

彰化縣地價及標準地價評議委員會 112 年第 2 次會議紀錄

時間：112 年 10 月 25 日上午 9 時 0 分

地點：本府 3 樓簡報室

主席：林主任委員田富

紀錄：游升鉞

出席人員：如簽到表

壹、主席致詞：略

貳、報告事項

地政處：本次會議共 2 個提案，第 1 案為「員林市水資源回收中心南側聯外道路拓寬工程」用地徵收補償市價提請評議案；第 2 案為「彰化縣員林市污水下水道系統水資源回收中心」用地徵收補償市價提請評議案，該 2 案業於 112 年 10 月 18 日完成預審。

參、提案討論

提案單位：彰化縣政府

【查估單位：精豐不動產估價師事務所】

案由一：為員林市水資源回收中心南側聯外道路拓寬工程用地徵收補償市價提請評議案，請審議。

說明：

- 一、依據土地徵收條例第 30 條與土地徵收補償市價查估辦法(以下簡稱查估辦法)規定辦理。
- 二、本案徵收範圍：本徵收用地範圍為員林市○○段○○地號等共計 6 筆土地(宗地流水號共 5 宗)，徵收面積合計為 612.35 平方公尺。本案估價基準日為 112 年 9 月 1 日，於今(112)年 10 月 18 日召開評議前審查會議，查估單位依據預審委員意見修正報告書後，市價查估情形如下，評議結果，作為需用土地人於 113 年底前辦理土地徵收市價補償依據。
- 三、市價查估情形：
 - (一)地價區段劃設：

本案依查估辦法第 10 條第 1 項規定，將本徵收範圍依其「地價相近、地段相連、情況相同或相近」等原則劃分為 2 個地價區段，分別編號為 P001-00 及 P002-00。

(二) 買賣實例蒐集期間：

- 1、依查估辦法第 17 條第 2 項規定：前項估價基準日為每年 9 月 1 日者，案例蒐集期間以當年 3 月 2 日至 9 月 1 日為原則。估價基準日為 3 月 1 日者，案例蒐集期間以前一年 9 月 2 日至當年 3 月 1 日為原則。前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。
- 2、本案於 112 年 3 月 2 日至 112 年 9 月 1 日內具替代性之買賣實例較少，故本案案例蒐集期限放寬至估價基準日前一年內。

(三) 比準地選取與查估：

依查估辦法第 18 條規定：「比準地應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。」。各比準地選取及查估地價如下：

- 1、P001-00 地價區段選取○○段○○地號【宗地流水號 0001】作為比準地，並挑選 1 件適當比較標的，並依查估辦法第 19 條規定查估比準地地價為○○,○○○ 元/m²。
- 2、P002-00 地價區段選取○○段○○地號【宗地流水號 0003】作為比準地，並挑選 3 件適當比較標的，並依查估辦法第 19 條規定查估比準地地價為○,○○○元/m²。

(四) 預定徵收土地宗地市價：

依查估辦法第 20 條第 1 項規定，預定徵收土地宗地市價應以第 18 條選取之比準地為基準，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。本案員林市○○段○○地號等 6 筆土地查估市價為○,○○○~○○,○○○元/m²，預為試算土地徵收總費用為○,○○○,○○○ 元。。

四、檢附員林市水資源回收中心南側聯外道路拓寬工程用地徵收補償市價查估報告書（含評議表）1 份。

精豐不動產估價師事務所簡報：略

委員意見略述：略

需地機關及查估單位回應：略

辦法：徵收土地市價提請評議通過後，據以作為徵收補償地價。

決議：員林市○○段○○地號等 6 筆土地，宗地擬評市價分別為
○,○○○~○○,○○○元/m² (詳見評議表 P.37)。本案經委員
充分討論後，同意照擬評市價通過。

提案單位：彰化縣政府

【查估單位：大有國際不動產估價師聯合事務所】

案由二：為彰化縣員林市污水下水道系統水資源回收中心用地徵收補償
市價提請評議案，請審議。

說明：

- 一、依據土地徵收條例第 30 條與土地徵收補償市價查估辦法(以下簡稱查估辦法)規定辦理。
- 二、本案徵收範圍：本次工程用地徵收範圍為員林市○○段○○地號等共計 16 筆。座落於彰 73 鄉道(擺塘巷)西側、彰 71 鄉道(員大路二段)東側範圍內之特定農業區農牧用地，土地徵收面積為 4 萬 3,322.40 平方公尺，長度約 315 公尺，寬度約 190 公尺。本案估價基準日為 112 年 9 月 1 日，於今(112)年 10 月 18 日召開評議前審查會議，查估單位依據預審委員意見修正報告書後，市價查估情形如下，評議結果，作為需用土地人於 113 年底前辦理土地徵收市價補償依據。
- 三、市價查估情形：
 - (一)地價區段劃設：

本案屬非都市土地之特定農業區農牧用地，依查估辦法第 10 條第 1 項劃分地價區段，劃設為 P001-00 地價區段。
 - (二)買賣實例蒐集期間：
 - 1、依查估辦法第 17 條第 2 項規定：前項估價基準日為每年 9 月 1 日者，案例蒐集期間以當年 3 月 2 日至 9 月 1 日為原則。估價基準日為 3 月 1 日者，案例蒐集期間以前一年 9 月 2 日至當年 3 月 1 日為原則。前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。
 - 2、本案於 112 年 3 月 2 日至 112 年 9 月 1 日內具替代性之買

賣實例較少，故本案案例蒐集期限放寬至估價基準日前一年內。

(三) 比準地選取與查估：

依查估辦法第 18 條規定，比準地應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。因此本案劃設之 P001-00 地價區段以○○段○○地號為比準地。選擇 2 件適當案例，依查估辦法第 19 條規定，查估 P001-00 比準地地價為○,○○○元/m²。

(四) 預定徵收土地宗地市價：

查估辦法第 20 條規定辦理：以選取之比準地為基準，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、評估預定徵收土地宗地市價。本案各筆預定徵收土地宗地條件相近，○○段○○地號等特定農業區農牧用地查估市價為○,○○○元/m²~○,○○○元/m²。預為試算土地徵收總費用約為 ○○○,○○○,○○○ 元。

四、檢附彰化縣員林市污水下水道系統水資源回收中心用地徵收補償市價查估報告書（含評議表）1 份。

大有國際不動產估價師聯合事務所簡報：略

委員意見略述：略

需地機關及查估單位回應：略

辦法：徵收土地市價提請評議通過後，據以作為徵收補償地價。

決議：員林市○○段○○地號等 16 筆土地，宗地擬評市價分別為○,○○○~○,○○○元/m²（詳見評議表 P.31）。本案經委員充分討論後，同意照擬評市價通過。

肆、臨時動議：無

伍、散會（上午 10 時 0 分）