

彰化縣地價及標準地價評議委員會 114 年第 1 次會議紀錄

壹、時間：114 年 3 月 3 日(星期一)下午 2 時

貳、地點：本府 3 樓簡報室

參、主席：周主任委員傑

肆、出席委員：

張委員梅英、林委員素華、姚委員承欣、蘇委員又德、劉委員雅
榛、莊委員雪琪、林委員春宏、陳委員燕慧(高科長丞佑代)、許委員
俊宏(曾技正信超代)、蕭委員麗玲(洪專員銘崧代)、蔡委員和昌

請假委員：

蔡副主任委員明娟、陳委員仕昌、邱委員士峰

列席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、報告事項：

地政處：本次會議共 1 個提案，為「彰化市大埔截水溝堤岸道路拓
寬工程(都市土地)」用地徵收補償市價評議案，本案業於
今年 2 月 5 日完成預審。

柒、提案討論：

提案單位：彰化縣政府

【需用土地人：彰化市公所】

【查估單位：卓越不動產估價師聯合事務所】

案由一：為彰化市大埔截水溝堤岸道路拓寬工程(都市土地)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彰化市○○段○○地
號等合計 91 筆土地，其徵收範圍總面積合計為 8,185.77 m²。
本案估價基準日為 113 年 9 月 1 日，於今(114)年 2 月 5 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 114 年
月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：

- 1、本案因屬都市計畫範圍內公共設施保留地，按查估辦法第 20 條規定「依徵收計畫報送時之土地使用管制規定填寫」。
- 2、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 25 個地價區段。
- 3、勘估標的全區劃設 25 個地價區段；毗鄰之土地則劃設 33 個地價區段；比較標的則劃設 5 個地價區段。

(二)買賣實例蒐集期間：

依查估辦法第 17 條第 2 項規定：前項估價基準日為每年九月一日者，案例蒐集期間以當年三月二日至九月一日為原則。估價基準日為三月一日者，蒐集案例以前一年九月二日至當年三月一日為原則。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。

- 1、本案估價基準日為 113 年 9 月 1 日，農業區案例蒐集期間為 113 年 3 月 2 日至 113 年 9 月 1 日，案例蒐集範圍以勘估標的半徑約 3,000 公尺之彰化市交易為依據，共蒐集 20 個買賣實例，並選取 2 個作為比較標的。
- 2、本案估價基準日為 113 年 9 月 1 日，住宅區案例蒐集期間為 113 年 3 月 2 日至 113 年 9 月 1 日，案例蒐集範圍以高速公路以東，半徑約 2,000 公尺之彰化市交易為依據，共蒐集 28 個買賣實例，並選取 2 個作為比較標的。
- 3、本案估價基準日為 113 年 9 月 1 日，工業區案例蒐集期間為 112 年 9 月 2 日至 113 年 9 月 1 日，案例蒐集範圍以彰化市交易為依據，共蒐集 9 個買賣實例，並選取 1 個作為比較標的。

(三)比準地選取與查估：

依查估辦法第 18 條規定，比準地應於公共設施保留地毗鄰之地價區段，就具代表性之土地分別選取，本案各地價區段選取之比準地及評估單價如下(略)。

(四)預定徵收土地宗地市價：

依查估辦法第 20 條第 1 項，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；本案依規定估計○○段○○地號等合計 91 筆土地市價詳後附評議表。

四、檢附彰化市大埔截水溝堤岸道路拓寬工程(都市土地)徵收補償市價查估報告書(含評議表)1份。

五、委員發言要點：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：彰化市○○段○○地號等 91 筆土地，宗地擬評市價為○○元/ m^2 (詳見評議表 P.1~3)。本案經委員充分討論後，同意照擬評市價通過。

捌、臨時動議：無

玖、散會：下午 2 時 15 分