

107 年度辦理塔寮坑溪龜山區龍壽里防洪整治工程 協議價購市價綜合評估說明

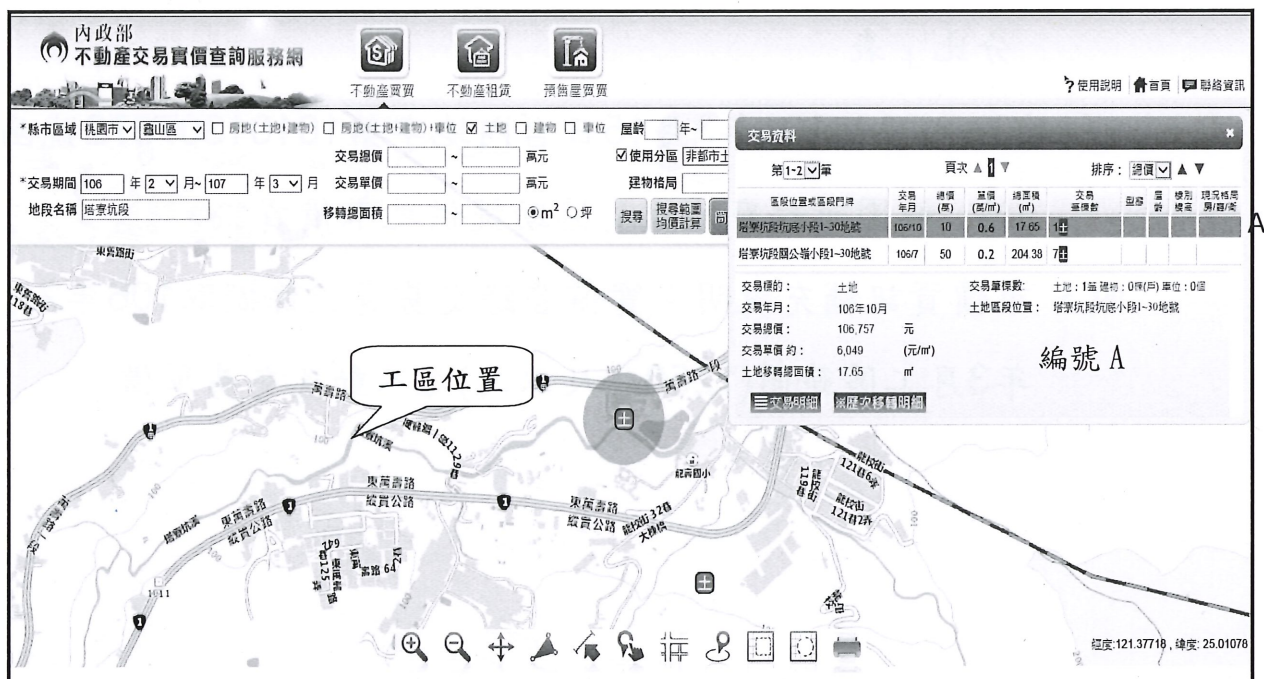
- 一、 標的：塔寮坑溪龜山區龍壽里防洪整治工程範圍內之用地
- 二、 定價日期：107年3月6日
- 三、 市價資訊來源：
 - (一) 內政部不動產交易實價查詢服務網
 - (二) 桃園市政府公告之公告土地現值
 - (三) 內政部地政司公告之「公告土地現值占一般正常交易價格百分比」表
 - (四) 依內政部101年3月15日台內地字第10101307672號函示，函請桃園市政府地政局協助提供之市價資訊。
- 四、 市價資訊補充說明：實價登錄交易資訊係擷取106年2月至107年3月工區範圍(1250公尺以內)之不動產交易單價。

市價取得來源及分析：

一、 本案用地屬河川區域內之非都市土地之山坡地保育區農牧用地及養殖用地，經查詢「內政部不動產交易實價查詢服務網」，河川區域內土地查無交易資訊，故選擇各項條件較為接近之類似案件，並接近本案用地範圍(1250公尺以內)之實價登錄交易資訊做為評估參考。

(一) 桃園市龜山區塔寮坑段共有2筆交易資料，成交單價為2,000~6,000 (元/m²)，如下列各圖。

土地編號	交易年月	總價(萬元)	單價(元/m ²)	總面積(m ²)	交易土地筆數	與本案距離(公尺)	使用分區或編定	備註
A	106/10	10	6,000	17.65	1	629	山坡地保育區農牧用地	位於排水設施範圍外
B	106/7	50	2,000	204.38	7	1244	山坡地保育區農牧用地	位於排水設施範圍外





上列編號A、B等2筆土地交易皆位於河川區域外，為不受水利法管制之山坡地保育區農牧用地及養殖用地，其土地坐落地理位置條件皆較本案工程範圍用地優越，故較無參考價值，因此剔除。

二、桃園市政府公告之公告土地現值為2,400(元/m²)。

三、內政部公告土地現值占一般正常交易價格百分比(桃園市)107年公告土地現值占一般正常交易價格90.54%) 所得一般正常交易價格金額為2,651(元/m²)。

四、桃園市地政機關無提供本案工程用地範圍內參考市價。

五、綜整如下：

不動產交易單價(元/m ²) 【農業區】 (1)	公告土地現值(元/m ²) (3)	內政部 107 年度公告土地現值占一般正常交易價格百分比(經換成90.54%) (元/m ²)(4)	桃園市地政機關提供之參考市價(元/m ²)(5)	擬價購金額(元/m ²)	備註
無	2,400	2,651	無	8,800~ 9,200	

綜合評估分析結果：

- 一、 本案用地皆為非都市土地且為位於塔寮坑溪用地範圍線內，經參考及評估上開市價資訊來源，並排除無參考價值及價格明顯差異覺較大之案件，經評估考量後，採桃園市政府107年度徵收補償市價(8,800~9,200元/m²)為參考市價。
- 二、 為鼓勵所有權人同意協議價購提及提高價購機率，掌握市場行情、地價變動即時性，依內政部最新一期公布之「都市地價指數」中，「全國都市地價總指數(依鄉鎮市區別)」表，對應所在鄉鎮市區「對上期漲跌率(%)」為-0.94%，得初擬協議價購價格。再比照土地徵收補償市價查估辦法第21條第1項規定，其尾數採無條件進位方式計算，其「協議價購價格」為8,800~9,200元/m²。
- 三、 經綜合評估考量，擬價購金額詳如後附相關參考市價資訊及擬價購金額一覽表，該金額價格應與市價相當。