所示。

表11 勘估標的變更前個別因素調整說明彙整表

主要項目	次要項目	基準說明	條件說明
宗地個別條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	按標的所屬之國土功能分區分類/非都市土地使用分區來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	使用地編定類別	按標的所屬之使用地類別編定來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	總價與單價關係	以總價對單價之影響進行判別。分下列 5 級:優、稍優、普通、稍劣、劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的面積大，總價高，條件為劣；比較標的 1、2 面積小，總價低，條件為優；比較標的 3 面積較小，總價較低，條件為稍優。
	法定建蔽率	未滿 40% 為劣、40%(含)以上未滿 60% 為稍劣、60%(含)以上未滿 70% 為普通、70%(含)以上未滿 80% 為稍優、80%(含)以上為優。每級距調整以不超過 3% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	法定容積率	未滿 120% 為劣、120%(含)以上未滿 130% 為稍劣、130%(含)以上未滿 140% 為普通、140%(含)以上未滿 150% 為稍優、150%(含)以上為優。每級距以調整 3% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	形狀	依形狀對其土地規劃影響情形加以衡量。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的土地形狀為不規則形，條件為稍劣；比較標的 1、2、3 土地形狀為長方形，條件為稍優。
	用地規模	以標的相對坪數多寡進行判別。分下列 5 級:優、稍優、普通、稍劣、劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的條件分別為優、普通、稍優、稍劣。
	地勢	地勢平坦為優、緩坡或低窪為普通、陡坡為劣，每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	寬深度比	0.3 以下為劣、0.3(含)以上未滿 0.50 為稍劣、0.50(含)以上未滿 0.70 為普通、0.70(含)以上未滿 1.00 為稍優、1.00(含)以上為優。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。



主要項目	次要項目	基準說明	條件說明
	鄰地使用情況	周邊建築物越密集或商業活動越熱絡者越優，一般情形者為普通，土地尚未密集利用者為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	開發限制	依據都市計畫法之規定，判別各使用分區是否有開發限制。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
道路交通條件	臨路面數	三面以上臨路為優、三面臨路為稍優、雙面臨路為普通、單面臨路或經私設道路聯接道路為稍劣，未臨路者為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的臨路條件為雙面臨路，條件為普通；比較標的 1、2、3 臨路條件均為單面臨路，條件為稍劣。
	臨路寬度(M)	以標的所面臨道路寬度來衡量，道路寬度在 20M 以上者為優、15M(含)以上未滿 20M 為稍優、8M(含)以上未滿 15M 為普通、4M(含)以上未滿 8M 為稍劣、未滿 4M 或無為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的臨路寬度為 6M，條件為稍劣；比較標的 1、2、3 臨路寬度均為 10M，條件為普通。
	道路類型	以標的所面臨道路種類來衡量，跨區域聯外道路為優，區域內主要道路為稍優，次要道路為普通，巷道為稍劣，無路者為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	道路鋪設	依標的面臨道路鋪設情況判斷。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	道路規劃	依標的周邊道路規劃之路網相對連續程度來衡量，路網越連續且密集越優，反之為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
接近條件	接近學校程度	以標的與學校之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	接近車站程度	以標的與車站之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與車站之距離為 2500M(含)以上，條件為劣；比較標的 1、2、3 與車站之距離為 1500M(含)以上未滿 2500M，條件為稍劣。
	接近市場程度	以標的與市場之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	接近停車場程度	以標的與停車場之距離遠近來衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1000M 為普通、1000M(含)以上未滿 2000M 為稍劣、2000M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。



主要項目	次要項目	基準說明	條件說明
	接近產業聚落或產業群聚地區程度	以標的與產業聚落或產業群聚地區接近之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與聚落之距離為 1500M(含)以上未滿 2500M，條件為稍劣；比較標的 1、2、3 與聚落之距離為 2500M(含)以上，條件為劣。
	接近服務設施程度	以標的與服務設施之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
周邊環境	日照	依據標的採光條件進行調整。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	通風	依據標的通風條件進行調整。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	停車方便性	考量標的周邊停車方便性進行調整。每等級之調整率以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
其他	如規劃適宜性等	可以規劃適宜性等（綜合考量面積、形狀、寬度、深度等條件）來衡量。由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。

備註：於進行個別因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級如未特別列明，依條件共分為 5 級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣，其中各等級係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。



(3)比較價格結論

於依循「定量分析」及「定性分析」之程序求取勘估標的之比較價格時，最終依不動產估價技術規則第27條之規定，考量各比較標的資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格。因各比較標的之「差異百分率絕對值加總」依序為21.28%、19.28%及17.27%，依該數值與價格形成因素之接近程度成反比之概念，決定比較標的1、2、3之權重分別為30%、30%、40%。

最終依比較法評估勘估標的土地之平均單價為新台幣21,741元/m²。



2. 依收益法之直接資本化法計算勘估標的（變更前）單價之過程說明

收益法之直接資本化法估價之程序可依序分為「蒐集總收入、總費用及收益資本化率等資料」、「推算有效總收入」、「推算總費用」、「計算淨收益」、「決定收益資本化率」及「計算收益價格」等六大步驟。以下依序說明依收益法之直接資本化法計算勘估標的土地單價之過程：

(1) 蒐集總收入、總費用及收益資本化率等資料

依技術規則第35條之規定：「收益法估價應蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料。前項蒐集最近三年間之資料有困難時，應於估價報告書中敘明。蒐集第一項資料時，應就其合理性進行綜合研判，以確定資料之可用性，並得依其持續性、穩定性及成長情形加以調整。前條蒐集總收入資料，得就其不動產之租金估計之，以確認總收入資料之合理性。」

於資料蒐集之過程中，勘估標的近鄰地區與同一供需圈之類似地區內條件相當之丁種建築用地土地租賃案例較為鮮少，經考量勘估標的之現況使用條件，本案另蒐集丁種建築用地之「房地」租賃案例，並依「房地租賃案例扣除建物租金」計算土地租金，作為依收益法之直接資本化法進行勘估標的總收入計算時之比較案例。

另勘估標的目前並無出租之情事，故本案無法蒐集勘估標的最近三年間總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料，特此敘明。

(2) 推算有效總收入

A. 本案勘估標的土地合理月租金評估

a. 選取適合之比較標的

於評估本案勘估標的土地合理月租金時，本事務所仿照前述於比較法求取比較標的之過程，依序進行「蒐集並查證比較標的相關資料」、「選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的」。最終選取3件適合之租賃案例（比較標的4～比較標的6）作為推估本案勘估標的土地合理月租金之比較案例。

有關本案勘估標的與推估其租金時採用比較標的之相對位置如下圖14所示。另比較標的4～比較標的6之基本資料如下表12～表14所示。



圖14 本案勘估標的及其依收益法計算租金時之比較案例相對位置圖

表12 比較標的4之基本資料表

項目		比較標的4	地籍示意圖
基地座落		龍潭區 九龍段93、94地號	
門牌		龍潭區中興路 九龍段66號之3	
價格型態		成交租金	
交易價格	租賃總額	新台幣 500,000 元/月	
	推估建築物租金	新台幣215,107元/月	
	土地租金單價	新台幣66元/ m ² /月	
租賃日期		110 年 09 月	
建物	租用建物面積	1,077.26 m ²	
	租用基地面積	4,304.14m ²	
	樓層	1F~3F / 3F	
	構造/屋齡	鋼筋混凝土造、鋼骨造 /38年	
	主要用途	廠房	
	車位狀況	--	
	車位價格	--	
	臨路條件/ 道路寬度	單面臨路/10M	
資料來源		內政部不動產交易 實價查詢網站	
其他說明事項		拆算土地租金之計算過程，詳見表32；地籍示意圖上之紅色標示為比較標的4所在位置，照片上箭頭所指方向為比較標的7之所在。	

表13 比較標的5之基本資料表

項目		比較標的5	地籍示意圖
基地座落		龍潭區 潛龍段 79 地號	
門牌		龍潭區中豐路 533巷48號	
價格型態		成交租金	
交易價格	租賃總額	新台幣 60,000 元/月	
	推估建築物租金	新台幣21,076元/月	
	土地租金單價	新台幣59元/ m ² /月	
交易日期		105年04月	
建物	租用建物面積	426.42 m ²	
	租用基地面積	128.99 m ²	
	樓層	1F / 1F	
	構造/屋齡	鋼造/29年	
	主要用途	工業用	
	車位狀況	--	
	車位價格	--	
	臨路條件/ 道路寬度	未臨路/--	
資料來源		內政部不動產交易 實價查詢網站	
其他說明事項		折算土地租金之計算過程，詳見表33；地籍示意圖上之紅色標示為比較標的5所在位置，照片上箭頭所指方向為比較標的5之所在。	

表14 比較標的6之基本資料表

項目		比較標的6	地籍示意圖
基地座落		平鎮區 東金段 1167 地號	
門牌		平鎮區東龍街 611巷30號	
價格型態		成交租金	
交易價格	租賃總額	新台幣 240,000 元/月	
	推估建築物租金	新台幣141,407元/月	
	土地租金單價	新台幣68元/ m ² /月	
交易日期		110年03月	 
建物	租用建物面積	1,562.02 m ²	
	租用基地面積	1,450.00 m ²	
	樓層	1F / 1F	
	構造/屋齡	鋼骨造/21年	
	主要用途	廠房	
	車位狀況	--	
	車位價格	--	
臨路條件/ 道路寬度		單面臨路/8M	
資料來源		內政部不動產交易 實價查詢網站	
其他說明事項		折算土地租金之計算過程，詳見表34；地籍示意圖上之紅色標示為比較標的6所在位置，照片上箭頭所指方向為比較標的9之所在。	



b.計算勘估標的合理月租金時之相關比較修正內容

茲將本事務所計算勘估標的合理月租金時之相關比較修正內容整理如下表15～表21中。

表15 比較標的4建物租金推估表

比較標的4 建物租金推估			內容	備註
建物面積(a)			1,077.26坪	--
建物結構			鋼筋混凝土造、 鋼骨造	--
建物營造單價(b)			60,000元/坪	參考四號公報
建物設計費率(c)			2.00%	參考四號公報
管理費率(d)			1.50%	參考四號公報
廣告銷售費率(e)			0.00%	自地自建不予計算
稅捐及其他費率(f)			0.50%	參考四號公報
建築工期(g)			1.42 年	--
資本利息綜合利率(h)			1.14%	$(50\% \times 0.77\% + 50\% \times 2.44\%) \times 1/2 \times g$
利潤率(i)			0.00%	自地自建不予計算
建物總成本(j)			68,054,396元	$= (a \times b \times (1 + c)) / [1 / (1 + i) / (1 + h) - d - e - f]$
建物已經歷年數(k)			38.00 年	按屋齡計算
建物殘餘價格率(l)			10.00%	參考四號公報，依鋼筋混凝土造 殘餘價格率評估之
建物經濟耐用年數(m)			40.00 年	參考四號公報，依工場用廠房鋼 筋混凝土造耐用年數評估之
建物成本價格(n)			9,867,887元	參考四號公報
建物租金率(含折舊提存率)(o)			18.52%	$3\% \sim 4\% + [(1 - l) / m] \div [1 - (1 - l) / m \times k]$
合理淨收益(p)			1,827,261元/年	$(n) \times (o)$
總費用	房屋稅(q)		135,881元/年	--
	保險費(r)		5,427元/年	--
	維修費(s)		64,636元/年	--
	重置提撥費(t)		323,178元/年	--
	小計(u)		529,122元/年	$(q + r + s + t)$
	管理費佔比(v)		0.5%	--
閒置或其他損失率(w)			8.33%	--
可能年總收入(X)			2,584,603元/年	$(p + u) \div (1 - v - w)$
合理租金 推估	押金 孳息	押金月數(y)	2個月	--
		年利率(z)	0.77%	--
	合理 租金	年租金(甲)	2,581,290元/年	$X \times (1 + 1/12 \times y \times z)$
		月租金	215,107元/月	$甲 \div 12$



表 16 比較標的 5 建物租金推估表

比較標的 5 建物租金推估			內 容	備 註
建物面積(a)			128.99坪	--
建物結構			鋼造	--
建物營造單價(b)			40,000元/坪	參考四號公報
建物設計費率(c)			2.00%	參考四號公報
管理費率(d)			1.50%	參考四號公報
廣告銷售費率(e)			0.00%	自地自建不予計算
稅捐及其他費率(f)			0.50%	參考四號公報
建築工期(g)			0.92 年	--
資本利息綜合利率(h)			0.74%	$(50\% \times 0.77\% + 50\% \times 2.44\%) \times 1/2 \times g$
利潤率(i)			0.00%	自地自建不予計算
建物總成本(j)			5,410,513元	$= (a \times b \times (1 + c)) / [1 / (1 + i) / (1 + h) - d - e - f]$
建物已經歷年數(k)			29.00 年	按屋齡計算
建物殘餘價格率(l)			10.00%	參考四號公報，依鋼架造殘餘價格率評估之
建物經濟耐用年數(m)			30.00 年	參考四號公報，依工場用廠房金屬造（有披覆處理）耐用年數評估之
建物成本價格(n)			703,367元	參考四號公報
建物租金率(含折舊提存率)(o)			26.08%	$3\% \sim 4\% + [(1 - l) / m] \div [1 - (1 - l) / m \times k]$
合理淨收益(p)			183,416元/年	$(n) \times (o)$
總費用	房屋稅(q)		16,113元/年	--
	保險費(r)		387元/年	--
	維修費(s)		5,160元/年	--
	重置提撥費(t)		25,798元/年	--
	小計(u)		47,457元/年	$(q + r + s + t)$
	管理費佔比(v)		0.5%	--
閒置或其他損失率(w)			8.33%	--
可能年總收入(X)			253,234元/年	$(p + u) \div (1 - v - w)$
合理租金 推估	押金 孳息	押金月數(y)	2個月	--
		年利率(z)	0.77%	--
	合理 租金	年租金(甲)	252,910 元/年	$X \div (1 + 1/12 \times y \times z)$
		月租金	21,076 元/月	甲 \div 12



表17 比較標的6建物租金推估表

比較標的 6 建物租金推估			內 容	備 註
建物面積(a)			472.51坪	--
建物結構			鋼骨造	--
建物營造單價(b)			65,000元/坪	參考四號公報
建物設計費率(c)			2.00%	參考四號公報
管理費率(d)			1.50%	參考四號公報
廣告銷售費率(e)			0.00%	自地自建不予計算
稅捐及其他費率(f)			0.50%	參考四號公報
建築工期(g)			1.17 年	--
資本利息綜合利率(h)			0.94%	$(50\% \times 0.77\% + 50\% \times 2.44\%) \times 1/2 \times g$
利潤率(i)			0.00%	自地自建不予計算
建物總成本(j)			32,272,203元	$=(a \times b \times (1+c)) / [1/(1+i)/(1+h)-d-e-f]$
建物已經歷年數(k)			21.00 年	按屋齡計算
建物殘餘價格率(l)			10.00%	參考四號公報，依鋼骨造殘餘價格率評估之
建物經濟耐用年數(m)			35.00 年	參考四號公報，依工場用廠房鋼骨造耐用年數評估之
建物成本價格(n)			14,845,213元	參考四號公報
建物租金率(含折舊提存率)(o)			8.59%	$3\% \sim 4\% + [(1-l)/m] \div [1-(1-l)/m \times k]$
合理淨收益(p)			1,275,213元/年	$(n) \times (o)$
總費用	房屋稅(q)		77,410元/年	--
	保險費(r)		8,165元/年	--
	維修費(s)		30,713元/年	--
	重置提撥費(t)		153,566元/年	--
	小計(u)		269,853元/年	$(q+r+s+t)$
	管理費佔比(v)		0.5%	--
閒置或其他損失率(w)			8.33%	--
可能年總收入(X)			1,694,709元/年	$(p+u) \div (1-v-w)$
合理租金 推估	押金 孳息	押金月數(y)	2個月	--
		年利率(z)	0.77%	--
	合理 租金	年租金(甲)	1,696,884元/年	$X \div (1+1/12 \times y \times z)$
		月租金	141,407元/月	甲 \div 12



表18 估計勘估標的變更前合理月租金時之比較標的條件分析表

項 目	勘估標的	比較標的 4	比較標的 5	比較標的 5
縣市	桃園市	桃園市	臺中市	臺中市
鄉鎮市區	龍潭區	龍潭區	龍潭區	平鎮區
地段號/地址	永福段 2714 地號	九龍段 93、94 地號	潛龍段 79 地號	東金段 1167 地號
價格型態	--	成交價	成交價	成交價
房地租金或 土地租金 (元/月)	--	500,000	60,000	240,000
拆分後之土地租 金(元/月)	--	284,893	38,924	98,593
調查日期	110 年 11 月 16 日	110 年 11 月 16 日	110 年 11 月 16 日	110 年 11 月 16 日
價格日期	110 年 11 月 16 日	110 年 9 月	105 年 4 月	110 年 3 月
土地使用分區 及使用地類別	特定農業區 丁種建築用地	一般農業區 丁種建築用地	一般農業區 丁種建築用地	一般農業區 丁種建築用地
建蔽率	70%	70%	70%	70%
允建容積率	300%	300%	300%	300%
用地面積(m ²)	6,837.51	4,304.14	660.94	1,450.00
地形	不規則形	略呈方形	略呈梯形	略呈梯形
地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
臨路情況	雙面臨路	單面臨路	未臨路	單面臨路
面臨道路/ 路寬(M)	永福路、永福路 735 巷/6M、4M	中興路九龍段 50 巷/10M	--	東龍街 611 巷/8M
土地租金單價 (元/m ² /月)	--	66	59	68
建築物面積(M ²)	--	3,561.20	426.42	1,562.02
建築物面積(坪)	--	1,077.26	128.99	472.51
推估建築物租金 (元/月)	--	215,107	21,076	141,407
建物構造	--	鋼筋混凝土造、 鋼骨造	鋼造	鋼骨造
備 註	--	成交價格為房地租 金。(資料來源:實 價登錄)	成交價格為房地租 金。(資料來源:實 價登錄)	成交價格為房地租 金。(資料來源:實 價登錄)



表19 估計勘估標的變更前合理月租金時與比較標的進行之區域因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的 4	調整百分率	比較標的 5	調整百分率	比較標的 6	調整百分率
交通運輸	主要道路寬度	20M 台 3 乙線 /稍優	20M 台 3 線 /稍優	0%	25M 中豐路 /稍優	0%	40M 台 66 線 /優	-2%
	鐵路運輸之便利性	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	機場之便利性	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	海港之便利性	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	公車之便利性	稍劣	稍劣	0%	普通	-2%	稍劣	0%
	交流道之便利性	劣	普通	-4%	劣	0%	普通	-4%
	小計			-4%		-2%		-6%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢傾斜度	平坦/優	平坦/優	0%	平坦/優	0%	平坦/優	0%
	災害影響	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	環境條件	河川區域、水庫集水區、自來水水質水量保護區劣	無/優	-4%	無/優	-4%	無/優	-4%
	小計			-4%		-4%		-4%
公共設施	電力資源	稍劣	普通	-1%	稍優	-2%	普通	-1%
	產業用水	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	汙廢水及廢棄物處理設施	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	服務性設施	稍劣	稍劣	0%	普通	-2%	稍劣	0%
	小計			-1%		-4%		-1%
發展潛力	區域利用成熟度	稍劣	普通	-2%	普通	-2%	普通	-2%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	未來發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場供需	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	產業聚集效益	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			-2%		-2%		-2%
其他(如治安、地方聲望等)		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素調整百分率				-11%		-12%		-13%



表20 估計勘估標的變更前合理月租金時與比較標的進行之個別因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的 4	調整百分率	比較標的 5	調整百分率	比較標的 6	調整百分率
宗地個別條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	特定農業區	一般農業區	0%	一般農業區	0%	一般農業區	0%
	使用地類別	丁種建築用地	丁種建築用地	0%	丁種建築用地	0%	丁種建築用地	0%
	總價與單價關係	面積大，總價高 每單位價格低劣	面積大，總價高 每單位價格低劣	0%	面積小，總價低 每單位價格高優	-4%	面積適中， 總價適中 每單位價格適中普通	-2%
	法定建蔽率	70%	70%	0%	70%	0%	70%	0%
	法定容積率	300%	300%	0%	300%	0%	300%	0%
	形狀	不規則形 稍劣	略呈方形 稍優	-2%	略呈梯形 普通	-1%	略呈梯形 普通	-1%
	用地規模	優	優	0%	稍優	2%	稍優	2%
	地勢	平坦 優	平坦 優	0%	平坦 優	0%	平坦 優	0%
	寬深度比	2.12 優	1.01 優	0%	0.19 劣	4%	0.85 稍優	1%
	鄰地使用情況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	開發限制	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			-2%		1%		0%
道路條件	臨路面數	雙面臨路 普通	單面臨路 稍劣	1%	未臨路 劣	2%	單面臨路 稍劣	1%
	臨路寬度(M)	6 劣	10 普通	-2%	未臨路 劣	0%	8 稍劣	-1%
	道路類型	巷道 稍劣	巷道 稍劣	0%	未臨路 劣	1%	巷道 稍劣	0%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	道路規劃	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			-1%		3%		0%
接近條件	接近學校程度	距三坑國小 約 2700 公尺 劣	距武漢國中 約 2600 公尺 劣	0%	距潛龍國小 約 510 公尺 普通	-2%	距員樹林國小 約 3100 公尺 劣	0%
	接近車站程度	距三坑老街站 約 2000 公尺 /稍劣	距郡國社區站 約 900 公尺/普通	-1%	距大漢新村站 約 210 公尺/稍優	-2%	距東勢里 12 鄰站 約 1300 公尺/普通	-1%
	接近市場程度	距全聯福利中心 約 4700 公尺/劣	距美廉社 約 1700 公尺 /稍劣	-1%	距全聯福利中心 約 800 公尺/普通	-2%	距美廉社 約 1700 公尺/稍劣	-1%
	接近停車場程度	無/劣	無/劣	0%	無/劣	0%	無/劣	0%
	接近產業聚落或 產業群聚地區程度	距三坑聚落 約 2000 公尺 稍劣	位於九龍聚落內 優	-3%	位於烏林聚落內 優	-3%	位於東勢聚落內 優	-3%
	接近服務性設施	距龍潭大平郵局 約 3100 公尺/劣	距桃園總醫院 約 1700 公尺 /稍劣	-1%	距龍潭烏林郵局 約 210 公尺/稍優	-3%	距三元派出所 約 3300 公尺/劣	0%
	小計			-6%		-12%		-5%
周邊環境條件	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	通風	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	停車方便性	路邊停車/普通	路邊停車/普通	0%	路邊停車/普通	0%	路邊停車/普通	0%
	小計			0%		0%		0%
其他(如規劃適宜性等)		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
個別因素調整百分率				-9%		-8%		-5%



表21 估計勘估標的變更前合理月租金時之比較價格推定表

項目		比較標的 4	比較標的 5	比較標的 6
租金單價 (元/m ² /月)		66	59	68
價格型態		成交租金	成交租金	成交租金
情況因素	調整百分率	0%	0%	0%
	調整後價格 (元/m ² /月)	66.0	59.0	68.0
價格日期	調整百分率	0%	2%	0%
	調整後價格 (元/m ²)	66.0	60.2	68.0
區域因素	調整百分率	-11%	-12%	-13%
	調整後價格 (元/m ² /月)	58.7	53.0	59.2
個別因素	調整百分率	-9%	-8%	-5%
試算租金單價 (元/m ² /月)		53.4	48.8	56.2
比較標的加權數		45%	20%	35%
加權數計算後金額 (元/m ² /月)		24.0	9.8	19.7
最後推定比較租金單價 (元/m ² /月) (四捨五入至個位數)		53		

c.勘估標的合理月租金結論

經考量勘估標的與比較標的間之情況、價格日期、區域因素及個別因素逐項分析調整後，求得3筆勘估標的之試算價格。因併用範圍A與各比較標的之「差異百分率絕對值加總」依序為22%、40%及26%，依該數值與價格形成因素之接近程度成反比之概念，，分別給予45%、20%、35%之權重，求得勘估標的土地之合理月租金為53元/m²/月(四捨五入至個位數)。

B.勘估標的有效總收入之推估：

依據前述表15至表21，有效總收入之推估如下表22所示。



表22 勘估標的變更前有效總收入推估表

基本資料	土地面積(A)		6,837.51 平方公尺
	一年期定存利率(B)		0.77%
	空置率(C)		8.33%
	收益資本化率(D)		2.380%
評估項目		計算說明	計算結果
有效年總收入	月租金單價(E)(元/m ² /月)		53
	月租金總價(F=A×E)(元/月)	=土地面積 × 月租金單價	362,388
	年租金(G=F×12)(元/年)	=月租金總價 × 12 個月	4,348,656
	押租金(H=F×2)(元/年)	=月租金總價 × 2 個月	724,776
	押租金利息(I=H×C)(元/年)	=押租金 × 一年期定存利率	5,581
	年總收入(J=G+I)(元/年)	年租金 + 押租金利息	4,354,237
	閒置損失(K=J×C)(元/年)	=年總收入 × 空置率	362,853
	有效年總收入(L=J-K)(元/年)	=年總收入 - 閒置損失	3,991,384

(3)推算總費用

一般而言，總費用包括地價稅、地租、房屋稅、保險費（火險及地震險）、管理費、維修費、重置提撥費、其他費用及折舊提存費等，考量本案為土地，於進行總費用計算時，僅需針對地價稅、管理費進行計算。總費用之推算如下表23所示。

表23 勘估標的變更前總費用推算表

評估項目		計算說明	計算結果
年總費用	地價稅率(M)：1.0%	地價稅(N=申報地價×M)(元/年)	68,375
	管理費(O)(元/年)=年總收入(J)×1.0%	--	43,542
	年總費用(P)(元/年)	=M+O	111,917

(4)計算淨收益

有效總收入減總費用即為淨收益。

勘估標的淨收益=有效總收入－總費用

$$=3,991,384\text{元}-111,917\text{元}$$



=3,879,467元

(5)決定收益資本化率

依技術規則第43條之規定，收益資本化率可由風險溢酬法、市場萃取法、加權平均資金成本法、債務保障比率法及有效總收入乘數法擇一決定。

最終依風險溢酬法進行本案收益資本化率之評估，其計算公式如下：

收益資本化率＝無風險利率＋對缺乏流通性之補償＋對承受營業風險之補償＋不動產之可能增值性＋經營管理負擔之補償

經分析本案之特性，最終收益資本化率以2.38%計算，茲將收益資本化率計算公式中各參數之數值說明如下，並彙整於下表24中。

A.無風險利率

該利率通常被視為任何投資所需之最低報酬率，在眾多的投資選擇中，具風險之投資應比無風險之投資提供較高之報酬率。若具風險投資無法提高於無風險利率之報酬率，則可不必冒險，而將資金投資於無風險之投資上，取得無風險投資之報酬率，因此無風險利率為任何投資所需之最低報酬率。

一般而言，無風險利率通常以各國政府所發行之國庫券或國債利率來衡量，因政府債券以整個國家稅收為保障，倒帳風險非常小，故本事務所以中華民國10年期國債加權平均殖利率為無風險利率。

因本案價格日期為民國110年05月14日，而發行日距離價格日期最近之中華民國10年期國債為民國110年05月07日之國債，期別為110乙1，故最終以中華民國10年期國債加權平均



殖利率0.376%（期別為110乙1）為無風險利率。（資料來源：中央銀行）

B.對缺乏流通性之補償

流通性風險是指投資人急於求現時，不動產無法立即出售或必須賤價求售的風險，若流通性不高，投資人會要求較高的利率，風險溢酬會增高，反之則降低。本案為併用範圍A有違法使用情形，流通性較差，最終該項目予以加碼補償+1.5%。

C.對承受風險之補償

個別公司在經營過程中，由於產業景氣、生產規模等企業個別因素的存在，使的企業銷售額或成本顯得不穩定。以不動產來說如果營業風險較大，投資人亦會要求較高的利率，風險溢酬會增高，反之則降低。本案為併用範圍A有違法使用情形，有受刑罰、地上物被拆除之風險，最終該項目予以加碼補償+0.5%。

D.不動產之可能增值性

假設不動產且變賣價格低於原始買進價格，則該資產不具增值性，投資人亦會要求較高的利率，風險溢酬會增高，反之則降低。不動產價格趨勢以長期角度觀之，呈現緩慢成長之趨勢，未來預期致使風險溢酬會降低。最終該項目予以減碼補償-0.5%。

E.管理負擔之補償

經營管理是指個別公司能使其企業正常合理營運之能力，一般而言，相同企業間之銷售額或成本額，極可能因個別公司間內部管理之不同等個別因素，而呈現較大之差異。另以不動產而言，經營管理能力若較差，投資人即會要求較



高的利率，風險溢酬會增高，反之則降低。勘估標的土地僅需簡單管理，最終該項目予以加碼補償+0.5%。

F.本案最終收益資本化率以2.38%計算。

表24 收益資本化率計算表

項目	推估利率(%)
無風險報酬率	0.376%
對缺乏流通性之補償	1.50%
對承受營業風險之補償	0.50%
不動產之可能增值性	-0.50%
管理負擔之補償	0.50%
合計(四捨五入至小數點後第2位)	2.38%

(6)計算收益價格

收益價格＝淨收益÷收益資本化率

收益單價＝收益價格÷土地面積

最終求得勘估標的收益單價為23,839元/m²，茲將依收益法推算勘估標的收益單價之相關計算過程彙整如下表25所示。



表25 勘估標的變更前收益價格推算表

基本資料	土地面積(A)		6,837.51 平方公尺
	一年期定存利率(B)		0.77%
	空置率(C)		8.33%
	收益資本化率(D)		2.380%
評估項目		計算說明	計算結果
有效年總收入	月租金單價(E)(元/m ² /月)		53
	月租金總價(F=A×E)(元/月)	=土地面積×月租金單價	362,388
	年租金(G=F×12)(元/年)	=月租金總價×12個月	4,348,656
	押租金(H=F×2)(元/年)	=月租金總價×2個月	724,776
	押租金利息(I=H×C)(元/年)	=押租金×一年期定存利率	5,581
	年總收入(J=G+I)(元/年)	年租金+押租金利息	4,354,237
	閒置損失(K=J×C)(元/年)	=年總收入×空置率	362,853
	有效年總收入(L=J-K)(元/年)	=年總收入-閒置損失	3,991,384
年總費用	地價稅率(M): 1.0%	地價稅(N=申報地價×M)(元/年)	68,375
	管理費(O)(元/年)=年總收入(J)×1.0%	--	43,542
	年總費用(P)(元/年)	=M+O	115,204
總費用率(Q=P÷J)		=年總費用÷年總收入	2.57%
淨收益(R=L-P)(元)		=有效年總收入-年總費用	3,879,467
收益價格(S=R/D)(元)		=淨收益÷收益資本化率	163,002,815
收益單價(T=S/A)(元/m ²)		=收益價格÷土地面積	23,839



3. 依比較法計算勘估標的（變更後）單價之過程說明

(1)比較法之估價程序

比較法估價之程序可依序分為「蒐集並查證比較標的相關資料」、「選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的」、「對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整」、「比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額」、「計算勘估標的之試算價格」及「決定勘估標的之比較價格」等六步驟。

A.蒐集並查證比較標的相關資料

依「不動產估價技術規則」第12條規定，不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：(1)實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。(2)與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。(3)與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。(4)實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

經參考內政部「不動產交易實價查詢服務網」所登錄之資料，於距價格日期近5年內（105年11月至110年11月），本事務所先行於勘估標的同一供需圈內蒐集與本案勘估標的變更後不可建築條件較為接近之山坡地保育區農牧用地買賣實例。

B.選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的

本事務所仿照前述於比較法求取比較標的之過程，依序進行「蒐集並查證比較標的相關資料」、「選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的」。最終選取3件適合之比較案例（比較標的7～比較標的9）作為推估本案勘估標的變更後土地合理單價之比較案例。

有關勘估標的與比較標的之相對位置如下圖15所示。



圖15 本案勘估標的及其依比較法計算採用之比較案例相對位置圖



C.對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整：

情況調整係指「比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。」例如比較標的之成交價格若受不確定性過高之期待因素影響而產生，即需進行情況調整。

另依技術規則第23條之規定，比較標的若有「急買急賣或急出租急承租、期待因素影響之交易等13種情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。

經查最終選取之比較標的7～比較標的9等3件案例並無前述之情況，故與勘估標的間不進行情況調整。

另比較標的7～比較標的9等3件案例之交易日期分別為108年03月、106年09月、106年09月，勘估標的之價格日期為民國110年11月16日，故尚參考龍潭區地價指數進行價格日期調整。

D.比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額：

經考量勘估標的與比較標的性質，最終針對「自然條件」、「發展潛力」等項目進行區域因素調整；個別因素則係針對「宗地個別條件」、「道路條件」、「接近條件」及「週邊環境條件」等項目進行調整。

另有關於比較法評估價格之調整過程，本事務所最終以百分率法進行調整。

E.計算勘估標的之試算價格：

本事務所最終依循「定量分析」及「定性分析」之程序，求取勘估標的之試算價格。

F.決定勘估標的之比較價格：



依技術規則第26條之規定，經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之20以上者，應排除該試算價格之適用。前項所稱百分之20以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之20以上者。

另依估價技術規則第27條之規定，不動產估價師應採用3件以上，經依技術規則第26條規定檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。

茲將本事務所進行比較法計算勘估標的變更後土地單價時之相關比較修正內容整理如下表 26～表 29 中。



表26 評估勘估標的變更後土地平均單價時之比較標的條件分析表

項目	勘估標的	比較標的7	比較標的8	比較標的9
縣市	桃園市	桃園市	桃園市	桃園市
鄉鎮市區	龍潭區	龍潭區	龍潭區	龍潭區
地段號 / 地址	永福段 2714地號土地	永福段2020、 2021地號土地	永福段513地號等 4筆土地	永福段 2027地號土地
現況照片				
價格型態	--	成交價	成交價	成交價
交易價格(元)	--	1,618,386	21,000,000	11,429,000
勘查日期	110/11/16	110/11/16	110/11/16	110/11/16
價格日期	110年11月16日	108年03月	106年09月	106年09月
土地使用分區 及使用地類別	國土保育地區 國土保安用地	一般農業區 農牧用地	一般農業區 農牧用地	山坡地保育區 農牧用地
建蔽率	--	於各種用地內申請建造自用農舍者，其總樓地板面積不得超過495平方公尺，建築面積不得超過其耕地面積百分之10，建築物高度不得超過3層樓並不得超過10.5公尺，但最大基層建築面積不得過330平方公尺。		
允建容積率				
地形	不規則形	不規則形	不規則形	不規則形
地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
面積(m ²)	6,837.51	486.37	6,625.10	3,148.50
臨路情況	雙面臨路	未臨路	單面臨路	單面臨路
面臨道路 /路寬(M)	永福路、永福路 735巷 /6M、4M	未臨路	永福路/7M	巷道/5M
面寬(M)	121	--	187M	88M
平均深度(M)	57	--	35M	36M
交通條件	普通	普通	普通	普通
公共設施	普通	普通	普通	普通
整體條件	普通	普通	普通	普通
成交(預估)價格 (元/m ²)	--	3,327	3,170	3,630
備註	1.以變更為國土保育地區第一類國土保安用地進行評估。 2.面寬與平均深度係以永福路為臨路基準。	--	--	--



表 27 評估勘估標的變更後土地平均單價時與比較標的進行之區域因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的7	調整百分率	比較標的8	調整百分率	比較標的9	調整百分率
交通運輸	主要道路寬度	20M 台3乙線/稍優	20M 台3乙線/稍優	0%	20M 台3乙線/稍優	0%	20M 台3乙線/稍優	0%
	鐵路運輸之便利性	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	機場之便利性	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	海港之便利性	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	公車之便利性	稍劣	劣	-2%	稍劣	0%	劣	-2%
	交流道之便利性	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	小計			-2%		0%		-2%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢傾斜度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	災害影響	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	環境條件	河川區域、水庫集水區、自來水水質水量保護區 劣	水庫集水區、自來水水質水量保護區 稍劣	-2%	水庫集水區、自來水水質水量保護區 稍劣	-2%	山坡地 普通	-4%
	小計			-2%		-2%		-4%
公共設施	灌溉排水設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	集貨市場	稍劣	稍劣	0%	稍劣	0%	稍劣	0%
	觀光遊憩設施	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	服務性設施	稍劣	稍劣	0%	稍劣	0%	稍劣	0%
	小計			0%		0%		0%
發展潛力	區域利用成熟度	稍劣	稍劣	0%	稍劣	0%	稍劣	0%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	未來發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
其他(如治安、地方聲望等)		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素調整百分率				-4%		-2%		-6%



表28 評估勘估標的變更後土地平均單價時與比較標的進行之個別因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的7	調整百分率	比較標的8	調整百分率	比較標的9	調整百分率
宗地個別條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	國土保育地區	一般農業區	0%	一般農業區	0%	山坡地保育區	0%
	使用地編定類別	國土保安用地	農牧用地	0%	農牧用地	0%	農牧用地	0%
	總價與單價關係	面積大，總價高 每單位價格低劣	面積小，總價低 每單位價格高優	-4%	面積大，總價高 每單位價格低劣	0%	面積較大，總價較高 每單位價格較低稍劣	-1%
	法定建蔽率	--	於各種用地內申請建造自用農舍者，其總樓地板面積不得超過495平方公尺，建築面積不得超過其耕地面積百分之10，建築物高度不得超過3層樓並不得超過10・5公尺，但最大基層建築面積不得超過330平方公尺。	0%	同左	0%	同左	0%
	法定容積率			0%		0%		0%
	形狀	不規則形 稍劣	不規則形 稍劣	0%	不規則形 稍劣	0%	不規則形 稍劣	0%
	用地規模	稍優	劣	3%	稍優	0%	普通	1%
	地勢	平坦 優	平坦 優	0%	平坦 優	0%	平坦 優	0%
	寬深度比	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鄰地使用情況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	開發限制	普通	普通	0%	普通	0%	稍優	0%
	小計			-1%		0%		0%
道路條件	臨路面數	雙面臨路 稍優	未臨路 劣	3%	單面臨路 普通	1%	單面臨路 普通	1%
	臨路寬度(M)	6、4 稍劣	未臨路 劣	1%	7 稍劣	0%	5 稍劣	0%
	道路類型	巷道 稍劣	未臨路 劣	1%	巷道 稍劣	0%	巷道 稍劣	0%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	道路規劃	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			5%		1%		1%
接近條件	接近集貨市場程度	無/劣	無/劣	0%	無/劣	0%	無/劣	0%
	接近車站程度	距三坑老街站約2000公尺/稍劣	距三坑老街站約3000公尺/劣	1%	距三坑老街站約1600公尺/稍劣	0%	距三坑老街站約3000公尺/劣	1%
	接近市場程度	距全聯福利中心約4700公尺/劣	距生鮮超市約4200公尺/劣	0%	距全聯福利中心約4400公尺/劣	0%	距生鮮超市約4200公尺/劣	0%
	接近聚落程度	距三坑聚落約2000公尺 稍劣	距瑞源聚落約3700公尺 劣	1.5%	距三坑聚落約2000公尺 稍劣	0%	距瑞源聚落約3700公尺 劣	1.5%
	接近服務性設施	距龍潭大平郵局約3100公尺 劣	距三元派出所約4550公尺/劣	0%	距龍潭大平郵局約3100公尺 劣	0%	距三元派出所約4550公尺/劣	0%
	小計			2.5%		0.0%		2.5%
週邊	嫌惡設施有無	無/優	無/優	0%	無/優	0%	無/優	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%



主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的7	調整百分率	比較標的8	調整百分率	比較標的9	調整百分率
環境條件	排水便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	汲水便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
其他(如規劃適宜性等)		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
個別因素調整百分率				6.5%		1.0%		3.5%

表29 評估勘估標的變更後土地平均單價時之比較價格推定表

項目		比較標的7	比較標的8	比較標的9
交易價格		3,327	3,170	3,630
價格型態		成交價	成交價	成交價
情況因素	調整百分率	0%	0%	0%
	調整後價格 (元/m ²)	3,327	3,170	3,630
價格日期	調整百分率	1.78%	1.53%	1.53%
	調整後價格 (元/m ²)	3,386	3,219	3,686
區域因素	調整百分率	-4%	-2%	-6%
	調整後價格 (元/m ²)	3,251	3,155	3,465
個別因素	調整百分率	7%	1%	4%
試算價格 (元/m ²)		3,462	3,187	3,586
比較標的加權數		25%	40%	35%
加權數計算後金額 (元/m ²)		866	1,275	1,255
最後推定比較價格 (元/m ²)		3,396		



(2)依比較法評估勘估標的單價時各修正因素調整說明

A.情況因素調整

依技術規則第23條之規定比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整，比較標的皆未有非屬於一般正常情形而影響價格，故情況因素不予調整。

B.價格日期因素調整

參照內政部公佈之最新一期都市地價指數，距離勘估標的之價格日期（110年11月16日）最近之已公布地價指數之期別為「110年03月31日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「110年03月31日」之龍潭鄉地價指數為101.97；另距離比較標的7之交易日期（108年03月）最近之地價指數之期別為「108年03月31日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「108年03月31日」之龍潭鄉地價指數為100.19；另距離比較標的8之交易日期（106年09月）最近之地價指數之期別為「106年09月30日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「106年09月30日」之龍潭鄉地價指數為100.43；另距離比較標的9之交易日期（106年09月）最近之地價指數之期別為「106年09月30日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「106年09月30日」之龍潭鄉地價指數為100.43。經參考該地價指數之變動率，最終比較標的1價格日期調整率酌予向上修正1.94%（ $\div (101.97/100.19) - 1$ ）；比較標的2之價格日期調整率酌予向上修正1.53%（ $\div (101.97/100.43) - 1$ ）；比較標的3之價格日期調整率酌予向上修正1.53%（ $\div (101.97/100.43) - 1$ ）。



C.區域因素調整說明

本勘估標的與比較標的7、比較標的8、比較標的9於進行區域因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級共分為5級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣。

經考量勘估標的與比較標的區域價格形成因素之差異，本案針對各比較標的區域因素調整基準及調整說明如下表30所示。

表30 勘估標的變更後區域因素調整說明彙整表

主要項目	次要項目	基準說明	調整說明
交通運輸條件	主要道路寬度	區域內主要道路寬度分為下列 5 級：25m 以上為優、20m(含)以上未滿 25m 為稍優、10m(含)以上未滿 20m 為普通、8m(含)以上未滿 10m 為稍劣、未滿 8m 為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	鐵路運輸之便利性	近鄰地區內有鐵路車站者，條件為優；同一供需圈之類似地區有鐵路車站者，條件為普通；同一供需圈內無鐵路車站者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	機場之便利性	近鄰地區內有機場者，條件為優；同一供需圈之類似地區有機場者，條件為普通；同一供需圈內無機場者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	海港之便利性	近鄰地區內有海港者，條件為優；同一供需圈之類似地區有海港者，條件為普通；同一供需圈內無海港者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	公車之便利性	近鄰地區內，公車站牌 8 處且公車路線達 5 線以上者，條件為優；公車站牌 6 處且公車路線達 3 線以上者，條件為稍優；公車站牌 3 處且公車路線達 2 線以上者，條件為普通；公車站牌 1 處且公車路線達 1 線以上者，條件為稍劣；近鄰地區內無公車站牌者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的 7 公車路線為 1 線，條件為稍劣；比較標的 8、9 近鄰地區無公車站牌，條件為劣。
	接近交流道之程度	近鄰地區內有國道及快速道路交流道者，條件為優；同一供需圈之類似地區有國道及快速道路交流道者，條件為普通；同一供需圈內無國道及快速道路交流道者，條件為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
自然條件	景觀	包括區域環境景觀，及周邊環境建設成效，以視野寬度及景觀是否良好分別判讀優劣等級，一般情形者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	排水之良否	以排水設施之有無，排水設施及狀況是否良好來衡量，是否積水來衡量，一般情形者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。



主要項目	次要項目	基準說明	調整說明
	地勢傾斜度	以地勢高亢、平坦或低窪，以及傾斜程度來衡量，區域地勢平坦為優，其餘依優劣等級判定。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	災害影響	以是否容易有災害以及災害影響程度來衡量，一般情形者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	環境條件	以勘估標的或比較標的所屬環境敏感地區之敏感程度進行比較，將其分為「優」、「稍優」、「普通」、「稍劣」、「劣」等五級。將非屬環境敏感區內之管制強度定義為第 1 級，其優劣等級定義為優；其餘則依環境敏感區內之管制的程度進行分級，管制程度越高，優劣等級越低。每級距調整以不超過 1.5% 為原則。	勘估標的之環境條件為劣（河川區域屬災害類型環境敏感，判斷其管制強度為第 5 級），比較標的 7、8 之環境條件為稍劣（管制強度為第 4 級）。比較標的 9 之環境條件為普通（山坡地屬災害類型環境敏感，判斷其管制強度為第 3 級）。
公共設施	灌溉排水設施	近鄰地區範圍內灌溉排水設施完善程度為調整依據。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	集貨市場	近鄰地區範圍內集貨市場配置數量多寡為調整依據。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	觀光遊憩設施	近鄰地區範圍內觀光遊憩設施配置數量多寡為調整依據。2 處以上為優，1 處為普通，無相關設施為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	服務性設施	以區域內服務性設施之密集程度來衡量，近鄰地區有行政中心(區公所、戶政、地政、圖書館等所在地)者為優，有部分服務性設施(如：農會、郵局、銀行、派出所等)為普通，無服務性設施者為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
發展潛力	區域利用成熟度	綜合考量近鄰地區內土地利用密度及強度，判斷優劣等級。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	重大建設計畫	以近鄰地區是否受到重大建設計畫影響者進行衡量，分有正面影響及負面影響，無明顯影響者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	未來發展趨勢	以人口流動、地區成長趨勢來衡量，若未來發展無明顯趨勢或持平者為普通。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
其他	如治安、地方聲望等	可以區域之治安、地方聲望等來衡量，由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。

備註：於進行區域因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級如未特別列明，依條件共分為 5 級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣，其中各等級係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。

D. 個別因素調整說明

依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級共分為 5 級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣。



經考量本勘估標的與比較標的個別價格形成因素之差異，本案針對各比較標的個別因素調整基準及調整說明如下表31所示。

表31 勘估標的變更後個別因素調整說明彙整表

主要項目	次要項目	基準說明	條件說明
宗地個別條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	按標的所屬之國土功能分區分類/非都市土地使用分區來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	使用地編定類別	按標的所屬之使用地類別編定來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	總價與單價關係	以標的相對坪數多寡及取得相對所需資金數量進行判別。分下列 5 級:優、稍優、普通、稍劣、劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的 8 面積大，總價高，條件為劣；比較標的 7 面積小，總價低，條件為優；比較標的 9 面積較大，總價較高，條件為稍劣。
	法定建蔽率	於各種用地內申請建造自用農舍者，其總樓地板面積不得超過 495 平方公尺，建築面積不得超過其耕地面積百分之 10，建築物高度不得超過三層樓並不得超過 10.5 公尺，但最大基層建築面積不得超過 330 平方公尺。	勘估標的與比較標的相當。
	法定容積率	依形狀對其土地規劃影響情形加以衡量。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	形狀	以標的相對坪數多寡進行判別。分下列 5 級:優、稍優、普通、稍劣、劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	用地規模	地勢平坦為優、緩坡或低窪為普通、陡坡為劣，每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	地勢	周邊建築物越密集或商業活動越熱絡者越優，一般情形者為普通，土地尚未密集利用者為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	鄰地使用情況	依據都市計畫法之規定，判別各使用分區是否有開發限制。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
道路交通條件	開發限制	三面以上臨路為優、雙面臨路為稍優、單面臨路為普通、經私設道路聯接道路為稍劣，未臨路者為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的為雙面臨路，條件為稍優；比較標的 7 未臨路，條件為劣；比較標的 8、9 為單面臨路，條件為普通。
	臨路面數	以標的所面臨道路寬度來衡量，道路寬度在 20M 以上者為優、15M(含)以上未滿 20M 為稍優、8M(含)以上未滿 15M 為普通、4M(含)以上未滿 8M 為稍劣、未滿 4M 或無為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的 8、9 臨路寬度為 4M(含)以上未滿 8M，條件為稍劣；比較標的 7 未臨路，條件為劣。
	臨路寬度(M)	以標的所面臨道路種類來衡量，跨區域聯外道路為優，區域內主要道路為稍優，次要道路為普通，巷道為稍劣，無路者為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的 8、9 為巷道，條件為稍劣；比較標的 7 未臨路，條件為劣。
	道路類型		



主要項目	次要項目	基準說明	條件說明
	道路鋪設	依標的面臨道路鋪設情況判斷。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	道路規劃	依標的周邊道路規劃之路網相對連續程度來衡量，路網越連續且密集越優，反之為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
接近條件	接近集貨市場程度	以標的與集貨市場之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 1% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	接近車站程度	以標的與車站之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的 8 條件為稍劣；比較標的 7、9 條件為劣。
	接近市場程度	以標的與市場之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	接近聚落程度	以標的與聚落之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 1% 為原則。	勘估標的與比較標的 8 條件為稍劣，比較標的 7、9 條件為劣。
	接近服務性設施程度	以標的與服務性設施之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整以不超過 1% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	嫌惡設施有無	嫌惡設施包括變電所、高壓電塔、瓦斯槽、墓地、殯儀館、火葬場、垃圾場、掩埋場、焚化爐等設施及其他對生命安全造成威脅或對居家生活寧適度產生干擾之設施。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
周邊環境	日照	依據標的採光條件進行調整。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	通風	依據標的通風條件進行調整。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	排水便利性	依據標的排水條件進行調整。每級距調整以不超過 1% 為原則。	
	汲水便利性	考量標的周邊汲水便利性進行調整。每等級之調整率以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
其他	如規劃適宜性等	可以規劃適宜性等（綜合考量面積、形狀、寬度、深度等條件）來衡量。由不動產估價師依其觀察與經驗挑選適宜之比較項目。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。

備註：於進行個別因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級如未特別列明，依條件共分為5級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣，其中各等級係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。



(3)比較價格結論

於依循「定量分析」及「定性分析」之程序求取勘估標的之比較價格時，最終依不動產估價技術規則第27條之規定，考量各比較標的資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格。因各比較標的之「差異百分率絕對值加總」依序為15.78%、2.53%及8.53%，依該數值與價格形成因素之接近程度成反比之概念，決定比較標的7、8、9之權重分別為25%、40%、35%。

最終依比較法評估本勘估標的土地之平均單價為新台幣3,396 元/m²。



四、價格決定及理由說明

不動產價格之形成因素眾多，各因素間又具互動性，故價格之決定常受非市場性之因素左右，尤以經濟景氣之起伏、政治環境之變動，供需雙方之心理預期等，不易加以規律性的量化，本案係蒐集市場上可信賴房地價資訊，透過一般之經驗法則，遵遁市場供需情形、最有效使用、競爭、替代、均衡及適合等一般估價原則，綜合考量各項情況及市場接受性，最終採用比較法及土地開發分析法進行評估，估價結果說明如下。

(一) 依比較法及收益法之直接資本化法計算勘估標的變更前土地價格之結果

依前述比較法修正計算勘估標的土地之比較價格為每新台幣21,741元/m²，以收益法之直接資本化法求得勘估標的土地之收益價格為新台幣23,839元/m²。因最終估值決定需同時考量此二種方法，故最終估值形成即與各種方法估值形成關連，因此考量本案之估價目的，針對較重要之方法予以加碼，反之予以減碼。

經考量勘估標的之性質、標準使用狀態、估價基準資料可信程度等諸因素，現場實地勘察區域環境與交通狀況等，最終按比較法權重50%，土地開發分析法權重50%，決定勘估標的合理單價為新台幣22,790元/m²(四捨五入至十位數)。

(二) 依比較法計算本案勘估標的變更後土地價格之結果

依客觀運用技術規則第四十四條第一項第1款之公式進行計算，故最終不採用收益法進行評估。另因農牧用地非屬不動產估價技術規則第70條所指可供開發或建築之土地，故不適合依土地開發分析法進行評估。

依不動產估價技術規則第14條之規定，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。故依前述規定本次僅採用比較法，最終依比較法權重100%，並四捨五入至個位



數，決定本案變更後之土地單價為新台幣3,400元/m²(四捨五入至十位數)。

(三) 計算勘估標的實施國土計畫管制所受損失之變更補償費

本案勘估標的依國土計畫法第32條規定，直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制，對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。

本案依實施國土計畫管制所受損失補償辦法第11條中對於所受損失之變更補償費所訂定之相關規範進行變更補償費之計算，其計算方式如下：

一、非屬災害類型環境敏感地區土地：變更補償費金額＝（合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格－申請補償時之單位土地價格）× 編定為非可建築用地之土地面積× 土地所有權權利範圍。

合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之單位土地價格：22,790元/m²。

申請補償時之單位土地價格：3,400元/m²。

編定為非可建築用地之土地面積：6,837.51m²。

土地所有權權利範圍：1/1。

非屬災害類型環境敏感地區土地變更補償費金額：132,579,319元。（詳見附件3、勘估標的變更補償費計算表）

二、災害類型環境敏感地區土地：變更補償費金額為依前款規定計算所得金額之百分之三十。

經查勘估標的非屬災害類型環境敏感地區土地，故變更補償費不予計算。



伍、依不動產估價技術規則規定須敘明之情況

依不動產估計技術規則之規定，須特別敘明之情況如下表所示，有19項，依本報告書之內容，含括下列項次4、5、9、11等4項，均已於報告書之適當處敘明。

項次	法規條次	估價報告書應敘明要旨	本報告書內容是否含括
1	第6條	以特定價格估價者，應敘明其估價條件。	否
2	第7條	未辦理登記或以部分面積為估價者，應調查註明之。	否
3	第13條第2項	委託人未領勘，無法確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書敘明。	否
4	第14條	因情況特殊不能採取二種以上方法估價者，應於估價報告書中敘明。	是，已於報告書之適當處敘明。
5	第15條	決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。	是，已於報告書之適當處敘明。
6	第22條第2項	查證蒐集之比較標的確有困難之事項部分，應於估價報告書中敘明。	否
7	第24條	進行價格調整時，其調整以百分率法為原則，亦得以差額法調整，並應於估價報告書中敘明。	否
8	第25條	勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率不受百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素總調整率百分之三十之限制。	否
9	第27條	以試算價格決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。	是，已於報告書之適當處敘明。
10	第33條第2項	以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，因情況特殊不宜採契約租金估價，並於估價報告書中敘明者，不受「各期淨收益應以勘估標的之計算為原則」之限制。	否
11	第35條第2項	收益法估價蒐集最近三年間之資料有困難時，應於估價報告書中敘明。	是，已於報告書之適當處敘明。
12	第43條第2項	收益資本化率或折現率之決定有採取其他方法計算之必要時，應於估價報告書中敘明。	否



項次	法規條次	估價報告書應敘明要旨	本報告書內容是否含括
13	第64條	因特殊狀況致土地或建物投資無法產生相對正常報酬之成本，於成本估價時得不予計入或於折舊中扣除，並應於估價報告書中敘明。	否
14	第68條第2項	建物累積折舊額之計算，得考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。	否
15	第69條第2項	土地成本價格之求取有困難者，得以比較法或收益法計算之，並於估價報告書中敘明。	否
16	第79條第2項	以土地開發分析法估價時，勘估標的資本利息負擔特殊，或土地取得未立即營造施工者，資本利息綜合利率得再就第1項規定之二分之一部分調整計算，並於估價報告書中敘明。	否
17	第86條	附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成之影響。但以素地估價為前提並於估價報告書敘明者，不在此限。	否
18	第102條	實際建築使用之容積率超過法定容積率之房地估價，應以實際建築使用合法部分之現況估價，並敘明法定容積對估值之影響。	否
19	第105條	建物原核定用途與現行土地使用管制不符之合法建物，應以現行土地使用分區管制允許之建物用途估價，並就其與建物法定用途估價之差額於估價報告書中敘明。	否



陸、其他與估價相關之必要事項

無其他與估價相關之必要事項。

附件1-3、土地登記謄本1份（1張）

土地登記第二類謄本（地號全部）

龍潭區永福段 2714-0000地號



列印時間：民國110年11月11日10時36分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由茗強不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：9E8H226F，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
大溪地政事務所 主 任 陳志宗
大溪電謄字第174229號
資料管轄機關：桃園市大溪地政事務所 謄本核發機關：桃園市大溪地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國110年07月08日 登記原因：分割
面 積：****6,837.51平方公尺
使用分區：特定農業區 使用地類別：丁種建築用地
民國110年01月 公告土地現值：****5,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：（一般註記事項）桃園市政府104年10月16日府地測字第10402702421號公告105年度地籍圖重測區
重測前：三坑子段313-7地號
（一般註記事項）依桃園市政府105年11月28日府地測字第1050285787號函辦理
（一般註記事項）段界調整前：河川底段714地號
（一般註記事項）依據桃園市政府109年2月18日府地用字第1090038050號函辦理分區調整
因分割增加地號：2714-0001地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國073年04月24日 登記原因：總登記
原因發生日期：民國073年03月20日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：財政部國有財產署
統一編號：03732401
住 址：台北市大安區光復南路116巷18號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月****1,000.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 *****33.8元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

附件2-3、地籍圖謄本1份（1張）

地籍圖謄本

大溪電謄字第174229號

土地坐落：桃園市龍潭區永福段2714地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：

桃園市大溪地政事務所

本謄本核發機關：

桃園市大溪地政事務所

主任：陳志宗

中 華 民 國

110年11月11日10時36分



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由茗強不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：9E8H766X，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件3-3、勘估標的變更補償費計算表1份（1張）

勘估標的變更補償費計算表

第1頁，共1頁

項次	所在地段	地號	土地使用分區及 土地使用地類別	面積(m ²)	所有權人	管理者	權利範圍	既有合法可建 築用地之單位 土地價格 (元/m ²)	編定為非可建 築用地時之單 位土地價格 (元/m ²)	變更補償費 單價(元/m ²)	土地變更補償費 (新台幣元)
1	桃園市龍潭區 永福段	2714	特定農業區 丁種建築用地	6,837.51	中華民國	財政部 國有財產署	1/1	22,790	3,400	19,390	132,579,319
合計				6,837.51							132,579,319

附件 4-3、不動產估價師證明文件 1 份（3 張）

不動產估價師證書

(104)台內估字第000480號

姓名：蘇又德

性別：男

出生日期：民國068年09月21日

國民身分證統一編號：N123516101

頒證依據：不動產估價師法第3條



內政部部长

陳威仁

中華民國 104 年 11 月 25 日

Real Estate Appraiser Certificate

Name SU, YU-TE

Sex M

Date of Birth September 21, 1979

I.D. No. N123516101

This is to certify that the above person is a qualified Real Estate Appraiser pursuant to Article 3 of the Real Estate Appraiser Act.

Minister of the Interior

Wei-jen Chen

Date of Issuance November 25, 2015

Printing Serial No. (印製編號) 000563

臺中市不動產估價師開業證書

(104)中市地估字第000083號(換發)

姓名：蘇又德

性別：男

出生日期：民國 068年09月21日

國民身分證統一編號：N123516101

頒證依據：不動產估價師法第6條

有效期限：至民國 112年12月01日止

事務所名稱：茗強不動產估價師聯合事務所

事務所地址：臺中市西區民權路252巷3號二樓



市長 盧秀燕

中華民國 108 年 10 月 30 日

Taichung City Real Estate Appraiser Practicing License

Name SU, YU-TE

Sex M

Date of Birth September 21, 1979

I.D. No. N123516101

Expiration Date of License December 01, 2023

According to Article 6 of the Real Estate Appraiser Act, this practicing license is issued for the above person, a certified Real Estate Appraiser. This license is valid for four years.

Mayor

Shiou-Yen Lu

Date of Issuance October 30, 2019



台中市不動產估價師公會會員證書

(111) 中估師證字第 102 號

查 蘇又德 不動產估價師業經本會審
查通過依法加入本會為會員 此證

基本資料

一、不動產估價師開業證書字號：(104)中市地估字第 000083 號

二、事務所名稱：茗強不動產估價師聯合事務所

三、事務所開業地址：台中市西區民權路 252 巷 3 號 2 樓

四、入會日期：中華民國一〇四年十二月八日

五、會員證書有效期限：至民國 111 年 12 月 31 日

理事長

郭世琛



中華民國 111 年 01 月 01 日

印製編號：第 111066 號



評估桃園市復興區高遶段592地號土地 實施國土計畫管制所受損失補償金—— 不動產估價報告書

委託人：內政部營建署

受託人：茗強不動產估價師聯合事務所

出件日期：中華民國111年05月21日



<提供客戶「如品佳茗，回甘力強」之服務，是我們的責任>

茗強不動產估價師聯合事務所

MING CHIANG REAL ESTATE APPRAISER FIRMS

地址：臺中市西區民權路252巷3號2樓

電話：(04)2202-2662

傳真：(04)2202-2737

E-mail：mingattorney@gmail.com

網址：http://594mcreaf594.com/



不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：茗強估字第M20C040-4號。

二、委託人：內政部營建署。

三、勘估標的基本資料

(一) 勘估標的土地標示：桃園市復興鄉高繞段 592 地號土地。

(二) 產權狀況：

1. 現況土地所有權人、權利範圍：如下表所示。

現況土地產權狀況表

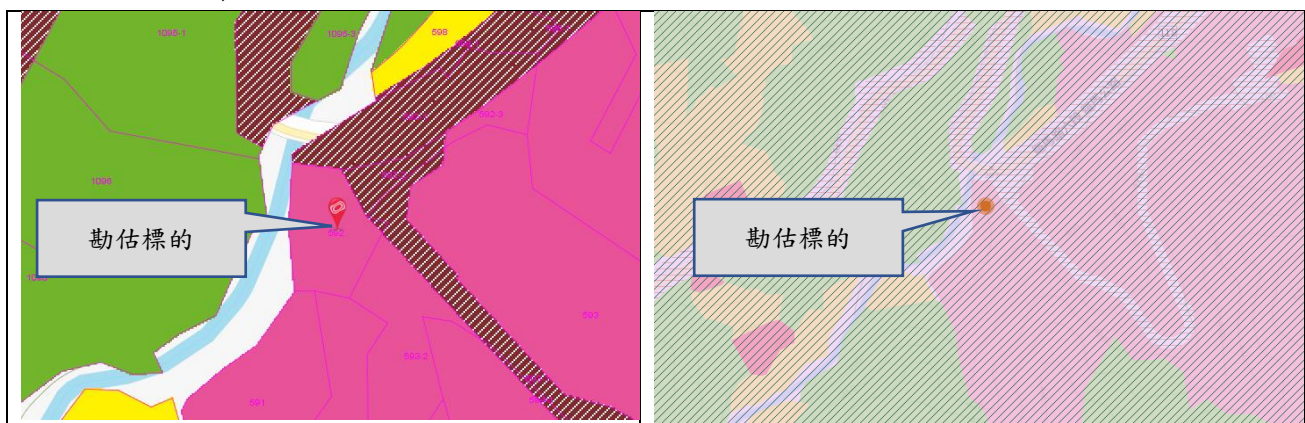
項次	所在地段 (桃園市復興區)	地號	土地使用分區 及使用地類別	面積 (m ²)	所有權人	管理者	權利範圍	持有面積 (m ²)	備註
1	高繞段	592	山坡地保育區 遊憩用地	865.00	中華民國	原住民族 委員會	1/1	865.00	
合計				865.00				865.00	

補充說明：本表係依據桃園市大溪地政事務所於民國 110 年 11 月 11 日所核發之勘估標的土地登記謄本所載內容填寫。

2. 他項權利及其他負擔：依據桃園市大溪地政事務所於民國 110 年 11 月 11 日所核發之勘估標的土地登記謄本所載，勘估標的無他項權利事項記載。

(三) 評估標的權利種類：完整所有權。

(四) 土地使用分區管制規定或其它管制事項：勘估標的桃園市復興鄉高繞段 592 地號土地係屬非都市土地，土地使用分區及使用地類別為山坡地保育區遊憩用地，位於水庫集水區第一級環境敏感區，亦位於自來水水質水量保護區、山坡地等第二級環境敏感區。詳見下圖所示。





- (五) 臨路條件：勘估標的北側面臨路寬約 8 公尺之羅馬公路六段。
- (六) 勘估標的使用現況：經現場勘察，勘估標的現況為雜木林。
- (七) 不動產型態：遊憩用土地。

四、估價前提

- (一) 估價目的：提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考。
- (二) 價格種類：正常價格。
- (三) 價格日期：民國 110 年 11 月 16 日（將來實際價格日期係於直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖之日）。
- (四) 勘察日期：民國 110 年 11 月 16 日。
- (五) 估價條件：
 - 1. 本案以委託人提供之土地標示為估價範圍，進行市場適當價值之評估，不考慮其使用現況是否有租賃權、設定他項權利或被占用、限制登記等情事對所有權價值之影響。
 - 2. 評估本案土地正常價格時，不考慮地上物對土地價格之影響，即以獨立估價原則進行評估。
 - 3. 本次評估係為提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考，故先依其變更前之土地使用分區及使用地類別(山坡地保育區遊憩用地)依比較法及土地開發分析法進行評估；另考量勘估標的其變更後之國土計畫編定係為國土保育地區第一類土地，參酌其使用性質及可使用強度，變更編定後僅以農牧用地做為比較法評估之基礎。

五、評估價值結論

經本所不動產估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及專業意見分析後，本案變更前之土地採用比較法、土地開發分析法進行評估，變更後之土地則採用比較法進行評估，最終價格決定如下：



(一) 本案變更前、後之土地(山坡地保育區遊憩用地)單價

估價方法(變更前)	評估單價 (元/m ²)	備註
比較法	1,345	<p>本案於進行折現現金流量分析法時，參考標的近鄰地區土地使用型態，係詳加調查、推估營運期間之各項收入、費用或成本等資料，可充分反應勘估標的未來可作為露營區營運時之價值，故該方法之可信度高；於採用比較法時，考量比較標的坐落之區位條件、土地利用現況及與勘估標的間之替代性較低，故比較法之可信度低，且難以反應其未來可作露營區營運時之價值。</p> <p>最終依「比較法」權重0%，「折現現金流量分析法」權重100%，並四捨五入至十位數，決定勘估標的之土地平均單價為新台幣1,510元/m²。</p>
折現現金流量分析法	1,507	
最後決定價格	1,510	
估價方法(變更後)	評估單價 (元/m ²)	備註
比較法	507	<p>有關非可建築用地之單位土地價格，由於市場缺乏收益案例，難以客觀運用技術規則第44條第1項第1款之公式進行計算，故最終不採用收益法進行評估。另因農牧用地非屬不動產估價技術規則第70條所指可供開發或建築之土地，故不適合依土地開發分析法進行評估。</p> <p>依不動產估價技術規則第14條之規定，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。故依前述規定本次僅採用比較法，最終依比較法權重100%，並四捨五入至十位數，決定本案變更後之土地單價為新台幣510元/m²。</p>
最後決定價格	510	

(二) 勘估標的變更前之既有合法可建築用地之單位土地價格：新臺幣 1,510 元/m²。

(三) 勘估標的變更後編定為非可建築用地時之單位土地價格：新臺幣 510 元/m²。

(四) 勘估標的依非屬災害類型環境敏感地區土地之條件計算之變更前後土地單價差額：新臺幣 1,000 元/m²。

(五) 本案係非屬災害類型環境敏感地區土地，變更補償費金額為新臺幣 865,000 元。（詳見附件 3、勘估標的變更補償費計算表）

(六) 本案係非屬災害類型環境敏感地區土地，變更補償費金額為新臺幣 新臺幣 865,000 元



以上評估結果僅適用於計算勘估標的市價以提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考。另使用本不動產估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師：

蘇 又 德



不動產估價師證書字號：(104)台內估字第000480號。

不動產估價師開業證書字號：(104)中市地估字第000083號（換發）。

桃園市不動產估價師公會會員證書字號：(111)中估師證字第102號。



目 錄

壹、序言	337
一、估價立場聲明	337
二、不動產估價報告書基本聲明事項	337
三、不動產估價報告書使用之限制條件	338
四、本案簡介	340
貳、估價基本事項說明	341
一、不動產估價報告書案號	341
二、委託人	341
三、勘估標的之基本資料	341
(一) 勘估標的土地標示	341
(二) 不動產型態	341
(三) 評估標的權利種類	341
四、價格日期	341
五、勘察日期	341
六、價格種類	341
七、估價條件	341
八、估價目的	341
九、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔	342
(一) 現況土地所有權人、權利範圍、土地使用分區	342
(二) 他項權利及其他負擔	342
十、利益衝突之聲明	342
十一、現況勘察情況說明	342
十二、估價資料來源說明	342
參、價格形成之主要因素分析	344
一、一般因素分析	344
(一) 政策因素	344
(二) 經濟因素	346
(三) 社會因素	348
二、市場概況分析	349
(一) 不動產市場概況分析	349
(二) 區域不動產市場價格水準分析	350



三、區域因素分析	352
(一) 區域環境概述	352
(二) 近鄰地區之公共設施概況	355
(三) 近鄰地區之交通運輸概況	356
(四) 區域環境內之重大公共建設及觀光景點	357
(五) 近鄰地區公共設施概述	357
(六) 近鄰地區未來發展趨勢	357
(七) 地區不動產市場概況	357
四、個別因素分析	359
(一) 土地個別條件	359
(二) 土地法定使用管制與其他管制事項	360
(三) 土地利用情況	367
(四) 環境敏感查詢結果	368
五、最有效使用分析	369
(一) 最有效使用之定義	369
(二) 有關勘估標的之最有效使用分析	369
肆、價格評估	370
一、價格評估前提與價格種類	370
二、估價方法之選定及選用該方法之理由	370
(一) 估價方法之選定	370
(二) 選定之理由	371
三、計算過程說明	373
(一) 勘估標的價格評估	373
四、價格決定及理由說明	414
(一) 依比較法及土地開發分析法計算勘估標的變更前土地價格之結果 414	
(二) 依比較法計算勘估標的變更後土地價格之結果	415
(三) 計算勘估標的實施國土計畫管制所受損失之變更補償費	415
伍、依不動產估價技術規則規定須敘明之情況	416
陸、其他與估價相關之必要事項	418



柒、本報告書檢附之圖說資料

附件1-4、土地登記謄本1份（1張）

附件2-4、地籍圖謄本1份（1張）

附件3-4、勘估標的變更補償費計算表1份（1張）

附件4-4、不動產估價師證明文件1份（3張）



表目錄

表 1 鄰近地段內三種建築用地買賣實例彙總表.....	350
表 2 鄰近地段內三種建築用房地買賣實例彙總表.....	351
表 3 勘估標的個別條件分析表.....	359
表 4 勘估標的聯外及聯絡道路系統綜整表.....	360
表 5 本案開發所涉相關法規彙整表.....	366
表 6 三種建築用地土地與房地市場案例案例採用或不採用為本案比較標 的之理由說明表.....	374
表 7 評估本案變更前之土地比較標的條件分析表.....	378
表 8 評估本案變更前之土地區域因素比較調整分析表.....	379
表 9 評估本案變更前之土地個別因素比較調整分析表.....	380
表 10 評估本案變更前之土地比較價格推定表.....	381
表 11 評估本案變更前之土地區域因素調整說明彙整表.....	383
表 12 評估本案變更前之土地個別因素調整說明彙整表.....	385
表 13 本案折現現金流量分析期間各階段所屬年度說明表.....	389
表 14 勘估標的預計開發為露營園區住宿房價彙整表.....	390
表 15 本年度平日、假日(含國定假日)天數統計表.....	390
表 16 西元 2020 年 1 月至西元 2020 年 12 月民宿客房住用率統計表	391
表 17 本案預計開發之露營區之年度住宿收入推算表.....	391
表 18 收益資本化率計算表.....	397
表 19 計算勘估標的價格之折現現金流量分析表.....	400
表 20 評估本案變更後之土地比較標的條件分析表.....	405
表 21 評估本案變更後之土地區域因素比較調整分析表.....	406
表 22 評估本案變更後之土地個別因素比較調整分析表.....	407
表 23 評估本案變更後之土地比較價格推定表.....	408
表 24 評估本案變更後之土地區域因素調整說明彙整表.....	410
表 25 評估本案變更後之土地個別因素調整說明彙整表.....	411



圖目錄

圖 1 高遠段 592 地號土地地籍圖套疊示意圖.....	340
圖 2 近一年景氣對策信號走勢圖.....	347
圖 3 價格日期前一年內景氣對策信號說明圖.....	347
圖 4 勘估標的所屬行政區之地理位置示意圖.....	352
圖 5 勘估標的周邊之非都市土地使用地類別圖示意圖.....	354
圖 6 勘估標的周邊之航照圖.....	354
圖 7 勘估標的地籍位置標示圖.....	359
圖 8 勘估標的聯外及聯絡道路系統圖.....	360
圖 9 勘估標的地質敏感查詢結果.....	368
圖 10 勘估標的及比較標的 1~3 相對位置圖.....	375
圖 11 勘估標的及比較標的 4~6 相對位置圖.....	404



不動產估價報告書

壹、序言

一、估價立場聲明

- (一) 我方以公正第三人立場進行客觀評估。
- (二) 我方與委託單位及受勘估單位僅為單純業務往來關係。
- (三) 本事務所及本所估價師與委託單位、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無國際會計準則第 24 號所定之關係人或實質關係人之情事。
- (四) 本報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事，報告書中所提之事實描述具真實確切性。
- (五) 本報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。
- (六) 我方對於本標的無現有或可預期的利益；對於與本標的相關的權利關係人，我方亦無個人私利或偏見。
- (七) 我方收取之報酬，係基於專業勞務之正當報酬、不為不正當之競價；亦絕不刻意扭曲合理估價之結果；亦不因刻意滿足客戶需要、達成特定估價結果或促成其他事件的發生而有所不同。
- (八) 本估價報告書內容遵循不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論，並符合不動產估價師全國聯合會頒布之「敘述式估價報告書範本」格式。

二、不動產估價報告書基本聲明事項

本不動產估價報告書，係在下列基本假設條件下製作完成：

- (一) 除非報告書中有特別聲明，勘估標的之所有權視為是正常狀態、且具市場性。
- (二) 除非報告書中有特別聲明，評估結論是在未考慮不動產抵押權或其他權利設定的情況下進行的。



- (三) 本報告書係在假設不動產所有權人是負責而可靠的，且該不動產的管理情況未來將維持穩定情形下評估。
- (四) 報告書中引用他人提供之資訊經估價師盡力查證後認為是確實可靠的。
- (五) 勘估標的中的土地及其地上物之結構於報告書中被認為屬一般正常情形，無任何隱藏或未被發現之影響該不動產價值條件。因此，本估價報告書對這些隱藏或無法在一般勘察中發現的條件不負責任。
- (六) 勘估標的土地之面積及界址範圍，於報告書中被認為屬一般正常情況下，依據土地謄本及地籍圖所標示之面積及範圍。若有不可抗力或其他之因素，須確認土地之面積或鑑界位置時，須依據專業地政測量人員之測量為準。
- (七) 除非不動產估價報告書中有特別聲明，所評估的不動產均被認為符合環境保護相關法規之規定，而未受到任何限制事項。
- (八) 除非在不動產估價報告書中有特別聲明，勘估標的可能存在或不存在的危險因子，不列入估價師的勘察範圍之內。不動產估價師並不具備了解不動產內部成分或潛在危險的知識能力，也沒有資格檢測這種物質；石棉、尿素、胺／甲醛泡沫絕緣體等類材料及其他潛在的危險材料的存在，可能會影響不動產的價值。不動產估價報告書中的假設前提，是勘估標的中沒有會導致價值降低的元素或因子。不動產估價報告書對於這些情況、及用於發現此等狀況的專業或工程知識不負責任。如有需要，不動產估價報告書使用者須另聘這一類領域的專家進行分析。

三、不動產估價報告書使用之限制條件

本不動產估價報告書使用之一般限制條件如下：

- (一) 本不動產估價報告書或不動產估價報告書複本的持有者，無出版本不動產估價報告書的權利。



- (二) 除非有事先安排或同意，本估價案的不動產估價師不必對估價報告書之受估不動產的相關問題，給予進一步的諮詢、證詞或出席法院。
- (三) 在沒有經過估價師書面同意的情況下，不動產估價報告書的全部或其中某部份內容(尤其是估價結論、估價師身分、估價師所屬的事務所)不得經由廣告、公共關係、新聞、銷售或其他傳播媒體公諸於眾。
- (四) 估價報告書中提供的任何一價值估計值，僅適用於整個不動產的估價。除非在估價報告書中另有聲明，否則，任何將整個受估不動產價值按權利比例劃分或其他的劃分，都使本報告書估價結果無效的。
- (五) 估價報告書中的預測、預估或經營結果估計，乃立基於當前市場條件、預期短期需求及供給因素、與連續穩定的經濟基礎上。因此，這些預測將隨著將來條件的不同而改變。
- (六) 本估價報告書提供之估價金額僅作為委託人在報告書所載之估價目的限制下諮詢、使用或參考，估價目的變更可能使該估價金額發生改變。因此，本報告書無法適用於其他估價目的下之諮詢使用。
- (七) 本不動產估價報告書評估結果係在委託人提供之估價條件下形成，委託人或使用報告書者應了解不動產估價報告書中所載之估價條件，以避免誤用本不動產估價報告書所載之估價金額。
- (八) 本估價報告書提供估價金額僅具有不動產價值諮詢的特性，不必然成為該不動產價格最後決定金額。
- (九) 本估價報告書根據不動產估價師法或其相關法規所負擔損害賠償責任，僅限於以委託人支付估價服務費用為計算基礎之一定金額範圍。
- (十) 本不動產估價報告書評估結果為價格日期當時價值之參考，價格日期變動時，評估結果可能產生變動。

四、本案簡介

本次評估係為提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考，故先依其變更前之土地使用分區及使用地類別，依比較法及土地開發分析法進行評估；另考量勘估標的其變更後之國土計畫編定係為國土保育地區第一類土地，參酌其使用性質及可使用強度，僅以農牧用地做為比較法評估之基礎。

勘估標的為桃園市復興鄉高遶段592地號土地，經現場實地勘察，勘估標的係位於復興區長興里，為非都市土地範圍之山坡地保育區遊憩用地，其現況為雜木林。有關勘估標的之地籍圖套疊地形圖，如下圖1之藍色實線內所示。



圖1 高遶段 592地號土地地籍圖套疊示意圖



貳、估價基本事項說明

一、不動產估價報告書案號：茗強估字第M20C040-4號。

二、委託人：內政部營建署。

三、勘估標的之基本資料

(一) 勘估標的土地標示：桃園市復興鄉高遶段 592 地號土地。

(二) 不動產型態：遊憩用土地。

(三) 評估標的權利種類：完整所有權。

四、價格日期：民國110年11月16日(將來實際價格日期係於直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖之次日之後)。

五、勘察日期：民國110年11月16日。

六、價格種類：正常價格。

七、估價條件

(一) 本案以委託人提供之土地標示為估價範圍，進行市場適當價值之評估，不考慮其使用現況是否有租賃權、設定他項權利或被占用、限制登記等情事對所有權價值之影響。

(二) 評估本案土地正常價格時，不考慮地上物對土地價格之影響，即以獨立估價原則進行評估。

(三) 本次評估係為提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考，故先依其變更前之土地使用分區及使用地類別(山坡地保育區遊憩用地)依比較法及土地開發分析法進行評估；另考量勘估標的其變更後之國土計畫編定係為國土保育地區第一類土地，參酌其使用性質及可使用強度，變更編定後僅以農牧用地做為比較法評估之基礎。

八、估價目的

本次估價結果係做為評估勘估標的資產價值提供委託者做為發放實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考，報告書中所載之價值僅限於該目的之參考，不適用於其他用途。該價格形成的主要基礎係以勘估標的能於目前不動產市場中，在合理的去化時間內可售出之價格。



九、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔

(一) 現況土地所有權人、權利範圍、土地使用分區：如下表所示。

現況土地產權狀況表

項次	所在地段 (桃園市復興區)	地號	土地使用分區 及使用地類別	面積 (m ²)	所有權人	管理者	權利範圍	持有面積 (m ²)	備註
1	高繞段	592	山坡地保育區 遊憩用地	865.00	中華民國	原住民族 委員會	1/1	865.00	
合計				865.00				865.00	

補充說明：本表係依據桃園市大溪地政事務所於民國 110 年 11 月 11 日所核發之勘估標的土地登記謄本所載內容填寫。

(二) 他項權利及其他負擔：依據桃園市大溪地政事務所於民國 110 年 11 月 11 日所核發之勘估標的土地登記謄本所載，勘估標的無他項權利事項記載。

十、利益衝突之聲明

本事務所及本估價師與委託單位、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無國際會計準則第24號所定之關係人或實質關係人之情事。

十一、現況勘察情況說明

- (一) 勘估標的現場領勘人員：自行前往勘查。
- (二) 現場勘察參考資料：委託人提供之土地建物查詢資料、地籍圖謄本、指北針、航照圖、土地使用分區套繪圖等，亦透過地籍圖、相關套繪圖（例如地籍圖套繪航照圖）進行現場比對及確認，然正確座落位置應依據地政事務所鑑定之界址為準。
- (三) 勘估標的使用現況：經現場勘察，勘估標的現況為雜木林。

十二、估價資料來源說明

- (一) 不動產權利狀態係以桃園市大溪地政事務所核發之勘估標的土地登記謄本所載資料為準。
- (二) 不動產個別條件及區域環境內容，係親自赴標的現場勘察，並依都市計畫書、地籍圖等相關資料查證記錄之。



- (三) 不動產價格評估依據，係於標的現場實際訪查交易、收益及成本資訊，並依估價師檔案資料共同整理而得。
- (四) 市場比較案例等資料，係已經本事務所估價人員循一般估價作業程序，及盡最大的努力於相關資訊之查證，其資訊被認為是可信的，本所將其運用於價格之推估過程中。



參、價格形成之主要因素分析

一、一般因素分析

一般因素（general value influences）會對不動產所構成地區形成全盤性的影響，由此確定該經濟社會之不動產價格水準，而成為各個不動產具體決定價格之基礎。以下依序針對政策、經濟、社會等一般因素進行說明。

（一）政策因素

政策因素包含土地利用計畫及管制狀態、土地及建築物之結構及管制狀態、租金及交易管制狀態、不動產稅制狀態、住宅政策等。以下僅針對近年與本案相關之重要不動產政策進行說明或分析。

1. 不動產交易實價登錄

自民國101年8月1日開始實行之不動產交易實價登錄，相關之經紀人員、地政士及權利人分別依據不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例，皆要求須進行實價申報登錄，有助不動產交易資訊透明化。

另為精進實價登錄制度，《平均地權條例》於108年7月31日經總統修正公布，並經行政院定自109年7月1日施行，將買賣案件調整以權利人及義務人（買賣雙方）為申報義務人，且申報時機提前於申請移轉登記時併同辦理，並依違法情節調整買賣案件罰則區分輕重。109年7月1日施行的新制將申報時機提前至申請買賣移轉登記時一併辦理，相較修法前大幅提前30天申報，可縮短資訊揭露時程，讓不動產交易資訊更即時，且可簡化行政流程，避免漏報的情形發生；另申報責任回歸買賣雙方，透過買賣雙方互相確認，可減少申報不實或哄抬價格情形，確保交易資訊真實正確。此外，立法院於109年12月30日三讀通過「實價登錄2.0」相關修法，修法內容包括「預售屋全面納管並即時申報」、「揭露完整門牌」、「違規不改加重處罰」、「增加主管機關查核權」以及「禁止紅單轉讓」，並自110年7月1日開始施行。



2.《國土計畫法》之實施

《國土計畫法》已於民國104年12月18日經立法院完成三讀程序，經總統於105年1月6日公布，並由行政院定自民國105年5月1日施行，另「國土計畫法部分條文修正草案」已於109年4月17日經立法院三讀通過。

參照《國土計畫法》第45條規定，直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖之日起，《區域計畫法》不再適用。《國土計畫法》施行後，「全國國土計畫」將取代現行「全國區域計畫」；「直轄市、（縣）市國土計畫」將取代「直轄市、（縣）市區域計畫」，至國土功能分區將取代現行土地使用分區；且《區域計畫法》規定之計畫擬定、變更、核定與公告、土地使用管制、罰則等相關事宜已納入《國土計畫法》內並明訂相關規定，而依據《區域計畫法》授權訂定之《非都市土地使用管制規則》、《非都市土地開發許可審議作業規範》等相關子法規，亦均已納入《國土計畫法》內另訂之。惟《國土計畫法》執行前尚有9年過渡期間，《區域計畫法》仍具有效力。

桃園市政府依據「全國國土計畫」之指導，於109年2月擬定「桃園市國土計畫」草案，並經內政部於110年4月核定通過，以實踐國土計畫之成長管理，並作為桃園市土地空間規劃之最高指導計畫。

另桃園市國土計畫是以民國125年為目標年進行規劃，並預估桃園市人口將持續成長達250萬人，國家產業發展核心的角色定位愈發重要，居住及產業發展用地的供需平衡將面臨嚴重挑戰，並因此提出完整的因應策略、發展區位與時序；同時也參考現況環境敏感地區及非都市土地使用分區，直接轉換劃設完成桃園市國土功能分區圖，為「桃園市國土功能分區圖」法定作業奠定基礎。



（二）經濟因素

經濟因素包含儲蓄消費投資水準與國際收支狀態（經濟成長）、財政金融狀態、利率水準、技術革新及產業結構變化、租稅負擔狀態、物價工資及就業水準、交通體系狀態、國際化狀態等。茲就相關重要之不動產經濟因素說明如下。

經濟因素包含儲蓄消費投資水準與國際收支狀態（經濟成長）、財政金融狀態、利率水準、技術革新及產業結構變化、租稅負擔狀態、物價工資及就業水準、交通體系狀態、國際化狀態等。茲就相關重要之不動產經濟因素說明如下。

據國家發展委員會發布之民國110年08月景氣對策信號（詳見下圖2、圖3）110年8月景氣對策信號綜合判斷分數為39分，較上月增加1分，燈號續呈紅燈；景氣領先指標轉呈上升，同時指標續呈下跌，惟跌幅較上月略降，反映疫情衝擊影響已減緩。外需部分，受惠全球終端需求持續回升，5G、車用晶片、物聯網等科技應用需求強勁，且傳產貨品需求亦持續成長，帶動8月貿易、生產、銷售及金融面指標持續擴增；內需部分，因疫情影響，零售餐飲及勞動市場需求仍較去年同期下滑，惟隨疫情趨穩，管制措施調降，均已較上月回升。展望未來，行政院已編列1,600億元「中央政府嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別預算第4次追加預算」，隨國內疫情趨穩，管制措施陸續放寬，加以政府啟動振興五倍券及各界加碼措施帶動下，內需消費可望漸次回溫；投資方面，國內半導體相關供應鏈持續發展高階製程，5G、綠能及航空航運業等投資持續擴增，均有助推升國內投資動能；出口方面，受惠全球經濟穩健回升，主要國家積極推動基礎建設，動能可望續強。惟變種病毒疫情擴散風險仍存，及主要國家貿易及科技爭端持續，後續發展仍須審慎關注，並妥為因應。

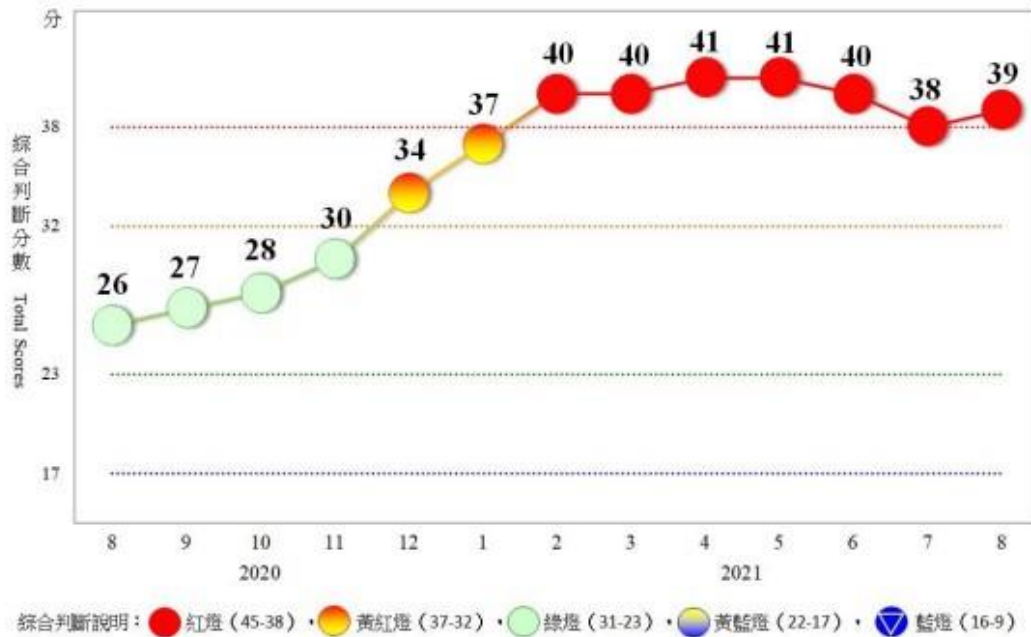


圖2 近一年景氣對策信號走勢圖

		2020年					2021年									
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月		8月	
		燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	燈號	%	燈號	%
綜合判斷	燈號	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	
	分數	26	27	28	30	34	37	40	40	41	41	40	38		39	
貨幣總計數M1B		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	16.6	●	15.5
股價指數		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	44.1	●	34.4
工業生產指數		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	15.7 _r	●	11.9
非農業部門就業人數		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	-1.18	●	-0.92
海關出口值		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	27.9	●	15.9
機械及電機設備進口值		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	34.0	●	31.6
製造業銷售量指數		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	14.3 _r	●	12.8
批發、零售及餐飲業營業額		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	3.9 _r	●	9.7
製造業營業氣候測驗點		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	103.7 _r	●	103.5

註：1.各構成項目除製造業營業氣候測驗點之單位為點(基期為95年)外，其餘均為年變動率；除股價指數外均經季節調整。

2. r 為修正值。

圖3 價格日期前一年內景氣對策信號說明圖



（三）社會因素

社會因素包含人口狀態、家族構成及世代分離狀態、都市形成及公共建設狀態、教育及社會福利狀態、交易及使用收益習慣、建築式樣狀態、資訊化進展狀態、生活方式狀態等。茲就相關重要之不動產社會因素說明如下。

人口為社會經濟構成的基本要素之一，人口數量及年齡結構的變化為決定一地區發展的重要關鍵。透過人口成長及人口分布組成分析，能夠說明都市成長與都市化現象之過程；而藉由人口結構的推算，可適時地反映出地區人口成長類型與大致的社會和經濟狀況，亦能了解該地區未來勞動人口之充足與否。

1.人口成長

依桃園市復興區戶政事務所統計資料，自民國101年09月至110年10月之間，復興區人口由10,626人增加至12,491人，共增加1,865人，年平均增加1.76%。

2.人口分布

依桃園市復興區戶政事務所統計資料，復興區於110年10月人口數共計12,491人，約占全桃園市總人口數之0.6%，其中三民里、澤仁里、義盛里分別以人口數2,479人、1,725人、973人分居人口數前3位，為人口主要聚集之鄰里，另勘估標的所屬之長興里人口數共計788人。

3.人口組成

依桃園市復興區戶政事務所統計資料顯示，自民國101年09月至110年10月間（近十年間），復興區之人口年齡層結構多以30歲至54歲之青壯年人口為主。

另復興區近十年的扶養率由37.62%增加至40.71%，扶老比由14.25%增加至18.95%，扶幼比由23.37%下降至21.76%，十年間勞動人口由7,721人至8,877人，顯見復興區之勞動參與及經濟生產力雖略有增加，惟幼年人口逐漸減少、老年人口逐漸提升，使復興區少子化及高齡化人口趨勢日益顯著。



二、市場概況分析

（一）不動產市場概況分析

由於全球終端需求強勁，加上國內投資明顯優於預期，商品出口持續擴張，但民間消費仍受防疫管制措施影響，表現疲弱抵銷部分增幅，2021第三季經濟成長率概估值為3.8%，較上季回落。景氣指標方面仍反映出整體經濟的強勁動能，9月景氣綜合判斷分數為38分，是自2月以來連續亮出的第八顆紅燈。外銷訂單持續亮眼，寫下連19個月正成長，9月訂單更達629億美元，破紀錄創歷年單月最高，總計第三季訂單金額1,717億美元，年增21.7%。資金方面，全球市場資金呈寬鬆狀態且在低利率水準，加上國內持續實行疫情紓困方案，第三季M1B及M2年增率分別為15.7%及8.6%，資金仍相當充沛。隨著通膨升溫、聯準會計畫啟動縮表引發美股震盪，讓向來高度連動的台股也無法倖免，第三季起價格與成交量同步下滑，7月呈現先漲後跌走勢，最高至18,034點歷史新高，隨後急挫1,140點，月線翻黑。8月初更遇上連九跌，成交較7月量縮約三分之一，9月再受一連串國際事件，包括恆大債務危機、FOMC會議決策、美債上限議題、中國雙限政策等影響，重挫3.18%。最終季線下跌820.69點，以16934.77點作收。

7、8月仍受疫情全國三級警戒管制未解、民俗月淡季以及兩項不動產新制推行等因素，實質房市交易相關活動放緩。9月甩開疫情干擾，加上經濟基本面仍佳，驅使等待已久的實質需求出籠，推升房市快速回溫。2021第三季全台移轉量為7.37萬棟，較上季減少21.8%，比去年同期減少19.5%，六都均同步滑落，反映市場信心受到影響而表現遲滯。價格方面，持續受到低利環境與資金充沛影響，第三季全台房價仍有支撐，除了雙北地區較上季微幅修正外，其餘仍呈現上漲，其中新竹縣市受科技產業持續暢旺的帶動下，季漲3.71%，連續三季正成長。第三季建照量逐步回穩至年初水準，較第二季增加約15.8%，台南市更呈現倍數成長，主要是當地產業擴廠效應，大量工作人口剛



性需求，建商推案信心樂觀。整體而言房市景氣仍在復甦的循環軌道上，短期內雖有本土疫情爆發影響房市，但在資金充沛與低利率環境持續支撐下，隨著疫情趨穩後，自住購屋需求強勁的力道持續推升，房市走勢仍將維持正面樂觀。

（資料來源：2021年第三季 - 信義不動產評論）

（二）區域不動產市場價格水準分析

勘估標的為非都市計畫範圍內之山坡地保育區遊憩用地，經依內政部地政司不動產交易實價查詢服務網蒐集於近鄰地區或同一供需圈內之類似地區距離價格日期近5年內（交易期間介於民國105年01月至110年10月）交易案例，鮮有遊憩用地土地市場交易案例，故本案另蒐集近鄰地區或類似地區內與本案與遊憩用地土地使用性質相似之丙種建築用地之交易案例進行比較分析。

經依內政部地政司不動產交易實價查詢服務網蒐集與勘估標的條件較為接近於復興區中距離價格日期近5年內（民國105年09月至110年10月）之交易實例，丙種建築用地土地買賣實例計有23筆（如下表1所示），另丙種建築用地房地買賣實例計有6筆（如下表2所示）。經調查下表1內之交易案例，依土地個別條件之不同，土地成交單價多為1,000元/㎡~1,700元/㎡之間之間。

表1 鄰近地段內丙種建築用地買賣實例彙總表

項次	鄉鎮市區	地段地號	交易 年/月	總價 (萬元)	土地移轉面積 (㎡)	土地單價 (元/㎡)
1	復興區	義盛段 1392 地號	110/03	25.00	390.00	641
2	復興區	水流東段 49 地號	109/10	740.60	800.00	9,258
3	復興區	水流東段 49 地號	109/08	740.60	800.00	9,258
4	復興區	霞雲段 1599、1599-1 地號	109/05	80.00	530.00	1,509
5	復興區	霞雲段 394 地號	108/09	30.00	356.00	843
6	復興區	高遶段 789 地號	108/03	25.00	260.00	962
7	復興區	水流東段 26-1 地號	107/12	9.00	67.75	1,328
8	復興區	水流東段 26-1 地號	107/12	9.00	67.75	1,328
9	復興區	高坡段 97 地號	107/09	30.00	405.00	741
10	復興區	色霧閣段 159 地號	107/05	90.00	890.00	1,011
11	復興區	霞雲段 1649 地號	107/05	95.00	460.00	2,065



項次	鄉鎮市區	地段地號	交易 年/月	總價 (萬元)	土地移轉面積 (m ²)	土地單價 (元/m ²)
12	復興區	高遠段 1223 地號	107/05	45.00	220.00	2,045
13	復興區	水流東段 1-78 地號	107/03	0.24	590.00	4
14	復興區	義盛段 1006 地號	107/03	98.00	590.00	1,661
15	復興區	義盛段 1332 地號	106/08	35.75	550.00	650
16	復興區	巴陵段 763 地號	106/04	5.00	32.00	1,563
17	復興區	合流段 265-3 地號	106/04	160.00	137.00	11,679
18	復興區	巴陵段 763 地號	106/04	5.00	32.00	1,563
19	復興區	義盛段 565、566、566-1 地號	106/02	60.00	571.00	1,051
20	復興區	霞雲段 1550 地號	105/12	50.00	259.00	1,931
21	復興區	霞雲段 1648 地號	105/12	110.00	320.00	3,438
22	復興區	高坡段 98 地號	105/11	60.00	470.00	1,277
23	復興區	霞雲段 1272-2 地號	105/10	38.00	128.00	2,969

表2 鄰近地段內丙種建築用地買賣實例彙總表

項次	鄉鎮 市區	地段地號	交易日期	總價 (萬元)	土地面積 (m ²)	土地單價 (元/m ²)
1	復興區	三民路一段 143 號	110/07	280.00	108.00	5,185
2	復興區	水管頭 12 之 15 號	110/05	49.84	74.00	1,762
3	復興區	水管頭 12 之 3 號	107/11	380.00	74.00	10,270
4	復興區	水管頭 12 之 16 號	107/08	220.00	74.00	5,945
5	復興區	水管頭 12 之 33 號	106/04	250.00	60.00	8,333
6	復興區	水管頭 12 之 15 號	106/03	225.00	74.00	6,081

三、區域因素分析

(一) 區域環境概述

1. 地理位置

勘估標的所屬行政區為桃園市復興區，復興區位於桃園市東南端，北鄰大溪區，東北鄰新北市三峽區、烏來區，東南接宜蘭縣大同鄉，西南與西北鄰新竹縣尖石鄉、關西鎮。有關勘估標的所屬行政區之地理位置示意圖，如下圖4所示。



圖4 勘估標的所屬行政區之地理位置示意圖

2. 地形與地勢

復興區內台地的河階地形十分發達，河階既寬且長，且在溪流的兩岸呈對稱分布。這些河階地形的發育與台北盆地的陷落、河流的襲奪、河路的改變等都有密切的關係。角板山附近的河階分布極



廣，位於復興區對岸的溪口台地是由四層階狀台地構成的地形景觀，階地上種植水稻及其他農作物。

3.區域人口概況

復興區全區面積約為350.78平方公里，計有10里、125鄰，經查桃園市復興區戶政事務所人口統計平台於110年10月之統計資料，復興區家戶數為3,884戶，人口數為12,491人，人口密度約為每平方公里36人。

復興區於110年10月，人口分布以三民里之人口數最多(2,479人、832戶)，依次澤仁里(1,715人、565戶)、義盛里(973人、255戶)。

另本案標的位於長興里，里內共788人、237戶。

4.區域土地利用情形

(1) 區域土地使用分區概況：本案標的位於桃園市復興區，標的周邊屬非都市土地計畫範圍，區域土地以遊憩用地為最主要之使用地類別，其餘則夾雜有林業用地、農牧用地、交通用地及零星丙種建築用地。

(2) 區域土地利用強度：低強度，低密度利用狀態。茲參考內政部國土測繪中心之國土測繪圖資服務雲（網址為：<https://maps.nlsc.gov.tw/>），將勘估標的周邊之非都市土地使用地類別圖示意圖列示如下圖5所示，另將勘估標的周邊之航照圖列示如下圖6所示。



圖5 勘估標的周邊之非都市土地使用地類別圖示意圖



圖6 勘估標的周邊之航照圖

- (3)區域土地利用情況：勘估標的所在區域屬非都市土地山坡地保育區，標的周邊現況多以林業或作露營區等觀光休閒使用為主，土地利用強度為低密度，另區域周邊鮮有商業活動，為生活機能較為不便之區域。
- (4)產業發展趨勢穩定。
- (5)商業活動之聚集性差。



(6)產業活動之聚集性普通。

(7)整體而言，區域產業發展潛力差。

5.區域建物利用情況

(1)近鄰地區建物樓層概況：本案標的臨近地區建物型態以透天厝為主。

(2)近鄰地區建物使用情況：透天厝及平房多作為住宅使用。

(二) 近鄰地區之公共設施概況

1.水電供給：本區水電供應、瓦斯、電訊等公用設備普通。

2.公共設施

(1)接近市場之距離為16.2公里以內。

(2)接近里鄰公園之距離為27.1公里以內。

(3)接近國民小學之距離為6.3公里以內。

(4)接近國民中學之距離為14.8公里以內。

(5)接近服務性設施如郵局、銀行、醫院等之距離為7.0公里以內。

(6)停車場地之便利程度為220公尺以內。

(7)公害發生之程度：無。

(8)嫌惡設施：距離為1.4公里以內。

嫌惡設施可以定義為「為達成公共利益，服務一般民眾，但可能對生活品質、生命健康等造成威脅，以致於住戶希望不要設置在其住家附近的設施。亦可稱之為「鄰避」設施(NIMBY, Not-In-My-Back-Yard；不要在我家後院)。嫌惡(鄰避)設施基本上可分為下列兩大類：

A. 對生命健康或安全性形成威脅

a.機場周邊：飛安疑慮、飛機起降噪音刺耳。

b.加油站、瓦斯槽、瓦斯行：大量汽油、天然氣處就像不定時炸彈。

c.工業區、工廠：易產生廢氣、廢水，還會發生工安意外。



d.高壓電塔、基地台、變電所：電磁波、輻射，無形中對人體造成傷害。

B.對生活品質或寧適度產生干擾

a.宮廟神壇：唸經、放鞭炮等噪音，信眾燒香、燒紙錢，香火味刺鼻。

b.殯儀館：常舉行喪葬儀式，干擾居家生活。

c.禮儀公司、墳墓、靈骨塔：對一般人來說較不祥，心理易產生恐懼。

d.高架道路：車流噪音、臨高架橋的住戶隱私性較差。

e.停車塔：周邊車輛出入多，居民出入較不安全。

f.焚化爐、垃圾場：垃圾車出出入觀感不佳，且周邊環境衛生較差。

g.傳統市場：小環境恐較髒亂，老鼠、蟑螂可能也會比較多。

h.特種行業：與一般住家作息相反，出入人口較複雜。

i.鐵軌鐵路平交道：震動、噪音。

經實地勘察，勘估標的周邊 1 公里無顯著嫌惡設施。

(9)優質設施

優質設施諸如如景觀、面河、面海等特殊區位景緻，另與「鄰避」設施相反之用詞則為「迎毗」設施(YIMBY, Yes-In-My-Back-Yard)，如：公園、圖書館等設施。經實地勘察，勘估標的周邊 1 公里無顯著優質設施。

(三) 近鄰地區之交通運輸概況

1.主要道路規劃情形

區域內交通主要以陸運為主，區域內聯絡道路以羅馬公路為主，其他聯絡道路多為巷道或產業道路。



2. 聯外道路規劃情形

區域內以市道118號(羅馬公路)為主要聯絡道路，若經該道路向西可通往新竹縣橫山鄉，並可銜接台3線與國道3號聯外；若向東可通往羅浮部落，並可銜接台7線。整體而言，區域聯外交通系統便捷性尚可。

3. 大眾運輸工具

本案標的區域內交通工具多以自備車輛為主，大眾運輸工具以公車為主，於羅馬公路有公車路線，主要之公車路線有5109號、5109A號、F901號等路線。

(四) 區域環境內之重大公共建設及觀光景點

以標的為中心，半徑 3,000 公尺以內有石門水庫。

(五) 近鄰地區公共設施概述

以標的為中心，距勘估標的最接近之公共設施為位於東北側半徑約3,600公尺處之長興國小，其路線距離約6.3公里，故勘估標的近鄰地區整體公共設施之服務機能便利性為差。

(六) 近鄰地區未來發展趨勢

標的所在區域位於桃園市復興區地區非都市土地計畫範圍，近鄰地區屬山坡地保育區，周邊主要產業以觀光、休閒農業及農業混和，屬一、三級產業，未來發展趨勢將以觀光、農業為主要產業。

(七) 地區不動產市場概況

1. 不動產市場供給趨勢

(1) 區域環境多屬原始林之樣態。

(2) 區域環境內交易市場建物多以舊屋或中古房屋為流通對象，以透天厝產品為主，土地則多以農牧用地為主。

(3) 整體而言，住宅不動產市場供給以農牧用地土地為主。

(4) 不動產市場供給趨勢平穩。

(5) 預計未來市場供給趨勢平穩。



2.不動產市場需求趨勢

- (1)區域環境內居住人口呈平穩，對房地產市場需求亦平穩。
- (2)區域環境內公共設施差、交通尚可、市容景觀尚可，區域環境內以農牧用地需求為主。
- (3)住宅不動產市場需求以透天厝為主。
- (4)不動產市場需求趨勢平穩。
- (5)預計未來市場需求趨勢平穩。



四、個別因素分析

(一) 土地個別條件

1. 勘估標的個別條件分析

茲將勘估標的個別條件分析整理如下表 3。

表3 勘估標的個別條件分析表

項目	內容
1.勘估標的地段號	桃園市復興區新興段 470 地號
2.面積	865.00 m ² (折合為 261.66 坪)
3.基地臨路寬度	15 公尺
4.基地平均深度	38 公尺
5.面前道路名稱	羅馬路六段
6.形狀	不規則形
7.地勢	平坦
8.土地使用分區	山坡地保育區遊憩用地
9.土地使用現況	經現場勘察，勘估標的現況為雜木林。
10.備註	--

2. 地籍位置標示：如下圖7所示。



3.基地四周臨路情形、臨接道路狀況：勘估標的北側臨路寬8公尺之羅馬路六段。有關勘估標的周邊道路系統，如下表4、圖8所示。

表4 勘估標的聯外及聯絡道路系統綜整表

道路層級	道路名稱	道路寬度(m)	說明
聯絡道路	市道118(羅馬公路)	8	往西行逕可連接台3線，再向北行可通往關西服務區接國道3號。
聯外道路	台3線	23	向北行可達新竹縣關西鎮、桃園市龍潭區。
聯外道路	國道3號	38	向北可通往桃園市高原交流道，往西可前往新竹縣關西交流道。



圖8 勘估標的聯外及聯絡道路系統圖

4.位置概述：勘估標的位於上高遠部落之西南側約310公尺處。

(二) 土地法定使用管制與其他管制事項

1.標的土地法定使用編(劃)定

勘估標的屬非都市土地，土地使用分區及使用地類別為山坡地保育區遊憩用地。

2.法令使用管制或其他管制事項

相關法令對於勘估標的土地之管制內容列示如下：



◎ 非都市土地使用管制規則（節錄部份）

（民國65年03月30日發佈，最新修正日期為民國110年07月15日）

第六條

非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣（市）政府通知土地登記機關於土地登記簿標示部加註臨時使用用途及期限。中央目的事業主管機關及直轄市、縣（市）政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。前項容許使用及臨時性設施，其他法律有禁止或限制使用之規定者，依其規定。

海域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如非都市土地使用管制規則之各種使用地容許使用項目及許可使用細目表；海域用地容許使用項目及區位許可使用細目 如非都市土地使用管制規則之海域用地容許使用項目及區位許可使用細目表。

非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。目的事業主管機關為辦理容許使用案件，得視實際需要，訂定審查作業要點。

第九條

下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣（市）主管機關得視實際需要酌予調降，並報請中央主管機關備查：

- 一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。
- 二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。
- 三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。



- 五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。
- 六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 八、殯葬用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。

經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區或行政院同意設立之自由經濟示範區土地使用計畫而規劃之特定專用區或工業區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。

經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。

第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：

- 一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。
- 二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。
- 三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。
- 四、古蹟保存用地之中央主管機關：文化部。

非都市土地使用管制規則對遊憩用地之容許使用項目、許可使用細目如下：

使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
遊憩用地	(一)遊憩設施	同乙種建築用地		本款各目高爾夫球場除外。
	(二)戶外遊憩設施	同丙種建築用地		
	(三)水岸遊憩設施	1.水岸遊憩建築及構造物		



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
		2.水上遊憩器材租售店		不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
		3.船泊加油設施		
		4.遊憩停泊碼頭及修護設施		
		5.遊艇出租		
		6.警衛或消防救生設備及建築		
		7.其他水岸遊憩設施		
		(四)觀光遊憩管理服務設施	同丙種建築用地	
	(五)古蹟保存設施		古蹟及其保存設施	
	(六)鄉村教育設施	同甲種建築用地		
	(七)行政及文教設施	同甲種建築用地		
	(八)衛生及福利設施		1.醫療機構	本款各目不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
			2.衛生所（室）	
			3.護理機構及精神復建機構	
			4.老人福利機構	
			5.兒童少年婦女身心障礙福利機構	
			6.社區活動中心及社會救助機構	
			7.其他衛生及福利設施	
	(九)安全設施	同乙種建築用地		
	(十)宗教建築	同甲種建築用地		
	(十一)公用事業設施		1.郵政局所及郵件處理場	本款各目位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
			2.電信公司營運處(所)	
			3.電信線路中心及機房設施	
			4.電信、微波收發站(含基地臺)	
			5.天然氣事業球型儲氣槽、管槽等儲氣設備	
			6.液化石油氣及其他可燃性高壓氣體容器儲存設施	
			7.加油站、加氣站	
			8.發電、輸電、配電、變電等設施	
			9.自來水設施	
			10.抽水站	
			11.國防設施	
			12.警察分局、駐在所、檢查哨或消防分小隊	
			13.油庫、輸油設施、輸氣設施	
			14.天然氣事業加壓站、整壓站及其他有關之設備	
			15.海堤設施	
			16.人行步道、涼亭、公廁設施	
			17.衛星廣播電視事業、無線及有線電視、廣播電臺及其相關設施	
			18.自來水公司施設之簡易自來水工程設施、自來水、淨水設備、配水池、加壓站及管線工程等設施	
			19.一般廢棄物回收貯存清除處理設施	
			20.公路汽車客運業、市區汽車客運業(場站)設施	
			21.水力發電輸水管設施	



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
			22.其他公用事業設施	
	(十二)農作使用 (包括牧草)	同農牧用地		
	(十三)交通設施		1.氣象局及其設備	
			2.氣象觀測站、地震測報站、海象觀測站、水文觀測站	
			3.雷達站	
			4.電信線路中心及機房、衛星站、地平發射站	
			5.航空站、助航設施	位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。
			6.道路之養護、監理安全等設施	
			7.汽車修理業	
			8.汽車運輸業場站、設施	位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。
			9.駕駛訓練班	
			10.道路鐵路港灣及其設施	
			11.停車場	
			12.貨櫃集散站	不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
			13.道路收費站、道路服務及管理設施	
			14.其他交通設施	
	(十四)生態體系保護設施	同林業用地		
	(十五)水源保護及水土保持設施	同礦業用地		
	(十六)林業使用	同農牧用地		
	(十七)森林遊樂設施	同丙種建築用地		
	(十八)再生能源相關設施		1.再生能源發電設施	一、限於遊憩設施使用。 二、限於風力發電、太陽光電及地熱發電之發電設施點狀使用，點狀使用面積不得超過六百六十平方公尺。



使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
				三、本款各目位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。
			2.再生能源輸送管線設施	限於線狀使用。
	(十九)溫泉井及溫泉儲槽	同甲種建築用地		
	(二十)兒童課後照顧服務中心	同甲種建築用地		

(三)本案開發所涉相關法規

勘估標的位於桃園市復興區，屬非都市計畫範圍之山坡地保育區遊憩用地之土地。茲將有關本案開發可能涉及之相關法規，彙整如下表5所示。

表5 本案開發所涉相關法規彙整表

項次	法規名稱	涉及事項	主管機關
一	土地法規		
1	區域計畫法	位於都市土地、非都市土地之管制	中央：內政部 地方：直轄市、縣（市）政府
2	非都市土地使用管制規則	位於非都市土地內土地管制指導	
二	營建法規		
1	建築法	建築法第三條，適用地區及適用範圍、申請建築之審查許可、施工管理及使用管理等事項之辦法	中央：內政部 地方：直轄市、縣（市）政府
2	建築技術規則	本技術規則中關於建築基地、建物主體、建蔽容積率、汙水處理及消防規範	
3	營造業法	依本法規範之所有建築物為提高營繕工程施工品質及營造業技術水準	
4	消防法	關於開發基地、建築物主體之火災預防、災害搶救、災害調查與鑑定等相關災害搶救規範	
5	新竹縣建築管理自治條例	訂定新竹縣轄區內興辦建築事業等相關市級規定	地方：新竹縣政府



項次	法規名稱	涉及事項	主管機關
三	災害法規		
1	災害防救法	各種災害之預防、應變及復原重建	中央：內政部 地方：直轄市、縣（市）政府
2	地質敏感區劃定變更及廢止辦法	位於山崩地滑、活動斷層地質敏感區之中央主管機關認定	中央：經濟部 地方：直轄市、縣（市）政府
四	水利法規		
1	水利法	依據本法第三、四章，水權、水權登記之取得或收益權	中央：經濟部 地方：直轄市、縣（市）政府
2	自來水法	於水質水量保護區內取用地面水或地下水者，除該區內非營利之家用及公共給水，水資源保育、排水、生態遊憩觀光設施及其他水利設施維護管理	
五	環保法規		
1	環境影響評估法	預防及減輕其開發行為對環境造成不良影響，且須辦理環境影響評估等情形及規定	中央：行政院 環保署 地方：直轄市、縣（市）政府
2	開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準	依據環境影響評估法辦理相關規定及評估項目	
3	水污染防治法	防治排放水污染，確保水資源之清潔，以維護生態體系	

資料來源：本事務所整理。

（三）土地利用情況

- 1.土地是否有出租情形：☐是☒否☐委託人未告知，無法確定。
- 2.土地現況是否被他人占用：☐是☒否☐委託人未告知，無法確定。
- 3.土地是否有未登記之法定他項權利：☐是☒否☐委託人未告知，無法確定。
- 4.土地是否含現有巷道：☐是☒否☐委託人未告知，無法確定。
- 5.土地鄰旁是否有嫌惡設施經過：☐是☒否☐委託人未告知，無法確定。
- 6.土地是否含法定空地：☐是☒否☐委託人未告知，無法確定。



(四) 環境敏感查詢結果

經查經濟部中央地質調查所地質敏感區線上查詢系統，勘估標的土地全部位於活動斷層地質敏感區及地下水補注地質敏感區內，詳見圖9。



查詢結果：

☐是(☐全部 ☐部分) ☒否 位於公告之地質敏感區內

地質敏感區種類： 無

*****查詢結果列印完畢*****

- 註： 一、 本查詢結果地籍資料使用內政部國土測繪中心 107年5月 提供之地籍圖電子檔調整組合而成。
- 二、 本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性，應由查詢者自行舉證。如地籍位置有疑義，應以各縣市地政事務所核發之謄本，以及各縣市政府（地質法主管機關）地質敏感區列表清冊為準。
- 三、 本查詢結果為經濟部中央地質調查所網路線上製發。

圖9 勘估標的地質敏感查詢結果



五、最有效使用分析

（一）最有效使用之定義

依據不動產估價技術規則（以下簡稱「技術規則」）第2條第17款之規定，最有效使用係指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所作得以獲致最高利益之使用。其中所稱之「通常之使用能力」，依據國際評價準則（International Valuation Standards）之規定，係指「合理而有效率的經營或一般而充分的管理」。

（二）有關勘估標的之最有效使用分析

勘估標的為位於桃園市復興區之山坡地保育區遊憩用地，現況為雜木林，其允建建蔽率、允建容積率分別為40%、120%，整體而言現況尚屬低度利用。

另勘估標的係屬可供開發建築利用之土地，經綜合考量本案併用範圍整體土地面積、形狀、寬度、深度、臨路等條件，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，考量當地使用習慣，土地利用型態多作露營區使用，故判定該勘估標的未達最有效使用。



肆、價格評估

一、價格評估前提與價格種類

本次鑑定評估價格種類係屬限定條件下的正常價格。所謂限定價格，係指具有市場性之不動產，在下列限定條件之一所形成之價值，並以貨幣金額表示者：

- (一) 以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的。
- (二) 以不動產合併為目的。
- (三) 以違反經濟合理性之不動產分割為前提。

二、估價方法之選定及選用該方法之理由

(一) 估價方法之選定

1. 各種估價方法之說明

依內政部頒布之「不動產估價技術規則」，一般性估價方法包括比較法、收益法、成本法、土地開發分析法等，考慮市場供需及交易慣例評估其合理市場價格，對於各種估價方法之定義如下。

- (1) 比較法：係指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格的方法，其適用於任何不動產產品之評估。
- (2) 收益法之直接資本化法：係指以勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法，該方法適用於具有收益之不動產。
- (3) 收益法之折現現金流量分析法，指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。前項折現現金流量分析，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。
- (4) 成本法：係指勘估標的於價格日期當時重新取得或重新建造所需成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法，大部分於建築物成本價值評估時適用，除此之外，大型開發案亦多以成本法評估。



(5)土地開發分析法：係指根據土地法定用途及使用強度進行開發及改良導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價格之方法，多用於土地素地價值之評估。

2.本案估價方法之選定

本次土地鑑定評估作業以比較法及折現現金流量分析法為估價方法。

(二) 選定之理由

1.勘估標的簡介

勘估標的為桃園市復興鄉高遠段592地號土地，估價目的為查估勘估標的市價以提供實施國土計畫管制所受損失之變更補償費參考。經現場實地勘察，勘估標的現況為雜木林。

2.估價方法選定之理由

(1)依勘估標的性質選定估價方法

依本案之估價條件第1點，本案不考慮現況是否有租賃權、被占用等情事對所有權價值之影響；另依本案之估價條件第3點，評估本案土地正常價格時，不考慮容積移轉、開發時程獎勵等特殊因素，但勘估土地於價格日期之法令規範內可合法爭取之樓地板面積（如陽台等免計容積）則予以考量，並依其價格日期當時最有效使用進行計算。

因勘估標的近鄰地區或類似地區內有多筆與勘估標的土地條件相同或相似之比較標的成交資料，故本事務所先採用比較法進行評估。

另考量勘估標的所屬之遊憩用地允許使用項目與近鄰地區之土地使用現況，評估勘估標的未來可作露營區使用。其營業項目主要收入係為住宿收入、餐飲收入等2大類，故亦可依折現現金流量分析法進行評估。



另考量土地開發分析法係指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格，而鮮有與勘估標的相似之於最有效使用開發後之市場銷售之案例可供參考，故較不適宜採用土地開發分析法進行評估。

故本事務所最終除採用比較法外，亦採用折現現金流量分析法等二種方法評定勘估標的之價值。



三、計算過程說明

(一) 勘估標的價格評估

1. 依比較法計算勘估標的(變更前)單價之過程說明

(1) 比較法之估價程序

比較法估價之程序可依序分為「蒐集並查證比較標的相關資料」、「選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的」、「對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整」、「比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額」、「計算勘估標的之試算價格」及「決定勘估標的之比較價格」等六步驟。

A. 蒐集並查證比較標的相關資料

依「不動產估價技術規則」第12條規定，不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：(1)實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。(2)與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。(3)與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。(4)實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

經參考內政部「不動產交易實價查詢服務網」所登錄之資料，於距價格日期近5年內（105年9月至110年10月）之交易案例，本事務所先行於勘估標的近鄰地區或同一供需圈內之類似地區內蒐集與勘估標的進行變更前之現況條件較為接近之三種建築用地土地及房地買賣實例。

B. 選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的

經參考內政部「不動產交易實價查詢服務網」所登錄之資料，於距價格日期近5年內（105年9月至110年10月）交易案例之蒐集資料可信度、與勘估標的之價格形成因素之相近程度，



最終選取3件丙種建築用地案例作為評估勘估標的於變更前之比較案例，並將其依序編號為比較標的1～比較標的3。

有關表1、表2內案例採用或不採用為本案比較標的之理由，如下表6所示。另有關勘估標的與比較標的之相對位置如下圖10所示。

表6 丙種建築用地土地與房地市場案例案例採用或不採用為本案比較標的之理由說明表

項次	鄉鎮市區	地段地號	交易 年/月	總價 (萬元)	土地移轉 面積(m ²)	土地單價 (萬元/m ²)	採用或不採用為 比較標的之理由
1	復興區	義盛段 1392 地號	110/03	25.00	390.00	641	標的未臨路。
2	復興區	水流東段 49 地號	109/10	740.60	800.00	9,258	親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易。
3	復興區	水流東段 49 地號	109/08	740.60	800.00	9,258	政府機關標讓售。
4	復興區	霞雲段 1599、1599-1 地號	109/05	80.00	530.00	1,509	標的未臨路。
5	復興區	霞雲段 394 地號	108/09	30.00	356.00	843	有民情風俗因素之交易。
6	復興區	高遶段 789 地號	108/03	25.00	260.00	962	親友、員工或其他特殊關係間之交易。
7	復興區	水流東段 26-1 地號	107/12	9.00	67.75	1,328	親友、員工或其他特殊關係間之交易。
8	復興區	水流東段 26-1 地號	107/12	9.00	67.75	1,328	親友、員工或其他特殊關係間之交易。
9	復興區	高坡段 97 地號	107/09	30.00	405.00	741	個別條件與勘估標的差異較大。
10	復興區	色霧鬧段 159 地號	107/05	90.00	890.00	1,011	整體條件與勘估標的較為接近，選取為比較標的 2。
11	復興區	霞雲段 1649 地號	107/05	95.00	460.00	2,065	個別條件與勘估標的差異較大。
12	復興區	高遶段 1223 地號	107/05	45.00	220.00	2,045	標的未臨路。
13	復興區	水流東段 1-78 地號	107/03	0.24	590.00	4	向政府機關承購之案件。
14	復興區	義盛段 1006 地號	107/03	98.00	590.00	1,661	整體條件與勘估標的較為接近，選取為比較標的 1。
15	復興區	義盛段 1332 地號	106/08	35.75	550.00	650	已選用其他合適之案例，故不予採用。
16	復興區	巴陵段 763 地號	106/04	5.00	32.00	1,563	持分移轉(1/5)，難以量化調整。
17	復興區	合流段 265-3 地號	106/04	160.00	137.00	11,679	交易含未登記建物，個別條件與勘估標的差異較大。
18	復興區	巴陵段 763 地號	106/04	5.00	32.00	1,563	持分移轉(1/5)，難以量化調整。

項次	鄉鎮市區	地段地號	交易 年/月	總價 (萬元)	土地移轉 面積(㎡)	土地單價 (萬元/㎡)	採用或不採用為 比較標之理由
19	復興區	義盛段 565、566、566-1 地號	106/02	60.00	571.00	1,051	個別條件與勘估標的 差異較大。
20	復興區	霞雲段 1550 地號	105/12	50.00	259.00	1,931	親友、員工或其他特殊 關係間之交易。
21	復興區	霞雲段 1648 地號	105/12	110.00	320.00	3,438	價格形成日期較久遠， 替代性較差。
22	復興區	高坡段 98 地號	105/11	60.00	470.00	1,277	價格形成日期較久遠， 替代性較差。
23	復興區	霞雲段 1272-2 地號	105/10	38.00	128.00	2,969	現況已和他筆土地合 併，難以確認標的位 置。
24	復興區	三民路一段 143 號	110/07	280.00	108.00	5.185	坐落區域條件差異較 大，不予採用。
25	復興區	水管頭 12 之 15 號	110/05	49.84	74.00	1,762	整體條件與勘估標的 較為接近，選取為比較 標的 3。
26	復興區	水管頭 12 之 3 號	107/11	380.00	74.00	10,270	已選用其他合適之案 例，故不予採用。
27	復興區	水管頭 12 之 16 號	107/08	220.00	74.00	5,945	已選用其他合適之案 例，故不予採用。
28	復興區	水管頭 12 之 33 號	106/04	250.00	60.00	8,333	價格形成日期較久遠， 替代性較差。
29	復興區	水管頭 12 之 15 號	106/03	225.00	74.00	6,081	價格形成日期較久遠， 替代性較差。



圖10 勘估標的及比較標的1~3相對位置圖



C.對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整：

情況調整係指「比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。」例如比較標的之成交價格若受不確定性過高之期待因素影響而產生，即需進行情況調整。

另依技術規則第23條之規定，比較標的若有「急買急賣或急出租急承租、期待因素影響之交易等13種情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。

經查最終選取之比較標的1～比較標的3等3件案例並無前述之情況，故與勘估標的間不進行情況調整。

另考量比較標的1～比較標的3等3件案例之交易日期分別為107年03月18日、107年05月16日、110年05月19日，勘估標的之價格日期為民國110年11月16日，故尚參考復興區地價指數進行價格日期調整。

D.比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額：

經考量勘估標的與比較標的性質，最終針對「交通運輸」、「自然條件」、「公共設施配置」、「發展潛力」及「其他」等項目進行區域因素調整；最終並針對「宗地個別條件」、「道路條件」、「接近條件」、「周邊環境條件」及「其他」等項目進行個別因素調整。

另有關於比較法評估價格之調整過程，本事務所最終以百分率法進行調整。

E.計算勘估標的之試算價格：

本事務所最終依循「定量分析」及「定性分析」之程序，求取勘估標的之試算價格。



F.決定勘估標的變更前之比較價格：

依技術規則第26條之規定，經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。前項所稱百分之二十以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之二十以上者。

另依估價技術規則第27條之規定，不動產估價師應採用三件以上，經依技術規則第26條規定檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。

茲將本事務所進行比較法計算勘估標的變更前土地單價時之相關比較修正內容整理如下表7～表10中。



表7 評估本案變更前土地比較標的條件分析表

項目	本案標的	比較標的1	比較標的2	比較標的3
縣市	桃園市	桃園市	桃園市	桃園市
鄉鎮市區	復興區	復興區	復興區	復興區
地段號	高遠段592地號	義盛段1006地號	色霧閣段159地號	水管頭12之15號
價格型態	--	成交價	成交價	成交價
現況照片				
交易價格(元)	--	980,000	900,000	498,400
勘察日期	110年11月16日	110年11月16日	110年11月16日	110年11月16日
價格日期或交易日期	110年11月16日	110年06月13日	107年11月27日	107年05月28日
使用分區 使用地類別	山坡地保育區 遊憩用地	山坡地保育區 丙種建築用地	山坡地保育區 丙種建築用地	山坡地保育區 丙種建築用地
法定建蔽率	40%	40%	40%	40%
法定容積率	120%	120%	120%	120%
土地形狀	不規則形	不規則形	略呈長方形	長方形
地勢	平坦	平坦	緩坡	平坦
建築形式	--	--	--	透天厝
構造	--	--	--	加強磚造
用途	--	--	--	住家用
屋齡	--	--	--	39
建物面積(坪)	--	--	--	32.72
交易面積(M ²)	865.00	590.00	890.00	74.00
臨路情況/臨路寬度	單面臨路/8M	單面臨路/3M	單面臨路/3M	單面臨路/7M
臨路面寬(M)	15	13	14	5
平均深度(M)	38	39	64	15
環境條件	水庫集水區(供家用或供公共給水)、自來水水質水量保護區	水庫集水區(供家用或供公共給水)、自來水水質水量保護區	水庫集水區(供家用或供公共給水)、自來水水質水量保護區、飲用水水源水質保護區	水庫集水區(供家用或供公共給水)、自來水水質水量保護區
交通條件	稍劣	稍劣	劣	普通
公共設施	劣	劣	劣	普通
整體條件	稍劣	稍劣	劣	普通
地上建物單價(元/坪)	--	--	--	11,997
評估地上建物單價(元/坪)	--	--	--	392,486
扣除建物價格後之土地總價(元)	--	980,000	900,000	105,914
成交價格(元/M ²)	--	1,661	1,011	1,762
備註	--	--	--	本標的經歷年數大於經濟耐用年數，依不動產估價技術規則第65條規定，調整耐用年數為48年，估算建物殘值率約18.75%。參考區域加強磚造1~3層建物之重置成本約60,000~82,000元/坪，最終求得標地建物單價為11,997元/坪。



表 8 評估本案變更前土地區域因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	本案標的	比較標的1	調整百分率	比較標的2	調整百分率	比較標的3	調整百分率
交通運輸	主要道路寬度	羅馬公路 8M 稍劣	市道115號 8M 稍劣	0%	台7線 8M 稍劣	0%	台7線 8M 稍劣	0%
	鐵路運輸之便利性	無	無	0%	無	0%	無	0%
	公車之便利性	普通	劣	2%	劣	2%	稍優	-1%
	接近交流道之程度	無	無	0%	無	0%	無	0%
	小計	--	--	2%	--	2%	--	-1%
自然條件	景觀	普通	優	-6%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢傾斜度	平坦 優	平坦 優	0%	緩坡 普通	5%	平坦 優	0%
	災害影響	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	環境條件	水庫集水區(供家用或供公共給水)、自來水水質水量保護區 稍劣	水庫集水區(供家用或供公共給水)、自來水水質水量保護區 稍劣	0%	水庫集水區(供家用或供公共給水)、自來水水質水量保護區、飲用水水源水質保護區 稍劣	0%	水庫集水區(供家用或供公共給水)、自來水水質水量保護區 稍劣	0%
	小計	--	--	-6%	--	5%	--	0%
公共設施配置	學校配置	劣	稍劣	-3%	劣	0%	稍劣	-3%
	市場配置	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	公園、廣場等	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	觀光遊憩設施	稍優	優	-3%	普通	3%	普通	3%
	服務性設施	劣	劣	0%	劣	0%	普通	-4%
	小計	--	--	-6%	--	3%	--	-4%
發展潛力	區域利用成熟度	劣	劣	0%	劣	0%	稍劣	-2%
	重大建設計畫	無	無	0%	無	0%	無	0%
	未來發展趨勢	劣	劣	0%	劣	0%	稍劣	-2%
	小計	--	--	0%	--	0%	--	-4%
其他(如治安、地方聲望等)		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素調整百分率		--	--	-10%	--	10%	--	-9%



表9 評估本案變更前土地個別因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	本案標的	比較標的1	調整百分率	比較標的2	調整百分率	比較標的3	調整百分率
宗地個別條件	國土功能分區/非都市土地使用分區	山坡地保育區	山坡地保育區	0%	山坡地保育區	0%	山坡地保育區	0%
	使用地編定類別	遊憩用地 普通	丙種建築用地 稍優	-2%	丙種建築用地 稍優	-2%	丙種建築用地 稍優	-2%
	總價與單價關係(以完整宗地面積進行考量)	相對面積屬大坪數，相對最多資金方能取得 劣	相對面積屬中大坪數，相對較多資金方能取得 稍劣	-2%	相對面積屬大坪數，相對最多資金方能取得 劣	0%	相對面積屬小坪數，相對最少資金方能取得 優	-8%
	建蔽率	40% 普通	40% 普通	0%	40% 普通	0%	40% 普通	0%
	允建容積率	120% 劣	120% 劣	0%	120% 劣	0%	120% 劣	0%
	形狀	不規則形 稍劣	不規則形 稍劣	0%	略呈長方形 稍優	-2%	長方形 優	-3%
	用地規模	優	稍優	1%	優	0%	劣	4%
	地勢	平坦 優	平坦 優	0%	緩坡 普通	2%	平坦 優	0%
	寬深度比	2.53/優	3.00/優	0%	4.57/優	0%	3.00/優	0%
	鄰地使用情況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	開發限制	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計	--	--	-3%	--	-2%	--	-9%
道路條件	臨路面數	單面臨路 普通	單面臨路 普通	0%	單面臨路 普通	0%	單面臨路 普通	0%
	臨路寬度(M)	8 稍劣	3 劣	1%	3 劣	1%	7 劣	1%
	道路類型	主要道路 稍優	巷道 稍劣	2%	巷道 稍劣	2%	巷道 稍劣	2%
	道路鋪設	普通	普通	0%	劣	4%	普通	0%
	道路規劃	普通	普通	0%	劣	4%	普通	0%
	小計	--	--	3%	--	11%	--	3%
接近條件	接近學校程度	無 劣	距義勝國小約2,800公尺 劣	0%	無 劣	0%	距介壽國小約1,700公尺 稍劣	-1%
	接近車站程度	距上高遶站約300M 稍優	距三木露營區站約1,700M 稍劣	2%	距雪霧閣教會站約280M 稍優	0%	距新村站約130M 優	-1%
	接近市場程度	無 劣	無 劣	0%	無 劣	0%	無 劣	0%
	接近公園程度	無 劣	無 劣	0%	無 劣	0%	無 劣	0%
	接近停車場程度	無 劣	無 劣	0%	無 劣	0%	約900M 普通	-2%
	接近聚落程度	距上高遶約300M 稍優	距義勝聚落約2,400公尺 稍劣	2%	距雪霧閣聚落約280M 稍優	0%	位於聚落內 優	-1%
	接近服務性設施程度(郵局、銀行、醫院、機關等設施)	無 劣	距義勝村衛生室約2,700公尺 劣	0%	無 劣	0%	距復興區農會約850公尺 普通	-2%
	小計	--	--	4%	--	0%	--	-7%
週邊環境條件	嫌惡設施有無	無	無	0%	有	0%	無	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	通風	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	停車方便性	稍優	優	-3%	稍優	0%	稍優	0%
	小計	--	--	-3%	--	0%	--	0%
其他(如規劃適宜性等)		普通	優	-4%	普通	0%	普通	0%
個別因素調整百分率		--	--	-2%	--	9%	--	-13%



表10 評估本案變更前土地比較價格推定表

項目		比較標的1	比較標的2	比較標的3
交易價格		1,661	1,011	1,762
價格型態		成交價	成交價	成交價
情況因素	調整百分率	0%	0%	0%
	調整後價格 (元/M ²)	1,661	1,011	1,762
價格日期	調整百分率	-0.10%	-0.10%	0.00%
	調整後價格 (元/M ²)	1,659	1,010	1,762
區域因素	調整百分率	-10%	10%	-9%
	調整後價格 (元/M ²)	1,493	1,111	1,603
個別因素	調整百分率	-2%	9%	-13%
試算價格 (元/M ²)		1,463	1,211	1,395
比較標的加權數		35%	40%	25%
加權數計算後金額 (元/M ²)		512	484	349
最後推定比較價格 (元/M ²)		1,345		



(2)依比較法評估勘估標的單價時各修正因素調整說明

A.情況因素調整

依技術規則第23條之規定比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整，比較標的皆未有非屬於一般正常情形而影響價格，故情況因素不予調整。

B.價格日期因素調整

參照內政部公佈之最新一期都市地價指數，距離勘估標的之價格日期（110年10月12日）最近之已公布地價指數之期別為「110年03月31日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「110年03月31日」之復興區地價指數為99.90日期；另距離比較標的1之交易日期（107年03月08日）最近之地價指數之期別為「107年03月31日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「107年03月31日」之復興區地價指數為100.00；另距離比較標的2之交易日期（107年05月16日）最近之地價指數之期別為「107年03月31日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「107年03月31日」之復興區地價指數為100.00；另距離比較標的3之交易日期（110年05月19日）最近之地價指數之期別為「110年03月31日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「110年03月31日」之復興區地價指數為99.90。經參考該地價指數之變動率，最終比較標的1、2之價格日期調整率酌予向下修正0.10%（ $\div (99.90/100.00) - 1$ ）；最終比較標的3不進行價格日期調整。



C.區域因素調整說明

本案併用範圍與比較標的1、比較標的2、比較標的3於進行區域因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級分為5級者，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣；分為3級者，分別為優、普通、劣。

經考量勘估標的與比較標的區域價格形成因素之差異，本案針對各比較標的區域因素調整基準及調整說明如下表11所示。

表11 評估本案變更前土地區域因素調整說明彙整表

主要項目	次要項目	基準說明	調整說明
交通運輸條件	主要道路寬度	區域內主要道路寬度分為下列5級：30m以上為優、20m(含)以上未滿30m為稍優、10m(含)以上未滿20m為普通、8m(含)以上未滿10m為稍劣、未滿8m為劣。每級距以調整2%為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	鐵路運輸之便利性	近鄰地區內有鐵路車站者，條件為優；同一供需圈之類似地區有鐵路車站者，條件為普通；同一供需圈內無鐵路車站者，條件為劣。每級距以調整2%為原則。	勘估標的與比較標的1、2、3周邊均無火車站，條件為劣。
	公車之便利性	近鄰地區內，公車站牌8處且公車路線達5線以上者，條件為優；公車站牌6處且公車路線達3線以上者，條件為稍優；公車站牌3處且公車路線達2線以上者，條件為普通；公車站牌1處且公車路線達1線以上者，條件為稍劣；近鄰地區內無公車站牌者，條件為劣。每級距以調整1%為原則。	勘估標的為普通，比較標的1、2為劣，比較標的3為稍優。
	接近交流道之程度	近鄰地區內有國道及快速道路交流道者，條件為優；同一供需圈之類似地區有國道及快速道路交流道者，條件為普通；同一供需圈內無國道及快速道路交流道者，條件為劣。每級距以調整2%為原則。	勘估標的與比較標的相當。
自然條件	景觀	包括區域環境景觀，及周邊環境建設成效，以視野寬度及景觀是否良好分別判讀優劣等級，一般情形者為普通。每級距以調整3%為原則。	勘估標的與比較標的2、3為普通，比較標的1為優。
	排水之良否	以排水設施之有無，排水設施及狀況是否良好來衡量，是否積水來衡量，一般情形者為普通。每級距以調整2%為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	地勢傾斜度	地勢平坦為優，緩坡為普通，陡峭為劣。每級距以調整5%為原則。	勘估標的與比較標的1、3為平坦，條件為優；比較標的2為緩坡，條件為普通。
	災害影響	以是否容易有災害以及災害影響程度來衡量，一般情形者為普通。每級距以調整2%為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	環境條件	以勘估標的或比較標的所屬環境敏感地區之敏感程度進行比較，將其分為「優」、「稍優」、「普通」、「稍劣」、「劣」等五級。將非屬環境敏感區內之管制強度定義為第1級，其優劣等級	勘估標的與比較標的相當。



主要項目	次要項目	基準說明	調整說明
		定義為優；其餘則依環境敏感區內之管制程度進行分級，管制程度越高，優劣等級越低。每級距調整以不超過 3% 為原則。	
公共設施	學校配置	近鄰地區範圍內學校配置數量多寡為調整依據，2 所以上為優，1 所為普通，無學校設施為劣。每級距以調整 2% 為原則。	勘估標的與比較標的 2 近鄰地區無學校設施，條件為劣；比較標的 1、3 近鄰地區設有國小，條件為稍劣。
	市場配置	近鄰地區範圍內市場配置數量多寡為調整依據，考量傳統市場外，超級市場、大型賣場亦應適用。2 處以上為優，1 處為普通，無相關設施為劣。每級距以調整 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	公園、廣場等	近鄰地區範圍內公園、廣場配置數量多寡為調整依據。2 處以上為優，1 處為普通，無相關設施為劣。每級距以調整 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	觀光遊憩設施	近鄰地區範圍內觀光遊憩設施配置數量多寡為調整依據。2 處以上為優，1 處為普通，無相關設施為劣。每級距以調整 3% 為原則。	經查區域周邊景點與露營場等休閒活動設施數量、距離與密度，勘估標的為稍優；比較標的 1 為優；比較標的 2、3 為普通。
	服務性設施	以區域內服務性設施之密集程度來衡量，近鄰地區有行政中心(區公所、戶政、地政、圖書館等所在地)者為優，有部分服務性設施(如：農會、郵局、銀行、派出所等)為普通，無服務性設施者為劣。每等級之調整率為 2%。	勘估標的與比較標的 1、2 近鄰地區無服務性設施，條件為普通；比較標的 3 近鄰地區有農會，條件為普通。
發展潛力	區域利用成熟度	綜合考量近鄰地區內土地利用密度及強度，判斷優劣等級。每級距以調整 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	重大建設計畫	以近鄰地區是否受到重大建設計畫影響者進行衡量，分有正面影響及負面影響，無明顯影響者為普通。每級距以調整 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	未來發展趨勢	以人口流動、地區成長趨勢來衡量，若未來發展無明顯趨勢或持平者為普通。每級距以調整 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
其他	如治安、地方聲望等	以區域之治安、地方聲望等來衡量。每級距以調整 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。

備註：於進行區域因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級如未特別列明，依條件共分為 5 級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣，其中各等級係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。

D. 個別因素調整說明

依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級共分為 5 級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣；分為 3 級者，分別為優、普通、劣；分為 2 級者，分別為優、劣。



經考量勘標標地與比較標的個別價格形成因素之差異，
本案針對各比較標的個別因素調整基準及調整說明如下表12
所示。

表12 評估本案變更前土地個別因素調整說明彙整表

主要項目	次要項目	基準說明	條件說明
宗地 個別 條件	國土功能分區分類/非都市土地使用分區	按標的所屬之國土功能分區分類/非都市土地使用分區來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	使用地編定類別	按標的所屬之使用地類別編定來判別。每級距調整以不超過 2% 為原則。	勘估標的為遊憩用地，條件為普通；比較標的 1、2、3 同屬三種建築用地，條件為稍優。
	總價與單價關係 (以完整宗地面積進行考量)	以標的相對坪數多寡及取得相對所需資金數量進行判別。分下列 5 級:優、稍優、普通、稍劣、劣。每級距調整 2%。	勘估標的與比較標的 2 相對坪數屬大坪數，條件為劣；比較標的 1 相對坪數屬中大坪數，條件為稍劣；比較標的 3 相對坪數屬小坪數，條件為優。
	法定建蔽率	未滿 40% 為劣、40%(含)以上未滿 60% 為稍劣、60%(含)以上未滿 70% 為普通、70%(含)以上未滿 80% 為稍優、80%(含)以上為優。每級距調整 2%。	勘估標的與比較標的相當。
	法定容積率	未滿 120% 為劣、120%(含)以上未滿 130% 為稍劣、130%(含)以上未滿 140% 為普通、140%(含)以上未滿 150% 為稍優、150%(含)以上為優。每級距調整 3%。	勘估標的與比較標的相當。
	形狀	依形狀對其土地規劃影響情形加以衡量。每級距以調整 1% 為原則。	勘估標的與比較標的 1 土地形狀為不規則形，條件為稍劣；比較標的 2 土地形狀略呈長方形，條件為稍優；比較標的 3 土地形狀為長方形，條件為優。
	用地規模	以標的之面積大小進行評判，面積大者為優。分下列 5 級:優、稍優、普通、稍劣、劣。每級距調整 1%。	勘估標的與比較標的 2 條件為優；比較標的 1 條件為稍優；比較標的 3 條件為劣。
	地勢	地勢平坦為優，緩坡為普通，陡峭為劣。每級距調整 2%。	勘估標的與比較標的 1、3 為平坦，條件為優；比較標的 2 為緩坡，條件為普通。
	寬深度比	0.25 以下為劣、0.25(含)以上未滿 0.50 為稍劣、0.50(含)以上未滿 0.70 為普通、0.70(含)以上未滿 1.00 為稍優、1.00(含)以上為優。每級距以調整 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	鄰地使用情況	周邊建築物越密集或商業活動越熱絡者越優，一般情形者為普通，土地尚未密集利用者為劣。每級距以調整 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
道路 交	開發限制	依據非都市計畫土地使用管制規則之規定，判別各使用分區是否有開發限制。每級距以調整 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	臨路面數	三面以上臨路為優、三面臨路為稍優、雙面臨路為普通、單面臨路或經私設道路聯接道路為稍劣，未臨路者為劣。每級距以調整 1% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。



主要項目	次要項目	基準說明	條件說明
通條件	臨路寬度(M)	以標的所面臨道路寬度來衡量，未滿 8m 為劣、8m(含)以上未滿 10m 為稍劣、10m(含)以上未滿 20m 為普通、20m(含)以上未滿 30m 為稍優、30m(含)以上為優。每級距以調整 1% 為原則。	勘估標的鄰路寬度為 8M，條件為稍劣；比較標的 1、2、3 鄰路寬度分別為 3M、3M、7M，條件均為劣。
	道路類型	以標的所面臨道路種類來衡量，跨區域聯外道路為優，區域內主要道路為稍優，次要道路為普通，巷道為稍劣，無路者為劣。每級距以調整 2% 為原則。	勘估標的道路類型為主要道路，條件為優；比較標的 1、2、3 道路類型為巷道，條件為稍劣。
	道路鋪設	依標的面臨道路鋪設情況判斷。每級距以調整 2% 為原則。	勘估標的與比較標的 1、3 為普通；比較標的 2 為劣。
	道路規劃	依標的周邊道路規劃之路網相對連續程度來衡量，路網越連續且密集越優，反之為劣。每級距以調整 2% 為原則。	勘估標的與比較標的 1、3 為普通；比較標的 2 為劣。
接近條件	接近學校程度	以標的與學校之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距以調整 1% 為原則。	勘估標的與比較標的 2 學校之距離為 2500M 以上，另比較標的 1 周邊無學校設置，條件均為劣；比較標的 3 學校之距離為 1500M(含)以上未滿 2500M，條件為稍劣。
	接近車站程度	以標的與車站之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距以調整 1% 為原則。	勘估標的與車站之距離為 200M(含)以上未滿 500M，條件為稍優；比較標的 1、2 與車站之距離為 2500M(含)以上，條件為劣；比較標的 3 與車站之距離為未滿 200M，條件為優。
	接近市場程度	以標的與市場之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距以調整 1% 為原則。	勘估標的與比較標的 1、2、3 近鄰地區無市場設置，條件為劣。
	接近公園程度	以標的與廣場、公園綠地之距離遠近來衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1000M 為普通、1000M(含)以上未滿 2000M 為稍劣、2000M(含)以上為劣。每級距以調整 1% 為原則。	勘估標的與比較標的 1、2、3 近鄰地區無公園設置，條件為劣。
	接近停車場程度	以標的與停車場之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距以調整 1% 為原則。	勘估標的與比較標的 1、2、3 近鄰地區無停車場設置，條件為劣。
	接近聚落程度	以標的與聚落之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距以調整 1% 為原則。	勘估標的與比較標的 2 接近聚落之程度為 200M(含)以上未滿 500M，條件為稍優；比較標的 1 接近聚落之程度為 2500M(含)以上，條件為劣；比較標的 3 位於聚落內，條件為優。
	接近服務性設施程度(郵局、銀行、醫院、機關等設施)	以標的與服務性設施之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距以調整 1% 為原則。	勘估標的與比較標的 2 鄰地區無服務性設施，條件為劣；比較標的 1 與服務性設施之距離為 2500M(含)以上，條件為劣；比較標的 3 與服務性設施之距離為 500M(含)以上未滿 1500M，條件為普通。
	嫌惡設施有無	嫌惡設施包括變電所、高壓電塔、瓦斯槽、墓地、殯儀館、火葬場、垃圾場、掩埋場、焚化爐等設施	勘估標的與比較標的相當。



主要項目	次要項目	基準說明	條件說明
		及其他對生命安全造成威脅或對居家生活寧適度產生干擾之設施。每級距以調整 2% 為原則。	
周邊環境	日照	依據標的採光條件進行調整。每級距以調整 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	通風	依據標的通風條件進行調整。每級距以調整 2% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	停車方便性	考量標的周邊停車方便性進行調整。每等級之調整率為 2%。	勘估標的與比較標 2、3 為稍優；比較標的 1 為優。
	如規劃適宜性等	以規劃適宜性等（綜合考量面積、形狀、寬度、深度等條件）來衡量。每級距以調整 3% 為原則。	經綜合考量面積、形狀、寬度、深度等條件，勘估標的與比較標的 2、3 規劃適宜性為普通，比較標的 1 規劃適宜性為優。
其他			

備註：於進行個別因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級如未特別列明，依條件共分為5級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣，其中各等級係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。

(3)比較價格結論

於依循「定量分析」及「定性分析」之程序求取勘估標的之比較價格時，最終依不動產估價技術規則第27條之規定，考量各比較標的資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之接近程度，決定勘估標的之比較價格。因各比較標的之「差異百分率絕對值加總」依序為31.1%、27.1%及38.0%，依該數值與價格形成因素之接近程度成反比之概念，決定比較標的1、2、3之權重分別為35%、40%、25%。

最終依比較法評估勘估標的土地於變更前之平均單價為新台幣1,345元/m²。



2.折現現金流量分析法計算過程說明

(1)折現現金流量分析法簡述

依不動產估價技術規則第32條之規定，折現現金流量分析法之計算公式如下：

$$P = \sum_{k=1}^{n'} CF_k / (1+Y)^k + P_n / (1+Y)^{n'}$$

其中：

P：收益價格

CF_k：各期淨收益

Y：折現率

n'：折現現金流量分析期間

k：各年期

P_{n'}：期末價值

一般而言，於進行折現現金流量分析法時，係將未來收益切割為兩部分，其一為預估折現現金流量分析期間（本事務所係採用10年，因綜觀臺灣、美國、日本等地區之相關估價實務操作，多以10年作為折現現金流量分析期間，因若時間點過長，相關數據較難以掌握）每年度之稅後現金流量，其二為未來（即第10年底）出售該不動產可得之經濟價值（即期末價值）。

於進行折現現金流量分析期間每年度之稅後現金流量之預測時，因折現現金流量分析期間距價格日期較近，故可參考之基準較為明確，而於計算未來（即第10年底）出售該不動產可得之經濟價值時，於估價實務上多將第11年之稅後現金流量以適當之收益資本化率還原而得，並考量標的性質、景氣循環、貨幣循環進行適當之成長率調整，本事務所亦採此方式進行期末價值之計算。

折現現金流量分析之程序可依序分為「蒐集總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料」、「推算有效總收入」、「推



算總費用」、「計算淨收益」、「決定收益資本化率或折現率」及「計算收益價格」等六大步驟。

(2)折現現金流量分析期間

一般而言，分析期間應包含興建期及營運期，分析期間則隨案件特性而定。綜上，依本案之量體及特性，本案之折現現金流量分析期間為10年，考量本案標的現況即已是規畫完成之露營園區，故推估第1年至第10年皆為營運階段，並以價格日期所屬年度（民國110年）為分析期間第1年，如下表13所示。

表13 本案折現現金流量分析期間各階段所屬年度說明表

分析年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
階段說明	營運階段	營運階段	營運階段	營運階段	營運階段	營運階段	營運階段	營運階段	營運階段	營運階段
階段年數	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
年度(民國)	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119

(3)勘估標的預計開發為露營園區各期淨收益推估

一般而言，營地主要收入可分為「出租或售賣營地營位」、「出租空閒場地」、「酒店客房收入」、「車輛的租賃、銷售和零配件租售」、「開發收費性的休閒」、「遊樂項目」、「特色地產銷售收入」及「其他盈利方式收入」等項目，再依各營區自身經營規模、方式及客群等而有所差異。經考量勘估標的經營模式及與本案申購人、園區工作人員之訪談內容，茲將推估總收入之過程說明如下。

(A)露營區帳位租金與不同期日之數據推估

經現場訪查並調查勘估標的周邊露營園區相關資訊，依現場推估露營區可容納30個帳位。

其中住宿房價分為平日、假日等二種不同價位，其中平日定義為週日～週四；假日定義為週五、週六(包含國定假日)。相關住宿房價價位如下表14所示。



表14 勘估標的預計開發為露營園區住宿房價彙整表

類型	帳	房價表	
		平日(元/間)	假日(元/間)
露營帳位	30	520	850
合計	30	--	--

另外本事務所另行針對平日、假日(含國定假日)等2種不同期日於本年度(民國110年度)所占天數、比例進行統計，相關統計結果如下表15所示。

表15 本年度平日、假日(含國定假日)天數統計表

項目	平日	假日(含國定假日)	合計
天數	249	116	365
比例	68.22%	31.78%	100%

(B)露營區住用率推估

本案參考目前公部門已公布之統計資料中，以各鄉鎮民宿住用率數據，供本案進行住用率推估時之參考。

經參考交通部觀光局-旅宿業相關統計-民宿統計資料-民宿營運報表最近1年度之統計資料(資料期間：西元2020年1月至西元2020年12月)，經統計桃園市各鄉鎮之民宿客房住用率，各地區住用率約落在0.17%~34.83%之間，而平均住用率則為22.78%，勘估標的所座落之復興區本身之統計資料則為25.35%，如下表16所示。

另經考量勘估標的近鄰地區之露營區經營模式並於平日、假日至現場進行調查，假日住用率約為平日住用率2倍左右。經參酌前述，本案最終露營帳位平均住用率以交通部觀光局所統計之復興區民宿客房平均住用率(25%，四捨五入至百分比整數位)估計之，另露營帳位之平日住用率估計為19%，假日住用率估計為39%，則其平均住用率為25% $(\div (249 \times 19\% + 116 \times 39\%) \div 365)$ ，符合前述平均住用率之推估數值



表16 西元2020年1月至西元2020年12月民宿客房住用率統計表

鄉鎮	總出租客房數	客房住用數	客房住用率	住宿人數	客房收入	餐飲收入
中壢區	1,923	371	19.29%	538	442,944	0
平鎮區	0	0	0.00%	0	0	0
龍潭區	5,183	1,211	23.36%	2,593	2,302,815	30,400
楊梅區	0	0	0.00%	0	0	0
新屋區	605	1	0.17%	3	6,000	0
觀音區	3,294	37	1.12%	95	55,750	0
桃園區	0	0	0.00%	0	0	0
龜山區	0	0	0.00%	0	0	0
八德區	519	137	26.40%	271	181,000	0
大溪區	12,603	2,238	17.76%	6,223	6,318,340	4,050
復興區	65,155	16,518	25.35%	43,805	47,902,166	6,364,195
大園區	5,786	930	16.07%	1,249	1,223,755	121,000
蘆竹區	1,740	606	34.83%	1,198	600,900	0
總計	96,808	22,049	22.78%	55,975	59,033,670	6,519,645

資料來源：交通部觀光局-旅宿業相關統計-民宿統計資料

(C)住宿收入

依上述不同期日之住宿房價、露營區帳位租金、住用率之情況，推估本案預計開發之露營區於營運階段第1年之年度住宿收入為新台幣1,891,656元，計算過程如下表17所示。

表17 本案預計開發之露營區之年度住宿收入推算表

類型	平日總收入(元/年)	假日總收入(元/年)	合計(元/年)
露營帳位	738,036	1,153,620	1,891,656
合計			1,891,656

備註：露營帳位住宿之平日總收入=520元/間 ×30帳/日 ×249日/年×19%=738,036元/年，露營帳位之假日總收入=850元/間 ×30帳/日 ×116日/年×39%=1,153,620元/年。

(D)餐飲收入

本案參考前述交通部觀光局-旅宿業相關統計-民宿統計資料-民宿營運報表之統計資料中之餐飲收入佔客房收入比率數據進行餐飲收入推估；依其統計數據，復興區民宿之餐飲收入佔其客房收入之比例約13.3%(6,364,195/47,902,166÷13.3%)。

最終參考該比率，推估本案之餐飲收入佔房租收入比率為13.3%，則本案本案預計開發之露營區於營運階段第1年之餐飲收入為新台幣251,590元/年（=1,891,656元/年×13.3%）。



(E)營運階段第1年（分析期間第1年）總收入

$$\begin{aligned} 110 \text{ 年度營業收入} &= \text{住宿入園收入} + \text{餐飲收入} \\ &= 1,891,656 \text{ 元/年} + 251,590 \text{ 元/年} \\ &= 2,143,246 \text{ 元/年} \end{aligned}$$

B. 每年價格成長率

參酌行政院經濟建設委員會「新世紀第三期國家建設計畫」消費者物價指數目標，預估未來之消費者物價指數變動率在2%以下，最終本計畫之一般物價上漲率（每年價格成長率）以每年1%評估之。

C. 每年營運成長率

一般而言，產業之生命週期可分為四個階段，分別為進入期、成長期、成熟期與衰退期，於進入期收入開始增加，於成長期收入增加速度變快、於成熟期收入增加速度變慢，於衰退期收入開始減少。經考量勘估標的經營模式及與本案申購人、園區工作人員之訪談內容，本事務所最終推估營運階段第1年至第5年之每年營運成長率為1.5%，營運階段第6年至第9年之每年營運成長率為0.5%，營運階段第10年後之每年營運成長率為0%（各期營業收入視為固定）。

D. 各期營業收入

綜上，營運階段第1年總收入為新台幣2,143,246元/年；則營運階段第2年總收入為新台幣2,197,150元/年（ \equiv 新台幣2,143,246元/年 $\times (1+1\%) \times (1+1.5\%)$ ）；則營運階段第3年總收入為新台幣2,252,407（ \equiv 新台幣2,197,150元/年 $\times (1+1\%) \times (1+1.5\%)$ ）；營運階段其餘7年總收入以此類推。

(4) 本案預計開發之露營園區各期總費用推估

一般而言，營地主要的支出及費用可分為「土地取得費（包括土地出讓、租賃方式）」、「建造成本（各類配套構築物建成及裝修成本）」、「設備成本（各類娛樂、服務設施採購費）」、「管理成本（包括人員工資、日常營地維護維修、水電費等）」、



「各類稅費（地價稅、房屋稅、營利事業所得稅等）及「其他（包括廣告、各類手續更新辦理等）」等項目，另旅館業之支出及費用亦可分為「人事成本」、「餐飲成本」、「水電費」、「廣告宣傳費」、「保險費」、「維修費」、「重置提撥費」、「稅捐（包括地價稅、房屋稅、營利事業所得稅等）」等項目。

經考量勘估標的經營模式，推估本案之總費用主要包括「人事成本」、「水電費」、「廣告宣傳費」、「維修費」、「重置提撥費等」、「稅捐(包括地價稅、房屋稅等)」。

另考量地租、所得稅係屬個人投資負擔項目，且所得稅因不動產之所有權型態而異，故最終計算總費用時，未將地租、所得稅納入計算。

A.人事成本

經考量勘估標的經營模式及與本案申購人、園區工作人員之訪談內容，該園區內之員工數約有4人，另有關員工之每月平均薪資係參考行政院主計處公佈之民國109年度平均住宿及餐飲業每月總薪資統計結果，評估本案標的員工之平均薪資為新台幣35,000元（含勞健保、工作獎金等成本），每年實領薪資月數為13個月，年薪為新台幣455,000元。故最終評估每年人事成本為新台幣1,820,000元（ $=4人 \times 455,000元/人$ ）。

B.水電費

水電費為主要費用之一，經訪查臺灣地區民宿旅館業者，水電費約佔營運收入7%~10%，經考量勘估標的經營模式，本案每年水電費以每年總收入之8%評估之。故營運階段第1年水電費約為新台幣171,460元（ $=2,143,246元 \times 8\%$ ）。

C.廣告宣傳費

為營運所必須考量之廣告促銷、宣傳活動等行銷活動費用，經考量勘估標的經營模式及與相關業者訪談之結果，本案每年廣告宣傳費以每年總收入之2%評估之。故營運階段第1年廣告宣傳費約為新台幣42,865元（ $=2,143,246元 \times 2\%$ ）。



D.維修費

以旅館業而言，所須維修之相關設備包括消防系統、機電設施、給排水系統及空調系統等，另參考中華民國不動產估價師公會全國聯合會第五號公報，每年維修費用約佔營造施工費之0.1%~0.3%，惟本案所屬園區內之收入來源係為小木屋住宿、露營區帳位，與一般旅館業有別，經考量勘估標的經營模式及與相關業者訪談之結果，本案每年維修費以每年總收入之3%評估之。故營運階段第1年維修費約為新台幣64,297元（ $= 2,143,246 \text{元} \times 3\%$ ）。

E.重置提撥費

經考量勘估標的經營模式及與相關業者訪談之結果，本案每年重置提撥費以每年總收入之3%評估之。故營運階段第1年重置提撥費約為新台幣64,297元（ $= 2,143,246 \text{元} \times 3\%$ ）。

F.稅捐(包括地價稅、房屋稅等)

經考量勘估標的經營模式及參考本事務所過往類似案件之估價經驗，本案每年稅捐(包括地價稅、房屋稅等)以每年總收入之1.5%評估之。故營運階段第1年稅捐(包括地價稅、房屋稅等)約為新台幣32,149元（ $= 2,143,246 \text{元} \times 1.5\%$ ）。

G.每年總費用

經加總前述7項費用，求得營運階段第1年總費用為新台幣2,195,068元；營運階段其餘9年總費用以此類推。

(5)本案併用範圍內營運階段各期淨收益

$$\begin{aligned}\text{營運階段第1年淨收益} &= \text{第1年總收入} - \text{第1年總費用} \\ &= \text{新台幣}2,143,246\text{元/年} - \text{新台幣}2,195,068\text{元} \\ &= \text{新台幣}-51,822\text{元/年}\end{aligned}$$

另營運階段其餘9年各期淨收益以此類推。

(6)本案併用範圍內投資開發成本

經考量勘估標的經營模式及參考本事務所過往類似案件之估



價經驗，推估規劃及興建階段（分析期間第1年）之投資開發成本（鋪面工程之級配、地上物興建成本）約為營運階段第1年營業收入之100%，則興建階段（分析期間第1年）之投資開發成本約為新台幣2,143,246元（ $=2,143,246 \text{ 元} \times 100\%$ ）。

(7)各期折現值

A.各期折現率推估

依不動產估價技術規則第43條之規定，折現率可由風險溢酬法、市場萃取法、加權平均資金成本法、債務保障比率法及有效總收入乘數法擇一決定。

最終依風險溢酬法進行本案折現率之評估，其計算公式如下：

折現率 = 無風險利率 + 對缺乏流通性之補償 + 對承受營業風險之補償 + 不動產之可能增值性 + 經營管理負擔之補償

經分析本案之特性，最終收益資本化率以7.529%計算，茲將收益資本化率計算公式中各參數之數值說明如下，並彙整於下表18中。

(A)無風險利率

該利率通常被視為任何投資所需之最低報酬率，在眾多的投資選擇中，具風險之投資應比無風險之投資提供較高之報酬率。若具風險投資無法提高於無風險利率之報酬率，則可不必冒險，而將資金投資於無風險之投資上，取得無風險投資之報酬率，因此無風險利率為任何投資所需之最低報酬率。

一般而言，無風險利率通常以各國政府所發行之國庫券或國債利率來衡量，因政府債券以整個國家稅收為保障，倒帳風險非常小，故本事務所以中華民國20年期國債加權平均殖利率為無風險利率。



因本案價格日期為民國110年11月16日，而發行日距離價格日期最近之中華民國10年期國債為民國110年11月12日之國債，期別為110甲12，故最終以中華民國20年期國債加權平均殖利率0.629%（期別為110甲12）為無風險利率。（資料來源：中央銀行）

(B)對缺乏流通性之補償

所謂流通非單純係指買賣成交數量眾多，尚包括該產品於市場的競爭力，流通性風險是指投資人急於求現時，不動產無法立即出售或必須賤價求售的風險，則不動產的流通性不高，投資人亦會要求較高的利率，風險溢酬會增高，反之則降低。考量本案標的為露營區，流通性有其侷限，且因標的位處較為偏僻，因此在不動產交易市場上流通性可能受影響。最終該項目予以加碼補償+2.50%。

(C)對承受營業風險之補償

個別公司在經營過程中，由於產業景氣、公司管理能力、生產規模等企業個別因素的存在，產業的經營風險（產業規模越大，倒閉風險越小）使得企業銷售額或成本顯得不穩定。以不動產來說如果營業風險較大，投資人亦會要求較高的利率，風險溢酬會增高，反之則降低。本案標的屬露營區，若遇上豪雨、颱風等天候狀況不佳或諸如近年COVID-19疫情等因素之時，便會影響其營運狀況，不確定之因素較多，故在營業風險相對較高。最終該項目予以加碼補償+2.50%。

(D)不動產之可能增值性

假設不動產且變賣價格低於原始買進價格，則該資產不具增值性，投資人亦會要求較高的利率，風險溢酬會增高，反之則降低。本案標的位處復興區，雖地處偏僻，惟因該地區觀光事業頗為興盛，國人對於露營活動之參與程度亦方興



未艾，經綜合考量之下，該地區之不動產價值變動應有一定之可能性，最終該項目予以減碼補償-0.10%。。

(E)經營管理負擔之補償

經營管理是指個別公司能使其企業正常合理營運之能力，一般而言，相同企業間之銷售額或成本額，極可能因個別公司間內部管理之不同等個別因素，而呈現較大之差異。另以不動產而言，經營管理能力若較差，投資人即會要求較高的利率，風險溢酬會增高，反之則降低。考量本案標的預計開發之產品屬露營區，惟因目前近鄰地區露營園區頗多，有其相當之競爭程度，因此在經營管理負擔上有其一定程度之風險，故最終該項目予以加碼補償+2.00%。

(F)本案最終折現率以7.529%計算。

表18 收益資本化率計算表

項目	推估利率
無風險報酬率	0.629%
對缺乏流通性之補償	2.50%
對承受營業風險之補償	2.50%
不動產之可能增值性	-0.10%
經營管理負擔之補償	2.00%
合計(四捨五入至小數點後第2位)	7.529%

(G)各期折現值推估

$$\text{各期折現值} = CF_k / (1 + Y)^k$$

其中：

CF_k：各期淨收益

Y：折現率

k：各年期

(7)期末價值

依折現現金流量分析法計算未來（即第10年底）該不動產可得之經濟價值時，於估價實務上多將第11年之稅後現金流量以適當之收益資本化率還原而得，本事務所亦採此方式進行期末價值



之計算。

A.第11年現金流量（淨現金流入）：315,994元。（詳見下表23）

B.收益資本化率：採用Constant Growth Model計算，公式如下：

$$C=k-g$$

式中 C=收益資本化率、k=折現率、g=年均複合成長率，

其中 $g=\{[(\text{第11年營收}/\text{第1年營收})^{(1/10)}]-1\}\times 100\%$

$$=\{[(2,589,085\text{元}/2,143,246\text{元})^{(1/10)}-1]\}\times 100\%$$

$$=1.908\%$$

$$\text{故收益資本化率 } C=7.329\% - 1.908\% = 5.421\%$$

C.期末價值：以第11年之現金流量經適當之收益資本化率還原後，再扣除期末不動產買賣移轉產生之交易成本。其中交易成本計有仲介費用、規費、稅費、代書費等不動產買賣移轉產生之費用，以第11年之現金流量經適當之收益資本化率還原後數值之5%估計之。

$$\begin{aligned}\text{期末價值 } P_n' &= \text{第11年之現金流量} \div \text{收益資本化率} - \text{交易成本} \\ &= 315,994\text{元} \div 5.421\% - (315,994\text{元} \div 5.421\%) \times 5\% \\ &= 5,537,619\text{元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{期末價值折現值} &= 5,537,619\text{元} / (1 + 7.329\%)^{10} \\ &= 2,543,520\text{元}\end{aligned}$$

(8)勘估標的之折現現金流量分析總價及單價

一般房地價格之拆分，可依土地貢獻原則、建物貢獻原則或聯合貢獻原則進行計算。考量目前有關基準地地價查估、徵收市價查估或國有土地之房地價格分離計算，均採用土地貢獻原則之原理進行計算，故本事務所於根據折現現金流量分析法評定勘估標的價值時，於加總分析期間之各期折現值後，再參酌土地貢獻原則之原理，再參酌土地貢獻原則之原理，扣除投資開發成本之折現值後，進而求得本案併用範圍之總價。

最終依折現現金流量分析法求得勘估標的之土地總價為新台幣



幣1,303,850元，單價為新台幣1,507元/m² (=1,303,850元 ÷ 865.00 m²)。

茲將前述評估期間之折現現金流量分析表彙整如下表19所示。



表19 計算勘估標的價格之折現現金流量分析表

平日、假日天數相關參數	平日	假日	分析年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
日/年(天數)	249	116	階段說明	營運階段	營運階段	營運階段	營運階段	營運階段	營運階段	營運階段	營運階段	營運階段	營運階段	營運階段
平日、假日住用率相關參數	平日	假日	階段年數	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
露營區	19%	39%	年度	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
			營業收入											
露營區收入相關參數	平日	假日												
露營區帳位(帳/日)	30		露營區帳位平日總收入(A)(元/年)	738,036	756,598	775,626	795,133	815,131	827,399	839,851	852,491	865,321	878,344	891,563
帳位收費(元/帳)	520	850	露營區帳位假日總收入(B)(元/年)	1,153,620	1,182,634	1,212,377	1,242,868	1,274,126	1,293,302	1,312,766	1,332,523	1,352,577	1,372,933	1,393,596
			露營區帳位收入(C=A~B 之總合)(元/年)	1,891,656	1,939,232	1,988,003	2,038,001	2,089,257	2,120,701	2,152,617	2,185,014	2,217,898	2,251,277	2,285,159
非住宿收入相關參數														
餐飲收入佔住宿收入之比率	5.40%		餐飲收入(D)(元/年)	251,590	257,918	264,404	271,054	277,871	282,053	286,298	290,607	294,980	299,420	303,926
每年物價上漲率(%)	1.00%		每年營運成長率(E)		1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.0%
			營業收入合計(F=C+D)(元/年)	2,143,246	2,197,150	2,252,407	2,309,055	2,367,128	2,402,754	2,438,915	2,475,621	2,512,878	2,550,697	2,589,085
營運成本或費用相關參數			營業成本或費用											
園區內之員工數(人)	4		人事成本(R)(元/年)	1,820,000	1,820,000	1,820,000	1,820,000	1,820,000	1,820,000	1,820,000	1,820,000	1,820,000	1,820,000	1,820,000
員工之平均月薪資(元/月/人)	35,000		水電費(S)(元/年)	171,460	175,772	180,193	184,724	189,370	192,220	195,113	198,050	201,030	204,056	207,127
每年實領薪資月數(月/年)	13		廣告宣傳費(T)(元/年)	42,865	43,943	45,048	46,181	47,343	48,055	48,778	49,512	50,258	51,014	51,782
水電費佔總收入之比例	8.00%		維修費(U)(元/年)	64,297	65,915	67,572	69,272	71,014	72,083	73,167	74,269	75,386	76,521	77,673
廣告宣傳費佔總收入之比例	2.00%		重置提撥費(V)(元/年)	64,297	65,915	67,572	69,272	71,014	72,083	73,167	74,269	75,386	76,521	77,673
維修費佔總收入之比例	3.00%		稅捐(包括地價稅、房屋稅等)(W)(元/年)	32,149	32,957	33,786	34,636	35,507	36,041	36,584	37,134	37,693	38,260	38,836
重置提撥費佔總收入之比例	3.00%		營業成本或費用合計(X=R~W 之總合)(元/年)	2,195,068	2,204,502	2,214,171	2,224,085	2,234,248	2,240,482	2,246,809	2,253,234	2,259,753	2,266,372	2,273,091
稅捐佔總收入之比例	1.50%		各期淨收益(Y)(元/年)	-51,822	-7,352	38,236	84,970	132,880	162,272	192,106	222,387	253,125	284,325	315,994
			投資開發成本(Z)(元/年)	2,143,246	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
各期折現率	7.329%		各期淨現金流入(AA)(元/年)	-2,195,068	-7,352	38,236	84,970	132,880	162,272	192,106	222,387	253,125	284,325	315,994
年均複合成長率	1.908%		各期折現值(AB)(元/年)	-2,045,177	-6,382	30,926	64,032	93,298	106,155	117,090	126,291	133,931	140,166	2,543,520
收益資本化率	5.421%		勘估標的之總價(AC)(元)	1,303,850										
期末價值(已扣除交易成本)	5,537,619		勘估標的之單價(AD)(元)	1,507										



3. 依比較法計算勘估標的（變更後）單價之過程說明

(1)比較法之估價程序

比較法估價之程序可依序分為「蒐集並查證比較標的相關資料」、「選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的」、「對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整」、「比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額」、「計算勘估標的之試算價格」及「決定勘估標的之比較價格」等六步驟。

A.蒐集並查證比較標的相關資料

依「不動產估價技術規則」第12條規定，不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：(1)實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。(2)與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。(3)與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。(4)實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

經參考內政部「不動產交易實價查詢服務網」所登錄之資料，於距價格日期近5年內（105年9月至110年10月）之交易案例，考量勘估標的變更為第一類國土保育地區之使用管制規範與農牧用地較為接近，故蒐集與勘估標的條件較為接近之農牧用地土地買賣實例，用以推估勘估標的於變更為第一類國土保育地區後之時質。本事務所先行於勘估標的近鄰地區或同一供需圈內之類似地區內蒐集與勘估標的進行變更前之現況條件較為接近之農牧用地買賣實例。

B.選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的

經參考內政部「不動產交易實價查詢服務網」所登錄之資料，於距價格日期近5年內（105年9月至110年10月）交易案例之蒐集資料可信度、與勘估標的之價格形成因素之相近程度，



最終選取3件農牧用地案例作為評估勘估標的於變更前之比較案例，並將其依序編號為比較標的4～比較標的6。

C.對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整：

情況調整係指「比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。」例如比較標的之成交價格若受不確定性過高之期待因素影響而產生，即需進行情況調整。

另依技術規則第23條之規定，比較標的若有「急買急賣或急出租急承租、期待因素影響之交易等13種情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。

經查最終選取之比較標的4～比較標的6等3件案例並無前述之情況，故與勘估標的間不進行情況調整。

另比較標的4～比較標的6等3件案例之交易日期分別為109年12月29日、106年05月17日、108年07月23日，勘估標的之價格日期為民國114年04月10日，故尚參考已發布之復興區地價指數進行價格日期調整。

D.比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額：

經考量勘估標的與比較標的性質，最終針對「自然條件」、「發展潛力」等項目進行區域因素調整；個別因素則係針對「宗地個別條件」、「道路條件」、「接近條件」及「其他」等項目進行調整。

另有關於比較法評估價格之調整過程，本事務所最終以百分率法進行調整。



E.計算勘估標的之試算價格：

本事務所最終依循「定量分析」及「定性分析」之程序，求取勘估標的之試算價格。

F.決定勘估標的之比較價格：

依技術規則第26條之規定，經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之20以上者，應排除該試算價格之適用。前項所稱百分之20以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之20以上者。

另依估價技術規則第27條之規定，不動產估價師應採用3件以上，經依技術規則第26條規定檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。

茲將本事務所進行比較法計算勘估標的土地單價時之相關比較修正內容整理如下表 20～表 23 中，所在位置如圖 11 所示。



圖11 勘估標的及比較標的4~6相對位置圖



表20 評估勘估標的變更後土地平均單價時之比較標的條件分析表

項目	勘估標的	比較標的4	比較標的5	比較標的6
縣市	桃園市	桃園市	桃園市	桃園市
鄉鎮市區	復興區	復興區	復興區	復興區
地段號 / 地址	高遶段592地號	拉號段953地號	奎輝段748地號	奎輝段1029地號
價格型態	--	成交價	成交價	成交價
現況照片				
交易價格(元)	--	15,440,000	14,200,000	33,500,000
勘查日期	110年11月16日	110年11月16日	110年11月16日	110年11月16日
價格日期	114年04月30日	109年12月29日	106年05月17日	108年07月23日
使用分區及使用地類別	國土保育地區第一類 國土保安用地	山坡地保育區 農牧用地	一般農業區 農牧用地	一般農業區 農牧用地
建蔽率	--	於各種用地內申請建造自用農舍者，其總樓地板面積不得超過495平方公尺，建築面積不得超過其耕地面積百分之10，建築物高度不得超過3層樓並不得超過10.5公尺，但最大基層建築面積不得超過330平方公尺。（實施區域計畫地區建築管理辦法第5條）		
允建容積率				
土地形狀	不規則形	不規則形	不規則形	長方形
地勢	平坦	緩坡	平坦	平坦
交易面積(M ²)	865.00	8,070.00	4,870.00	590.00
臨路情況(M)	單面臨路/8M	單面臨路/10M	單面臨路/3M	單面臨路/3M
臨路面寬(M)	15	29	43	6
平均深度(M)	38	118	94	83
環境條件	水庫集水區(供家用或供公共給水)、自來水水質水量保護區	水庫集水區(供家用或供公共給水)、自來水水質水量保護區	水庫集水區(供家用或供公共給水)、自來水水質水量保護區	水庫集水區(供家用或供公共給水)、自來水水質水量保護區
交通條件	稍劣	稍劣	稍劣	普通
公共設施	劣	劣	劣	劣
整體條件	稍劣	稍劣	稍劣	稍劣
成交(預估)價格(元/M ²)	--	446	513	424
備註	以變更為國土保育地區第一類國土保安用地進行評估。	--	--	--



表 21 評估勘估標的變更後土地平均單價時與比較標的進行之區域因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的4	調整百分率	比較標的5	調整百分率	比較標的6	調整百分率
交通運輸	主要道路寬度	羅馬公路 8M 稍劣	羅馬公路 8M 稍劣	0%	羅馬公路 8M 稍劣	0%	羅馬公路 8M 稍劣	0%
	鐵路之便利性	無	無	0%	無	0%	無	0%
	公車之便利性	普通	普通	0%	稍劣	2%	劣	4%
	交流道之便利性	無	無	0%	無	0%	無	0%
	小計			0%		2%		4%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	地勢傾斜度	平坦 優	緩坡 普通	1%	平坦 優	0%	平坦 優	0%
	災害影響	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	環境條件	水庫集水區(供家用或供公共給水)、自來水水質水量保護區 稍劣	水庫集水區(供家用或供公共給水)、自來水水質水量保護區 稍劣	0%	水庫集水區(供家用或供公共給水)、自來水水質水量保護區 稍劣	0%	水庫集水區(供家用或供公共給水)、自來水水質水量保護區 稍劣	0%
	小計			1%		0%		0%
公共設施	灌溉排水設施	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	集貨市場	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	觀光遊憩設施	優	普通	2%	優	0%	劣	4%
	服務性設施	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	小計			3%		0%		6%
發展潛力	區域利用成熟度	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	重大建設計畫	無	無	0%	無	0%	無	0%
	未來發展趨勢	劣	劣	0%	劣	0%	劣	0%
	小計			0%		0%		0%
其他		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素調整百分率				3%		2%		8%



表22 評估勘估標的變更後土地平均單價時與比較標的進行之個別因素比較調整分析表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的4	調整百分率	比較標的5	調整百分率	比較標的6	調整百分率
宗地個別條件	國土功能分區/ 非都市土地使用分區	國土保育地區 普通	山坡地保育區 普通	0%	一般農業區 稍優	-1%	山坡地保育區 普通	0%
	使用地編定類別	國土保安用地 稍劣	農牧用地 稍劣	0%	農牧用地 稍劣	0%	農牧用地 稍劣	0%
	總價與單價關係 (以完整宗地面積 進行考量)	相對面積屬中小 坪數，相對較少 資金方能取得 稍優	相對面積屬大坪 數，相對最多資 金方能取得 劣	3%	相對面積屬大坪 數，相對最多資 金方能取得 劣	3%	相對面積屬中小 坪數，相對較少 資金方能取得 稍優	0%
	法定建蔽率	--	於各種用地內申 請建造自用農舍 者，其總樓地板面 積不得超過495平 方公尺，建築面積 不得超過其耕地面 積百分之10，建 築物高度不得超 過3層樓並不得超 過10.5公尺，但最 大基層建築面積 不得超過330平方 公尺。	0%	同左	0%	同左	0%
	法定容積率			0%		0%		0%
	形狀	不規則形 稍劣	不規則形 稍劣	0%	不規則形 稍劣	0%	長方形 優	-3%
	用地規模	稍劣	優	-3%	優	-3%	稍劣	0%
	地勢	平坦 優	緩坡 普通	1%	平坦 優	0%	平坦 優	0%
	鄰地使用情況	稍優	普通	2%	稍優	0%	稍優	0%
	開發限制	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		4%		4%
道路條件	臨路面數	單面臨路 普通	單面臨路 普通	0%	單面臨路 普通	0%	單面臨路 普通	0%
	臨路寬度(M)	8M 普通	8M 普通	0%	3M 劣	2%	3M 劣	2%
	道路類型	主要道路 稍優	主要道路 稍優	0%	農路 稍劣	2%	農路 稍劣	2%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	道路規劃	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		4%		4%
接近條件	接近集貨市場程度	無/劣	無/劣	0%	無/劣	0%	無/劣	0%
	接近車站程度	距上高遼站 約300M稍優	距優點頂站 約120公尺優	-1%	距上奎輝站 約2,000公尺 稍劣	2%	無 劣	3%
	接近聚落程度	距上高遼聚落約 300M/稍優	距溪口聚落約 1,200M/普通	1%	距嘎色鬧部落約 2,400公尺/稍劣	2%	距嘎色鬧部落約 350公尺/稍優	0%
	接近服務性設施 程度	無/劣	無/劣	0%	無/劣	0%	無/劣	0%
	小計			0%		4%		3%
週邊環境條件	嫌惡設施有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	汲水便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%



主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的4	調整百分率	比較標的5	調整百分率	比較標的6	調整百分率
	小計			0%		0%		0%
其他(寬深比)		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
個別因素調整百分率				6%		10%		4%

表 23 評估勘估標的變更後土地平均單價時之比較價格推定表

項目		比較標的4	比較標的5	比較標的6
交易價格		446	513	424
價格型態		成交價	成交價	成交價
情況因素	調整百分率	0%	0%	0%
	調整後價格 (元/m ²)	446	513	424
價格日期	調整百分率	0.0%	1.3%	-0.6%
	調整後價格 (元/m ²)	446	520	422
區域因素	調整百分率	3%	2%	8%
	調整後價格 (元/m ²)	459	516	460
個別因素	調整百分率	6%	10%	4%
試算價格 (元/m ²)		487	568	478
比較標的加權數		35%	30%	35%
加權數計算後金額 (元/m ²)		170	170	167
最後推定比較價格 (元/m ²)		507		

(2)依比較法評估勘估標的單價時各修正因素調整說明

A.情況因素調整

依技術規則第23條之規定比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整，比較標的皆未有非屬於一般正常情形而影響價格，故情況因素不予調整。



B.價格日期因素調整

參照內政部公佈之最新一期都市地價指數，距離勘估標的之價格日期（114年04月30日）最近之已公布地價指數之期別為「110年03月31日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「110年03月31日」之復興區地價指數為99.90日期；另距離比較標的4之交易日期（109年12月29日）最近之地價指數之期別為「110年03月31日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「110年03月31日」之復興區地價指數為99.90；另距離比較標的5之交易日期（106年05月17日）最近之地價指數之期別為「106年03月31日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「106年03月31日」之復興區地價指數為101.23；另距離比較標的6之交易日期（108年07月23日）最近之地價指數之期別為「108年09月30日」，若以民國107年03月31日為基期，於期別「108年09月30日」之復興區地價指數為99.34。經參考該地價指數之變動率，最終比較標的1不進行價格日期調整；比較標的2之價格日期調整率酌予向下修正1.30%（ $\div (99.90/101.23)-1$ ）；比較標的3之價格日期調整率酌予向上修正0.60%（ $\div (99.90/99.34)-1$ ）。

C.區域因素調整說明

本勘估標的與比較標的4、比較標的5、比較標的6於進行區域因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級分為5級者，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣；分為3級者，分別為優、普通、劣。

經考量勘估標的與比較標的區域價格形成因素之差異，本案針對各比較標的區域因素調整基準及調整說明如下表24所示。



表24 勘估標的變更後區域因素調整說明彙整表

主要項目	次要項目	基準說明	調整說明
交通運輸條件	主要道路寬度	區域內主要道路寬度分為下列 5 級：30m 以上為優、20m(含)以上未滿 30m 為稍優、10m(含)以上未滿 20m 為普通、8m(含)以上未滿 10m 為稍劣、未滿 8m 為劣。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
	鐵路之便利性	近鄰地區內有鐵路車站者，條件為優；同一供需圈之類似地區有鐵路車站者，條件為普通；同一供需圈內無鐵路車站者，條件為劣。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
	公車之便利性	近鄰地區內，公車站牌 8 處且公車路線達 5 線以上者，條件為優；公車站牌 6 處且公車路線達 3 線以上者，條件為稍優；公車站牌 3 處且公車路線達 2 線以上者，條件為普通；公車站牌 1 處且公車路線達 1 線以上者，條件為稍劣；近鄰地區內無公車站牌者，條件為劣。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的 4 為普通；比較標的 5 為劣；比較標的 6 為稍劣。
	接近交流道之程度	近鄰地區內有國道及快速道路交流道者，條件為優；同一供需圈之類似地區有國道及快速道路交流道者，條件為普通；同一供需圈內無國道及快速道路交流道者，條件為劣。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
自然條件	景觀	包括區域環境景觀，及周邊環境建設成效，以視野寬度及景觀是否良好分別判讀優劣等級，一般情形者為普通。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
	排水之良否	以排水設施之有無，排水設施及狀況是否良好來衡量，是否積水來衡量，一般情形者為普通。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
	地勢傾斜度	地勢平坦為優，緩坡為普通，陡峭為劣。每級距以調整 1% 為原則。	勘估標的與比較標的 5、6 為平坦，條件為優；比較標的 4 為緩坡，條件為普通。
	災害影響	以勘估標的或比較標的所屬環境敏感地區之敏感程度進行比較，將其分為「優」、「稍優」、「普通」、「稍劣」、「劣」等五級。將非屬環境敏感區內之管制強度定義為第 1 級，其優劣等級定義為優；其餘則依環境敏感區內之管制程度進行分級，管制程度越高，優劣等級越低。每級距調整以不超過 1.5% 為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	環境條件	以標的所涉及之環境敏感區種類及分級來衡量，並依其管制嚴格程度進行評比。每級距調整 2%。	勘估標的與比較標的相當。
公共設施	灌溉排水設施	近鄰地區範圍內灌溉排水設施完善程度為調整依據。每等級之調整率為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
	集貨市場	近鄰地區範圍內集貨市場配置數量多寡為調整依據。每等級之調整率為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
	觀光遊憩設施	近鄰地區範圍內觀光遊憩設施配置數量多寡為調整依據。2 處以上為優，1 處為普通，無相關設施為劣。每等級之調整率為 2%。	勘估標的與比較標的 5 為優；比較標的 4 為普通；比較標的 6 為劣。
	服務性設施	以區域內服務性設施之密集程度來衡量，近鄰地區有行政中心(區公所、戶政、地政、圖書館等所在地)者為優，有部分服務性設施(如：農會、郵局、銀行、派出所等)為普通，無服務性設施者為劣。每等級之調整率為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
發展	區域利用成熟度	綜合考量近鄰地區內土地利用密度及強度，判斷優劣等級。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。



主要項目	次要項目	基準說明	調整說明
潛力	重大建設計畫	以近鄰地區是否受到重大建設計畫影響者進行衡量，分有正面影響及負面影響，無明顯影響者為普通。每級距調整為 3%。	勘估標的與比較標的相當。
	未來發展趨勢	以人口流動、地區成長趨勢來衡量，若未來發展無明顯趨勢或持平者為普通。每級距調整為 3%。	勘估標的與比較標的相當。
其他	如治安、地方聲望等	以區域之治安、地方聲望等來衡量。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。

備註：於進行區域因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級如未特別列明，依條件共分為5級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣，其中各等級係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。

D.個別因素調整說明

依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級分為5級者，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣；分為3級者，分別為優、普通、劣。

經考量本勘估標的圍與比較標的個別價格形成因素之差異，本案針對各比較標的個別因素調整基準及調整說明如下表25所示。

表25 勘估標的變更後個別因素調整說明彙整表

主要項目	次要項目	基準說明	條件說明
宗地 個別 條件	國土功能分區/非都市土地使用分區	按標的所屬之國土功能分區分類/非都市土地使用分區來判別。每級距調整以不超過 2%為原則。	勘估標的與比較標的 4、6 為普通；比較標的 5 為稍優。
	使用地編定類別	按標的所屬之使用地類別編定來判別。每級距調整以不超過 2%為原則。	勘估標的與比較標的相當。
	總價與單價關係 (以完整宗地面積進行考量)	以標的相對坪數多寡及取得相對所需資金數量進行判別。分下列 5 級:優、稍優、普通、稍劣、劣。每級距以調整 1%為原則。	勘估標的與比較標的 6 相對坪數屬中小坪數，條件為稍優；比較標的 4、5 相對坪數屬大坪數，條件為劣。
	建蔽率	於各種用地內申請建造自用農舍者，其總樓地板面積不得超過 495 平方公尺，建築面積不得超過其耕地面積百分之 10，建築物高度不得超過三層樓並不得超過 10.5 公尺，但最大基層建築面積不得過 330 平方公尺。	勘估標的與比較標的相當。
	法定容積率		勘估標的與比較標的相當。



主要項目	次要項目	基準說明	條件說明
	形狀	依形狀對其土地規劃影響情形加以衡量。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的 4、5 為稍劣；比較標的 6 為優。
	用地規模	以標的之面積大小進行評判，面積大者為優。分下列 5 級:優、稍優、普通、稍劣、劣。每級距調整 1%。	勘估標的與比較標的 2 條件為優；比較標的 1 條件為稍優；比較標的 3 條件為劣。
	地勢	地勢平坦為優，緩坡為普通，陡峭為劣。每級距以調整 1%為原則。	勘估標的與比較標的 5、6 為平坦，條件為優；比較標的 4 為緩坡，條件為普通。
	鄰地使用情況	周邊建築物越密集或商業活動越熱絡者越優，一般情形者為普通，土地尚未密集利用者為劣。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的 5、6 為稍優；比較標的 4 為普通。
	開發限制	依據非都市計畫土地使用管制規則之規定，判別各使用分區是否有開發限制。每級距以調整 2%為原則。	勘估標的與比較標的相當。
道路交通條件	臨路面數	3 面以上臨路為優、雙面臨路為稍優、單面臨路為普通、經私設道路聯接道路為稍劣，未臨路者為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的相當。
	臨路寬度(M)	以標的所面臨道路寬度來衡量，道路寬度在 20M 以上者為優、15M(含)以上未滿 20M 為稍優、8M(含)以上未滿 15M 為普通、4M(含)以上未滿 8M 為稍劣、未滿 4M 或無為劣。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的 4 鄰路寬度皆為 8M(含)以上未滿 15M，條件為普通；比較標的 5、6 鄰路寬度皆為未滿 4M，條件為劣。
	道路類型	以標的所面臨道路種類來衡量，跨區域聯外道路為優，區域內主要道路為稍優，一般道路為普通，農路為稍劣，無路者為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的 4 臨路皆為主要道路，條件為稍優；比較標的 5、6 臨路為農路，條件為稍劣。
	道路鋪設	依標的面臨道路鋪設情況判斷。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
	道路規劃	依標的周邊道路規劃之路網相對連續程度來衡量，路網越連續且密集越優，反之為劣。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
接近條件	接近集貨市場程度	以標的與集貨市場之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的相當。
	接近車站程度	以標的與車站之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的與車站之距離為 200M(含)以上未滿 500M，條件為稍優；比較標的 4 與車站之距離為未滿 200M，條件為優；比較標的 5 與車站之距離為 1500M(含)以上未滿 2500M，條件為稍劣；比較標的 5 周邊無公車站，條件為劣。
	接近聚落程度	以標的與聚落之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的及比較標的 6 與聚落之距離為 200M(含)以上未滿 500M，條件為稍優；比較標的 4 與聚落之距離為 500M(含)以上未滿 1500M，條件為普通；比較標的 5 與聚落之距離為 1500M(含)以上未滿 2500M，條件為稍劣。



主要項目	次要項目	基準說明	條件說明
	接近服務性設施程度(郵局、銀行、醫院、機關等設施)	以標的與服務性設施之距離衡量，未滿 200M 者為優、200M(含)以上未滿 500M 為稍優、500M(含)以上未滿 1500M 為普通、1500M(含)以上未滿 2500M 為稍劣、2500M(含)以上為劣。每級距調整為 1%。	勘估標的與比較標的相當。
周邊環境	日照	依據標的採光條件進行調整。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
	排水便利性	依據標的排水便利性進行調整。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
	汲水便利性	考量標的周邊汲水便利進行調整。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
	土壤肥沃度	考量標的周邊土壤肥沃度進行調整。每級距調整為 2%。	勘估標的與比較標的相當。
其他			

備註：於進行個別因素調整時，係依各標的與調整分析表各「次要項目」內之主要設施之距離或條件進行優劣等級之判斷及係數之調整，其中優劣等級如未特別列明，依條件共分為5級，分別為優、稍優、普通、稍劣、劣，其中各等級係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。

(3)比較價格結論

於依循「定量分析」及「定性分析」之程序求取勘估標的之比較價格時，最終依不動產估價技術規則第27條之規定，考量各比較標的資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格。因各比較標的之「差異百分率絕對值加總」依序為17.0%、21.3%及18.6%，依該數值與價格形成因素之接近程度成反比之概念，決定比較標的4、5、6之權重分別為35%、30%、35%。

最終依比較法評估本勘估標的變更後土地之平均單價為新台幣 507 元/m²。



四、價格決定及理由說明

不動產價格之形成因素眾多，各因素間又具互動性，故價格之決定常受非市場性之因素左右，尤以經濟景氣之起伏、政治環境之變動，供需雙方之心理預期等，不易加以規律性的量化，本案係蒐集市場上可信賴房地價資訊，透過一般之經驗法則，遵遁市場供需情形、最有效使用、競爭、替代、均衡及適合等一般估價原則，綜合考量各項情況及市場接受性，最終採用比較法及土地開發分析法進行評估，估價結果說明如下。

（一）依比較法及折現現金流量分析法計算勘估標的變更前土地價格之結果

經至現場實地勘察宗地所在之位置、形狀、地勢、區域環境與交通狀況等，並依內政部地政司「不動產交易實價查詢服務網」所登錄之資料及現場實地勘察詢訪，本案比較法係搜尋勘估標的近鄰地區與同一供需圈之類似地區內條件相當之山坡地保育區丙種建築用地交易案例進行比較。另經考量勘估標的之現況使用條件及預期未來可開發之產品類型，本案亦蒐集近鄰地區或同一供需圈之類似地區內之透天產品新成屋案例交易案例，用以推算本案併用範圍之土地開發分析價格。

經前述比較法修正計算勘估標的土地之比較價格為每新台幣1,345元/㎡，以土地開發分析法求得勘估標的之折現現金流量分析價格為新台幣1,507元/㎡。因最終估值決定需同時考量此二種方法，故最終估值形成即與各種方法估值形成關連，因此考量本案之估價目的，針對較重要之方法予以加碼，反之予以減碼。

經考量本案鄰近區域交易頗為活絡，買賣實例充足，比較價格可信度高；另土地開發分析價格係以法定容積並參考當地開發情形估價，亦能彰顯本身素地價值特性。故最終依比較法權重0%，土地開發分析法權重100%，並四捨五入至十位數，決定本案變更前之土地土地單價為新台幣1,510元/㎡。



(二) 依比較法計算勘估標的變更後土地價格之結果

有關非可建築用地之單位土地價格，由於市場缺乏收益案例，難以客觀運用技術規則第44條第1項第1款之公式進行計算，故最終不採用收益法進行評估。另因農牧用地非屬不動產估價技術規則第70條所指可供開發或建築之土地，故不適合依土地開發分析法進行評估。

依不動產估價技術規則第14條之規定，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。故依前述規定本次僅採用比較法，最終依比較法權重100%，並四捨五入至十位數，決定本案變更後之土地單價為新台幣510元/m²。

(三) 計算勘估標的實施國土計畫管制所受損失之變更補償費

勘估標的依國土計畫法第32條規定，直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制，對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。

本案依實施國土計畫管制所受損失補償辦法第11條中對於所受損失之變更補償費所訂定之相關規範進行變更補償費之計算，經查勘估標的非屬災害類型環境敏感地區土地，其計算方式如下：

非屬災害類型環境敏感地區土地：變更補償費金額＝（既有合法可建築用地之單位土地價格－編定為非可建築用地時之單位土地價格）×編定為非可建築用地之土地面積×土地所有權權利範圍

既有合法可建築用地之單位土地價格：1,510元/m²。

編定為非可建築用地時之單位土地價格：新臺幣510元/m²。

編定為非可建築用地之土地面積：新臺幣865.00m²。

土地所有權權利範圍：1/1。

非屬災害類型環境敏感地區土地變更補償費金額

＝（新臺幣1,510元/m²－新臺幣510元/m²）×865.00m²×1/1

＝新臺幣865,000元（詳見附件3、勘估標的變更補償費計算表）。



伍、依不動產估價技術規則規定須敘明之情況

依不動產估計技術規則之規定，須特別敘明之情況如下表所示，有19項，依本報告書之內容，含括下列項次4、5、9等3項，均已於報告書之適當處敘明。

項次	法規條次	估價報告書應敘明要旨	本報告書內容是否含括
1	第6條	以特定價格估價者，應敘明其估價條件。	否
2	第7條	未辦理登記或以部分面積為估價者，應調查註明之。	否
3	第13條第2項	委託人未領勘，無法確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書敘明。	否
4	第14條	因情況特殊不能採取二種以上方法估價者，應於估價報告書中敘明。	是，已於報告書之適當處敘明。
5	第15條	決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。	是，已於報告書之適當處敘明。
6	第22條第2項	查證蒐集之比較標的確有困難之事項部分，應於估價報告書中敘明。	否
7	第24條	進行價格調整時，其調整以百分率法為原則，亦得以差額法調整，並應於估價報告書中敘明。	否
8	第25條	勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率不受百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素總調整率百分之三十之限制。	否
9	第27條	以試算價格決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。	是，已於報告書之適當處敘明。
10	第33條第2項	以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，因情況特殊不宜採契約租金估價，並於估價報告書中敘明者，不受「各期淨收益應以勘估標的之計算為原則」之限制。	否
11	第35條第2項	收益法估價蒐集最近三年間之資料有困難時，應於估價報告書中敘明。	否
12	第43條第2項	收益資本化率或折現率之決定有採取其他方法計算之必要時，應於估價報告書中敘明。	否



項次	法規條次	估價報告書應敘明要旨	本報告書內容是否含括
13	第64條	因特殊狀況致土地或建物投資無法產生相對正常報酬之成本，於成本估價時得不予計入或於折舊中扣除，並應於估價報告書中敘明。	否
14	第68條第2項	建物累積折舊額之計算，得考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。	否
15	第69條第2項	土地成本價格之求取有困難者，得以比較法或收益法計算之，並於估價報告書中敘明。	否
16	第79條第2項	以土地開發分析法估價時，勘估標的資本利息負擔特殊，或土地取得未立即營造施工者，資本利息綜合利率得再就第1項規定之二分之一部分調整計算，並於估價報告書中敘明。	否
17	第86條	附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成之影響。但以素地估價為前提並於估價報告書敘明者，不在此限。	否
18	第102條	實際建築使用之容積率超過法定容積率之房地估價，應以實際建築使用合法部分之現況估價，並敘明法定容積對估值之影響。	否
19	第105條	建物原核定用途與現行土地使用管制不符之合法建物，應以現行土地使用分區管制允許之建物用途估價，並就其與建物法定用途估價之差額於估價報告書中敘明。	否



陸、其他與估價相關之必要事項

無其他與估價相關之必要事項。

附件1-4、土地登記謄本1份（1張）

土地登記第二類謄本（地號全部）

復興區高邊段 0592-0000地號

列印時間：民國110年11月11日10時37分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由茗強不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：FLV2FK3T，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
大溪地政事務所 主 任 陳志宗
大溪電謄字第174232號
資料管轄機關：桃園市大溪地政事務所 謄本核發機關：桃園市大溪地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年12月28日 登記原因：變更編定
面 積：*****865.00平方公尺
使用分區：山坡地保育區 使用地類別：遊憩用地
民國110年01月 公告土地現值：*****470元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：因分割增加地號：592-1
因分割增加地號：0592-0002地號，0592-0003地號
原住民保留地

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國056年09月20日 登記原因：總登記
原因發生日期：民國---年--月--日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：原住民族委員會
統一編號：20082444
住 址：新北市新莊區中平路439號北棟十五樓
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月*****98.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
067年10月 *****3.6元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

附件2-4、地籍圖謄本1份（1張）

地籍圖謄本

大溪電謄字第174232號

土地坐落：桃園市復興區高邊段592地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：

桃園市大溪地政事務所

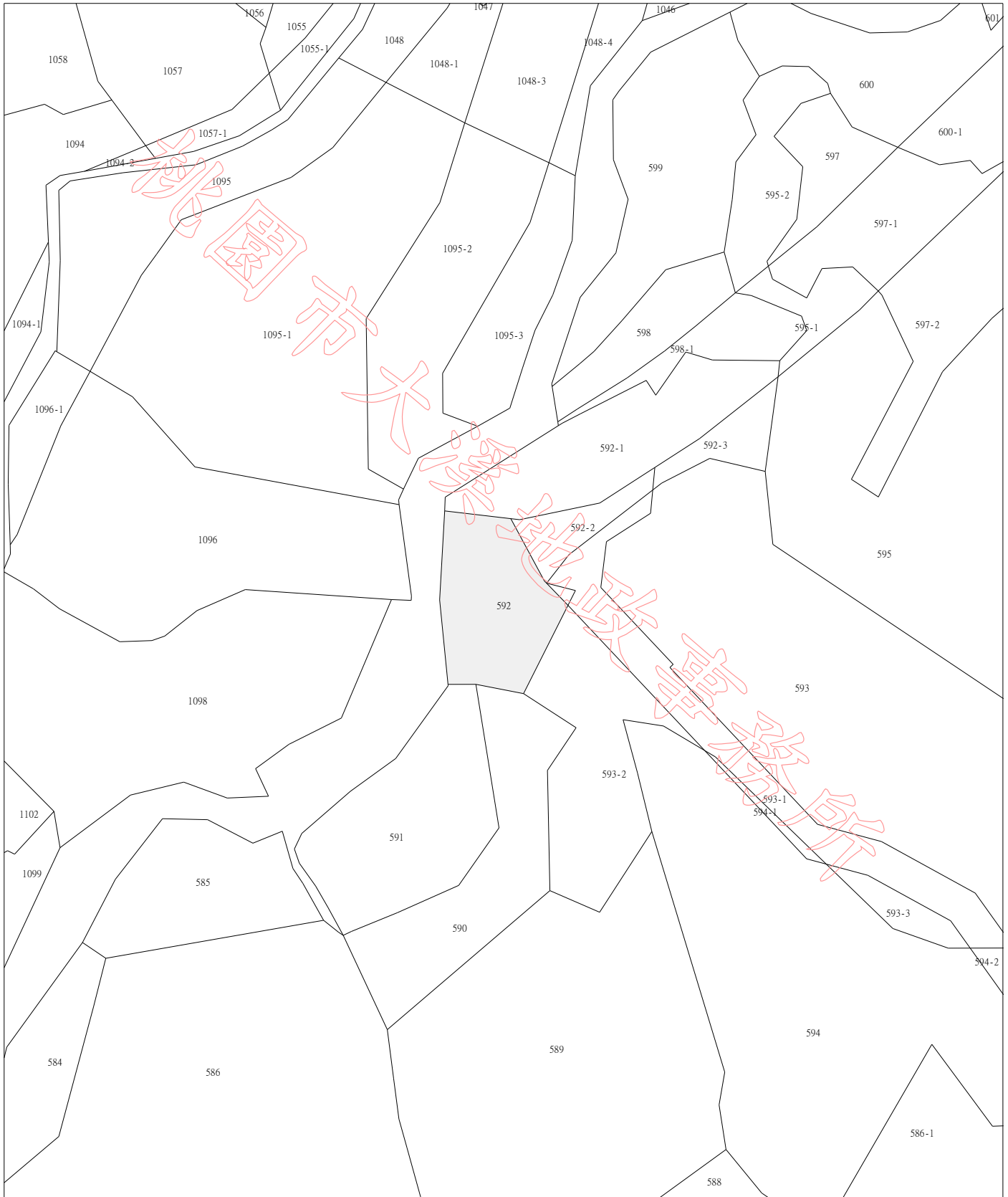
本謄本核發機關：

桃園市大溪地政事務所

主任：陳志宗

中 華 民 國

110年11月11日10時37分



比例尺：1/1200

本謄本係網路申領之電子謄本，由茗強不動產估價師聯合事務所自行列印
謄本種類碼：FLV2X33H，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件3-4、勘估標的變更補償費計算表1份（1張）

勘估標的變更補償費計算表

第1頁，共1頁

項次	所在地段	地號	土地使用分區及 土地使用地類別	面積(m ²)	所有權人	管理者	公告現值 (元/m ²)	權利範圍	既有合法可建築 用地之單位 土地價格 (元/m ²)	編定為非可建 築用地時之單 位土地價格 (元/m ²)	變更補償費 單價(元/m ²)	評估總價 (新台幣元)
1	桃園市復興區 高遠段	592	山坡地保育區 遊憩用地	865.00	中華民國	原住民族委員會	470	1/1	1,510	510	1,000	865,000
合 計				865.00								865,000

附件4-4、不動產估價師證明文件1份（3張）

不動產估價師證書

(104)台內估字第000480號

姓名：蘇又德

性別：男

出生日期：民國068年09月21日

國民身分證統一編號：N123516101

頒證依據：不動產估價師法第3條



內政部部长

陳威仁

中華民國 104 年 11 月 25 日

Real Estate Appraiser Certificate

Name SU, YU-TE

Sex M

Date of Birth September 21, 1979

I.D. No. N123516101

This is to certify that the above person is a qualified Real Estate Appraiser pursuant to Article 3 of the Real Estate Appraiser Act.

Minister of the Interior

Wei-jen Chen

Date of Issuance November 25, 2015

Printing Serial No. (印製編號) 000563

臺中市不動產估價師開業證書

(104)中市地估字第000083號(換發)

姓名：蘇又德

性別：男

出生日期：民國 068年09月21日

國民身分證統一編號：N123516101

頒證依據：不動產估價師法第6條

有效期限：至民國 112年12月01日止

事務所名稱：茗強不動產估價師聯合事務所

事務所地址：臺中市西區民權路252巷3號二樓



市長 盧秀燕

中華民國 108 年 10 月 30 日

Taichung City Real Estate Appraiser Practicing License

Name SU, YU-TE

Sex M

Date of Birth September 21, 1979

I.D. No. N123516101

Expiration Date of License December 01, 2023

According to Article 6 of the Real Estate Appraiser Act, this practicing license is issued for the above person, a certified Real Estate Appraiser. This license is valid for four years.

Mayor

Shiou-Yen Lu

Date of Issuance October 30, 2019



台中市不動產估價師公會會員證書

(111) 中估師證字第 102 號

查 蘇又德 不動產估價師業經本會審
查通過依法加入本會為會員 此證

基本資料

- 一、不動產估價師開業證書字號：(104)中市地估字第 000083 號
- 二、事務所名稱：茗強不動產估價師聯合事務所
- 三、事務所開業地址：台中市西區民權路 252 巷 3 號 2 樓
- 四、入會日期：中華民國一〇四年十二月八日
- 五、會員證書有效期限：至民國 111 年 12 月 31 日

理事長

郭世琛



中華民國 111 年 01 月 01 日

印製編號：第 111066 號

