



桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區重劃前後地價評估簡報

簡報單位：理德不動產估價師聯合事務所

簡報綱要

01 基本資料

勘估標的位置、面積、使用分區、現況及相關圖說

02 估價方法

估價前提、估價目的、價格日期、估價條件、選用之估價方法

03 評估過程

蒐集市場土地買賣實例分析、運用估價方法進行各項因子差異調整



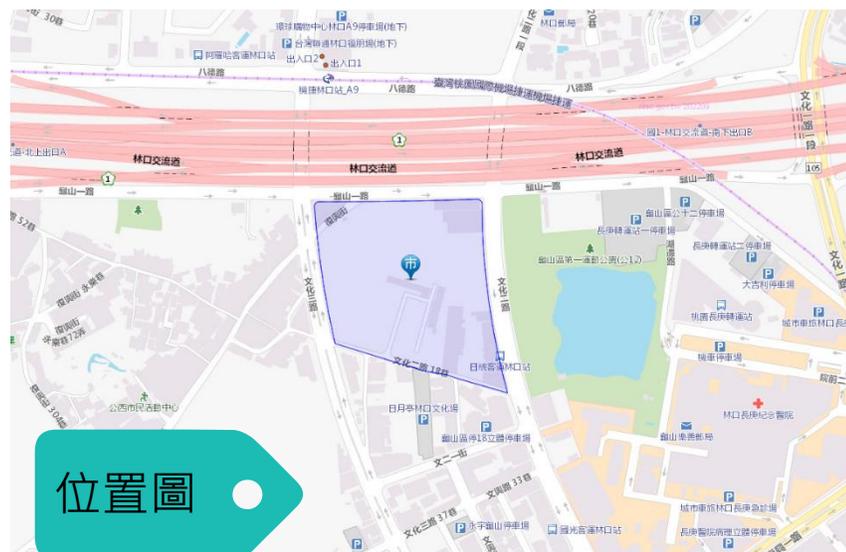
🔍 基本資料



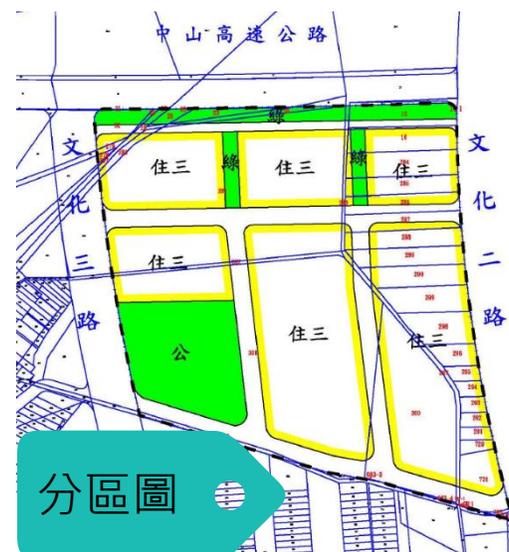
勘估標的

桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區

本重劃區位於桃園市龜山區，位於長庚醫院（林口分院）西北側，範圍包括公西段14-1地號等53筆土地，總面積約60,107.00平方公尺，範圍四至：**東**以文化二路為界；**西**以文化三路為界；**南**以文化二路18巷為界；**北**以復興街及龜山一路為界。**重劃區重劃完成後共劃分12塊可供分配之建築用地(第三種住宅區)及未來政府可無償取得之公共設施用地(公園用地、綠帶用地及道路用地)。**



位置圖



分區圖

圖例

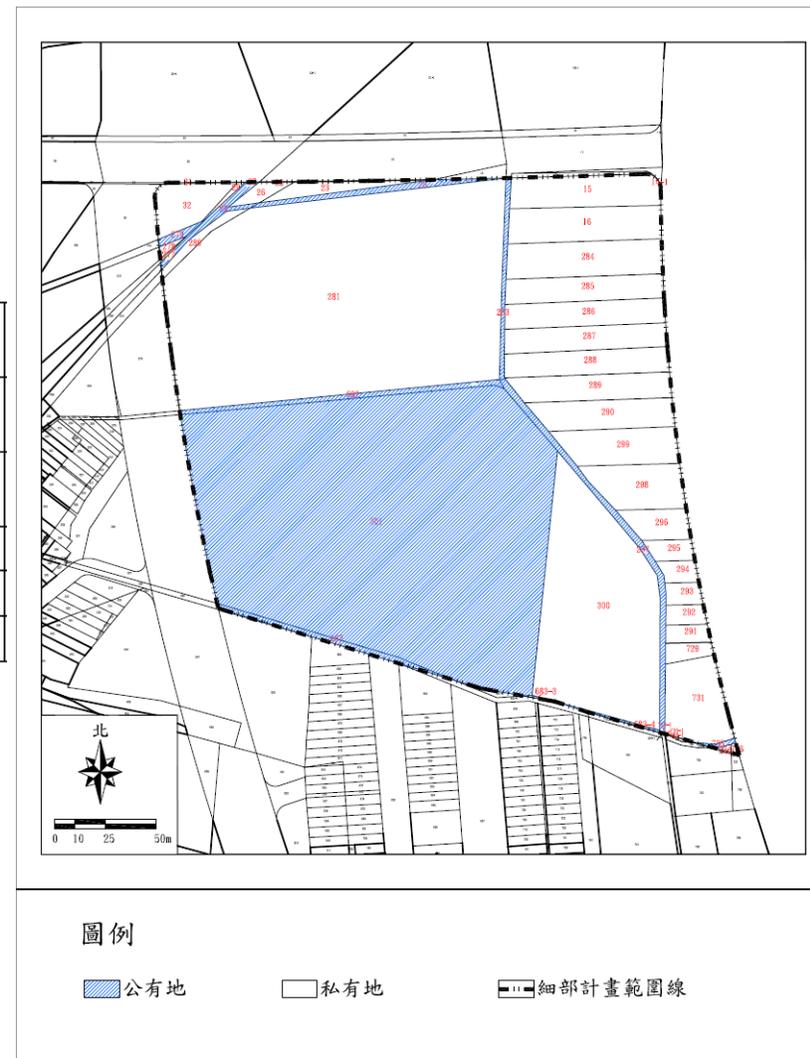
- 住三 第三種住宅區
- 公 公園用地
- 綠 綠地
- 道路用地
- 細部計畫範圍線
- 地籍線
- 281 地號

60% / 180%

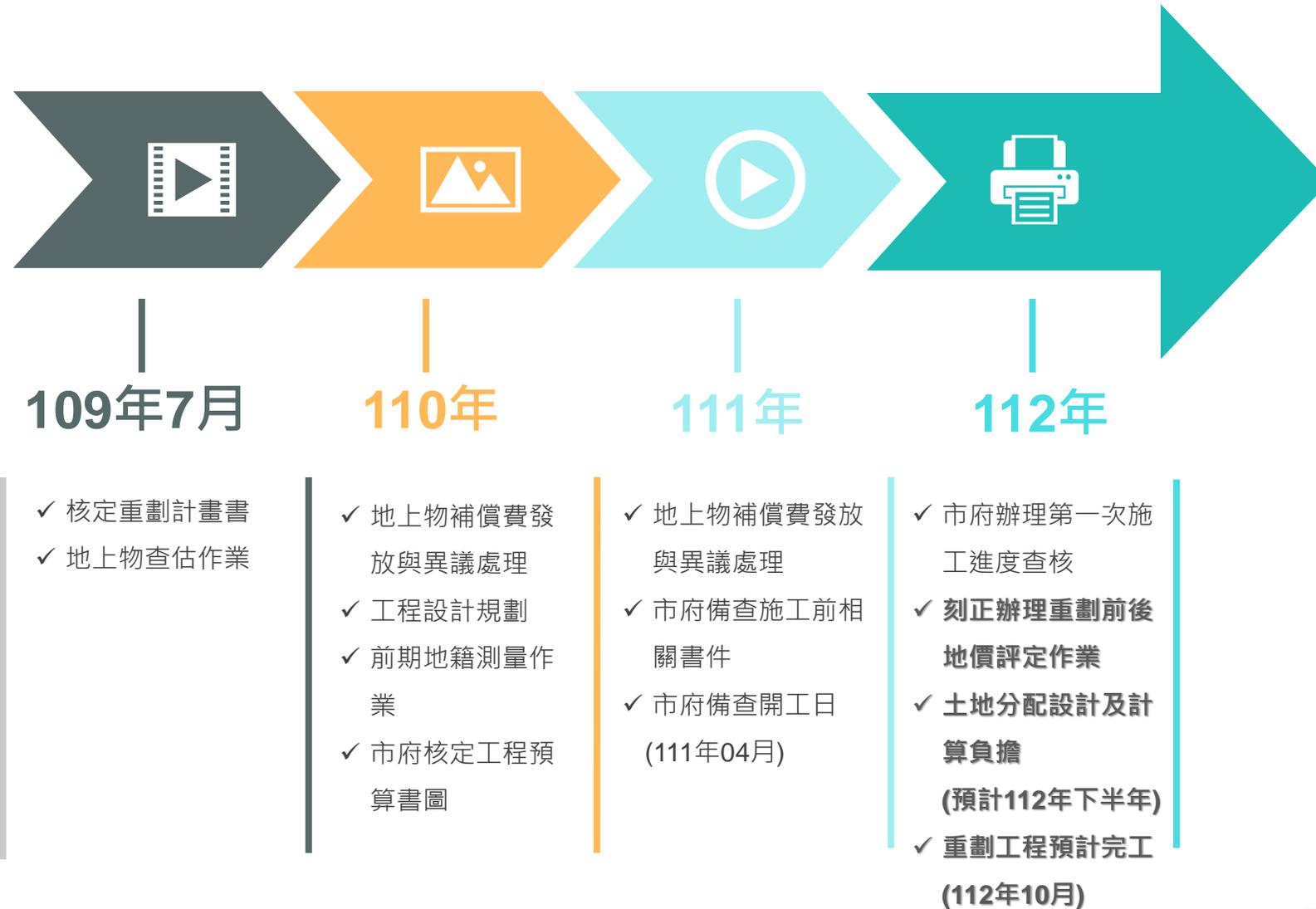
土地權屬及面積

編號	行政區	地段	地號	面積(㎡)	109年公告現值(元/㎡)
1	龜山區	公西段	0014-0001	0.68	47,400
2	龜山區	公西段	0015-0000	1,122.45	28,881
3	龜山區	公西段	0016-0000	1,264.92	33,779
4	龜山區	公西段	0020-0000	275.67	19,683
5	龜山區	公西段	0020-0001	24.12	27,898
6	龜山區	公西段	0023-0000	332.52	19,387
7	龜山區	公西段	0025-0000	5.51	19,387
8	龜山區	公西段	0026-0000	165.90	20,310
9	龜山區	公西段	0027-0000	0.33	19,387
10	龜山區	公西段	0028-0000	198.57	34,176
11	龜山區	公西段	0028-0001	16.89	19,387
12	龜山區	公西段	0029-0000	41.59	22,376
13	龜山區	公西段	0031-0000	15.29	38,415
14	龜山區	公西段	0032-0000	676.17	41,522
15	龜山區	公西段	0277-0000	11.53	53,100
16	龜山區	公西段	0278-0000	42.35	53,100
17	龜山區	公西段	0279-0000	73.25	51,168
18	龜山區	公西段	0280-0000	205.00	40,834
19	龜山區	公西段	0281-0000	15,399.32	31,278
20	龜山區	公西段	0282-0000	364.10	31,924
21	龜山區	公西段	0283-0000	209.86	28,384
22	龜山區	公西段	0284-0000	1,318.88	33,770
23	龜山區	公西段	0285-0000	941.05	33,648
24	龜山區	公西段	0286-0000	963.33	33,629
25	龜山區	公西段	0287-0000	950.93	33,512
26	龜山區	公西段	0288-0000	976.15	33,631
27	龜山區	公西段	0289-0000	972.15	33,775
28	龜山區	公西段	0290-0000	972.26	34,325
29	龜山區	公西段	0291-0000	190.63	44,791
30	龜山區	公西段	0292-0000	190.12	46,276
31	龜山區	公西段	0293-0000	189.86	47,400
32	龜山區	公西段	0294-0000	189.70	47,119
33	龜山區	公西段	0295-0000	226.42	44,328
34	龜山區	公西段	0296-0000	449.36	40,542
35	龜山區	公西段	0297-0000	549.94	30,085
36	龜山區	公西段	0297-0002	11.59	29,600
37	龜山區	公西段	0298-0000	956.05	37,048
38	龜山區	公西段	0299-0000	1,005.52	35,374
39	龜山區	公西段	0300-0000	5,814.47	29,600
40	龜山區	公西段	0301-0000	20,503.30	32,153
41	龜山區	公西段	0301-0002	541.85	32,707
42	龜山區	公西段	0683-0000	270.72	35,064
43	龜山區	公西段	0683-0003	8.27	29,600
44	龜山區	公西段	0683-0004	41.10	29,600
45	龜山區	公西段	0727-0001	0.02	29,600
46	龜山區	公西段	0728-0001	0.35	29,600
47	龜山區	公西段	0729-0000	193.11	42,604
48	龜山區	公西段	0730-0001	0.06	29,600
49	龜山區	公西段	0731-0000	1,170.39	41,086
50	龜山區	公西段	0734-0000	15.72	47,400
51	龜山區	公西段	0735-0000	7.76	47,400
52	龜山區	公西段	0735-0002	24.30	47,400
53	龜山區	公西段	0736-0000	15.62	47,400
合計	-	-	-	60,107.00	32,482

土地權屬		面積 (平方公尺)	估計畫總面積 比例(%)
公有	中華民國	23,141.44	38.50%
	桃園縣 龜山鄉	1.05	0.00%
	小計	23,142.49	38.50%
私有		36,964.51	61.50%
合計		60,107.00	100.00%



本案開發歷程



重劃平均負擔比率變化

項目	計劃書	地價評議
重劃總面積(m ²)	60,107.00	
公共設施負擔總面積(m ²)	21,039.00	
抵充土地面積(m ²)	1,120.58	
公共設施用地平均負擔比率(%)	33.77%	
重劃總費用(元)	583,950,000	
重劃後平均地價(元/m ²)	65,608	69,236 (擬評均價)
費用負擔平均負擔比率(%)	15.09%	14.30%
土地所有權人平均負擔比率(%)	48.86%	48.07% 負擔減輕0.79%



估價方法

估價前提

估價目的、價格種類

估價目的

查估重劃前後地價，作為計算**公共設施用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償**之參考，並供委託人提請地價及標準地價評議委員會評定之參考

價格種類

特定價格

價格日期、勘查日期

價格日期

重劃前:109年08月10日

重劃後:112年03月01日

參酌中華民國不動產估價師公會全國聯合會 第十一號公報-市地重劃前後地價估價指引內容

重劃前地價之價格日期以**重劃計畫書公告之日為基準**。

重劃後地價之價格日期以**地價評議委員會評議之日前六個月內擇一日訂之**。

勘查日期

112年03月01日

估價前提

估價條件

估價條件1

依據**不動產估價技術規則第114、115及122-1**條規定，市地重劃估價屬**權利估價**之範疇，而權利估價應考慮契約內容、權利存續期間、權利登記狀況、相關法令規定、民間習俗及正常市場權利狀態等影響權利價值之因素估計之，且其重劃前後地價評估項目應依**平均地權條例及其施行細則、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法**等相關法令規定辦理。

估價條件2

重劃前地價查估之估價條件，係依據市地重劃實施辦法第20條規定辦理，重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告土地現值等資料，並衡酌重劃負擔合理性，分別估計重劃前各宗土地地價。

估價條件3

重劃後地價查估之估價條件，係依據市地重劃實施辦法第20條規定辦理，重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，並衡酌重劃區財務平衡，估計重劃後各路街之路線價或區段價。

估價方法

勘估標的特性分析

- 市地重劃著重土地間**相對價值**
- 市地重劃以**配地**為原則
- 市地重劃以**原位次分配**為原則，位於重劃後公共設施用地者採調整分配
- 土地分配應計算**臨街地負擔**
- 自辦市地重劃具有**契約內容**形式

評估過程分析

本次評估流程作業如下：

1. 評估重劃後比準街廓正常價格【比較法及土地開發分析法】
2. 評估重劃前比準地價區段正常價格【土地開發分析法】
(上述1.重劃後平均地價為重劃前土開法總銷單價)
3. 評估重劃後比準街廓特定價格
(上述1.重劃後地價依特定條件進行成熟度修正)
4. 評估重劃前比準地價區段特定價格【土地開發分析法】
(上述3.重劃後平均地價為重劃前土開法總銷單價)

→ 比較法

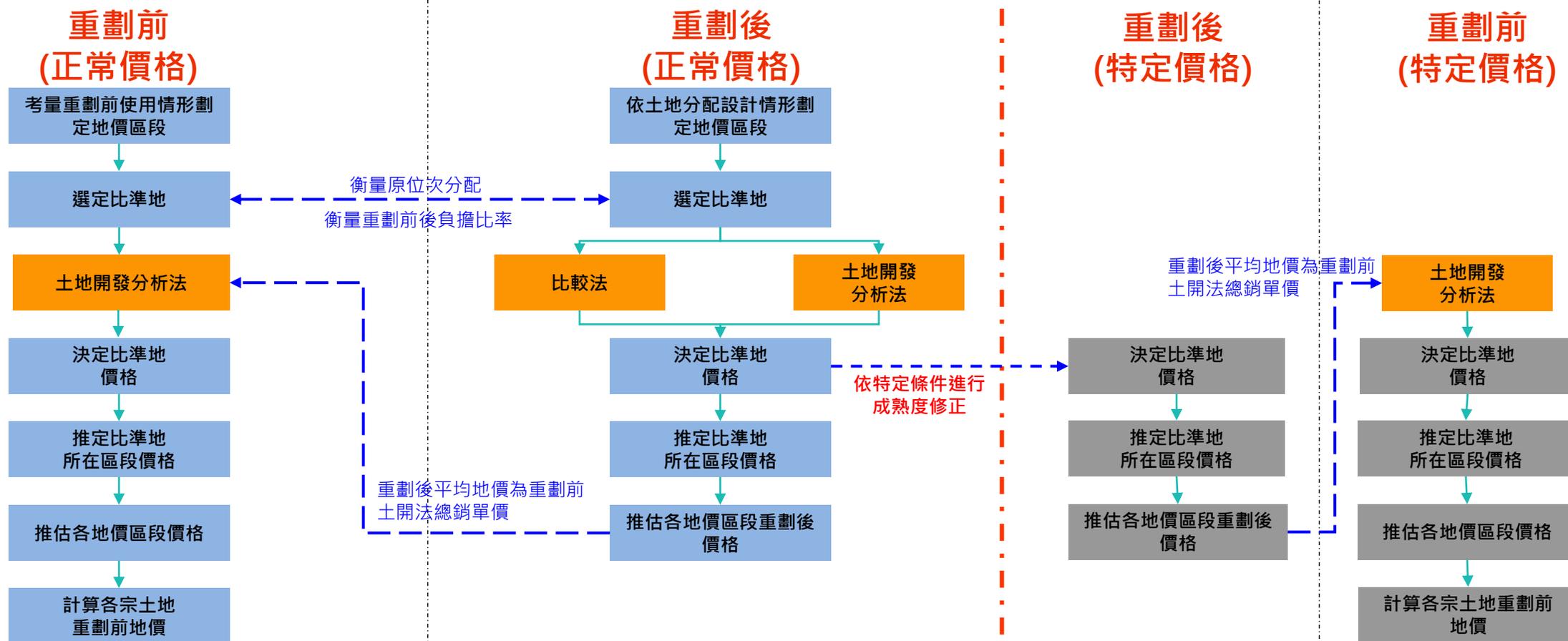
→ 土地開發分析法

估價方法

依據民國111年10月7日台內地字第1110046050號函釋，按平均地權條例施行細則第81條規定，重劃前後地價係作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準，爰於辦理重劃前後地價查估時，係以反映各宗土地參與重劃其相對的受益程度及以負擔比率公平合理與重劃區財務平衡為估價條件，因其非屬市場正常交易條件，且具不確定性，故其價格種類皆為特定價格。



重劃前後地價評估步驟

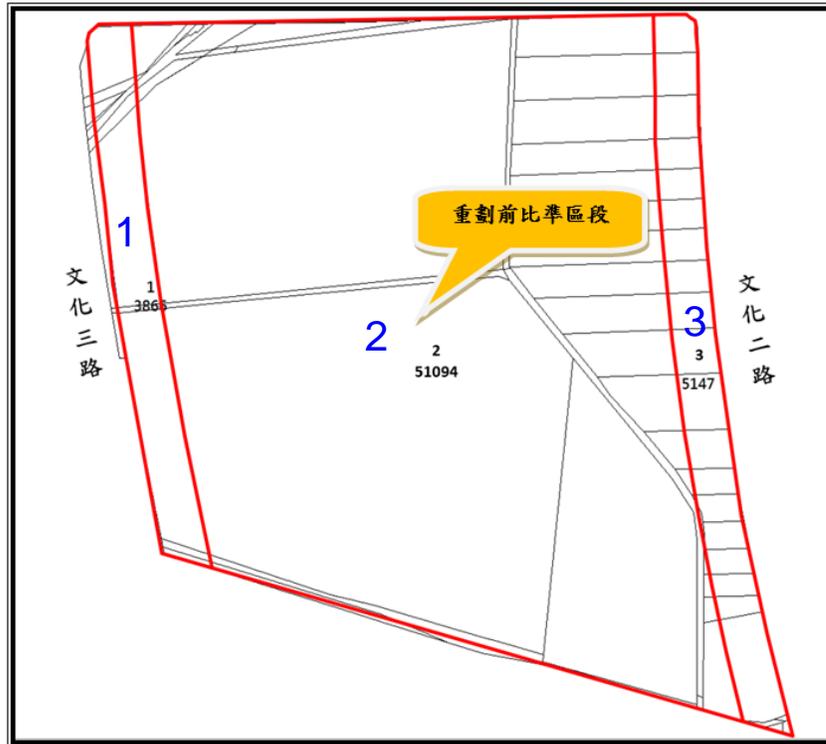




評估過程

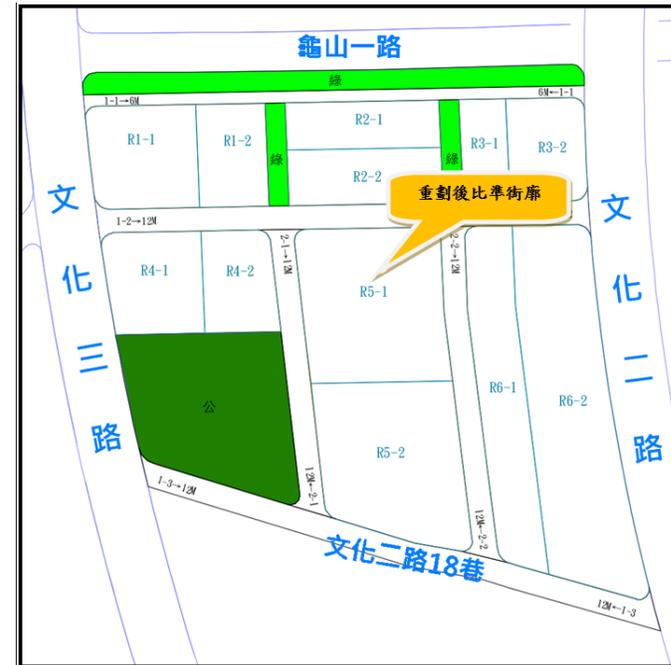
評估過程

✓ 重劃前比準地價區段選取



區段編號	面積(m ²)	使用分區	地勢	主要道路寬度(M)	備註
2	51,094.00	機關用地	平坦	6	內側道路區段

✓ 重劃後比準街廓選取

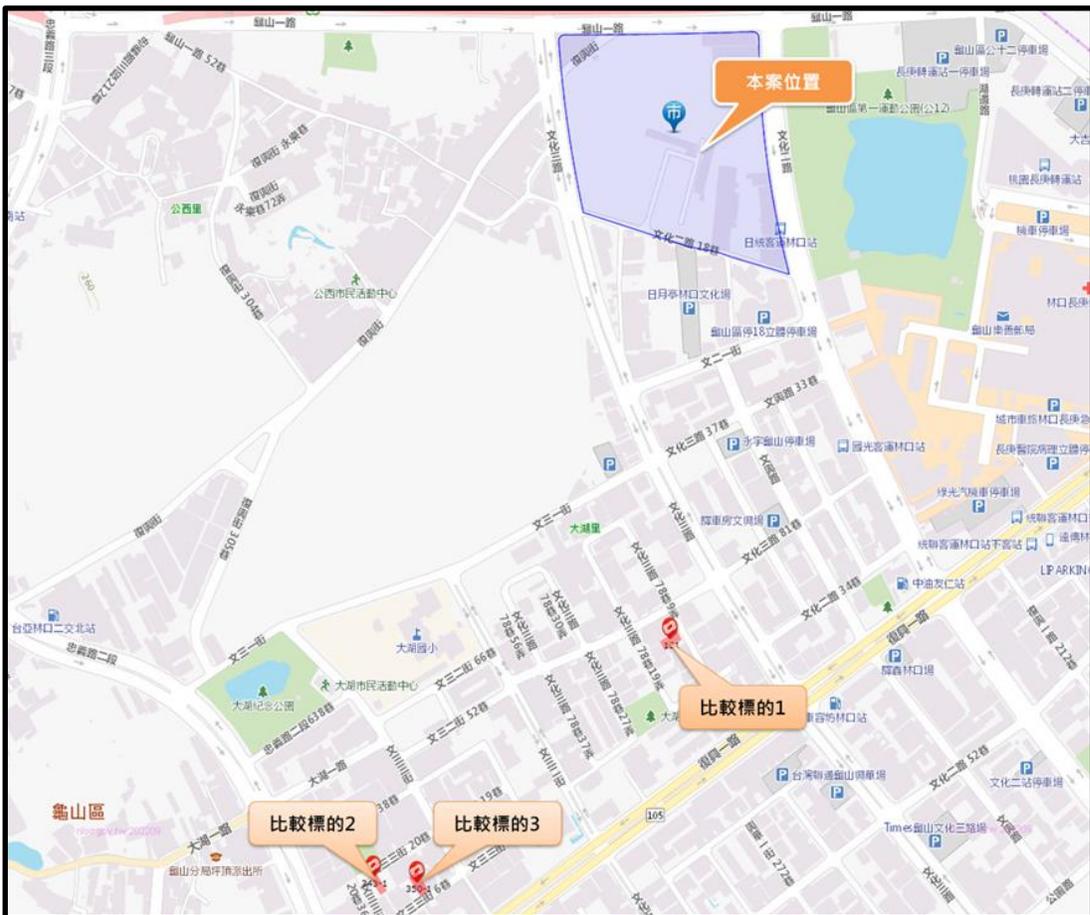


街廓編號	使用分區	面積(m ²)	臨街情形	地形	道路種類	主要道路寬度(m)	毗鄰公共設施	容積率(%)
R5-1	第三種住宅區	5,585.54	三面臨路 (12M ; 12M ; 12M)	方形	內側道路	12	公園	180

評估過程



比較標的1~3(用於比較法評估)



交易日期

交易總價(元)

土地面積(坪)

土地單價(萬元/坪)

土地使用分區

比較標的1
龜山區興華段131
地號

111年4月2日

32,500,000

88.03

36.92

第二種住宅區

第二種住宅區

第二種住宅區



比較標的2
龜山區興華段343-
1地號

110年3月17日

29,400,000

80.16

36.68

第二種住宅區

第二種住宅區

第二種住宅區



比較標的3
龜山區興華段350-
1地號

111年1月5日

42,500,000

107.39

38.58(經扣除地
上建物後核算)

第二種住宅區

第二種住宅區

第二種住宅區





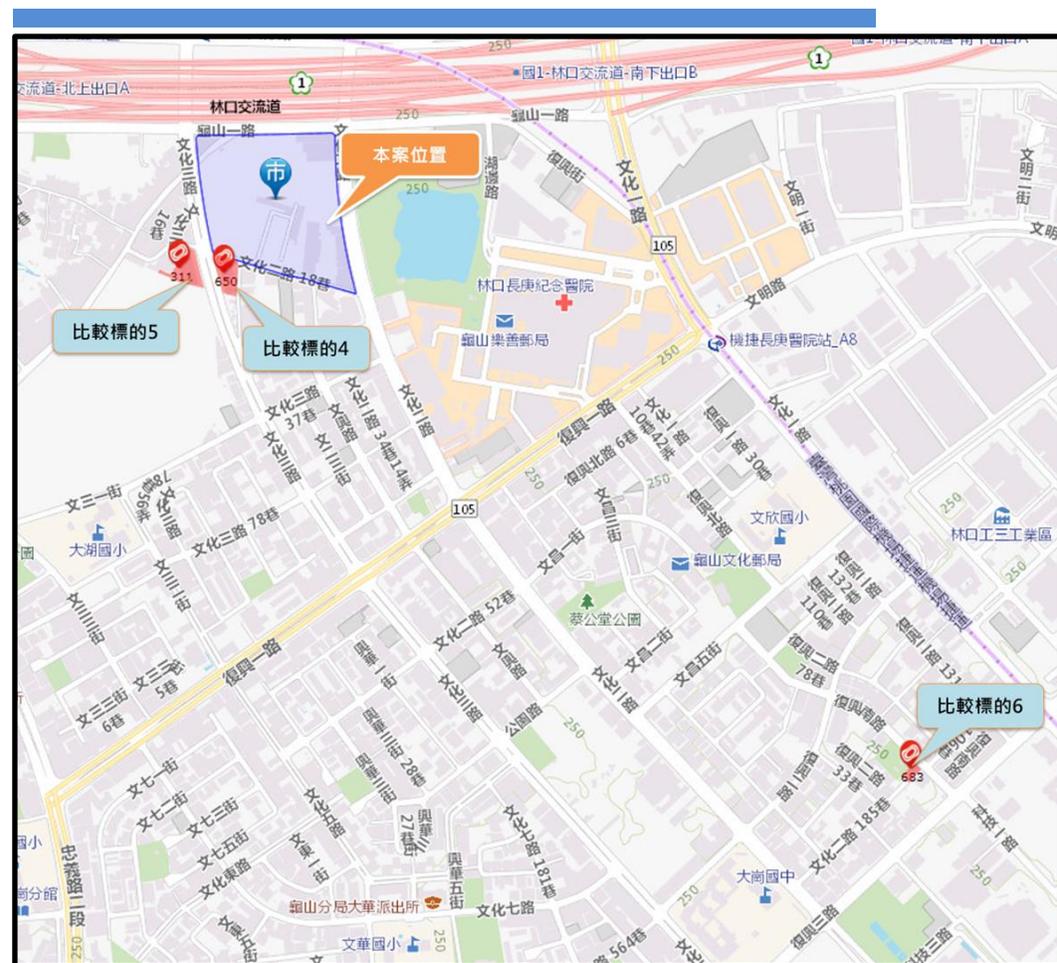
評估過程

項目(住宅區比準街廓)	比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
交易價格(萬元/坪)	36.92	36.68	38.58
價格種類	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整率(%)	100.0%	100.0%	100.0%
價格日期因素調整率(%)	100.9%	101.8%	101.1%
區域因素調整率(%)	91.0%	91.0%	91.0%
個別因素調整率(%)	117.0%	118.0%	118.0%
試算價格(萬元/坪)	39.66	40.10	41.88
調整率絕對值加總(%)	45%	47%	44%
比較標的加權數(%)	35%	30%	35%
加權數計算後價格(萬元/坪)	13.88	12.03	14.66
最後推定比較價格(萬元/坪)	40.57 ÷ 40.6		

本事務所依比較法，經各項影響因素分析調整後，依情況因素、價格日期因素、區域因素及個別因素調整率絕對值決定比較標的加權數，依前述比較法估價作業流程及分析評估勘估標的重劃後比準街廓(正常價格)的比較價格為406,000元/坪。

評估過程

比較標的4~6(用於土開法評估樓上層建坪)



交易日期
交易總價(元)
建物面積(坪)
建坪單價(萬元/坪)
土地使用分區

比較標的4 龜山區文化三路 1巷75號二樓
110年3月2日
14,580,000
47.25
32.94(扣除車位 後核算單價)
第三種住宅區

比較標的5 龜山區文化三路 20之1號四樓
110年1月20日
19,300,000
60.02
33.62(扣除車位 後核算單價)
第三種住宅區

比較標的6 龜山區復興南路 77之1號三樓
110年7月31日
14,500,000
47.79
32.22(扣除車位 後核算單價)
第二種住宅區



評估過程

比較標的7~9(用於土開法評估店面建坪)



交易日期
交易總價(元)
建物面積(坪)
建坪單價(萬元/坪)
土地使用分區

比較標的7 龜山區文化五路 49號	比較標的8 龜山區復興一路 468號	比較標的9 龜山區文化五路 119號
111年4月16日	110年4月11日	111年6月27日
19,600,000	27,000,000	7,550,000
49.13	59.34	15.89
47.54(扣除車位 後核算單價)	50.21(扣除車位 後核算單價)	47.51
第二種住宅區	第二種住宅區	第二種住宅區



評估過程

比較標的10~12(用於土開法評估車位價格)



交易日期

交易總價(元)

建物面積(坪)

車位形式

土地使用分區

比較標的10
龜山區文化三路
1之27號等
(車位編號B1-45)

110年3月2日

2,150,000

9.51

坡道平面

第三種住宅區

比較標的11
龜山區文化三路
20之2號等
(車位編號B1-72)

110年1月20日

2,150,000

9.01

坡道平面

第三種住宅區

比較標的12
龜山區興華二街
29號等
(車位編號B2-1)

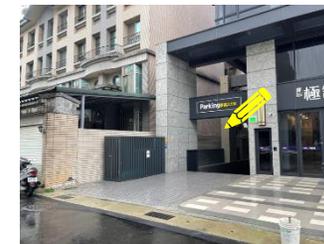
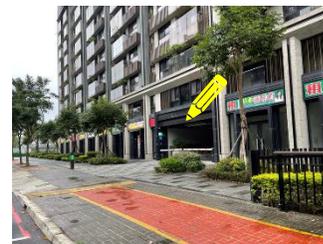
111年4月16日

1,950,000

12.00

坡道平面

第二種住宅區



評估過程

重劃後土開法

總銷售金額推估

依前述樓上層、店面及車位建坪買賣實例以比較法評估後推算總銷售金額為**1,933,432,419元**。

成本分析

參酌四號公報之營造單價及間接費用之各項比例參數核算建築成本為**980,326,516元**。

利潤率及資本利息利率

參酌四號公報並綜合考量最適利潤率以**18.5%**估計。參酌五大行庫平均利率考量興建及開發年期推算資本利息利率為**3.44%**。

土開價格

依前述土地開發分析估價作業流程及分析比較，評估重劃後比準街廓土地開發分析價格為**353,000元/坪**。



土地開發 分析法



主項目	次項目	說明	比準街廓
基本條件	基地面積(坪)	--	1,689.63
	使用分區	--	第三種住宅區
	法定建蔽率(%)	--	60.0%
	法定容積率(%)	--	180.0%
建築規劃	興建地上層數(層)	--	8
	興建地下層數(層)	--	2
	地下層開挖率(%)	法定建蔽率+10.0%	70.0%
	建築工期(年)	參考桃園市111年統一作業規範建築工期為21個月	1.8
	基準法定容積樓地板面積(坪)	基地面積(坪)×法定容積率(%)	3,041.33
	都市計畫獎勵容積樓地板面積(坪)	--	0.00
	接受容積移轉之樓地板面積(坪)	--	0.00
	實際允建容積樓地板面積(坪)	基準法定容積+都市計畫獎勵容積+容積移轉樓地板面積(坪)	3,041.33
	實際建築規畫容積率(%)	實際允建容積樓地板面積(坪)÷基地面積(坪)	180.0%
	機電設施樓地板面積(坪)	實際允建容積樓地板面積(坪)×15.0%	456.20
	梯廳等樓地板面積(坪)	(允建容積+機電設施)×(1÷(1-10.0%)-1)	388.61
	陽台等樓地板面積(坪)	(允建容積+機電設施+梯廳)×5.0%	194.31
	屋突物樓地板面積(坪)	(允建容積+機電設施+梯廳)+地上層數×12.5%×2層	121.44
	地下室樓地板面積(坪)	基地面積(坪)×地下層開挖率(%)×興建地下層數(層)	2,365.48
	法定汽車停車位數(位)	(允建+機電+梯廳-250㎡×0.3025)÷(150㎡×0.3025)+1	84
	實設汽車停車位數(位)	--	177
	地下汽車停車空間面積(坪)	實設汽車停車位數(位)×每位以10坪計	1,770.00
規劃戶數	--	97	
總樓地板面積小計(坪)	(實際允建容積+機電+梯廳+屋突+地下室)樓地板面積	6,567.37	
牆皮面積(坪)	(允建容積+機電設施+梯廳+屋突)×牆皮係數2.0%	80.15	
總樓地板面積(坪)	--	6,647.52	
銷售分析	店面平均單價(元/坪)	詳如報告書推算過程	400,000
	樓上層平均單價(元/坪)	詳如報告書推算過程	314,160
	車位平均單價(元/位)	詳如報告書推算過程	2,015,076
	總銷售金額(元)	詳如報告書推算過程	1,933,432,419
成本分析	直接成本-營造單價(元/坪)	依全聯會第四號公報	115,500
	直接成本小計(元)	直接成本-營造單價(元/坪)×總樓地板面積(坪)	767,788,560
	間接成本-規劃設計費用(元)	營造施工費之2.5%	19,194,714
	間接成本-廣告銷售費用(元)	總銷售金額之4.5%	87,004,459
	間接成本-管理費用(元)	總銷售金額之4.5%	87,004,459
	間接成本-稅捐費用(元)	總銷售金額之1.0%	19,334,324
	間接成本-其他費用(元)	--	0
	間接成本小計(元)	規劃設計費+廣告銷售費+管理費+稅捐費用+其他費用	212,537,956
建築成本(元)	直接成本小計(元)+間接成本小計(元)	980,326,516	
結論	土地開發年數(年)	以建築工期(年)加計開發完成所需年數	2.3
	利潤率(%)	依全聯會第四號公報	18.5%
	資本利息綜合利率(%)	詳如報告書推算過程	3.44%
	土地開發分析價格(元)	總銷售金額(元)÷(1+利潤率(%)÷(1+資本利息綜合利率(%))-建築成本(元)	597,001,925
	核算土地單價(元/坪)	土地開發分析價格(元)÷基地面積(坪)	353,333

評估過程

重劃後比準街廓正常價格決定

以比較法評估土地單價為406,000元/坪，以土地開發分析法評估土地單價為353,000元/坪。採加權平均法，以比較法權重40%(土地面積具一定規模之第三種住宅區比較標的稀少難尋，故蒐集近鄰地區面積規模80坪以上之第二種住宅區為比較標的1~3，經考量使用強度容積率修正及面積規模修正後，與比準街廓差異較大，故給予較低之權重)、土地開發分析法權重60%，最後評估比準街廓土地正常價格為374,000元/坪(核算為113,100元/m²)。

重劃後正常價格總價值

以前述所求得之比準街廓土地正常價格113,100元/m²為基礎，考量市地重劃實施辦法第20條之相關規定，透過各項影響地價因素，比較分析比準街廓與其他街廓間之個別因素差異百分率後，以比準街廓之地價乘以各街廓之總調整率，即得各街廓之地價，經評估後本重劃區重劃後可供分配之建築用地**正常價格總額為4,529,856,257元**，**全區土地平均單價為114,822元/m²**。

評估過程



重劃前土地開發分析法

重劃前土地使用分區為機關用地，但其有附帶條件以市地重劃方式開發及禁限建等相關規定，且目前尚處重劃階段，無法開發興建。因市地重劃必須提供公共設施用地及費用負擔，故本案運用「成本法之土地開發分析」評估重劃前地價，以重劃後地價推估勘估標的全區之重劃前適當地價。以預估開發後之平均價格(114,822元/m²)為基礎，考量宅地化率、開發工事費、拆遷補償費...等，核算開發前全區平均素地價格為59,356元/m²。

A：預估開發後之價格		114,822元/m ²
f：宅地化率		66.23%
B：開發工事費(含貸款利息)		3,001元/m ²
K：拆遷補償費		5,815元/m ²
n：對開發工事費之利息負擔月數		24
P：開發資本及土地資本之利率(月利率)(含土地資本)		0.25%
C：間接費用(重劃業務費)		299元/m ²
n'：土地成本之利息負擔月數		48
1/(1+r) ⁿ ：成熟度修正率	r：年利率	不予評估
	n：年期	不予評估
D：個別因素修正率		100%
X=[Axf - {(B+K)×(1+nP)+C}]×[1/(1+n'P)]×[1/(1+r) ⁿ]×D		
X：開發前之素地價格		59,356元/m ²

由於土地開發分析法係以重劃後全區可供分配之建築用地平均價格，扣除相關之公共設施用地及費用負擔等直接成本、間接成本及利息負擔後，以推求重劃前地價之方法，評估結果之價格時點應與重劃後同為112年03月01日，而重劃前價格日期為109年08月10日，經計算價格日期調幅為-2.48%，推算重劃前正常價格土地開發分析價格為57,884元/m² (59,356元/m² × (1-2.48%))。

評估過程



重劃前比準地價區段正常價格決定

本案選定地價區段2為重劃前比準地價區段，並評估地價區段2與其他地價區段間之個別因素差異百分率：

區段編號	使用分區	面積(m ²)	主要道路寬度(m)	道路種類	位置調整(%)	地勢調整(%)	交通調整(%)	道路調整(%)	使用性質調整(%)	買賣實例調整(%)	公告現值水準調整(%)	總調整率(%)
1	機關用地	3,866.00	30	主要道路	0.0%	0.0%	3.0%	8.0%	0.0%	0.0%	0.0%	111.0%
2	機關用地	51,094.00	6	內側道路	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
3	機關用地	5,147.00	30	主要道路	2.0%	0.0%	3.0%	8.0%	0.0%	0.0%	0.0%	113.0%
合計		60,107.00										
調整說明		(1) 位置調整:係考量比準區段3對面即為龜山第一運動公園及長庚醫院，故調整2%。 (2) 交通調整:係考量比準區段2位屬內側道路，區段1、3位屬主要道路故調整3%。 (3) 道路調整:係考量比準區段2道路寬度為6m，區段1、3道路寬度為30m故調整8%。										

透過前述參數及土地開發法之計算公式，可求取重劃前全區土地平均試算單價為57,884元/m²。依上表之地價差異率計算重劃前各地價區段之區段地價，運用聯立方程式核算重劃前比準地價區段2土地開發分析價格為56,800元/m²。其計算過程說明如下： $55,956\text{元}/\text{m}^2 \times 60,107.00\text{m}^2 = Y \times (100.0\%)\text{元}/\text{m}^2 \times 51,094.00\text{m}^2 + Y \times (111.0\%)\text{元}/\text{m}^2 \times 3,866.00\text{m}^2 + Y \times (113.0\%)\text{元}/\text{m}^2 \times 5,147.00\text{m}^2$ 。故求得Y，即比準地價區段2重劃前地價為56,800元/m²。



重劃前正常價格總價值

以前述所求得之比準地價區段2土地正常價格56,800元/m²為基礎，考量市地重劃實施辦法第20條之相關規定，透過各項影響地價因素，比較分析比準地價區段與其他區段間之個別因素差異百分率後，以比準地價區段之地價乘以各區段之總調整率，即得各區段之地價，經評估後本重劃區重劃前正常價格總額為3,476,134,600元，全區土地平均單價為57,832元/m²。

成熟度修正

考量公告時間及目前本案工程進度，並考慮開發完成後之土地，還不能算是理想之居住社區，因此還需要經過一段時間等生活機能逐漸建立，才能算是完熟之地，復考量**整體開發地區面積及鄰近地區發展現況與房地產市場現階段大環境景氣**等因素，預估本案市地重劃開發完成(配地)至區域發展成熟期間為**7年**。

折現率之決定係採不動產估價技術規則第43條之規定，選用加權平均資金成本法，以自有資金報酬率12%，融資放款利率2.97%，權重後決定本案市地重劃折現率為**7.49%**。

$$\text{成熟度修正率} = \frac{1}{(1 + 7.49\%)^7} = 60.31\%$$

經檢視近年桃園市整開區如航空城、A20、中原營區、中壢運動公園區、菓林市地重劃等，成熟度修正率介於60%~65%之間，考量最近房地產景氣屬較為鈍化情形並不樂觀，綜合考量後成熟度修正率尚屬合理範疇。

評估結果

重劃前

特定價格

重劃前特定價格平均為31,561元/m²

項次	區段編號	使用分區	面積(m ²)	重劃前特定價格單價(元/m ²)	總價(元)	備註
1	1	機關用地	3,866.00	34,400	132,990,400	
2	2	機關用地	51,094.00	31,000	1,583,914,000	
3	3	機關用地	5,147.00	35,000	180,145,000	
合計			60,107.00	31,561	1,897,049,400	

重劃前後平均地價上漲率

重劃前平均土地單價為31,561元/平方公尺，重劃後可分配之建築用地平均土地單價為69,236元/平方公尺，本案重劃前後地價平均上漲率為219.37%。
(69,236 元/平方公尺 ÷ 31,561 元/平方公尺 = 219.37%)。

重劃後

特定價格

重劃後特定價格平均為69,236元/m²

項次	區段編號	使用分區	面積(m ²)	重劃後特定價格單價(元/m ²)	總價(元)	備註
1	R1-1	第三種住宅區	2,803.04	72,300	202,659,792	
2	R1-2	第三種住宅區	1,820.50	64,800	117,968,400	
3	R2-1	第三種住宅區	1,858.63	62,100	115,420,923	
4	R2-2	第三種住宅區	2,168.46	63,400	137,480,364	
5	R3-1	第三種住宅區	1,223.83	64,800	79,304,184	
6	R3-2	第三種住宅區	2,021.33	74,300	150,184,819	
7	R4-1	第三種住宅區	2,468.73	73,000	180,217,290	
8	R4-2	第三種住宅區	1,864.05	66,800	124,518,540	
9	R5-1	第三種住宅區	5,585.54	68,200	380,933,828	
10	R5-2	第三種住宅區	5,585.55	68,200	380,934,510	
11	R6-1	第三種住宅區	4,149.47	66,200	274,694,914	
12	R6-2	第三種住宅區	7,901.91	74,300	587,111,913	
合計			39,451.04	69,236	2,731,429,477	

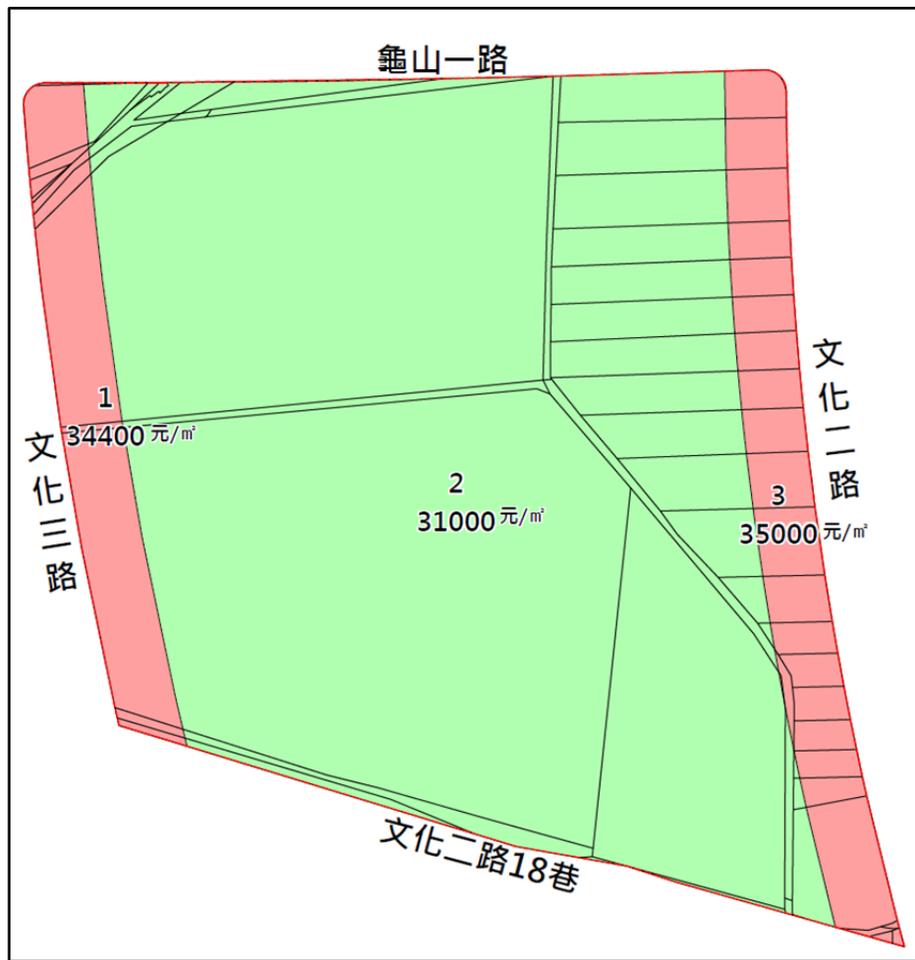
另考量土地所有權人重劃後未能分配土地或放棄分配土地時，其現金補償係以原位置評定之重劃後地價為計算標準，故考量重劃後土地補償之公平性，本案公共設施用地(公園、綠帶及道路用地)價格評估係以全區可供分配之建築用地平均價格69,236元/m²評定之，以兼顧土地所有權人土地分配權益及地價合理性。

重劃前後地價區段圖

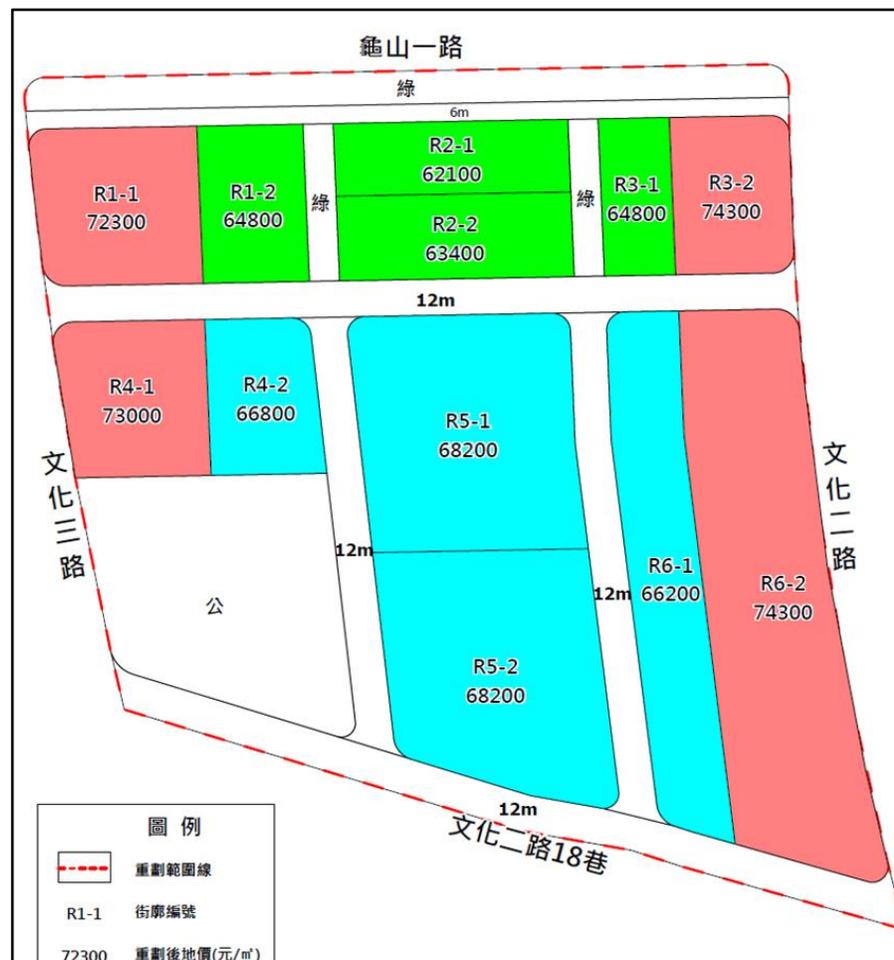
重劃後平均單價已由原67,929元/m²調整至69,236元/m²



重劃前



重劃後





感謝聆聽 敬請指教

Leader 理德 不動產估價師聯合事務所
LEADER INTERNATIONAL REAL ESTATE APPRAISER AFFAIRS
企業資產評價有限公司

