

臺中市烏日新竹地區區段徵收土地協議價購價格查估作業

協議價購價格評估過程說明

一、法令依據：不動產估價技術規則。

二、協議價購價格評估過程：

(一) 估價方法選用說明：

1. 建築用地：

本範圍內土地依都市計畫規定係採區段徵收方式辦理整體開發，且俟開發完成後始得發照建築，故本區段徵收範圍內之土地縱使都市計畫已發布並實施為建築用地，然於價格日期當時仍尚未具備可供建築開發之條件(禁止發照且地籍不整、產權紊亂)，故本案尚無法利用成本法暨土地開發分析法進行評估；又考量土地在使用現況僅為農用之狀態下，其收益價格甚低，且經查區域內土地租金之收益實例甚少且亦無適當且具替代性之比較標的，故本區段徵收範圍內之建築用地僅採比較法乙種估價法推估；並於決定勘估標的(或比準地)之適當價格後，同一地價區段其餘各宗土地協議價購價格則以選取該地價區段之比準地價格為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。

2. 公共設施保留地

本案之評估方式係依不動產估價技術規則第 97 條規定「公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之」推估勘估標的之適當價格；然考量近鄰地區內並無法蒐集適當且具高度替代性之比較標的，爰考慮毗鄰土地使用分區及使用強度差異，故引用「土地徵收補償市價查估辦法」相關規定之精神辦理，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。同時，考量其他估價方法對勘估標的(公共

設施保留地)價格評估之適當性，因此僅採用比較法乙種估價法推估。

其次，基於考量勘估標的土地所有權人未來拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得土地，而需依「土地徵收條例」申請徵收時，其徵收補償市價係依據「土地徵收補償市價查估辦法」第 22 條第 1 項「都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算」推估勘估標的之徵收補償市價。

為保障各土地所有權人之權益並考量區內各宗地於辦理協議價購及徵收補償市價時之價格秩序與價格層次，以及兼顧各宗土地間價格之均衡性、合理性與適當性，本案協議價購市價查估係依「不動產估價技術規則」第 97 條規定「斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之」，故引用「土地徵收補償市價查估辦法」第 10 條有關地價區段劃設原則概念將用地範圍及毗臨非公保地地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段並選取具代表性之土地為比準地，復依循同辦法第 22 條規範「都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算」推算用地範圍內各宗土地適當價格。

(二) 價格決定理由：

本案考量區段徵收範圍內之土地使用分區不同(計有第一種住宅區、第三種住宅區、第四種住宅區、第二種商業區、河川區及公共設施保留地等)，分別於各街廓內選定適當之比準地；另本案亦蒐集並參酌同屬區段徵收範圍內之買賣實例價格，並考量勘估標的與比較標的間有關交易情況、交易日期、區域條件及個別條件等影響價格因素差異，經比較、分析及調整，推定比準地及其他宗地適當之協議價購價格。