

敬請遵守報告書使用限制條件

「三峽河劉厝埔護岸基礎設施防護工程」估價報告書
(核定本)

案件編號：CA1121233

勘估標的：新北市三峽區民生段-28-4 地號等 29
筆土地

委託單位：經濟部水利署第十河川分署

估價目的：土地徵收前協議價購之價格參考

價格種類：正常價格

價格日期：民國 112 年 9 月 1 日

出件日期：民國 113 年 3 月 5 日

佳駒不動產估價師聯合事務所

臺中市西屯區台灣大道四段 925 號 18 樓之 1

TEL：(04)2369-2967 FAX：(04)2355-2967

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

社團法人新北市不動產估價師公會 函



法人登記字號：臺灣新北地方法院 112 證他字第 192 號

立案證書字號：北府社團換字第 1000105318 號

會 址：新北市永和區永和路二段 8 號 10 樓

承辦人：游念恩

電 話：(02)2926-7036

傳 真：(02)2926-6352

E-mail：tcmail@tcarea.url.tw

220057 新北市板橋區四川路二段橋頭 1 號

受文者：經濟部水利署第十河川分署

速 別：一般件

發文日期：中華民國 113 年 4 月 15 日

發文字號：(113)公字第 0400016 號

附 件：如文。

主旨：關於 貴分署委託本會辦理「三峽河劉厝埔護岸基礎設施防護工程」等三案協議價購市價估價報告書之審查作業乙事，檢送該案成果相關資料，詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、依 貴分署 113 年 3 月 8 日水十產字第 11350005450 號函、113 年 3 月 21 日水十產字第 11318006990 號函、113 年 3 月 27 日水十產字第 11318007480 號函及委任契約書第三點暨附件工作說明書第二項第(三)點辦理。
- 二、本會受理本案之協審案件主要為各委員就送審之報告書內容進行合法性、合理性審查，包含案例選取之適當性，報告書在符合法令前提下的估價前提去做審視，至於查估作業涉及簽證問題等，由 貴分署委託之估價師配合查估，本會並非對報告書進行價格協審，最後仍依照估價師針對協審意見修正報告書後，核送給委託機關。至於協價是委託機關權限，本會不對價格做審查，先予敘明。
- 三、本案三案經本會協助檢核後之估價結果如下：

審查標的	新店溪福和橋至秀朗橋河段疏濬工程(新北市段)(第四期)	橫溪成福 1 號堤防(3K+091~3K+236)改善工程	三峽河劉厝埔護岸基礎設施防護工程
估價金額(元)			164, 298, 599(元)

四、茲 檢送前開協審案初審會議紀錄、審查意見暨承辦估價師回應意見表各 1 份及其相關電子檔光碟各 1 片。

理事長 莊

正本：經濟部水利署第十河川分署

副本：本會秘書處

裝

訂

線

新北市不動產估價師公會

「經濟部水利署第十河川分署協議價購市價查估成果報告書委託協審採購案」 協審會議紀錄

壹、時間：中華民國 113 年 3 月 25 日(星期一)下午 14 時 00 分。

貳、地點：視訊會議。

參、主持人：莊 委員

肆、出席人員：莊委員、簡委員、陳委員、蔡委員、黃委員、邱委員、佳駒不動產估價師聯合事務所、經濟部水利署第十河川分署許秘書、李資產科長、黃正工程司、洪工程員、劉厝埔案地主代表陳、陳

伍、記錄：新北市不動產估價師公會。

陸、議程：

1. 委員入場(會前討論)
2. 民眾(土地所有權人)陳述意見
3. 估價師回復委員意見
4. 委員綜合討論
5. 委託單位表示意見
6. 後續議程
7. 散會

柒、會議結論

1. 委員所提之意見，請承辦估價師覈實檢討修正，並按後續期程檢送修正後報告書及審查意見回覆表至公會，以辦理後續委員複審程序。
2. 本案勘估標的評估基準等估價前提，建議請經濟部水利署第十河川分署與承辦估價師討論發文至新北地政局確認為妥。
3. 後續時程如下：
 - (1) 03/25(五):公會審查會議。
 - (2) 03/29(五)中午前:事務所提送初審後修正報告書電子檔。
 - (3) 04/02(二)下班前:委員提供複審書面意見。
 - (4) 04/08(一)下班前:事務所提送複審修正報告書電子檔
 - (5) 04/09(二)中午前:委員確認複審修正情形。
 - (6) 04/10(三)下班前:事務所提送核定版電子檔、紙本逕行送達水利署。
4. 各委員意見如附件。

捌、散會。(下午 15 時 35 分)

(出件版報告書)協檢意見說明與回應表

估價單位：佳駒不動產估價師聯合事務所

會議日期：113年3月25日

勘估標的：新北市三峽區民生段-28-4地號等29筆土地

序號	協檢意見	估價單位說明與回應	修正後頁次
邱	協檢委員		
1	已無意見。	-	-

(第一次複審版報告書)協檢意見說明與回應表

估價單位：佳駒不動產估價師聯合事務所

會議日期：113年3月25日

勘估標的：新北市三峽區民生段-28-4地號等29筆土地

序號	協檢意見	估價單位說明與回應	修正後頁次
邱 協檢委員			
1	P. 17 請補充(一)政治面， P. 21(一)經濟面改為(二)	依委員意見修正遺漏之子標題。	P. 17、21
2	P. 50、P. 56 前次意見提到補充農業區與河川區調整率10%之理由，但未見說明，且本次調整為15%，請補充說明調整依據。	依委員意見補充說明於p. 49，本案調查三峽區及樹林區之河川區及農業區交易案例，因交易案例稀少，較難有明顯之價格差異趨勢，故本案列出近期案例供參考，河川區交易行情約10,000~26,000元/m ² ，農業區交易行情約30,000~35,000元/m ² ，價格差異約介於15%~25%。	P. 49、51、58
3	P. 52、P. 58 絕對值加總仍有誤。	依委員意見檢視絕對值加總結果並修正。	P. 53、60
4	P. 55 農地改良項目，普通與稍優調整率12%、普通與優調整率18%；集貨市場項目，優與稍優調整率僅2%，前次意見有請簽證估價師補充優劣等級與其對應調整率，但修改後報告書仍未見該說明，請確認。	依委員意見補充，農地改良項目之改良內容說明，並修正調整表中之優劣等級。	P. 55、57
5	P. 60、P. 61 面積調整以1000 m ² 為同一級距，宗地2面積1.52m ² ，宗地7面積944.26m ² ，其面積列為同一級距顯不合理，請檢視。	考量農業區及河川區各宗地之使用效益之差異已於地形、臨路面寬及深度等條件比較修正，而面積項目因考量市面交易之農地面積量體差異區間較大，故修正級距訂於1000m ² 以下為同一級距應無不妥，故經綜合考量後，仍予維持原調整邏輯。	P. 62、63

序號	協檢意見	估價單位說明與回應	修正後頁次
6	文中P.13河川地已修改為河川區兼供道路使用，而其他內容仍有”河川地”一詞，都市計畫法應無此分類，請通案檢視。	依委員意見檢視確認應為河川區並檢討修正報告內文，另於附件檢附新北市政府有關分區變更歷程之公文。	通案
莊	協檢委員		
1	已無意見。	-	-

(初審版報告書)協檢意見說明與回應表

估價單位：佳駒不動產估價師聯合事務所

會議日期：113年3月25日

勘估標的：新北市三峽區民生段-28-4地號等29筆土地

序號	協檢意見	估價單位說明與回應	修正後頁次
邱 協檢委員			
1	P. 6 目錄，參及肆之部分編號不連貫，請確認，並請通案檢視。	依委員意見修正。	P. 7
2	P. 11 土地使用分區管制，河川地應為河川區兼供道路使用。	依委員意見修正。	P. 13
3	P. 19 (一)經濟面，編號層級與前述不連貫，請確認。	依委員意見修正。	P. 21
4	P. 26 一、市場概況分析，編號不連貫，請確認。	依委員意見修正。	P. 28
5	P. 29、30 (二)、(三)、(四)，內容描述有誤，勘估標的位於民生街，非橫溪、成福地區，請確認。	依委員意見修正。	P. 31~32
6	P. 31 文中描述西北側距國家教育研究院約1,200公尺，請確認。	經確認西北側距國家教育研究院直線距離約550M，步行距離約1200M，本案係採用步行距離為準。	P. 33
7	P. 32 (四)土地使用管制事項，本案應皆為都市計畫土地。	依委員意見修正並補充各使用分區之相關規定說明文字。	P. 34
8	P. 40、50比較標的一、二，形狀皆填載方形，與地籍圖差異甚大，請確認。	原敘述僅分方形及不規則形，依委員意見修正形狀說明文字。	P. 43、53
9	P. 41、42、43 表格內之面積，建議與P. 40填載取位一致。	依委員意見修正。	P. 44~46
10	P. 46、52 1. 請補充優劣等級及其對應調整率之說明。	依委員意見補充優劣等級及其對應調整率相關文字說明。	P. 49、55

序號	協檢意見	估價單位說明與回應	修正後頁次
	2. 案例皆相同，但P. 52之道路規劃及開闢程度項目，皆調整-15%，請說明。		
11	P. 47、53 1. 部分表格項目未填載單位。 2. 農業區與河川區之調整率為10%，請說明調整依據。	依委員意見增加相關文字說明。	P. 50、56
12	P. 49、55 調整率絕對值加總有誤，請檢視。	依委員意見更正。	P. 52、58
13	P. 57、58 1. 面積項目皆未調整。 2. 宗地16與部分宗地皆無臨路，何以僅其調整率93%，其他皆為92%，請說明。	(1) 本案面積調整級距，原則1000m ² 以內視為同一級距，故面積未作調整。 (2) 考量宗地16雖無臨路，但其位於民生街1巷之尾端，區位上較東側之其他宗地之聯外可及性仍略佳，故酌予增加1%調整率。	P. 60、61
莊 協檢委員			
1	P. 3 1. 本案為土地徵收前協議價購，估價條件建議除依不動產估價技術規則外，應另參照全聯會第十號公報，而非直接適用市價查估辦法。 2. 比準地選取原則建議依一般估價案件原則選取，直接採用查估辦法之規定是似非必要。	(1) 依委員意見補上參考十號公報之說明。 (2) 本案比準地選用係依個別條件適中，較具代表性之宗地為比準地，並依委員意見修改文字說明。	P. 3~4
2	P. 37 66-5地號登載為河川地是否有誤請確認。	已確認為66-5地號徵收前之使用分區為河川地。	P. 40
3	P. 46、52 區域及個別因素調整率較大，且部分案例超過估價技術規則第	考量三峽區內之農業區交易案例較稀少，故擴大蒐集案例之同一供需圈範圍至樹林	P. 49、55

序號	協檢意見	估價單位說明與回應	修正後頁次
	25條15%之限制，請檢視案例之合適性或加強說明調整率修正之理由。	區、鶯歌區，甚至擴大至土城區、新店區及中和區等外圍較類似之地區，惟具代表性之交易案例仍少，故仍維持案例之選用，並加強說明調整文字。	
4	P. 47、53 用河川區案例上修10%來比較是否合適?建議選用分區相同之案例較為妥適。	本案考量土地係位於河川範圍線內，故案例選用上係優先選取河川區，	P. 50、56
5	P. 40 比較案例一三由照片判斷應非全農業使用，如無更適合案例建議仍應另行就使用效益差異進行考量。	比較標的與勘估標的之地上使用現況之差異，主要係於區域因素中農地改良項目進行比較修正。	P. 43
6	P. 49、55 總調整率及價格推算表中之價格種類應改為價格型態。	依委員意見修改。	P. 52、58
7	P. 57、58 各宗地個別因素修正率建議說明修正級距及依據。	依委員意見增加相關文字說明。	P. 60、61

估價報告內容摘要

一、 不動產估價報告書案號：CA1121233

二、 委託人：經濟部水利署第十河川分署

三、 基本資料

(一) 勘估標的：新北市三峽區民生段-28-4地號等29筆土地

(二) 土地面積：5,735.45平方公尺(1,734.97坪)

(三) 不動產所有權人：

勘估標的土地為新北市三峽區民生段-28-4地號等29筆土地，土地所有權人及權利範圍彙整如下表所示，本案土地面積係依委託人提供資料評估。

項目	地號	面積 (m ²)	所有權人	權利 範圍	持分面積 (m ²)	持分面積 (坪)	
1-1	28-4	1.91	朱	等 3 人	1/1	1.91	0.58
1-2	28-7	13.95	朱	等 3 人	1/1	13.95	4.22
1-3	29-1	22.43	朱	等 3 人	1/1	22.43	6.79
1-4	29-2	441.39	朱	等 3 人	1/1	441.39	133.52
2	32-1	1.52	蘇	等 14 人	1/1	1.52	0.46
3-1	30	.02	蘇	等 14 人	1/1	0.02	0.01
3-2	30-1	8.55	蘇	等 14 人	1/1	8.55	2.59
3-3	30-2	233.14	蘇	等 14 人	1/1	233.14	70.52
3-4	31	324.74	蘇	等 14 人	1/1	324.74	98.23
3-5	32-2	11.87	蘇	等 14 人	1/1	11.87	3.59
4-1	40	95.14	陳	等 5 人	1/1	95.14	28.78
4-2	41	228.65	陳	等 5 人	1/1	228.65	69.17
5	42	264.49	陳	等 89 人	1/1	264.49	80.01
6	60	69.63	陳	等 85 人	1/1	69.63	21.06
7-1	61-2	1.44	朱	等 3 人	1/1	1.44	0.44

項目	地號	面積 (m ²)	所有權人	權利 範圍	持分面積 (m ²)	持分面積 (坪)
7-2	61-4	47.06	朱 等 3 人	1/1	47.06	14.24
7-3	61-5	895.76	朱 等 3 人	1/1	895.76	270.97
8	62-2	324.32	呂 等 5 人	1/1	324.32	98.11
9	61-1	.38	林	1/1	0.38	0.12
10	61-3	.62	林	1/1	0.62	0.19
11	62-1	.23	呂 等 4 人	1/1	0.23	0.07
12	62-3	71.85	呂 等 4 人	1/1	71.85	21.73
13	63	15.08	陳	1/1	15.08	4.56
14	65	885.04	許 等 2 人	1/1	885.04	267.72
15	65-1	54.96	許	1/1	54.96	16.63
16	66	518.43	陳	1/1	518.43	156.83
17	66-4	15.67	陳	1/1	15.67	4.74
18	66-6	1,175.02	陳	1/1	1,175.02	355.44
19	66-5	12.16	陳	1/1	12.16	3.68
合計		5,735.45	-	-	5,735.45	1,734.97

(四) 土地使用分區管制：

1. 勘估標的三峽區民生段28-4、28-7、29-1、29-2、32-1、30、30-1、30-2、31、32-2、40、41、42、60、61-2、61-4、61-5、62-2、63、65、66地號等21筆土地得徵收前(105年9月16日變更三峽都市計畫前)分區為農業區，現況為河川區或河川區兼供道路使用。
2. 勘估標的三峽區民生段61-1、61-3、62-1、62-3、65-1、66-4、66-6地號等7筆土地得徵收前(105年9月16日變更三峽都市計畫前)分區為堤防用地兼道路用地，性質上屬都市計畫範圍內之公共設施保留地，現況為河川區或河川區兼供道路使用。

3. 勘估標的三峽區民生段66-5地號等1筆土地得徵收前(105年9月16日變更三峽都市計畫前)分區為河川區，現況為河川區兼供道路使用。

(五) 勘估標的使用現況

本案勘估標的為依水利法規定之用地範圍線內得徵收之土地，經本事務所估價師現場勘察確認，勘估標的部分為3米民生街1巷之巷道，部分為空地。

四、 估價前提

(一) 估價目的：土地徵收前協議價購之價格參考。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 價格日期：民國112年9月1日。

(四) 勘察日期：民國112年11月22日。

(五) 估價條件：

1. 本案評估之勘估標的市場價格係供土地徵收前協議價購之價格參考，故價格評估係依循【不動產估價技術規則】相關規定，及不動產估價師公會全國聯合會所發布之【第十號公報-土地徵收前協議價購估價指引】估計之。
2. 本案公共設施保留地評估依土地徵收條例第30條第1項之立法意旨，協議價購之公共設施保留地以毗鄰非公共設施保留地之平均市價評估其地價為原則。用毗鄰土地平均價格為基礎估算時，得依【土地徵收補償市價查估辦法】第22條規定，並考量【不動產估價技術規則】第7條採毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況之修正結果，並從高計算之。

3. 本案勘估標的非屬公共設施保留地之宗地，係以其變更前之土地使用管制為基礎進行估價，依【土地徵收補償市價查估辦法】第18條規定，於預定徵收土地範圍內各地價區段，就其代表性之土地分別選取比準地；各宗地評估依【土地徵收補償市價查估辦法】第20條規定，預定徵收土地宗地市價應以比準地為基準，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。
4. 本案勘估標的地號相毗鄰，使用分區相同，且土地所有權人及其產權持分相同者，視為同一宗土地。
5. 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。
6. 勘估標的是否有其他私權紛爭，本事務所無法得知，本報告係在以登記簿謄本記載內容為依據，且在無其他私權糾紛前提下所為之評估。

五、估價結果

勘估標的係坐落於新北市三峽區之不動產，本報告基於土地徵收前協議價購之價格參考，價格種類為正常價格，價格日期為112年9月1日，考量委託人提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場正常條件下之合理價值。

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，及不動產估價師專業意見分析後，最終價格決定如下。

(一) 農業區比準地評估價格：新台幣30,600元/m²

(二) 河川區比準地評估價格：新台幣24,000元/m²

(三) 勘估標的正常價格：

新台幣 壹億陸仟肆佰貳拾玖萬捌仟伍佰玖拾玖 元

(NT\$164,298,599)

(四) 各宗土地價格列表：

項目	地號	所有權人	土地面積 (m ²)	評估單價 (元/m ²)	評估總值 (元)
1-1	28-4	朱 等 3 人	1.91	30,300	57,873
1-2	28-7	朱 等 3 人	13.95	30,300	422,685
1-3	29-1	朱 等 3 人	22.43	30,300	679,629
1-4	29-2	朱 等 3 人	441.39	30,300	13,374,117
2	32-1	蘇 等 14 人	1.52	26,300	39,976
3-1	30	蘇 等 14 人	0.02	30,600	612
3-2	30-1	蘇 等 14 人	8.55	30,600	261,630
3-3	30-2	蘇 等 14 人	233.14	30,600	7,134,084
3-4	31	蘇 等 14 人	324.74	30,600	9,937,044
3-5	32-2	蘇 等 14 人	11.87	30,600	363,222
4-1	40	陳 等 5 人	95.14	26,300	2,502,182
4-2	41	陳 等 5 人	228.65	26,300	6,013,495

項目	地號	所有權人	土地面積 (m ²)	評估單價 (元/m ²)	評估總值 (元)
5	42	陳 等 89 人	264.49	27,800	7,352,822
6	60	陳 等 85 人	69.63	27,800	1,935,714
7-1	61-2	朱 等 3 人	1.44	30,300	43,632
7-2	61-4	朱 等 3 人	47.06	30,300	1,425,918
7-3	61-5	朱 等 3 人	895.76	30,300	27,141,528
8	62-2	呂 等 5 人	324.32	30,000	9,729,600
9	61-1	林	0.38	27,200	10,336
10	61-3	林	0.62	27,200	16,864
11	62-1	呂 等 4 人	0.23	27,200	6,256
12	62-3	呂 等 4 人	71.85	27,200	1,954,320
13	63	陳	15.08	26,300	396,604
14	65	許 等 2 人	885.04	28,500	25,223,640
15	65-1	許	54.96	27,200	1,494,912
16	66	陳	518.43	27,200	14,101,296
17	66-4	陳	15.67	27,200	426,224
18	66-6	陳	1,175.02	27,200	31,960,544
19	66-5	陳	12.16	24,000	291,840
合計	-	-	5,735.45	-	164,298,599

以上評估結果僅適用於勘估標的於土地徵收前協議價購之價格參考估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者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：

(簽名或蓋章)

不動產估價師證書字號：(98)台內估字第00 4號

開業證書字號：(104)中市估字第 0000 9 號

公會證書字號：(113)中估師證字第 1 0 號

目 錄

估價報告內容摘要.....	1
一、 不動產估價報告書案號.....	1
二、 委託人.....	1
三、 基本資料.....	1
四、 估價前提.....	3
五、 估價結果.....	5
壹、序言.....	9
一、 估價立場聲明.....	9
二、 估價報告書基本聲明事項.....	10
三、 估價報告書使用之限制條件.....	11
貳、估價基本事項說明.....	12
一、 委託人.....	12
二、 基本資料.....	12
三、 價格日期.....	14
四、 勘察日期.....	14
五、 價格種類.....	14
六、 估價條件.....	14
七、 估價目的.....	15
八、 現場勘察參考資料.....	15
九、 資料來源說明.....	16
參、價格形成之因素分析.....	17
一、 一般因素分析.....	17
二、 市場概況分析.....	28
三、 區域因素分析.....	31
四、 個別因素分析.....	33
肆、價格評估.....	35
一、 價格評估前提說明.....	35
二、 地價區段之劃分.....	37

三、	比準地之選取	39
四、	估價方法選定理由	40
五、	比較法評估過程	42
六、	評估價值結論	61

估價報告內容

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)我方與委託人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人、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。本報告書估價人員具備專業性與獨立性，已評估所使用之資訊為合理、與正確及遵循相關法令，且所載事項無虛偽、隱匿等事項。
- (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；我方對客戶提出之要求當努力實現，但絕不刻意扭曲合理估價之結果。
- (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公會全國聯合會頒布之「敘述式估價報告書範本」格式。

二、 估價報告書基本聲明事項

本估價報告書，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，勘估標的的所有權被認為是正常、具市場性的。
- (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) 報告書中引用其他人提供的資訊經估價師盡可能查證後被認為是可信的。
- (四) 勘估標的不動產、不動產的土地及其地上物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。
- (五) 除非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律與規則、條例之規定，而未受到任何限制事項。
- (六) 除非在估價報告書中有特別聲明，不動產中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，而沒有資格檢測這種物質；石棉、尿素、胺／甲醛泡沫絕緣體等這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。但估價報告書中的假設前提，是不動產中沒有這些會導致價值降低的材料。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，估價報告書使用者須另聘這一類領域的專家進行分析。

三、 估價報告書使用之限制條件

本估價報告書使用之一般限制條件如下：

- (一) 在本估價報告書中總價值分配至土地、改良物之間的價值，只適用於估價報告書中所提及的項目下；分配的價值不能使用於其他任何估價中。
- (二) 本估價報告書或估價報告書副本的持有者，無出版估價報告書的權利。
- (三) 在沒有經過估價師書面同意的情況下，估價報告書的全部或其中某部分內容（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) 估價報告書評估結果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以其他方式劃分，都將使本估價報告書中的估價結果無效。
- (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) 本估價報告書評估結果係作為委託人在報告書所載之估價目的限制下參考，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參考使用。
- (七) 本估價報告書評估結果係在不動產估價師考量某些估價條件下形成，委託人或使用報告書者應了解估價報告書中所載之估價條件，以避免誤用本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。

貳、估價基本事項說明

一、委託人：經濟部水利署第十河川分署

二、基本資料

(一) 勘估標的：新北市三峽區民生段-28-4地號等29筆土地

(二) 土地面積：5,735.45平方公尺(1,734.97坪)

(三) 所有權人：

勘估標的土地為新北市三峽區民生段-28-4地號等29筆土地，土地所有權人及權利範圍彙整如下表，本案土地面積係依委託人提供資料評估。

項目	地號	面積(m ²)	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	持分面積(坪)	
1-1	28-4	1.91	朱	等 3 人	1/1	1.91	0.58
1-2	28-7	13.95	朱	等 3 人	1/1	13.95	4.22
1-3	29-1	22.43	朱	等 3 人	1/1	22.43	6.79
1-4	29-2	441.39	朱	等 3 人	1/1	441.39	133.52
2	32-1	1.52	蘇	等 14 人	1/1	1.52	0.46
3-1	30	.02	蘇	等 14 人	1/1	0.02	0.01
3-2	30-1	8.55	蘇	等 14 人	1/1	8.55	2.59
3-3	30-2	233.14	蘇	等 14 人	1/1	233.14	70.52
3-4	31	324.74	蘇	等 14 人	1/1	324.74	98.23
3-5	32-2	11.87	蘇	等 14 人	1/1	11.87	3.59
4-1	40	95.14	陳	等 5 人	1/1	95.14	28.78
4-2	41	228.65	陳	等 5 人	1/1	228.65	69.17
5	42	264.49	陳	等 89 人	1/1	264.49	80.01
6	60	69.63	陳	等 85 人	1/1	69.63	21.06
7-1	61-2	1.44	朱	等 3 人	1/1	1.44	0.44
7-2	61-4	47.06	朱	等 3 人	1/1	47.06	14.24

項目	地號	面積 (m ²)	所有權人	權利 範圍	持分面積 (m ²)	持分面積 (坪)
7-3	61-5	895.76	朱 等 3 人	1/1	895.76	270.97
8	62-2	324.32	呂 等 5 人	1/1	324.32	98.11
9	61-1	.38	林	1/1	0.38	0.12
10	61-3	.62	林	1/1	0.62	0.19
11	62-1	.23	呂 等 4 人	1/1	0.23	0.07
12	62-3	71.85	呂 等 4 人	1/1	71.85	21.73
13	63	15.08	陳	1/1	15.08	4.56
14	65	885.04	許 等 2 人	1/1	885.04	267.72
15	65-1	54.96	許	1/1	54.96	16.63
16	66	518.43	陳	1/1	518.43	156.83
17	66-4	15.67	陳	1/1	15.67	4.74
18	66-6	1,175.02	陳	1/1	1,175.02	355.44
19	66-5	12.16	陳	1/1	12.16	3.68
合計		5,735.45	-	-	5,735.45	1,734.97

(四) 不動產類型：土地

(五) 土地使用分區管制：

1. 勘估標的三峽區民生段28-4、28-7、29-1、29-2、32-1、30、30-1、30-2、31、32-2、40、41、42、60、61-2、61-4、61-5、62-2、63、65、66地號等21筆土地得徵收前(105年9月16日變更三峽都市計畫前)分區為農業區，現況為河川區或河川區兼供道路使用。
2. 勘估標的三峽區民生段61-1、61-3、62-1、62-3、65-1、66-4、66-6地號等7筆土地得徵收前(105年9月16日變更三峽都市計畫前)分區為堤防用地兼道路用地，性質上屬都市計畫範圍內之公共設施保留地，現況為河川區或河川區兼供道路使用。

3. 勘估標的三峽區民生段66-5地號等1筆土地得徵收前(105年9月16日變更三峽都市計畫前)分區為河川區，現況為河川區兼供道路使用。

(六) 他項權利或其他負擔：

本案勘估標的未設定有抵押權或其他他項權利等負擔。

三、 價格日期：民國112年9月1日

四、 勘察日期：民國112年11月22日。

五、 價格種類：正常價格。

六、 估價條件

(一) 本案評估之勘估標的市場價格係供土地徵收前協議價購之價格參考，故價格評估係依循【不動產估價技術規則】相關規定，及不動產估價師公會全國聯合會所發布之【第十號公報-土地徵收前協議價購估價指引】估計之。

(二) 本案公共設施保留地評估依土地徵收條例第30條第1項之立法意旨，協議價購之公共設施保留地以毗鄰非公共設施保留地之平均市價評估其地價為原則。用毗鄰土地平均價格為基礎估算時，得依【土地徵收補償市價查估辦法】第22條規定，並考量【不動產估價技術規則】第7條採毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況之修正結果，並從高計算之。

(三) 本案勘估標的非屬公共設施保留地之宗地，係以其變更前之土地使用管制為基礎進行估價，依【土地徵收補償市價查估辦法】第18條規定，於預定徵收土地範圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取比準地；各宗地評估依【土地徵收補償市價查估辦法】第20條規定，預定徵收土地宗地市價應以比準地為基準，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。

- (四) 本案勘估標的地號相毗鄰，使用分區相同，且土地所有權人及其產權持分相同者，視為同一宗土地。
- (五) 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。
- (六) 勘估標的是否有其他私權紛爭，本事務所無法得知，本報告係在以登記簿謄本記載內容為依據，且在無其他私權糾紛前提下所為之評估。

七、 估價目的：土地徵收前協議價購之價格參考。

八、 現場勘察參考資料

(一) 勘查情況

經本所估價人員現場勘察結果，勘估標的之現況及所在位置與地籍資料皆相符合。

(二) 勘估標的使用現況

本案勘估標的為依水利法規定之用地範圍線內得徵收之土地，經本事務所估價師現場勘察確認，勘估標的部分為3米民生街1巷之巷道，部分為空地。

(三) 領勘人及說明

本案勘估標的之現場勘察，係本所估價人員自行前往，現場無領勘人陪同。

(四) 現場勘察參考資料

1. 新北市地圖(街道圖)
2. 土地登記謄本
3. 地籍套繪圖
4. 都市計畫書圖

5. 空照圖

九、 資料來源說明

- (一) 各宗土地地號、面積及權屬，係依委託人提供之資料為依據。
- (二) 不動產個別條件及區域環境內容，係估價師親赴標的現場勘察，並依都市計畫及地籍等相關資料查證後記錄之。
- (三) 不動產價格評估依據，係依標的現場實際訪查交易資訊與估價師事務所檔案資料分析而得。
- (四) 依【土地徵收補償市價查估辦法】第21條規定，比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：
 1. 每平方公尺單價在新臺幣100元以下者，計算至個位數，未達個位數無條件進位。
 2. 每平方公尺單價逾新臺幣100元至1,000元者，計算至十位數，未達十位數無條件進位。
 3. 每平方公尺單價逾新臺幣1,000元至100,000元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。
 4. 每平方公尺單價逾新臺幣100,000元者，計算至千位數，未達千位數無條件進位。依第二十七條土地市價變動幅度調整之宗地市價單價尾數無條件進位至個位數。
- (五) 有關面積計算之內容，以平方公尺計算者，計算至小數點以下第二位，以坪計算者，計算至小數點以下第四位，以下採四捨五入。

參、價格形成之因素分析

一、一般因素分析

(一) 政策面

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. 平均地權條例修法

為遏止預售屋炒作亂象，內政部於110年11月底研擬啟動修法，12月9日通過修法草案。111年4月7日，行政院會通過「平均地權條例」部分條文修正草案，並函請立法院審議。111年12月21日完成初審，112年1月10日完成三讀，並於112年7月1日實施。本次修法五大重點如下：

- (1) 限制換約轉售：預售屋或新建成屋買賣契約，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形外，不得讓與或轉售第三人；建商也不得同意或協助契約讓與或轉售，違規者均可按戶棟處罰50萬至300萬元。
- (2) 重罰炒作行為：明確規範若有散播不實資訊影響交易價格、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利，或是以其他影響不動產交易價格或秩序的操縱行為進行炒作，都可按交易戶（棟、筆）數處罰100萬至5,000萬元，經限期改正但未改正者，並可連續處罰。
- (3) 建立檢舉獎金制度：民眾對於不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為，可檢具證據向縣市政府檢舉，如經查證屬實，將由實收罰鍰中提充一定比率金額作為獎金。
- (4) 管制私法人購屋：增訂私法人購買住宅用房屋許可制規定，並限制取得後於5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。

(5) 解約申報登錄：預售屋買賣契約若有解約情形，建商應於30日內申報登錄；違規者將按戶棟處罰3萬至15萬元。

2.房屋稅差別稅率2.0方案

依現行房屋稅條例規定，非自住之住家用房屋稅率為1.5%~3.6%，並授權地方政府得視所有權人於該縣市持有房屋戶數訂定差別稅率，至112年7月為止，已有10個縣市採差別稅率課徵，惟仍有12個縣市按法定稅率下限1.5%課徵。近年部分地區不動產價格異常上漲，民眾普遍建議提高多屋族及空置房屋之房屋稅稅負。

經參酌現行差別稅率實施情形，行政院規劃房屋稅差別稅率2.0方案，就房屋所有人住家用房屋改採全國歸戶，首先降低單一自住房屋稅率為1%，減輕民眾負擔；另針對持有多戶且未作有效使用之房屋，調高其法定稅率上、下限稅率為2%~4.8%，並要求地方政府均應依戶數訂定差別稅率。又為鼓勵房屋釋出至租賃市場及兼顧繼承非自願共有或空置情形，酌降此類房屋法定稅率上、下限為1.5~2.4%；至建商餘屋持有年限在2年以內者，法定稅率調整為2%~3.6%。

項目		現行	修正後
歸戶方式		縣市	全國
法定稅率		1.5%~3.6%	除特定房屋外 2.0%~4.8%
地方政府訂定差別稅率		「可」訂定	「必須」訂定
自住	全國單一房屋在一定金額以下	1.2%	1.0%
非自住	出租且申報所得達租金標準	1.5%~3.6%	1.5%~2.4%
	繼承取得共有房屋	1.5%~3.6%	1.5%~2.4%
	建商餘屋2年以內	1.5%~3.6%	2.0%~3.6%

本方案增加多屋族及空置房屋持有稅負，減輕單一自住者負擔且具空屋稅精神，符合公平正義。

3.房地合一之資本利得稅

財政部於104年6月通過房地合一課稅新制，自105年1月1日新取得的不動產均適用新制，以建置完整不動產交易課徵所得稅制度，並將納入實價課稅精神，以遏止金融海嘯以來之炒房歪風。

房地合一稅有兩大重點：確立房地合一制係採分離課稅，與一般所得分開課稅，並按持有年期採多種稅率(15%~45%)；另長期持有減稅優惠、自用住宅一生一次從低按10%課稅的優惠，並有400萬免稅額，為維護納稅人的權益。已納土地增值稅之土地漲價總值，在所得稅稅基內減除，以避免重覆課稅。

另配合110年4月28日修正公布所得稅法(即房地合一稅2.0)，財政部修正發布「房地合一課徵所得稅申報作業要點」，供徵納雙方遵循，並自110年7月1日生效。相關修正重點摘錄如下：

- (1) 個人及營利事業交易符合一定條件之股份或出資額、105年1月1日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權、預售屋及其坐落基地，視為房地交易。
- (2) 房屋、土地取得日及交易日之認定，原則以完成所有權移轉登記日為準。預售屋及其坐落基地之取得日及交易日以買賣契約簽訂日為準。
- (3) 符合一定條件之股份或出資額之取得日及交易日之認定，原則以買賣交割日為準。個人及營利事業出售之持股倘符合「交易日起算前一年內任一日(110年6月30日以前不予計入)直接或間接持有國內外營利事業之股份或出資額過半數」且「於股份(或出資額)交易時，該國內外被投資營利事業股權(或出資額)價值50%以上係由我國境內之房地所構成」2項要件，不論出售部分或全部持股，均應依房地合一稅2.0課稅，不再適用所得稅法有關證券交易所停止課徵所得稅或所得基本稅額條例應計入基本所得額課徵所得基本稅額之規定。

- (4) 個人交易股份或出資額之必要費用包含證券交易稅、手續費及其他相關必要費用；未提示費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額3%者，稽徵機關得按成交價額3%計算其費用，並以新臺幣30萬元為限。營利事業交易股份或出資額之成本費用計算，應依所得稅法及營利事業所得稅查核準則規定辦理。
- (5) 房屋、土地持有期間之計算，以自取得日起算至交易日止為原則。以自有土地與其他營利事業合建分屋、參與都市更新或都市危險及老舊建築物重建(下稱危老重建)所分配取得之房屋，房屋持有期間以該土地之持有期間為準，得依該持有期間按規定稅率課稅。
- (6) 個人以自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，或以該自住房屋參與都市更新或危老重建所取得之房屋，得將拆除之自住房屋自住期間合併計算，其交易持有並設籍滿6年之自住房地，適用自住房地優惠稅率10%及免稅額度新臺幣400萬元。
- (7) 營利事業交易房屋、土地於辦理營利事業所得稅結算申報時，應依持有期間適用差別稅率分開計算稅額，合併報繳。但營利事業為起造人申請建物所有權第一次登記所取得之房屋及其坐落基地，該房地交易所得計入營利事業所得額按20%稅率課稅，不適用分開計稅之規定。
- (8) 獨資、合夥組織營利事業交易房地之所得，應由該房地登記所有權之獨資資本主或合夥組織合夥人依個人房地合一課稅規定辦理，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額。

4.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」、「禁止紅單轉讓」以及「預售屋買賣定型化契約備查」，並自110年7月1日開始施行。

（二）經濟面

1. 國際經濟金融情勢

112年9月央行理事會會議以來，主要央行先前大幅緊縮貨幣政策的效果顯現，全球製造業景氣續疲，服務業景氣放緩，加以近期原油等大宗商品價格下跌，主要經濟體通膨率多自高點大幅下滑，惟核心通膨率降幅較緩。由於緊縮貨幣政策效應持續發酵，國際機構預期113年主要經濟體成長力道多減弱，全球經濟成長率將低於112年，全球通膨率則續降。

近期美、歐等央行維持政策利率不變，市場預期美、歐升息循環接近尾聲並將於113年轉向降息，主要國家長期公債殖利率走跌，美元指數自高點回落，主要經濟體貨幣對美元多走升。展望未來，主要央行高利率持續期間、中國大陸經濟成長放緩，以及全球經濟零碎化與供應鏈重組等發展，恐影響全球經濟復甦力道。

此外，地緣政治風險與氣候變遷等，亦增添全球通膨情勢之不確定性。

2. 國內經濟金融情勢

近月全球終端需求持續不振，惟人工智慧等新興科技應用加速推展，挹注台灣出口動能。內需方面，疫後國人旅遊、餐飲需求熱絡，民間消費穩健成長；惟資本設備進口續呈負成長，民間投資仍疲。央行預測本年經濟成長率為1.40%。勞動市場方面，近月就業人數續增，失業率回降。

展望113年，國際機構預期全球商品貿易成長回溫，且新興科技應用商機持續擴展，可望推升台灣出口及民間投資動能；加以民間消費將溫和成長，政府支出亦續增加，並考量112年基期較低，央行預測明年經濟成長率升為3.12%。

近月因天候影響蔬果價格高漲，消費者物價指數(CPI)年增率轉趨上升，至112年11月為2.90%；惟不含蔬果及能源之核心CPI年增率則維持緩步回降趨勢，至11月降為2.38%。112年1至11月平均CPI年增率為2.48%，核心CPI年增率則為2.60%。央行預測112年CPI及核心CPI年增率分別為2.46%、2.56%，低於111年之2.95%、2.61%。

展望113年，國際機構預測油價較112年略為回升，國內商品類價格將溫和上漲；惟國內服務類價格受基期因素影響，漲幅可望趨緩，央行預測113年台灣CPI及核心CPI年增率分別續降為1.89%、1.83%。然而，須密切注意國際大宗商品與國內服務類價格走勢，以及天候因素，可能影響未來國內通膨發展。

國內市場流動性充裕，近月長短期市場利率小幅波動，112年9至10月銀行體系超額準備平均為540億元。112年1至10月日平均貨幣總計數M2及全體銀行放款與投資平均年增率分別為6.44%、5.82%，低於上年同期之7.54%、7.55%。

3. 中央銀行其他相關重要政策分析

112年第四季央行全體理事一致同意維持政策利率不變，綜合國內外經濟金融情勢，考量112年國內通膨率較上年緩步回降，且113年通膨率可望續降至2%左右；此外，預估113年國內產出缺口續呈負值，加以113年全球經濟降溫，且前景仍面臨諸多風險，可能進一步影響國內經濟復甦力道。央行理事會認為維持政策利率不變，將有助整體經濟金融穩健發展。央行重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率，分別維持年息1.875%、2.25%及4.125%。

鑒於全球通膨續降，惟仍具諸多不確定性，央行將持續關注主要經濟體貨幣政策動向、中國大陸經濟下行風險，以及國際原物料價格變化、地緣政治風險、極端氣候等對國內經濟金融情勢之影響，適時調整貨幣政策，以達成維持物價穩定與金融穩定，並於上述目標範圍內協助經濟發展之法定職責。

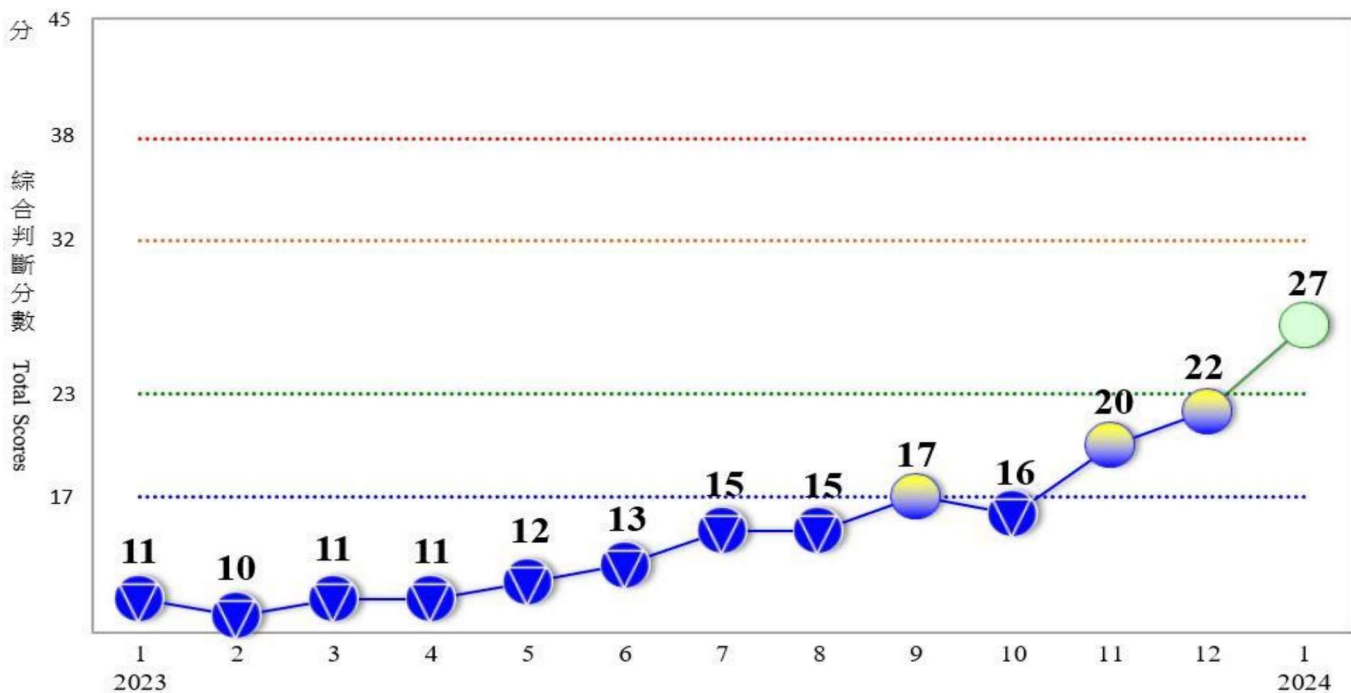
央行自109年12月以來，五度調整選擇性信用管制措施，有助銀行控管不動產授信風險，避免信用資源過度流向不動產市場。此外，央行自111年3月迄今五度升息及二度調升存款準備率，亦有助強化選擇性信用管制措施成效。近期全體銀行建築貸款成長持續走緩，購置住宅貸款成長隨房市交易成長回升而增加；惟自管制措施實施以來，不動產貸款成長明顯趨降，且不動產貸款之逾放比率仍維持低檔，信用品質尚屬良好。

未來央行將密切關注房地產相關政策對房市的可能影響，並持續檢視不動產貸款情形與央行管制措施之執行成效，適時調整相關措施內容，以促進金融穩定及健全銀行業務。

4. 景氣概況-景氣對策信號

113年1月景氣對策信號綜合判斷分數為27分，較上月上修值22分增加5分，燈號轉呈綠燈；其中，出口燈號雖由紅燈轉為綠燈，惟生產、投資、銷售、金融等指標燈號分數均較上月增加，加以領先及同時指標續呈上升，顯示國內景氣維持復甦趨勢。

展望今年，隨庫存調整進入尾聲，全球商品需求可望逐漸回升，加上高效能運算、人工智慧等新興科技應用持續推展，將挹注我國出口動能；投資方面，廠商為維持競爭優勢，以及企業因應數位及淨零轉型，持續投入研發及製程改善，加上政府擴大投入公共建設經費量能，均有助推升投資；消費方面，國內就業市場維持穩定、基本工資調升，且政府持續優化所得稅制，推動各項減輕負擔措施，將推升民眾可支配所得，加以股市上漲之財富效應，民間消費動能可望維繫。主要國內外機構對今年我國經濟成長率預測多高於3%，惟主要國家貨幣政策走向，以及美中科技紛爭、地緣政治緊張等經濟下行風險仍存，後續發展仍須密切關注。



綜合判斷說明：●紅燈（45-38），●黃紅燈（37-32），●綠燈（31-23），●黃藍燈（22-17），●藍燈（16-9）

近一年景氣對策信號走勢圖

舊版景氣對策信號	2023年												新版景氣對策信號自 2024年1月起銜接	2024年			
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		燈號	%		
												燈號				%	
綜合判斷	燈號 分數	● 11	● 10	● 11	● 11	● 12	● 13	● 15	● 15	● 17	● 16	● 20	● 22 _r	綜合判斷	燈號 分數	● 27	
貨幣總計數M1B		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	3.1	貨幣總計數M1B	●	4.7
股價指數		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	21.1	股價指數	●	19.9
工業生產指數		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	-2.6 _r	工業生產指數	●	1.8
非農業部門就業人數		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	1.45	工業及服務業加班工時	●	0.17
海關出口值		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	16.7	海關出口值	●	4.1
機械及電機設備進口值		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	-10.9	機械及電機設備進口值	●	0.3
製造業銷售量指數		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	-1.2 _r	製造業銷售量指數	●	3.6
批發、零售及餐飲業營業額		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	-2.5	批發、零售及餐飲業營業額	●	5.9
製造業營業氣候測驗點		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	97.06 _r	製造業營業氣候測驗點	●	98.05

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。

近一年來景氣對策信號

5.其他經濟指標

衡量一地區或國家之發展情形好壞與否通常係以經濟成長率為主要指標，而經濟成長與否之判斷標準係國內生產毛額(GDP)表現情形。國民生產毛額一般之計算標準係民間消費+民間投資+政府支出+(出口-進口)即 $GDP=C+I+G+(X-M)$ ，以我國的整體經濟表現與結構，在高度的進出口相互抵減後，GDP之組成重心多是在民間消費與民間投資，其中民間消費之比例大約6成多，而民間投資大約占1成多。故對於民間消費與民間投資之變化趨勢對於經濟發展與否，可以看出高度之關聯性，故在此分析對應民間消費信心與民間投資信心之指標。

(1)民間消費信心—消費者信心指數(CCI)

112年9月消費者信心指數(CCI)總指數為66.73點，與8月比較下降0.78點(112/8：67.51)。

本次調查六項分項指標全部下降(物價水準、家庭經濟狀況、國內經濟景氣、就業機會、投資股市時機、購買耐久性財貨時機)。9月下降幅度最多的指標是「未來半年購買耐久性財貨時機」，9月調查結果為110.2點，較8月下降1.2點(112/8：111.4)。9月下降幅度第二的指標是「未來半年國內物價水準」，本次調查結果為24.9點，較8月調查結果下降0.9點(112/8：25.8)。9月下降幅度第三的指標是「未來半年國內經濟景氣」，9月調查結果為80點，與8月調查結果相較下降0.75點(112/8：80.75)。9月下降幅度同為第三的指標是「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為74.95點，與8月調查結果相較下降0.75點(112/8：75.7)。9月下降幅度第四的指標是「未來半年投資股票時機」，9月調查為44.9點，與8月調查結果相較下降0.6點(112/8：45.5)。9月下降幅度最少的指標是「未來半年國內就業機會」，9月調查結果為65.4點，與8月調查結果相較下降0.5點(112/8：65.9)。

從絕對水準來看，六項指標有五項偏向悲觀，僅有「購買耐久性財貨」指標呈現樂觀。「購買房地產時機」指標部分，9月調查結果為105.7點，與8月的調查結果相比下降1.25點(112/8：106.95)。「目前健康狀況」指標部分，9月調查結果為93.7點，較8月的調查結果下降0.95點(112/8：94.65)。「預期健康狀況」指標部分，9月調查結果為85.4點，較8月的調查結果下降1點(112/8：86.4)。

(2)民間投資信心—臺灣製造業採購經理人指數(PMI)

112年8月經季節調整後之台灣製造業採購經理人指數(PMI)已連續6個月緊縮，8月指數續跌0.6個百分點至45.5%。五項組成指標中，經季調之新增訂單、生產與人力僱用呈現緊縮(低於50.0%)，供應商交貨時間低於50.0%，存貨持續緊縮(低於50.0%)。

112年Q3製造業表現不如預期，經季節調整後之新增訂單與生產指數皆呈現緊縮速度加快走勢，二指數分別續跌1.5與0.3個百分點至46.6%與46.7%。製造業之未來六個月展望指數在6月一度回升6.7個百分點至44.9%，惟隨著Q3表現不如預期，本月指數續跌1.1個百分點至42.1%。

112年8月五大產業回報PMI緊縮，各產業依緊縮速度排序為電子暨光學產業(43.2%)、電力暨機械設備產業(43.4%)、基礎原物料產業(46.3%)、交通工具產業(46.5%)與化學暨生技醫療產業(47.4%)。僅食品暨紡織產業(52.1%)持續回報PMI擴張。

六大產業中，四大產業回報未來六個月展望呈現緊縮，各產業依緊縮速度排序為電力暨機械設備產業(36.6%)、基礎原物料產業(37.0%)、電子暨光學產業(41.4%)與化學暨生技醫療產業(48.7%)。食品暨紡織產業(52.1%)則回報未來六個月展望呈現擴張。交通工具產業回報未來六個月展望為持平(50.0%)。

二、市場概況分析

(一) 不動產市場概況分析

1. 整體都市地價指數分析：

內政部地政司第61期地價指數(民國113年1月15日發布)以112年3月31日為基期(100)，本期(112年4月1日至112年9月30日)全國都市地價總指數為101.17，與上期比較上漲1.17%。其中各直轄市及縣(市)中，上漲幅度較大者依序為新北市上漲2.48%、臺中市上漲2.14%、臺南市上漲1.55%。

全國各使用分區指數中，住宅區指數較上期上漲1.26%，商業區指數較上期上漲0.80%，工業區指數較上期上漲1.30%。

比較各直轄市及縣(市)之漲跌幅，住宅區指數上漲幅度以新北市2.56%較大，係因持續推動捷運建設，強化對外交通便捷性，生活機能日趨完善，帶動地價上漲；商業區指數上漲幅度以新竹縣2.35%較大，主要因竹北市百貨及影城周邊商業效益增加，帶動地價上漲。工業區指數上漲幅度以新北市2.35%較大，係因新北產業園區、新莊知識產業園區及三重頂崁工業區企業廠辦持續進駐，交通建設日益完善，產業用地需求增加，帶動地價上漲。

另以土地買賣筆數觀察，本期全國土地買賣筆數為27萬2,125筆，較上期(25萬2,346筆)增加7.84%，較去年同期(30萬8,347筆)減少11.75%。

總體而言，雖受經濟成長放緩等因素影響，但因產業投資擴廠及整體開發區帶動等因素影響，土地需求穩健，本期各主要都會區包括新北市、桃園市、臺中市、臺南市、新竹縣，以及宜蘭縣、苗栗縣及嘉義市上漲幅度超過1%，其餘直轄市、縣(市)屬微幅變動。

2. 新北市地價動態分析：

新北市本期地價總指數較上期上漲2.48%，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲2.56%、2.05%、2.35%。住宅區部分，

因本市持續推動各項重大建設，包括捷運三鶯線、中和萬大線、環狀線、汐止東湖線、淡江大橋及淡海輕軌等，強化對外交通便捷性，各行政區生活機能亦日趨完善，需求增加，地價上漲；商業區部分，因舊市區及主要道路沿線商業效益發展成熟，加上近年交通建設陸續完工吸引人潮，周邊商業效應提升，地價上漲；工業區部分，因區域交通建設日益完善，可及性提高，並受工業區立體化政策、都市更新活化轉型等因素影響，且塹仔圳重劃區周邊產業用地需求增加，新北產業園區、新莊知識產業園區及三重頂崁工業區企業廠辦持續進駐，地價上漲。

(二) 區域不動產市場情形

三峽區本期地價指數較上期微幅上漲，住宅區部分，因北大特區周邊生活機能完善，加以三鶯大橋改建、捷運三鶯線工程將於114年完工，提升本區交通條件，地價微幅上漲；商業區部分，北大特區、三峽老街、中華路一帶商業活動熱絡，加上捷運工程持續進行，地價上漲；工業區部分，因產業用地需求增加，位於介壽路 1 段，交通便捷，地價微幅上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價較上期分別呈現微幅上漲趨勢。

(三) 不動產市場價格水準分析

綜上所述，勘估標的位於新北市三峽區外圍，考量本案勘估標的之使用分區主要係農業區、堤防用地兼道路用地、河川區，經訪查當地市場交易行情、內政部地政司不動產交易實價資訊等資訊，近鄰地區相類似之農業區及河川區之價格水準落差較大，且與勘估標的相類似之交易案例稀少。

經查訪比較三峽區及周邊類似地區新店區、土城區之農業區之買賣交易資訊，部分價格偏低者，多屬於地勢坡度較陡峭、面積細碎或親友間交易、或受債權債務影響之交易案例；而部分價格偏高者，多屬於地勢平坦或有地上建物等之交易案例，故較少實質之價格代表性。區域內之土地交易行情依其交通可及性、地形地勢、臨路條件、形狀、面積等因素而有所不同，與勘估標的

條件相類似之農業區及河川區行情約介於24,000~31,000元/m²之間。

三、 區域因素分析

(一) 區域描述

三峽區舊名三角湧，位於臺北盆地的西南隅，三面環山，僅西北一隅面向大漢溪河谷平原，為新北市面積次大的行政區。東與新店區、烏來區相鄰，南與桃園市復興區相連，西與桃園市大溪區相望，北與鶯歌區、樹林區、土城區銜接。該區是全國知名的觀光地區，以三峽祖師廟為發展中心形成聚落，周邊尚有許多歷史悠久的廟宇，而三峽老街裡的拱形紅磚走廊與巴洛克風格建築，更是充滿著濃厚的歷史韻味，不論平日假日朝聖遊客總是絡繹不絕。

近年台北大學特定區的開發，讓三峽人口急遽增長，區內美輪美奐的住宅大廈林立，棋盤式的道路規劃，綠樹成蔭寬敞舒適，讓三峽成為最宜居的城市之一。

(二) 近鄰地區土地及建物利用情形

勘估標的位於三峽區北側，經實地勘察近鄰地區之環境，周邊生活機能發展大致成熟，區內公共基礎建設完成率高，惟礙於天然地形之限制，現況發展多集中於較平緩之區域，土地多已開發建築使用於大漢溪河谷平原之東側，以及區內的主要道路周邊，整體而言，建築開發率偏高。

標的位於三峽區成福國小及辭修高中周邊，周圍土地沿著成福路兩側大多已開發建築使用，其中不動產發展型態以廠房及住宅為主，而成福路沿路之巷道則礙於地形的限制，不動產發展型態以透天住宅為主，周圍商業活動較不明顯。

(三) 近鄰地區之公共設施概況

近鄰地區周邊公共資源設施尚缺，主要公共設施機能仍以三峽市區與北大特區為主，其中公園綠地部分，標的鄰近龍埔公園可供民眾休閒活動；文教設施則有龍埔國小、北大國小、三峽國

中、臺北大學等學校。整體而言，區內文教設施及公園綠地完整，惟各式餐廳、服飾精品、醫療衛生、金融機構多集中於三峽市區與北大特區，因此勘估標的周遭商業活動較不明顯，公共設施條件普通。

(四) 近鄰地區之交通運輸概況

於交通方面，勘估標的近鄰地區之主要聯外道路為省道台3線，而區內聯絡道路方面，以成福路為主，整體聯外交通動線尚可。另大眾運輸系統方面，因境內僅成福路及省道台3線沿路設有公車站，故境內人口移動方式以自用車為主。整體而言，本區域路網完整，惟缺乏大眾運輸系統，故交通條件便利性尚可。

(五) 區域環境內之重大公共建設及未來發展趨勢

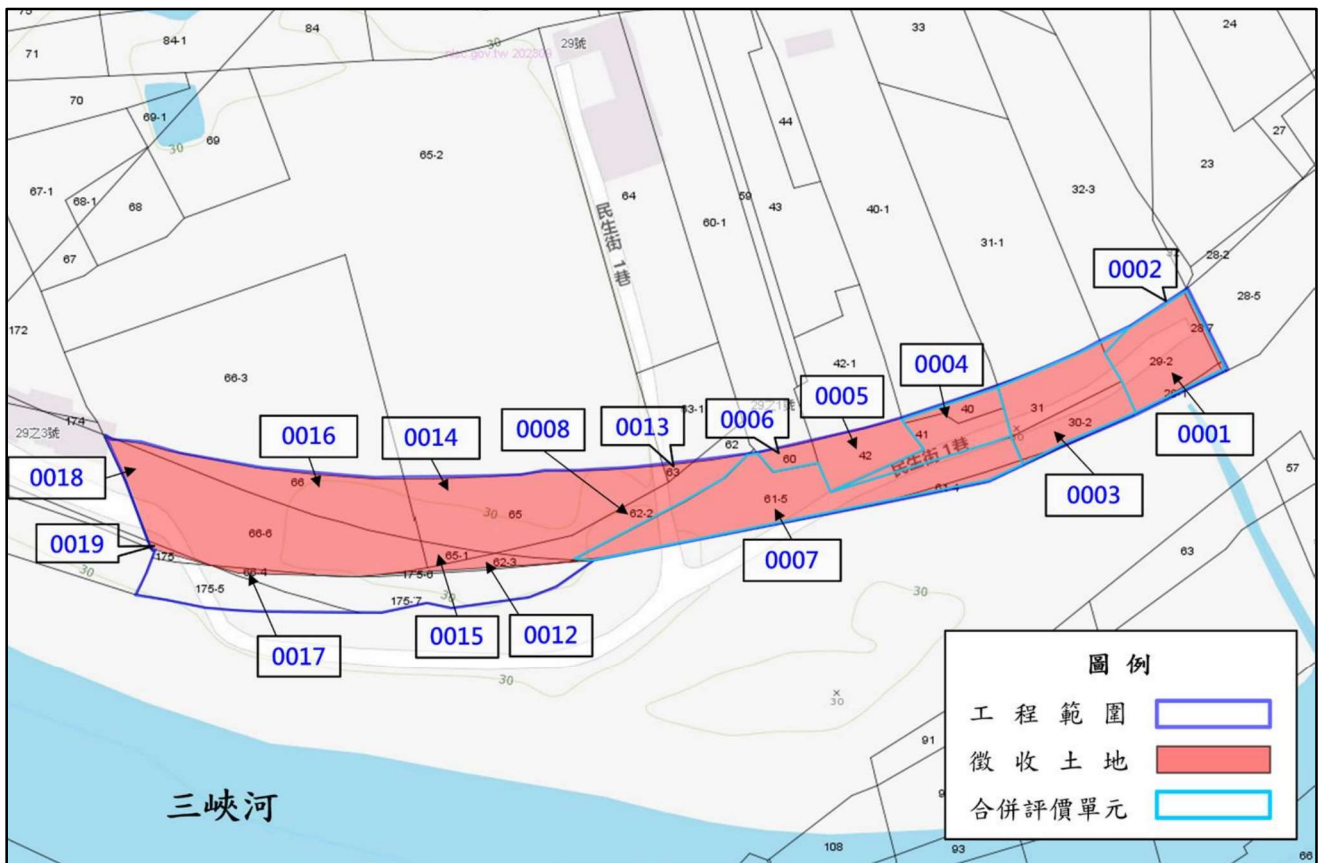
近年來，勘估標的坐落之三峽區，因台北大學特定區的開發，讓該區域人口急遽增長，區內美輪美奐的住宅大廈林立、棋盤式的道路規劃及綠樹成蔭寬敞舒適，讓三峽成為最宜居的城市之一，另新北捷運三鶯線之興建，串聯土城、三峽、鶯歌的交通運輸路網，預計未來可串聯桃園國際機場、高速鐵路及區域城際鐵路，促進城際間重要公共運輸系統整合銜接。整體而言，周邊生活機能發展成熟；因此，三峽區域內之買家大多以自住型為主，房價支撐強。

本區域經濟發展情況熱絡，不動產發展型態以住宅為主，人口流向集中，綜合本區不動產市場及供需情況，並參酌大環境經濟發展及購買力變動情形，不動產價位及交易市況穩定，近年，在新北市各項重大建設陸續完工帶動下，對附近尚未發展成熟之地區更添加便利性及正面效益，預期不動產市場仍能維持平穩走勢。

四、 個別因素分析

(一) 徵收土地範圍

勘估標的坐落於三峽區三峽河流域範圍內。本案勘估標的包含新北市三峽區民生段-28-4地號等29筆土地，徵收土地範圍面積為5,735.45m²，本案之工程範圍、用地範圍線及徵收土地彙整套繪地籍圖如下圖所示。



(二) 坐落位置

本案勘估標的坐落於三峽區三峽河流域範圍，西北側距國家教育研究院約1,200公尺。對外主要聯絡道路係沿民生街1巷銜接民生街可轉接復興路及介壽路一段。整體而言，本案勘估標的坐落位置、周邊公共設施機能及交通可及性略差。

(三) 臨路條件分析

本案勘估標的係單面臨路，即南側臨3米民生街1巷，勘估標的對外主要聯絡道路係沿民生街1巷往西北行約700公尺可接民生街(北85鄉道)。勘估標的聯外道路之周邊生活機能較不成熟，沿線無商業效益。

(四) 土地使用管制事項：

本案勘估標的變更前之使用分區為農業區、堤防用地兼道路用地、河川區。有關之土地使用分區管制，主要係依【都市計畫法新北市施行細則】等相關規定辦理。

本案勘估標的係位於河川用地範圍線內，依水利法第82條規定，水道治理計畫線或用地範圍線內之土地，經主管機關報請上級主管機關核定公告後，得依法徵收之；未徵收者，為防止水患，並得限制其使用。

(五) 最有效使用分析

依照「不動產估價技術規則」的規定，最有效使用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。因此最有效使用通常係指於法令上、物理上、財務上及市場上可行基礎下之最大生產貢獻利益表現。

勘估標的變更前之使用分區包含農業區、堤防用地兼道路用地、河川區等類型，本案勘估標的現況係為空地或做道路使用，故判斷該部分土地目前尚未達最高最有效利用。

肆、價格評估

一、價格評估前提說明

本案勘估標的變更前之使用分區為農業區、堤防用地兼道路用地、河川區。各用地之價格評估係依循【不動產估價技術規則】相關規定，及不動產估價師公會全國聯合會所發布之【第十號公報-土地徵收前協議價購估價指引】估計之。

本案勘估標的變更前之使用分區為農業區、河川區者，因非屬都市計畫範圍內之公共設施保留地，係以其變更前之土地使用管制為基礎進行估價。

本案勘估標的之市價評估，係依【土地徵收補償市價查估辦法】第18條規定，於預定徵收土地範圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取比準地；各宗地評估依【土地徵收補償市價查估辦法】第20條規定，預定徵收土地宗地市價應以比準地為基準，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。

另勘估標的變更前之使用分區為堤防用地兼道路用地者，因屬都市計畫範圍內之公共設施保留地，有關公共設施保留地相關估價規定如下：

【不動產估價技術規則】第97條

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。

【土地徵收補償市價查估辦法】第22條

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。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依前條規定辦理。

所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。

公共設施保留地宗地市價以依第一項計算之區段地價為準，宗地跨越二個以上地價區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價，其地價尾數無條件進位至個位數。

區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價計算方式，以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地區段地價平均計算為原則。但同一區段徵收範圍內無毗鄰非公共設施保留地者，依第一項規定查估區段地價。

勘估標的堤防用地兼道路用地周邊毗鄰之非公共設施保留地區段，主要為農業區及河川區，茲將勘估標的周邊之都市計畫圖摘錄於下圖所示。另周邊毗鄰之非公共設施保留地農業區區段之線段測量為11,920公分，河川區區段之線段測量為13,340公分。

【土地徵收補償市價查估辦法】第23條

公共設施保留地區段地價加權平均計算作業步驟如下：

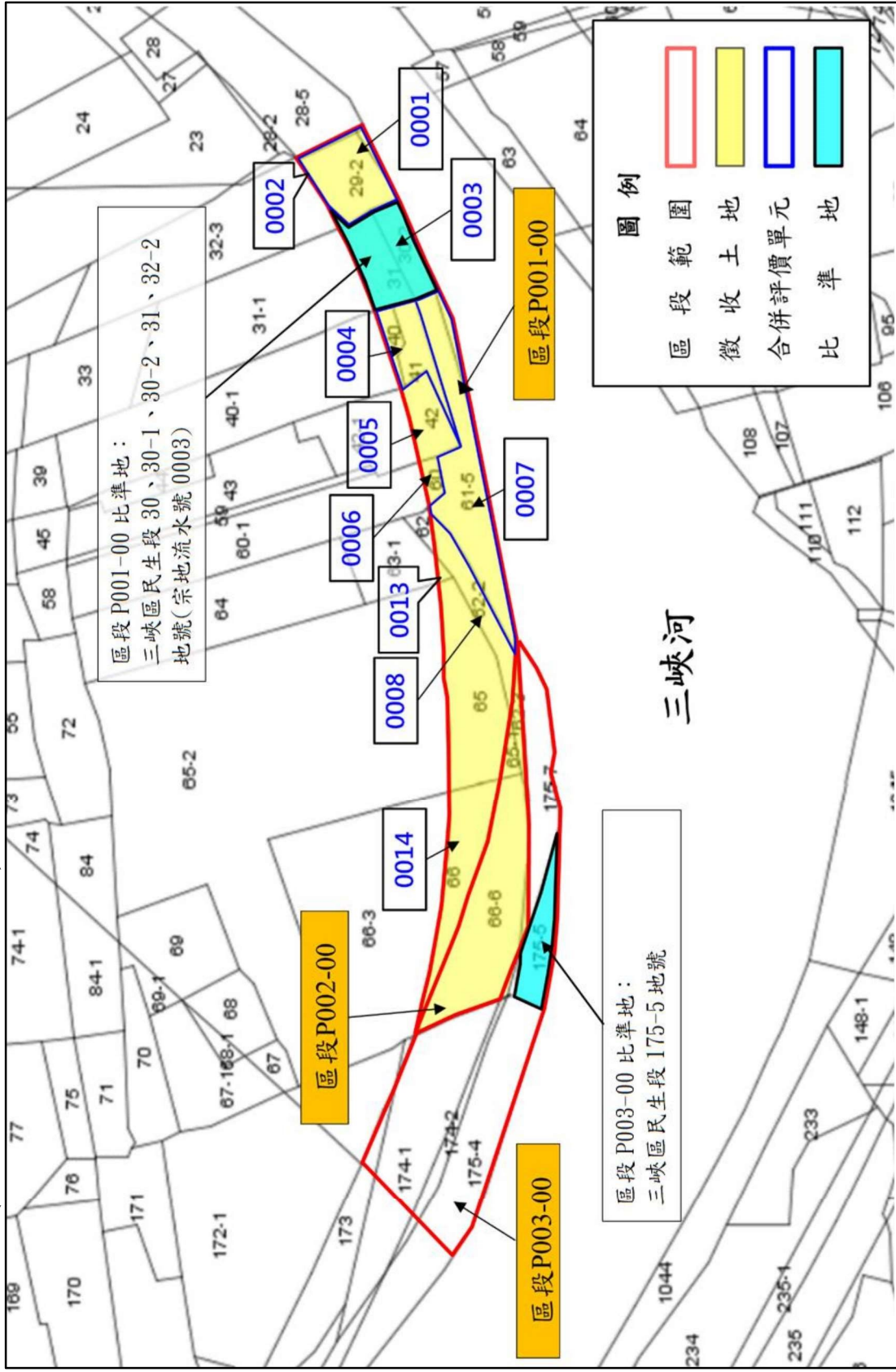
1. 依規定蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。
2. 以地籍圖繪製之地價區段圖作為作業底圖。
3. 量測公共設施保留地區段毗鄰各非公共設施保留地區段線長度（以下簡稱各區段線長度）：以電腦量測為原則，其長度以公分為最小單位，未滿一公分者，以一公分計。未能由電腦量測者，得採人工作業，以比例尺、求積儀或坐標讀取儀等工具量測，其長度以公尺為最小單位，未滿一公尺者，以一公尺計。
4. 以各區段線長度之和為總長度。

5. 以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留地區段地價。

二、地價區段之劃分

本案勘估標的徵收前原劃定為農業區之部分，係劃分地價區段(P001-00)；另徵收前原劃定為堤防用地兼道路用地之部分，因其性質屬公共設施保留地，除將其劃分地價區段(P002-00)外，另劃分毗鄰之河川區為非公共設施保留地地價區段(P003-00)，地價區段之範圍如下頁圖所示。

地價區段圖(套繪地籍圖及都市計畫圖)



三、比準地之選取

(一)公共設施保留地：

勘估標的堤防用地兼道路用地毗鄰之非公共設施保留地地價區段，係以其比準地地價為區段地價，本案毗鄰之非公共設施保留地河川區區段(P003-00)所採用之比準地為三峽區民生段175-5地號，其面積為344.87m²，形狀為不規則形，地勢為平坦，其臨路條件為單面臨路，即3米民生街1巷。

勘估標的屬堤防用地兼道路用地之各宗地，相關之基本資料及所有權人權屬彙整如下表所示。

宗地	地號	使用分區	面積(m ²)	面積(坪)	所有權屬
0009	61-1	堤防用地兼道路用地	0.38	0.11	林
0010	61-3	堤防用地兼道路用地	0.62	0.19	林
0011	62-1	堤防用地兼道路用地	0.23	0.07	呂 等 4 人
0012	62-3	堤防用地兼道路用地	71.85	21.73	呂 等 4 人
0015	65-1	堤防用地兼道路用地	54.96	16.63	許
0017	66-4	堤防用地兼道路用地	15.67	4.74	陳
0018	66-6	堤防用地兼道路用地	1,175.02	355.44	陳

(二)其他宗地：

經考量本案勘估標的周邊相鄰土地之產權狀況使用情形、宗地地形完整性等，其中勘估標的28-4、28-7、29-1、29-2地號使用分區相同且相毗鄰，所有權人均為朱 等3人，故合併宗地編號為0001；勘估標的30、30-1、30-2、31、32-2地號使用分區相同且相毗鄰，所有權人均為蘇 等14人，故合併宗地編號為0003；勘估標的40、41地號使用分區相同且相毗鄰，所有權人均為陳 等5人，故合併宗地編號為0004；勘估標的61-2、61-4、61-5地號使用分區相同且相毗鄰，所有權人均為朱 等3人，故合併宗地編號為0007。

經前述周邊鄰地整合檢討後之各宗地，相關之基本資料及所有權人權屬彙整如下表所示。

本案評估各宗地之正常價格，係選取宗地0003作為價格評估之比準地，並於推估宗地0003正常價格後，再依各宗地個別條件之差異，調整比較推估其他宗地之價格。

宗地	地號	使用分區	面積(m ²)	面積(坪)	所有權屬
0001	28-4 等 4 筆	農業區	479.68	145.10	朱 等 3 人
0002	32-1	農業區	1.52	0.46	蘇 等 14 人
0003	30 等 5 筆	農業區	578.32	174.94	蘇 等 14 人
0004	40 等 2 筆	農業區	323.79	97.95	陳 等 5 人
0005	42	農業區	264.49	80.01	陳 等 89 人
0006	60	農業區	69.63	21.06	陳 等 85 人
0007	61-2 等 3 筆	農業區	944.26	285.64	朱 等 3 人
0008	62-2	農業區	324.32	98.11	呂 等 5 人
0013	63	農業區	15.08	4.56	陳
0014	65	農業區	885.04	267.72	許 等 2 人
0016	66	農業區	518.43	156.83	陳
0019	66-5	河川區	12.16	3.68	陳

四、估價方法選定理由

本案勘估標的價格評估方式，考量勘估標的變更前之使用分區包含農業區、堤防用地兼道路用地、河川區等類型，參酌當地市場供需、交易慣例及勘估標的之個別條件、區域條件等價格影響因素以及現場實地履勘、市場調查所得資訊，且在符合不動產估價技術規則下，運用不動產估價原理、邏輯推論方法及經驗法則，選定以【比較法】作為本案之估價方法，蒐集同一供需圈具替代關係之比較標的，就情況、日期、區域、個別四大因素與勘估標的作調整修正，推估出比較案例之試算價格，再賦予其適當權重，求取出勘估標的合理單價及總價。

依據不動產估價技術規則第十四條：「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。」

考量目前標的同一供需圈內未有與其條件相仿之土地收益實例，因此無法有效取得客觀之比準租金，故不宜以收益還原法鑑估其價值。此外，勘估標的變更前屬農業區、堤防用地兼道路用地、河川區，性質上非屬一般可建築開發使用之建地，因此不宜援用土地開發分析方式鑑估其價值。

另「不動產估價技術規則」對於上述估價方法之定義如下：

(一) 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之方法。依前項方法所求得之價格為比較價格。

五、 比較法評估過程

依「不動產估價技術規則」第27條規定，不動產估價師應採用三件以上比較標的，經前條檢討後之試算價格，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。

(一) 基本說明

1. 有關比較法評估過程，本事務所採百分率調整法評估之。
2. 百分率調整法係經比較標的與勘估建物各項個別因素及區域因素條件進行分析，並判定各項因素之差異百分比率，計算出勘估建物比較價格之方法。
3. 各項因素條件等級:優>稍優>普通>稍劣>劣，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。
4. 對於比較案例之相關資料，本事務所已儘可能向資料提供者進行查證，如有不足係屬無法查證或查證有困難。

(二) 勘估標的與比較標的條件分析

依「不動產估價技術規則」第12條規定

在蒐集比較標的時，本所依據現地勘察與調閱查證資料並訪查當地仲介、地政士及附近居民，因周邊相類似之土地交易案例較稀少，故蒐集近一年鄰近標的周邊地區之土地交易案例，以求取勘估標的變更前為農業區、堤防用地兼道路用地、河川區之合理價格。勘估標的及比較標的之個別條件彙整如下表所示：

勘估標的農業區比準地與比較標的之基本資料比較表

項目	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
地段地號	三峽區民生段 30、30-1、30-2、 31、32-2 地號	土城區石門段 563-1 地號	中和區灰磘段 612-12 地號	新店區陽光段 392-3 地號等 5 筆 土地
價格型態	正常價格	成交價格	成交價格	成交價格
交易價格	-	23,000,000 元	7,771,700 元	22,600,000 元
交易單價	-	41,516 元/m ²	34,785 元/m ²	27,179 元/m ²
勘查日期	112/11/22	112/11/22	112/11/22	112/11/22
價格日期	112/9/1	112/8/22	111/11/4	112/8/15
使用分區	農業區	農業區	農業區	河川區
形狀	方形	方形	方形	不規則形
地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
土地面積	578.32 m ²	554.00 m ²	223.42 m ²	831.52 m ²
臨路情況	臨街地 (3M)	單面臨街 (11M)	單面臨街 (5M)	單面臨街 (5M)
臨路面寬	約 30M	約 34M	約 6M	約 20M
臨路深度	約 19M	約 23M	約 73M	約 33M
資料來源	-	實價登錄	實價登錄	實價登錄

比較標的一 基本資料明細表

項目		比較標的一	地籍示意圖
地段地號		土城區石門段563-1地號	
價格型態		成交價格	
交易價格	總價	23,000,000元	
	土地單價	41,516元/m ²	
交易日期		112年8月22日	
土地	使用分區 使用強度	農業區	
	面積	554.00m ²	
	形狀	方形	
	地勢	平坦	
	臨路條件 (道路寬度)	11米青雲路	
建物個別條件	地上有未登記之鐵皮建物		
資料來源	不動產交易實價查詢網站；本報告調查整理		
其他說明事項	<p>本案比較標的地上有未登記之鐵皮建物，經現場勘察該建物之屋齡老舊且維護情況不佳，使用能力偏低，推估本案交易並未考量該建物之有無，因此本案不考慮該建物對價格之影響。</p>		

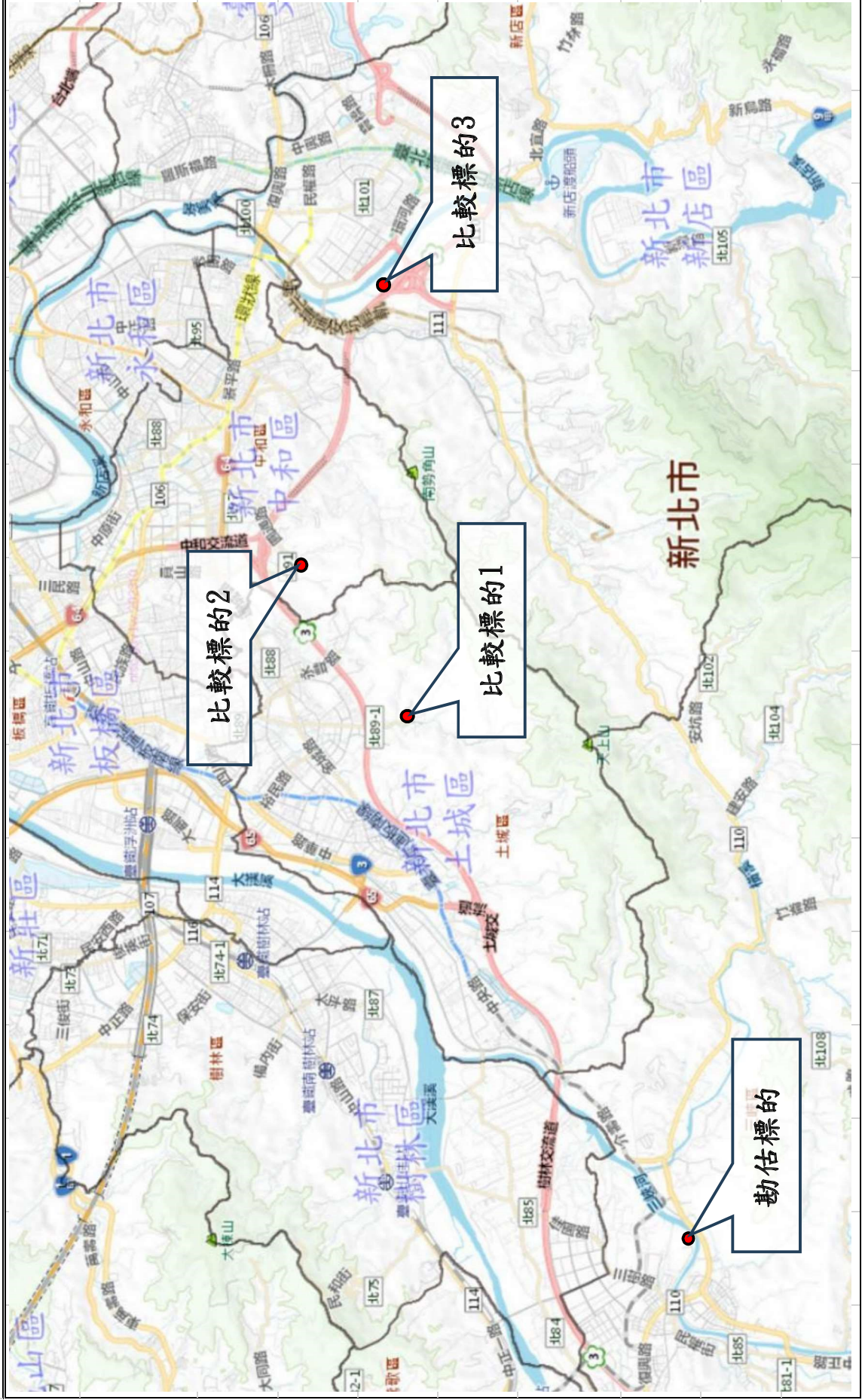
比較標的二 基本資料明細表

項目		比較標的二	地籍示意圖
地段地號		中和區灰磘段612-12地號	
價格型態		成交價格	
交易價格	總價	7,771,700元	
	土地單價	34,785元/m ²	
交易日期		111年11月4日	
土地	使用分區 使用強度	農業區	
	面積	223.42m ²	
	形狀	方形	
	地勢	平坦	
	臨路條件 (道路寬度)	5米員山路	
建物個別條件		地上無建物	
資料來源		不動產交易實價查詢網站；本報告調查整理	
其他說明事項		-	

比較標的三 基本資料明細表

項目		比較標的三	地籍示意圖
地段地號		新店區陽光段392-3地號等 5筆土地	
價格型態		成交價格	
交易價格	總價	22,600,000元	
	土地單價	27,179元/m ²	
交易日期		112年8月15日	
土地	使用分區 使用強度	河川區	
	面積	831.52m ²	
	形狀	不規則形	
	地勢	平坦	
	臨路條件 (道路寬度)	5米安業街215巷	
建物個別條件		地上有未登記之鐵皮建物	
資料來源		不動產交易實價查詢網站；本報告調查整理	
其他說明事項		<p>本案比較標的地上有未登記之鐵皮建物及貨櫃屋，經現場勘察該建物之屋齡老舊且維護情況不佳，使用能力偏低，推估本案交易並未考量該建物之有無，因此本案不考慮該建物對價格之影響。</p>	

勘估標的與土地比較標的坐落位置圖



(三) 情況調整：

依據「不動產估價技術規則」第23條，比較標的有急買急賣、期待因素影響、受債權債務關係影響、親友關係人間、畸零地或有合併使用、地上物處理有糾紛、拍賣、公有土地標售或讓售、受迷信影響、包含公共設施用地、人為哄抬、與法定用途不符、其他特殊交易等情況，應先作適當之調整

比較標的一、二、三均為當地不動產市場成交之情形，經現地勘察未聞有特殊情況影響價格，其價格型態為正常價格，情況因素調整百分率給予調整率100%調整。

(四) 價格日期調整：

本案勘估標的之價格日期為112年9月1日，價格日期調整係參酌都市地價總指數之變動趨勢進行調整。比較標的一、二、三之價格日期分別為112/8/22、111/11/4、112/8/15，考量當地市場供需交易情況及不動產景氣條件因素，並調查本案周邊地區近一年之農地買賣交易案例及價格變動情形，本案所在區域之農地交易市場近一年無明顯波動，本案價格日期調整均不予修正。

(五) 區域因素調整：

將三筆比較標的與勘估標的之區域調整因素，依交通運輸、自然條件、公共設施、發展潛力等項目調整，如下頁區域因素調整分析表。

其中，農地改良項目中，本案勘估標的比準地所處區段之現況為雜木林及巷道，故土地改良項目有修築農路。比較標的1所處區段之現況係空地，土地改良項目除有修築農路外，有灌溉設施及耕地整理。比較標的2所處區段之現況係種植農作，土地改良項目除有修築農路外，尚有水土保持、灌溉設施及耕地整理等。比較標的3所處區段之現況係空地，土地改良項目除有修築農路外，有灌溉設施及土地整平等。

(六) 個別因素調整：

茲就勘估標的與比較標的因個別宗地條件、道路條件、接近條件、環境條件及行政條件不同所產生之價格差異，逐項進行分析及調整，如下頁個別因素調整分析表。

本案調查三峽區及樹林區之河川區及農業區交易案例，因交易案例稀少，較難有明顯之價格差異趨勢，故本案列出近期案例供參考，河川區交易行情約10,000~26,000元/m²，農業區交易行情約30,000~35,000元/m²，價格差異約介於15%~25%。

項目	行政區	地段地號	使用分區	土地面積 (m ²)	交易總價 (元)	土地單價 (元/m ²)	交易日期
1	三峽區	民權段 373 地號等 2 筆	河川區	0.36	9,566	26,572	111/3/29
2	三峽區	長泰段 118 地號	河川區	6.28	68,853	10,964	111/2/23
3	三峽區	長泰段 118 地號	河川區	6.28	68,853	10,964	111/2/23
4	三峽區	長泰段 118 地號	河川區	6.28	68,852	10,964	111/2/23
5	三峽區	民權段 373 地號等 2 筆	河川區	3.29	86,089	26,167	110/4/12
6	三峽區	民權段 373 地號等 2 筆	河川區	0.36	9,566	26,572	110/3/25
7	三峽區	民權段 373 地號等 2 筆	河川區	0.49	12,754	26,029	110/3/25
8	三峽區	中園段 5 地號等 2 筆	河川區	487.66	1,600,000	3,281	112/8/24
9	三峽區	仁愛段 680 地號	農業區	26.50	450,000	16,981	111/7/27
10	三峽區	民生段 226 地號等 8 筆	農業區	40.49	1,225,000	30,254	111/5/6
11	三峽區	仁愛段 660-2 地號	農業區	104.16	3,741,427	35,920	111/12/6
12	三峽區	隆恩段 314 地號等 2 筆	農業區	253.09	22,800,000	90,087	112/1/20

勘估標的與土地比較標的區域因素比較表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的一		比較標的二		比較標的三	
		條件	條件	調整率	條件	調整率	條件	調整率
交通運輸	主要道路配置情形	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	區域聯絡道路配置情形	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	道路規劃及開闢程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	接近交流道之程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
道路條件	主要道路配置情形	普通	普通	0%	普通	0%	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	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	排水之良否	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	地勢傾斜度	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	災害影響	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	農地改良(耕地整理、水土保持、土壤改良、修築農路、灌溉、排水、防風、防砂、堤防)或其他改良	差	普通	-12%	稍優	-18%	普通	-12%
	其他-日照、溫度、濕度、風力等	優	優	0%	優	0%	優	0%
	小計			-12%		-18%		-12%
公共設施	集貨市場	優	優	0%	稍優	3%	稍優	3%
	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%
	灌溉排水設施	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	其他設施或汙染	稍優	稍優	0%	稍優	0%	優	-3%
	小計			0%		3%		0%
發展潛力	市場供需情況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	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%
	小計			0%		0%		0%
區域因素調整百分率(C)				88%		85%		88%

勘估標的與土地比較標的個別因素比較表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的一		比較標的二		比較標的三	
		條件	條件	調整率	條件	調整率	條件	調整率
宗地條件	土地使用分區	農業區	農業區	0%	農業區	0%	河川區	15%
	土地面積(坪)	578.32	554.00	0%	223.42	0%	831.52	-1%
	寬度	30	34	0	6	2%	20	0%
	深度	19	23	0	73	1%	33	0%
	形狀	方形	方形	0%	方形	0%	不規則形	5%
	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	臨路情況()	單面臨街	單面臨街	0%	單面臨街	0%	單面臨街	0%
	土地利用適宜度	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	小計			-2%		3%		19%
道路條件	面前道路寬度(M)	3米巷道	11米青雲路	-5%	5米員山路	-2%	5米安業街215巷	-2%
	道路種類	巷道	次要道路	-2%	巷道	0%	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%
	小計			-7%		-2%		-2%
接近條件	接近聚落之程度	普通(距民生街生活圈850M)	普通(距清和里生活圈450M)	0%	普通(距錦和國小生活圈850M)	0%	普通(距安和路二段、安民街一帶900M)	0%
	接近消費市場之程度	稍優(距三峽公有市場1400M)	優(距美廉社土城青雲二店400M)	-3%	稍優(距家樂福中和圓通店1200M)	0%	稍優(距美廉社新店安和一店1300M)	0%
	接近運銷中心之程度	普通(距三峽區農會1420M)	普通(距土城地區農會1870M)	0%	稍差(距中和地區農會2900M)	3%	稍差(距新店地區農會2800M)	3%
	小計			-3%		3%		3%
環境條件	地質、地貌	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	日照、空氣、水質	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	座向、景觀視野	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	嫌惡設施有無	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	鄰地使用	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	小計			0%		0%		0%
個別因素調整百分率(D)			88%		104%		120%	

(七) 價格調整因素總調整：

經上述考量勘估標的與比較標的間之情況、價格日期、區域因素、個別因素逐項分析調整，可求得三筆勘估標的之試算價格。依【不動產估價技術規則】第25條規定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大於百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十時，判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但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，不在此限。

本案於區域因素比較表中，因農地改良細項之調整率較大致超過15%之調整率上限，考量周邊與勘估標的相類似土地使用改良條件之交易案例相當稀少，故衡酌比較標的與勘估標的之相似性及替代性等因素，仍認定比較標的一、二、三具有相當代表性而予以採用之，特此敘明。

經上述考量勘估標的與比較標的間之情況、價格日期、區域因素、個別因素逐項分析調整，可求得三筆勘估標的之試算價格，考量比較標的一、二、三之使用性質與勘估標的之類似程度，分別給予34%、36%、30%之權重，據此決定勘估標的土地比較單價為30,600元/m²。

勘估標的與比較標的總調整率及價格推算表

項目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
比較標的單價(P)	41,516元/m ²	34,785元/m ²	27,179元/m ²
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(A)	100%	100%	100%
價格日期調整百分率(B)	100%	100%	100%
區域因素總調整率(C)	88%	85%	88%
個別因素總調整率(D)	88%	104%	120%
試算價格= P × (A)*(B)*(C)*(D)	32,150元/m ²	30,750元/m ²	28,701元/m ²
各項目調整率絕對值加總	12%	8%	26%
權重比例	34%	36%	30%
勘估標的比較單價 (四捨五入至百位數)	30,600 元/m ²		

勘估標的河川區比準地與比較標的之基本資料比較表

項目	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
地段地號	三峽區民生段 175-5 地號	土城區石門段 563-1 地號	中和區灰磘段 612-12 地號	新店區陽光段 392-3 地號等 5 筆 土地
價格型態	正常價格	成交價格	成交價格	成交價格
交易價格	-	23,000,000 元	7,771,700 元	22,600,000 元
交易單價	-	41,516 元/m ²	34,785 元/m ²	27,179 元/m ²
勘查日期	112/11/22	112/11/22	112/11/22	112/11/22
價格日期	112/9/1	112/8/22	111/11/4	112/8/15
使用分區	河川區	農業區-	農業區-	河川區-
形狀	不規則形	方形	方形	不規則形
地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
土地面積	344.87 m ²	554.00 m ²	223.42 m ²	831.52 m ²
臨路情況	單面臨街 (3M)	單面臨街 (11M)	單面臨街 (5M)	單面臨街 (5M)
臨路面寬	約 14M	約 34M	約 6M	約 20M
臨路深度	約 11M	約 23M	約 73M	約 33M
資料來源	-	實價登錄	實價登錄	實價登錄

(八) 情況調整：

依據「不動產估價技術規則」第23條，比較標的有急買急賣、期待因素影響、受債權債務關係影響、親友關係人間、畸零地或有合併使用、地上物處理有糾紛、拍賣、公有土地標售或讓售、受迷信影響、包含公共設施用地、人為哄抬、與法定用途不符、其他特殊交易等情況，應先作適當之調整

比較標的一、二、三均為當地不動產市場成交之情形，經現地勘察未聞有特殊情況影響價格，其價格型態為正常價格，情況因素調整百分率給予調整率100%調整。

(九) 價格日期調整：

本案勘估標的之價格日期為112年9月1日，價格日期調整係參酌都市地價總指數之變動趨勢進行調整。比較標的一、二、三之價格日期分別為112/8/22、111/11/4、112/8/15，考量當地市場供需交易情況及不動產景氣條件因素，並調查本案周邊地區近一年之農地買賣交易案例及價格變動情形，本案所在區域之農地交易市場近一年無明顯波動，本案價格日期調整均不予修正。

(十) 區域因素調整：

將三筆比較標的與勘估標的之區域調整因素，依交通運輸、自然條件、公共設施、發展潛力等項目調整，如下頁區域因素調整分析表。

其中，農地改良項目中，本案勘估標的比準地所處區段之現況為雜木林及巷道，故土地改良項目有修築農路。比較標的1所處區段之現況係空地，土地改良項目除有修築農路外，有灌溉設施及耕地整理。比較標的2所處區段之現況係種植農作，土地改良項目除有修築農路外，尚有水土保持、灌溉設施及耕地整理等。比較標的3所處區段之現況係空地，土地改良項目除有修築農路外，有灌溉設施及土地整平等。

(十一) 個別因素調整：

茲就勘估標的與比較標的因個別宗地條件、道路條件、接近條件、環境條件及行政條件不同所產生之價格差異，逐項進行分析及調整，如下頁個別因素調整分析表。

本案調查三峽區及樹林區之河川區及農業區交易案例，因交易案例稀少，較難有明顯之價格差異趨勢，故本案列出近期案例供參考，河川區交易行情約10,000~26,000元/m²，農業區交易行情約30,000~35,000元/m²，價格差異約介於15%~25%。

項目	行政區	地段地號	使用分區	土地面積(m ²)	交易總價(元)	土地單價(元/m ²)	交易日期
1	三峽區	民權段 373 地號等 2 筆	河川區	0.36	9,566	26,572	111/3/29
2	三峽區	長泰段 118 地號	河川區	6.28	68,853	10,964	111/2/23
3	三峽區	長泰段 118 地號	河川區	6.28	68,853	10,964	111/2/23
4	三峽區	長泰段 118 地號	河川區	6.28	68,852	10,964	111/2/23
5	三峽區	民權段 373 地號等 2 筆	河川區	3.29	86,089	26,167	110/4/12
6	三峽區	民權段 373 地號等 2 筆	河川區	0.36	9,566	26,572	110/3/25
7	三峽區	民權段 373 地號等 2 筆	河川區	0.49	12,754	26,029	110/3/25
8	三峽區	中園段 5 地號等 2 筆	河川區	487.66	1,600,000	3,281	112/8/24
9	三峽區	仁愛段 680 地號	農業區	26.50	450,000	16,981	111/7/27
10	三峽區	民生段 226 地號等 8 筆	農業區	40.49	1,225,000	30,254	111/5/6
11	三峽區	仁愛段 660-2 地號	農業區	104.16	3,741,427	35,920	111/12/6
12	三峽區	隆恩段 314 地號等 2 筆	農業區	253.09	22,800,000	90,087	112/1/20

勘估標的與土地比較標的區域因素比較表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的一		比較標的二		比較標的三	
		條件	條件	調整率	條件	調整率	條件	調整率
交通運輸	主要道路配置情形	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	區域聯絡道路配置情形	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	道路規劃及開闢程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	接近交流道之程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
道路條件	主要道路配置情形	普通	普通	0%	普通	0%	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	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	排水之良否	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	地勢傾斜度	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	災害影響	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	農地改良(耕地整理、水土保持、土壤改良、修築農路、灌溉、排水、防風、防砂、堤防)或其他改良	差	普通	-12%	稍優	-18%	普通	-12%
	其他-日照、溫度、濕度、風力等	優	優	0%	優	0%	優	0%
	小計			-12%		-18%		-12%
公共設施	集貨市場	優	優	0%	稍優	3%	稍優	3%
	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%
	灌溉排水設施	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	其他設施或汙染	稍優	稍優	0%	稍優	0%	優	-3%
	小計			0%		3%		0%
發展潛力	市場供需情況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	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%
	小計			0%		0%		0%
區域因素調整百分率(C)				88%		85%		88%

勘估標的與土地比較標的個別因素比較表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的一		比較標的二		比較標的三	
		條件	條件	調整率	條件	調整率	條件	調整率
宗地條件	土地使用分區	河川區	農業區	-15%	農業區	-15%	河川區	0%
	土地面積(坪)	344.87	554.00	0%	223.42	0%	831.52	-1%
	寬度	14	34	-2%	6	0%	20	0%
	深度	11	23	0%	73	1%	33	0%
	形狀	不規則形	方形	-5%	方形	-5%	不規則形	0%
	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	臨路情況()	單面臨街	單面臨街	0%	單面臨街	0%	單面臨街	0%
	土地利用適宜度	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	小計			-22%		-19%		-1%
道路條件	面前道路寬度(M)	3米巷道	11米青雲路	-5%	5米員山路	-2.5%	5米安業街215巷	-2.5%
	道路種類	巷道	次要道路	-2%	巷道	0%	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%
	小計			-7%		-3%		-3%
接近條件	接近聚落之程度	普通(距民生街生活圈850M)	普通(距清和里生活圈450M)	0%	普通(距錦和國小生活圈850M)	0%	普通(距安和路二段、安民街一帶900M)	0%
	接近消費市場之程度	稍優(距三峡公有市場1400M)	優(距美廉社土城青雲二店400M)	-3%	稍優(距家樂福中和圓通店1200M)	0%	稍優(距美廉社新店安和一店1300M)	0%
	接近運銷中心之程度	普通(距三峡區農會1420M)	普通(距土城地區農會1870M)	0%	稍差(距中和地區農會2900M)	2%	稍差(距新店地區農會2800M)	2%
	小計			-3%		2%		2%
環境條件	地質、地貌	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	日照、空氣、水質	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	座向、景觀視野	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	嫌惡設施有無	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	鄰地使用	稍優	稍優	0%	稍優	0%	稍優	0%
	小計			0%		0%		0%
個別因素調整百分率(D)			68%		81%		99%	

(十二) 價格調整因素總調整：

經上述考量勘估標的與比較標的間之情況、價格日期、區域因素、個別因素逐項分析調整，可求得三筆勘估標的之試算價格。依【不動產估價技術規則】第25條規定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大於百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十時，判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但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，不在此限。

本案於區域因素比較表中，因農地改良細項之調整率較大致超過15%之調整率上限，考量周邊與勘估標的相類似土地使用改良條件之交易案例相當稀少，故衡酌比較標的與勘估標的之相似性及替代性等因素，仍認定比較標的一、二、三具有相當代表性而予以採用之，特此敘明。

本案於個別因素比較表中，因宗地條件與道路條件之各細項調整率較大，致累積加總個別因素總調整率超過15%之調整率上限。考量周邊與勘估標的相類似條件之交易案例相當稀少，故衡酌比較標的與勘估標的之相似性及替代性等因素，仍認定比較標的一、二、三具有相當代表性而予以採用之，特此敘明。

經上述考量勘估標的與比較標的間之情況、價格日期、區域因素、個別因素逐項分析調整，可求得三筆勘估標的之試算價格，考量比較標的一、二、三之使用性質與勘估標的之類似程度，分別給予32%、31%、37%之權重，據此決定勘估標的土地比較單價為24,000元/m²。

勘估標的與比較標的總調整率及價格推算表

項目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
比較標的單價(P)	41,516元/m ²	34,785元/m ²	27,179元/m ²
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(A)	100%	100%	100%
價格日期調整百分率(B)	100%	100%	100%
區域因素總調整率(C)	88%	85%	88%
個別因素總調整率(D)	68%	81%	99%
試算價格= P × (A)*(B)*(C)*(D)	24,843元/m ²	23,802元/m ²	23,559元/m ²
各項目調整率絕對值加總	44%	47%	24%
權重比例	32%	31%	37%
勘估標的比較單價 (四捨五入至百位數)	24,000 元/m ²		

六、 評估價值結論

本案勘估標的土地單價依比較法求得勘估標的農業區比準地比較價格為30,600元/m²，河川區比準地比較價格為24,000元/m²，經考量比較法所蒐集之資料完整性及可信度，並酌衡勘估標的之特性，決定以比較價格推估勘估標的農業區比準地之土地正常價格單價為30,600元/m²，河川區比準地之土地正常價格單價為24,000元/m²。

(一) 公共設施保留地：

本案勘估標的之農業區區段地價為30,600元/m²，河川區區段地價為24,000元/m²，經測量毗鄰區段鄰接勘估標的之長度，並加權平均計算得本案勘估標的堤防用地兼道路用地之正常價格27,200元/m²，詳如下表所示：

地價區段	使用分區	區段線長度 (cm)	區段地價(元/m ²)	備註
P001-00	農業區	11,920	30,600	-
P003-00	河川區	13,340	24,000	-
合計	-	25,260	27,200	-

本案勘估標的為堤防用地兼道路用地者，包含宗地0009、0010、0011、0012、0015、0017、0018，評估區段地價為27,200元/m²。

(二) 其他宗地：

考量本案其他非屬公共設施用地之土地，且部分用地係為預為分割土地，為避免分割後土地面積、臨街情形、形狀、寬深度等因素，影響土地之合理使用價值，故宗地間個別因素修正均以分割前土地個別條件為評估基準。勘估標的其他各宗地之面積、地形、臨路路寬、平均寬深度等個別條件彙整如下表所示。

宗地	使用分區	面積(m ²)	形狀	臨路路寬(m)	臨路面寬(m)	臨路深度(m)
0001	農業區	479.68	方形	3	24.00	20.00
0002	農業區	1.52	不規則形	無	10.00	0.39
0003	農業區	578.32	方形	3	30.00	19.00
0004	農業區	323.79	不規則形	無	24.00	12.00
0005	農業區	264.49	方形	無	23.00	11.00
0006	農業區	69.63	方形	無	14.00	6.00
0007	農業區	944.26	不規則形	3	110.00	18.00
0008	農業區	324.32	方形	3	6.00	50.00
0013	農業區	15.08	不規則形	無	7.00	4.00
0014	農業區	885.04	不規則形	3	6.00	62.00
0016	農業區	518.43	不規則形	無	74.00	14.00
0019	河川區	12.16	不規則形	3	2.00	12.00

就勘估標的比準地與各宗地因面積、地形、臨路路寬、平均寬深度等個別條件不同所產生之價格差異，逐項進行分析及調整；並以比準地之評估單價分別乘上各宗地之個別條件總調整率後，可推估得各宗地之評估單價，如下列表所示。

1. 地價區段P001-00之各筆宗地價格評估：

宗地	面積(%)	地形(%)	臨路路寬(%)	臨路面寬(%)	平均寬深度(%)	整地改良(%)	總調整率(%)	評估單價(元/m ²)
0001	100%	100%	100%	99%	100%	100%	99%	30,300
0002	100%	95%	92%	99%	100%	100%	86%	26,300
0003	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	30,600
0004	100%	95%	92%	99%	100%	100%	86%	26,300
0005	100%	100%	92%	99%	100%	100%	91%	27,800
0006	100%	100%	92%	99%	100%	100%	91%	27,800
0007	100%	95%	100%	104%	100%	100%	99%	30,300

宗地	面積 (%)	地形 (%)	臨路路寬 (%)	臨路面寬 (%)	平均寬深度 (%)	整地改良 (%)	總調整率 (%)	評估單價 (元/m ²)
0008	100%	100%	100%	99%	99%	100%	98%	30,000
0013	100%	95%	92%	99%	100%	100%	86%	26,300
0014	100%	95%	100%	99%	99%	100%	93%	28,500
0016	100%	95%	92%	102%	100%	100%	89%	27,200

2. 地價區段P003-00之各筆宗地價格評估：

宗地	面積 (%)	地形 (%)	臨路路寬 (%)	臨路面寬 (%)	平均寬深度 (%)	整地改良 (%)	總調整率 (%)	評估單價 (元/m ²)
民生段 175-5 地 號	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	24,000
0019	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	24,000

(三) 各筆宗地之正常價格：

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，及不動產估價師專業意見分析後，最終價格決定如下。

項目	地號	所有權人	土地面積 (m ²)	評估單價 (元/m ²)	評估總值 (元)
1-1	28-4	朱 等 3 人	1.91	30,300	57,873
1-2	28-7	朱 等 3 人	13.95	30,300	422,685
1-3	29-1	朱 等 3 人	22.43	30,300	679,629
1-4	29-2	朱 等 3 人	441.39	30,300	13,374,117
2	32-1	蘇 等 14 人	1.52	26,300	39,976
3-1	30	蘇 等 14 人	0.02	30,600	612
3-2	30-1	蘇 等 14 人	8.55	30,600	261,630
3-3	30-2	蘇 等 14 人	233.14	30,600	7,134,084
3-4	31	蘇 等 14 人	324.74	30,600	9,937,044
3-5	32-2	蘇 等 14 人	11.87	30,600	363,222
4-1	40	陳 等 5 人	95.14	26,300	2,502,182
4-2	41	陳 等 5 人	228.65	26,300	6,013,495
5	42	陳 等 89 人	264.49	27,800	7,352,822

項目	地號	所有權人	土地面積 (m ²)	評估單價 (元/m ²)	評估總值 (元)
6	60	陳 等 85 人	69.63	27,800	1,935,714
7-1	61-2	朱 等 3 人	1.44	30,300	43,632
7-2	61-4	朱 等 3 人	47.06	30,300	1,425,918
7-3	61-5	朱 等 3 人	895.76	30,300	27,141,528
8	62-2	呂 等 5 人	324.32	30,000	9,729,600
9	61-1	林	0.38	27,200	10,336
10	61-3	林	0.62	27,200	16,864
11	62-1	呂 等 4 人	0.23	27,200	6,256
12	62-3	呂 等 4 人	71.85	27,200	1,954,320
13	63	陳	15.08	26,300	396,604
14	65	許 等 2 人	885.04	28,500	25,223,640
15	65-1	許	54.96	27,200	1,494,912
16	66	陳	518.43	27,200	14,101,296
17	66-4	陳	15.67	27,200	426,224
18	66-6	陳	1,175.02	27,200	31,960,544
19	66-5	陳	12.16	24,000	291,840
合計		-	5,735.45	-	164,298,599

地號

可川局函

1380號

測量

08日

00號

月15日

僅供參考，
所有權人。



地段	使用地號	使用編號	面積 (平方公尺)	備註
民生段	28-3	28-3	0.2	
民生段	28-3	28-3(1)	1.62	
民生段	28-4	28-4	1.91	
民生段	28-4	28-4(1)	13.95	
民生段	29-1	29-1	22.43	
民生段	29-1	29-1(1)	441.39	
民生段	30	30	0.02	
民生段	30	30(1)	8.55	
民生段	30	30(2)	233.14	
民生段	61-1	61-1	0.38	
民生段	61-1	61-1(1)	0.62	
民生段	61-2	61-2	1.44	
民生段	61-2	61-2(1)	47.06	
民生段	61-2	61-2(2)	895.76	
民生段	62-1	62-1	0.23	
民生段	62-1	62-1(1)	71.85	
民生段	66-4	66-4	15.67	
民生段	66-4	66-4(1)	1175.02	
民生段	175	175	17.52	
民生段	175	175(1)	344.87	
民生段	175-2	175-2	0.01	

比例尺:1/ 1000

主任林進家

28-4(1)

29-1(1)

32-2

30

30(2)

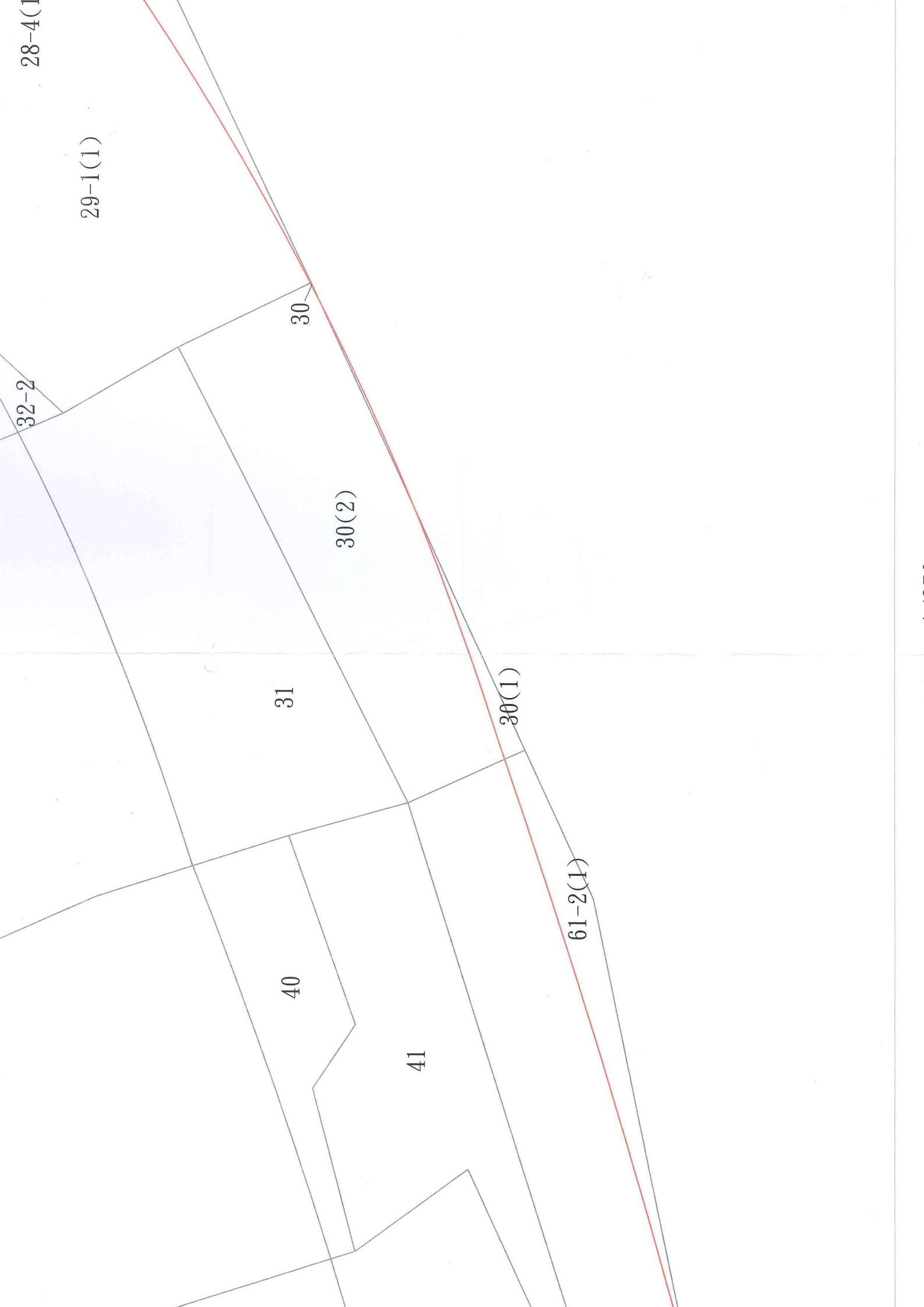
31

30(1)

40

41

61-2(1)



66

65

6-4(1)

65-1

175-2(1)

62-1(1)

62-1

175-2(2)

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號11樓
承辦人：宋
電話：(02)29603456 分機
傳真：(02)89511284
電子信箱：AL3072@ntpc.gov.tw

受文者：經濟部水利署第十河川局

發文日期：中華民國112年6月29日
發文字號：新北府城測字第1121202690號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (11221562477_112D2299608-01.pdf)

主旨：有關貴局函詢本市三峽區民生段28-4地號等29筆土地使用
分區變更歷程一案，檢送土地使用分區清冊1份供參，請
查照。

說明：依貴局112年6月21日水十產字第11218014570號函辦理。

正本：經濟部水利署第十河川局

副本：



本案依分層負責規定授權業務主管決行

總收文



1125305267

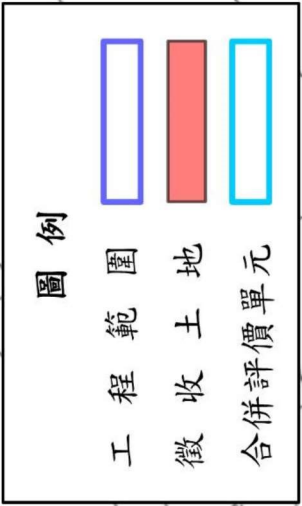
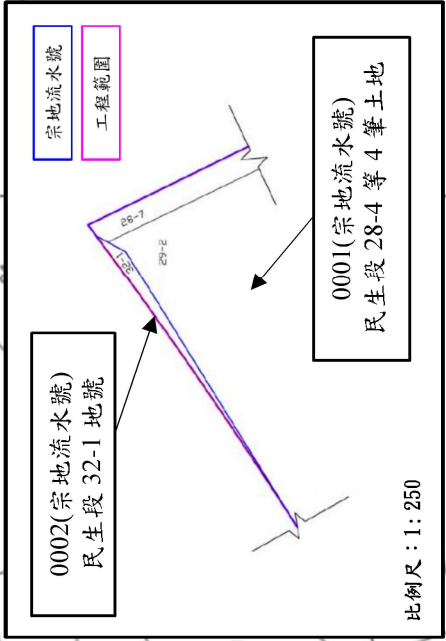
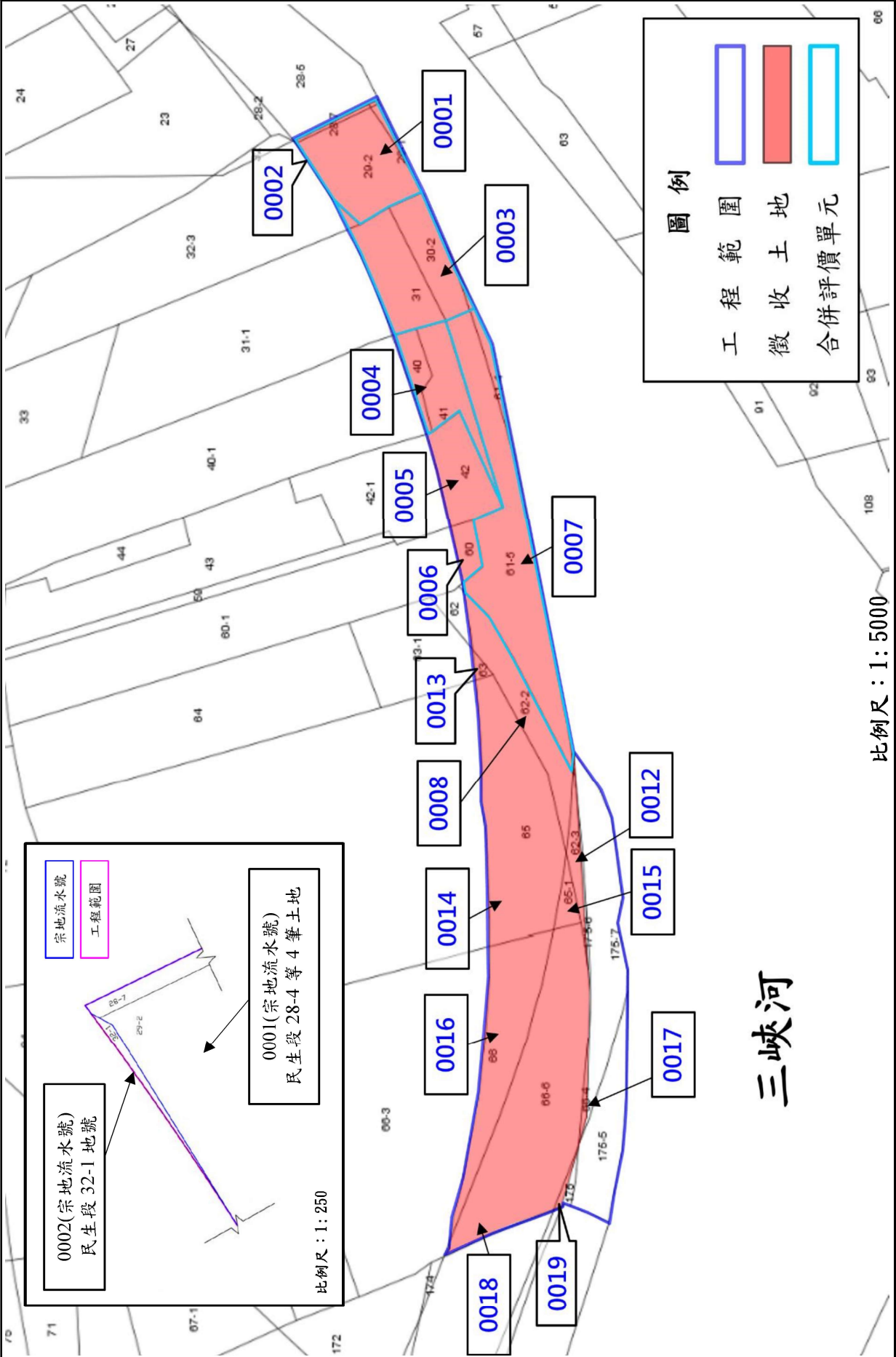
三峽河劉厝埔護岸基礎設施防護工程用地-私有土地清冊

編號	縣市	行政區	段名	地號	(060/09/15) 三峽都市 計畫案	(074/03/18)變 更三峽都市 計畫(通盤檢 討)案	(080/09/24)變更三峽都 市計畫(部分行水區為 堤防用地兼道路用地) 案	(084/01/26)變更三峽都 市計畫(第二次通盤檢 討)案	(105/09/14)變更三峽 都市計畫(部分農業 區、堤防用地兼道路 用地為河川區、河川 區兼供道路使用)
1	新北市	三峽區	民生段	28-4	農業區	農業區	農業區	農業區	河川區
2	新北市	三峽區	民生段	28-7	農業區	農業區	農業區	農業區	河川區兼供道路使用
3	新北市	三峽區	民生段	29-1	農業區	農業區	農業區	農業區	河川區
4	新北市	三峽區	民生段	29-2	農業區	農業區	農業區	農業區	河川區兼供道路使用
5	新北市	三峽區	民生段	30	農業區	農業區	農業區	農業區	河川區
6	新北市	三峽區	民生段	30-1	農業區	農業區	農業區	農業區	河川區
7	新北市	三峽區	民生段	30-2	農業區	農業區	農業區	農業區	河川區兼供道路使用
8	新北市	三峽區	民生段	31	農業區	農業區	農業區	農業區	河川區兼供道路使用
9	新北市	三峽區	民生段	32-1	農業區	農業區	農業區	農業區	河川區兼供道路使用
10	新北市	三峽區	民生段	32-2	農業區	農業區	農業區	農業區	河川區兼供道路使用
11	新北市	三峽區	民生段	40	農業區	農業區	農業區	農業區	河川區兼供道路使用
12	新北市	三峽區	民生段	41	農業區	農業區	農業區	農業區	河川區兼供道路使用
13	新北市	三峽區	民生段	42	農業區	農業區	農業區	農業區	河川區兼供道路使用
14	新北市	三峽區	民生段	60	農業區	農業區	農業區	農業區	河川區兼供道路使用
15	新北市	三峽區	民生段	61-1	綠地	行水區	堤防用地間道路用地	堤防用地間道路用地	河川區兼供道路使用
16	新北市	三峽區	民生段	61-2	農業區	農業區	農業區	農業區	河川區
17	新北市	三峽區	民生段	61-3	綠地	行水區	堤防用地間道路用地	堤防用地間道路用地	河川區
18	新北市	三峽區	民生段	61-4	農業區	農業區	農業區	農業區	河川區
19	新北市	三峽區	民生段	61-5	農業區	農業區	農業區	農業區	河川區兼供道路使用
20	新北市	三峽區	民生段	62-1	綠地	行水區	堤防用地間道路用地	堤防用地間道路用地	河川區

三峽河劉厝埔護岸基礎設施防護工程用地-私有土地清冊

編號	縣市	行政區	段名	地號	(060/09/15) 三峽都市 計畫案	(074/03/18)變 更三峽都市 計畫(通盤檢 討)案	(080/09/24)變更三峽都 市計畫(部分行水區為 堤防用地兼道路用地) 案	(084/01/26)變更三峽都 市計畫(第二次通盤檢 討)案	(105/09/14)變更三峽 都市計畫(部分農業 區、堤防用地兼道路 用地為河川區、河川 區兼供道路使用)
21	新北市	三峽區	民生段	62-2	農業區	農業區	農業區	農業區	河川區兼供道路使用
22	新北市	三峽區	民生段	62-3	綠地	行水區	堤防用地間道路用地	堤防用地間道路用地	河川區兼供道路使用
23	新北市	三峽區	民生段	63	農業區	農業區	農業區	農業區	河川區兼供道路使用
24	新北市	三峽區	民生段	65	農業區	農業區	農業區	農業區	河川區兼供道路使用
25	新北市	三峽區	民生段	65-1	綠地	行水區	堤防用地間道路用地	堤防用地間道路用地	河川區兼供道路使用
26	新北市	三峽區	民生段	66	農業區	農業區	農業區	農業區	河川區兼供道路使用
27	新北市	三峽區	民生段	66-4	綠地	行水區	堤防用地間道路用地	堤防用地間道路用地	河川區
28	新北市	三峽區	民生段	66-5	河川區	行水區	行水區	河川區	河川區兼供道路使用
29	新北市	三峽區	民生段	66-6	綠地	行水區	堤防用地間道路用地	堤防用地間道路用地	河川區兼供道路使用

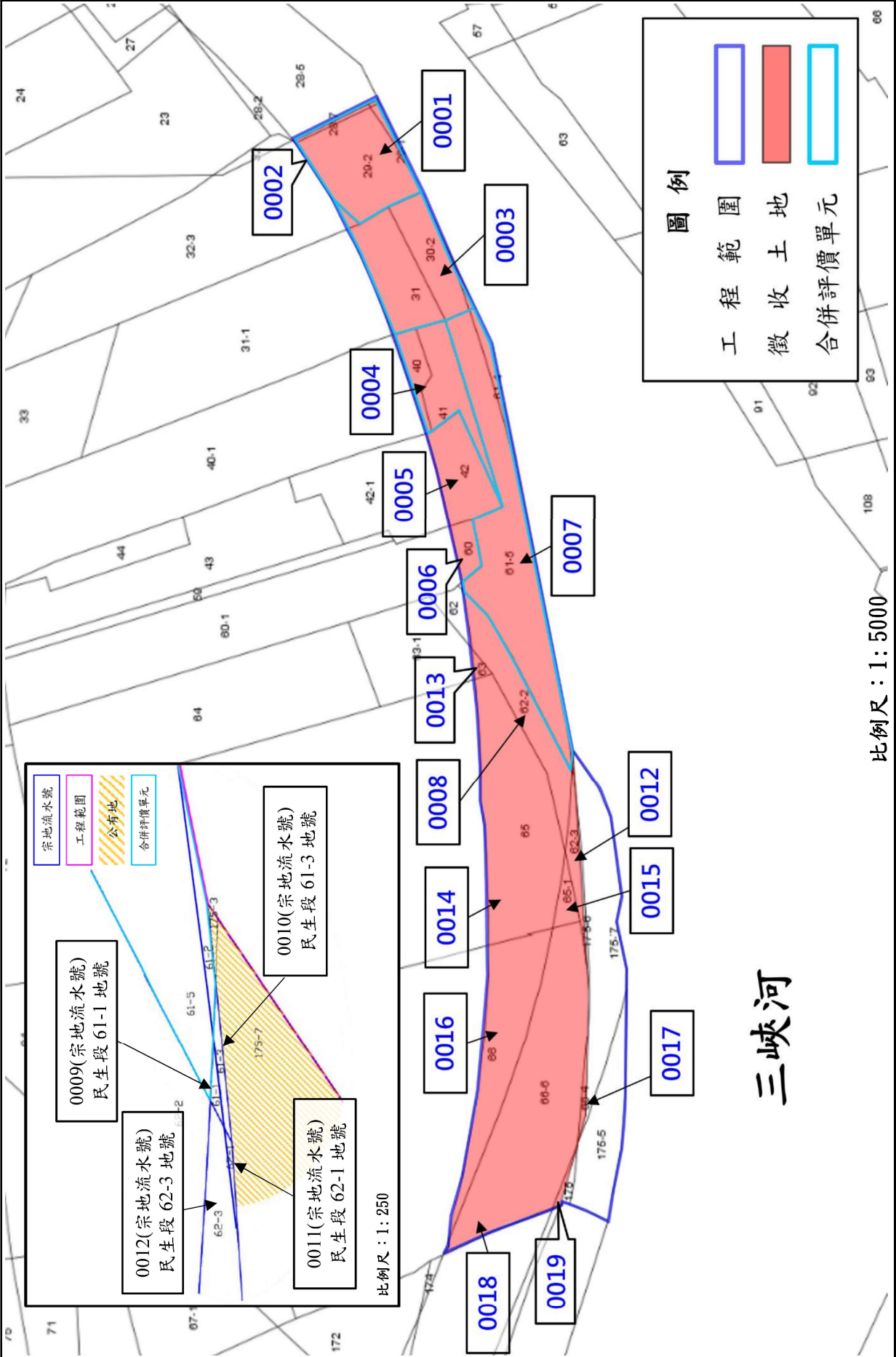
新北市三峽區土地徵收市價查估預定工程範圍用地地籍圖(套繪地籍圖)
 (興辦事業計畫名稱：三峽河劉厝埔護岸基礎設施防護工程案)



三峽河

比例尺：1: 5000

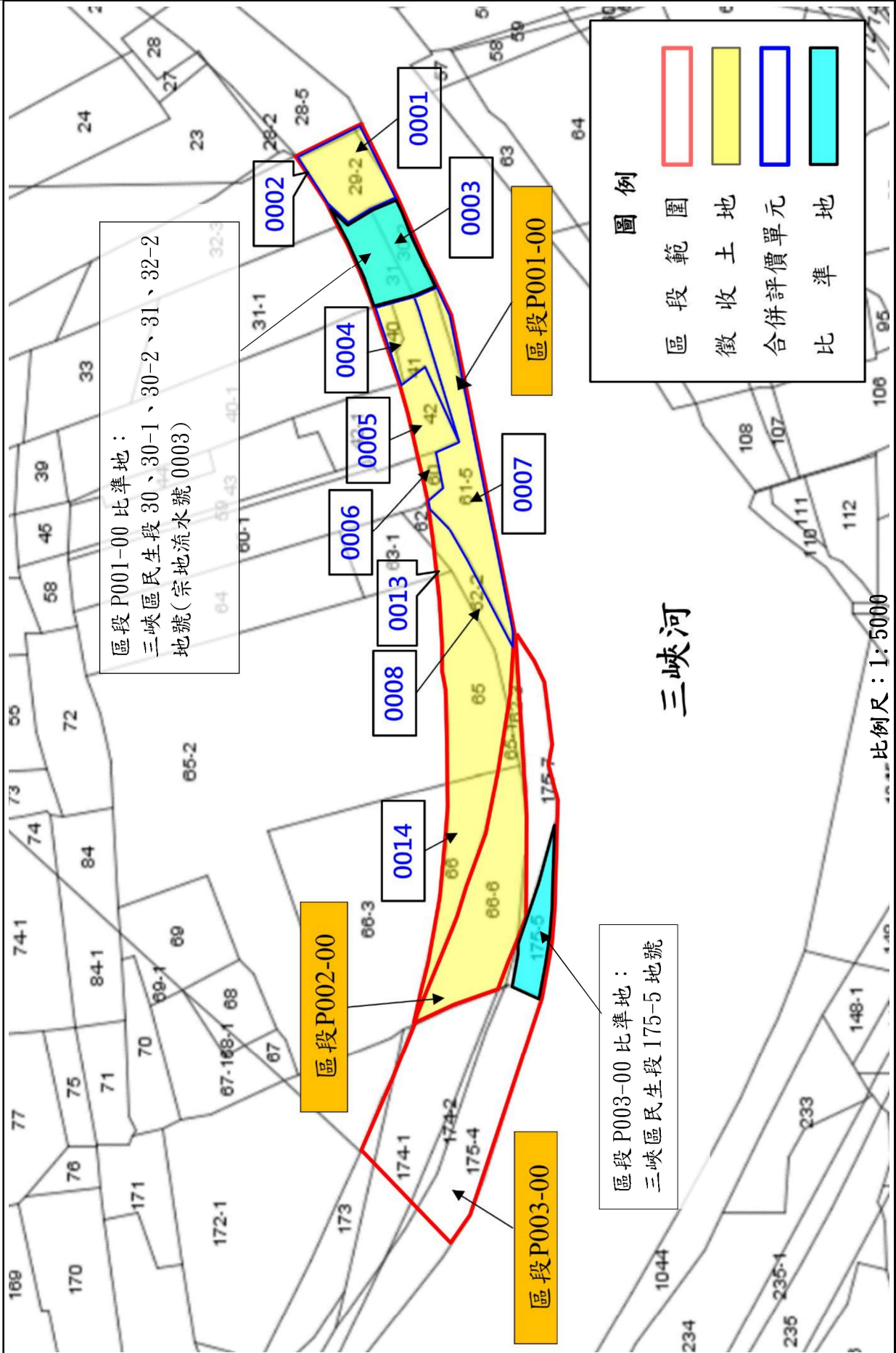
新北市三峽區土地徵收市價查估預定工程範圍用地地籍圖(套繪地籍圖)
 (興辦事業計畫名稱：三峽河劉厝埔護岸基礎設施防護工程案)



比例尺：1：5000

三峽河

新北市三峽區土地徵收市價查估地區區段圖(套繪地籍圖)
 (興辦事業計畫名稱：三峽河劉厝埔護岸基礎設施防護工程案)



區段 P001-00 比準地：
 三峽區民生段 30、30-1、30-2、31、32-2
 地號(宗地流水號 0003)

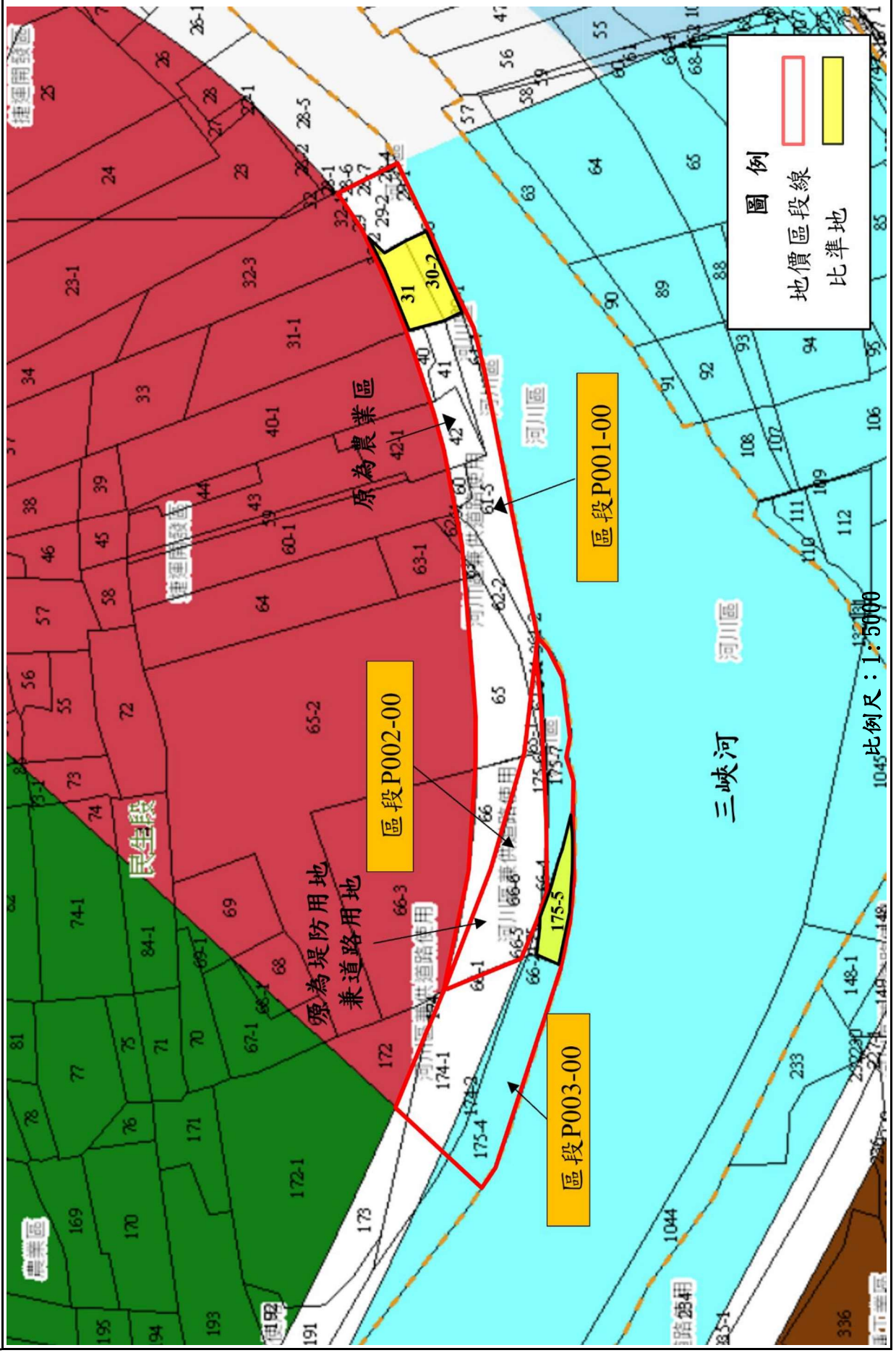
區段 P003-00 比準地：
 三峽區民生段 175-5 地號

圖例

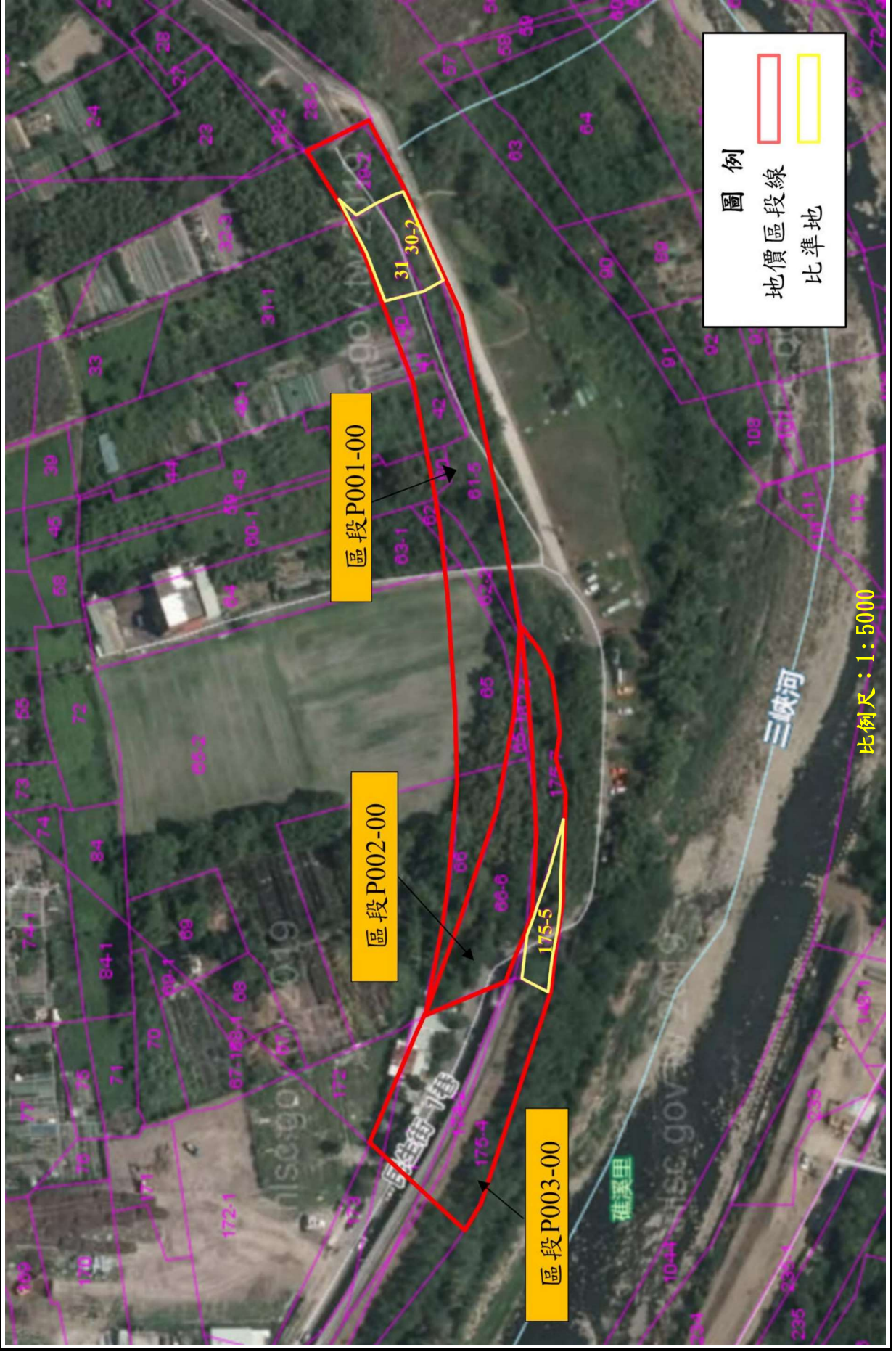
	區段範圍
	徵收土地
	合併評價單元
	比準地

比例尺：1：5000

新北市三峽區土地徵收市價查估地價區段圖(套繪都市計畫圖)
 (興辦事業計畫名稱：三峽河劉厝埔護岸基礎設施防護工程案)



新北市三峽區土地徵收市價查估地價區段圖(套繪航照圖)
(興辦事業計畫名稱：三峽河劉厝埔護岸基礎設施防護工程案)



比準地及買賣實例照片(一)

P001-00 比準地-使用現況
(宗地編號 0003, 三峽區民生段 30、30-1、30-2、31、32-2 地號)



P001-00 比準地-臨路情形
(宗地編號 0003, 三峽區民生段 30、30-1、30-2、31、32-2 地號)



P003-00 比準地-使用現況
(三峽區民生段 175-5 地號)




民生街 1 巷

P003-00 比準地-臨路情形
(三峽區民生段 175-5 地號)



民生街 1 巷

比準地及買賣實例照片(二)

<p>買賣實例 01-使用現況(土城區石門段 563-1 地號)</p>	<p>買賣實例 01-臨路情形_青雲路 (土城區石門段 563-1 地號)</p>
	
<p>買賣實例 02-使用現況(中和區灰磘段 612-12 地號)</p>	<p>買賣實例 02-臨路情形_員山路 (中和區灰磘段 612-12 地號)</p>
	

比準地及買賣實例照片(三)

<p>買賣實例 03-使用現況(新店區陽光段 392-3 地號等 5 筆土地)</p>	
<p>買賣實例 03-臨路情形_安業街 215 巷 (新店區陽光段 392-3 地號等 5 筆土地)</p>	

不動產估價師證書

(98)台內估字第000 4號

姓名：
性別：男
出生日期：
國民身分證統一編號：
頒證依據：不動產估價師法第3條

內政部部长

廖了以

中華民國 098 年 01 月 21 日

Real Estate Appraiser Certificate

Name HSU, CHANG-CHUN
Sex M
Date of Birth 3, 1980
I.D. No.



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 *Liao, Liouyi*

Date of Issuance January 21, 2009

臺中市不動產估價師開業證書

(104)中市地估字第0000 9號(換發)

姓名：

性別：男

出生日期：

國民身分證統一編號：

頒證依據：不動產估價師法第6條

有效期限：至民國116年10月20日止

事務所名稱：佳駒不動產估價師聯合事務所

事務所地址：臺中市西屯區臺灣大道四段925號18樓之1

市長 盧秀燕

中華民國 112 年 10 月 18 日

Taichung City Real Estate Appraiser Practicing License

Name HSU, CHANG-CHUN

Sex M

Date of Birth

I.D. No.

Expiration Date of License October 20, 2027

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 18, 2023





台中市不動產估價師公會會員證書

(113) 中估師證字第 1 號

查 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 000 9 號
- 二、事務所名稱：佳駒不動產估價師聯合事務所
- 三、事務所開業地址：臺中市西屯區臺灣大道四段 925 號 18 樓之 1
- 四、入會日期：中華民國一〇四年十一月二十日
- 五、會員證書有效期限：至民國 113 年 12 月 31 日

理事長 **江晨旭**

中華民國 113 年 01 月 16 日

印製編號：第 1130 號

