

客觀不動產估價師聯合事務所

協議價購實務分享

講師：蔡孟澤 博士/不動產估價師

簡報日期 111.03.25

蔡孟澤 估價師

學歷

國立臺灣科技大學 工學博士

證照

不動產估價師/不動產經紀人

現任

客觀不動產估價師聯合事務所 所長

客觀國際開發有限公司 負責人

台南市不動產估價師公會 副理事長

逢甲大學都資系/土管系 助理教授

崑山科技大學房管系 助理教授

經歷

營建署都市更新推動小組 委員

雲林縣政府都市計畫審議會 委員

嘉義縣不動產評價委員會 委員

嘉義縣政府 縣政顧問

台南市不動產聯盟協會 理事

高雄市產業園區開發管理基金 委員

交通部公路總局、台糖公司、

縣市政府、地政事務所 講習講師



執行經驗

雲林

- 雲92-1線(芒果大道)拓寬工程委託辦理用地取得作業及協助地上改良物查估作業
- 新街大排民寧橋上下游治理工程(4K+691~7K+615)變更都市計畫及用地取得委託專業服務案
- 雲林縣斗南鎮東外環道路新闢工程計畫土地取得委託專業服務
- 154乙線(0K+550-3K+100)拓寬工程委託辦理用地取得作業及協助地上改良物查估作業
- 「雲五五線溪洲、石榴、梅林道拓寬改善工程(第二期)」用地委託清查作業
- 108-109年度雲林縣水利工程用地取得及土地改良物查估勞務案
- 「雲林縣麥寮鄉工業區內編號八道路新闢工程」委託用地取得及地上物查估作業
- 107-108年度雲林縣水利工程用地取得及土地改良物查估勞務案
- 雲67線拓寬工程(1K+300~1K+723與2K+600~2K+854)地上物查估工作委託服務案
- 雲林科技工業區石榴班區聯外道路(竹圍子區至石榴班區段)用地取得委託技術服務案
- 105年度雲林水利工程用地取得及土地改良物查估勞務案
- 103年度雲林縣水利工程用地取得及土地改良物查估勞務案
- 105-106年度雲林縣水利工程用地取得及土地改良物查估勞務案
- 105-106年度雲林縣水利工程用地取得及土地改良物查估勞務案(第二期)
- 「站區南側道路改善工程」委託辦理用地取得作業及協助地上改良物查估作業

嘉義

- 第五河川局110年度工程用地市價及地上物查估委託專業服務案
- 嘉義縣水利工程委託用地取得及土地改良物查估勞務採購開口契約(委託專業服務)[109-1-1]
- 八掌溪断面52_53.1疏濬工程用地地上物查估作業
- 嘉義縣水利工程委託用地取得及土地改良物查估勞務採購開口契約(委託專業服務)[108-1-1]
- 嘉義縣番路鄉仁義潭特定區聯絡道路(彈藥庫)拓寬改善工程委外地上物查估作業案
- 嘉義縣水利工程委託用地取得及土地改良物查估勞務採購開口契約(委託專業服務)[107-2-1]
- 「北港溪崩山堤段河道整理工程(一期)(嘉義縣)」徵收用地市價查估勞務採購案
- 「嘉義縣馬稠後產業園區第一期開發案土地徵收市價查估」
- 「嘉義縣馬稠後產業園區(產二)土地標售價格評估」
- 大埔美精密機械園區二期開發地上物查估估價作業
- 嘉義大埔美精密機械園區一期委託開發、出售(租)管理土地出售(租)坵塊市價查估作業
- 嘉義大埔美精密機械園區二期委託開發、出售(租)管理土地出售(租)坵塊市價查估作業
- 「第一大隊東石分隊新建辦公廳舍用地土地徵收市價查估案」
- 104年度嘉義縣公共工程委託用地取得及土地改良物查估服務開口契約
- 103年度嘉義縣公共工程委託用地取得及土地改良物查估勞務採購開口契約(委託專業服務)
- 103年度嘉義縣水利工程委託用地取得及土地改良物查估勞務採購開口契約(委託專業服務)

桃園

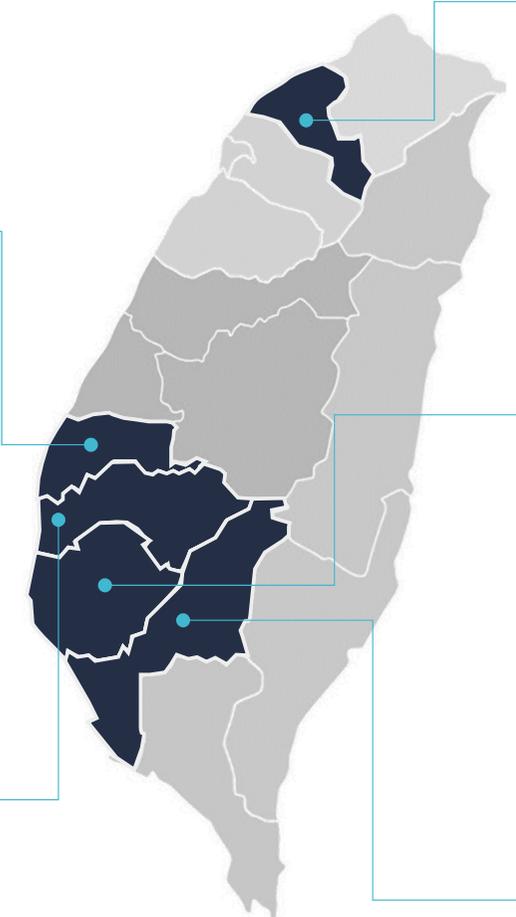
- 桃園市政府工務局「桃園航空城機場園區及附近地區(第一期)」地上物查估委託專業服務
- 桃園縣縣管河川用地範圍委託地價查估作業

台南

- 南化複線-南化至左鎮送水管(二)段用地取得、協議價購、徵收市價等查估委託服務
- 南化複線送水幹管工程橋樑段用地取得、協議價購、徵收市價等查估委託服務
- 國道1號臺南路段增設北外環交流道工程規劃設計及監造委託技術服務案
- 第六河川局110年度用地取得土地市價調查及土地改良物查估委託專業服務(開口契約)
- 110年度臺南市政府工務局用地取得委託作業開口契約
- 第六河川局109年度用地取得土地市價調查及土地改良物查估委託專業服務(開口契約)
- 108年度臺南市政府工務局用地取得委託作業開口契約
- 臺南市第三期新營區客運轉運中心市地重劃區重劃前、後地價查估作業委託專業服務案
- 臺南市七股科技工業區用地取得委託作業
- 107年度臺南市政府工務局用地取得委託作業開口契約
- 臺南市區鐵路地下化計畫(北、東區)107年徵收補償市價查估作業服務案
- 臺南市區鐵路地下化計畫(仁德區)工程預定徵收土地宗地單位市價評定案
- 106年度臺南市政府工務局用地取得委託作業開口契約
- 105年度臺南市政府工務局用地取得委託作業開口契約
- 104年度臺南市政府工務局用地取得委託作業開口契約(第二期)
- 104年度臺南市政府工務局用地取得委託作業開口契約
- 流域綜合治理計畫工程用地取得作業(曾文溪以南)委託專業服務
- 流域綜合治理計畫工程用地取得作業(曾文溪以北)委託專業服務
- 103年度臺南市計畫道路用地取得委託作業開口契約
- 103年臺南市道路工程測量及土地改良物調查

高雄

- 國道10號里港交流道至新威大橋新闢道路工程用地取得作業委託專業服務案
- 台1線346k+600_350k+300路基路面拓寬工程用地取得作業委託專業服務工作
- 高雄市政府地政處委託市地重劃之地上物查估及機械遷移案
- 「高雄市和發產業園區」委託土地改良物查估



分享內容

- ◆ 協議價購辦理程序
- ◆ 協議市價估價與審查程序
- ◆ 協議價購辦理方式
- ◆ 問題分享及交流
- ◆ 地上物查估

協議價購辦理程序

法令依據

■ 土地徵收條例第11條

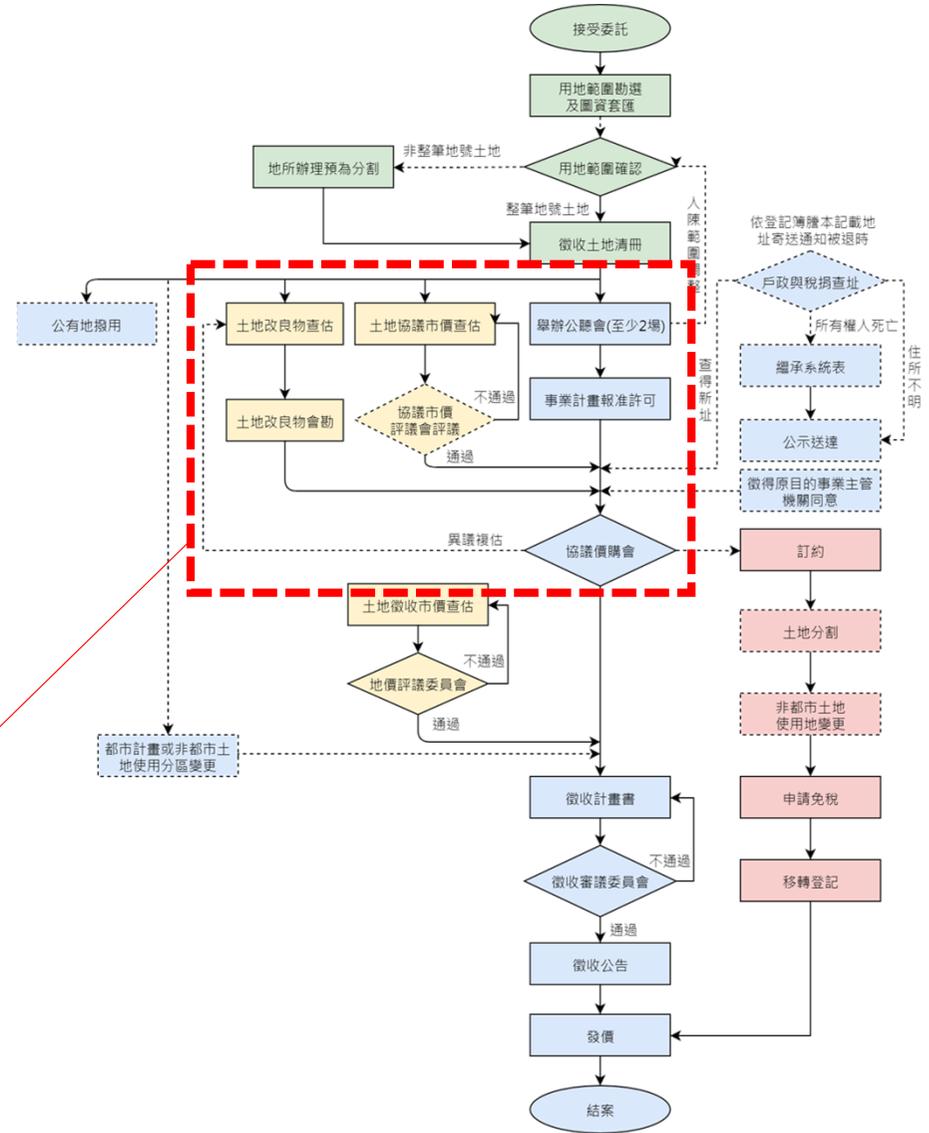
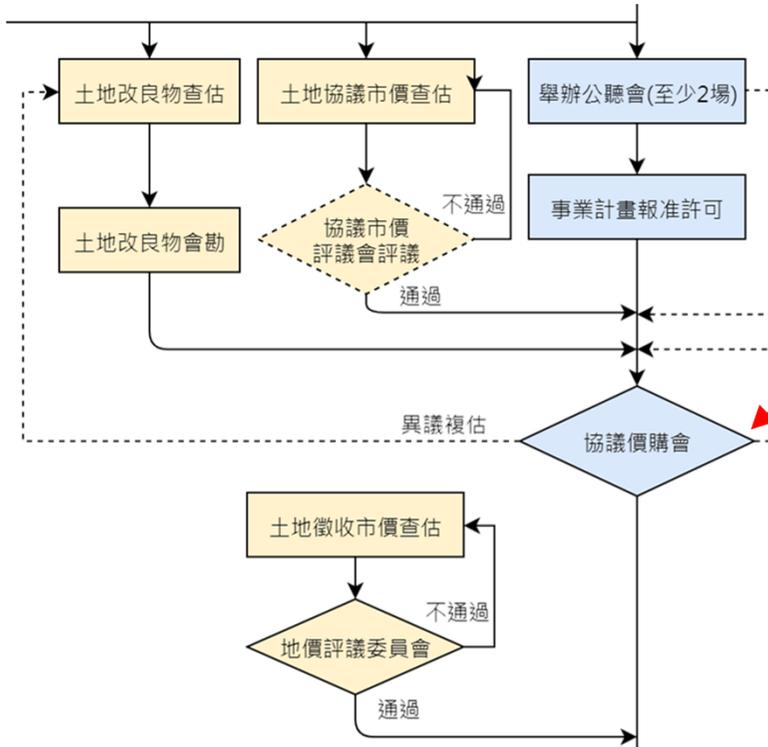
- 1需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，**應先與所有權人協議價購或以其他方式取得**；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。
- 2前項協議之內容應作成書面，並應記明協議之結果。如未能達成協議，應記明未達成協議之理由，於申請時送交中央主管機關。
- 3第一項協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。
- 4第一項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。
- 5前項所稱市價，指市場正常交易價格。

「協議價購」為土地徵收之先行程序!

協議價購辦理程序

辦理時機、單位

於兩場公聽會辦竣後由需地機關辦理。



協議價購辦理程序

會議前準備工作

- 所有權人“確實”通知(查址、繼承系統、送達證書)。
- 所有權人歸戶清冊彙整。
- 會議地點、人數規劃。

會議中工作

- 出席人員簽到。
- 陳述意見記載。
- 協議價購程序及市價說明、現場意見回覆。(估價師)

會議後工作

- 會議記錄寄送、陳述意見回覆、複估處理。
- 同意協議價購者過戶移轉辦理。(地政士)
- 送達情形確認、公示送達。





協議市價查估作業

市價 = *Market Value* = 正常價格

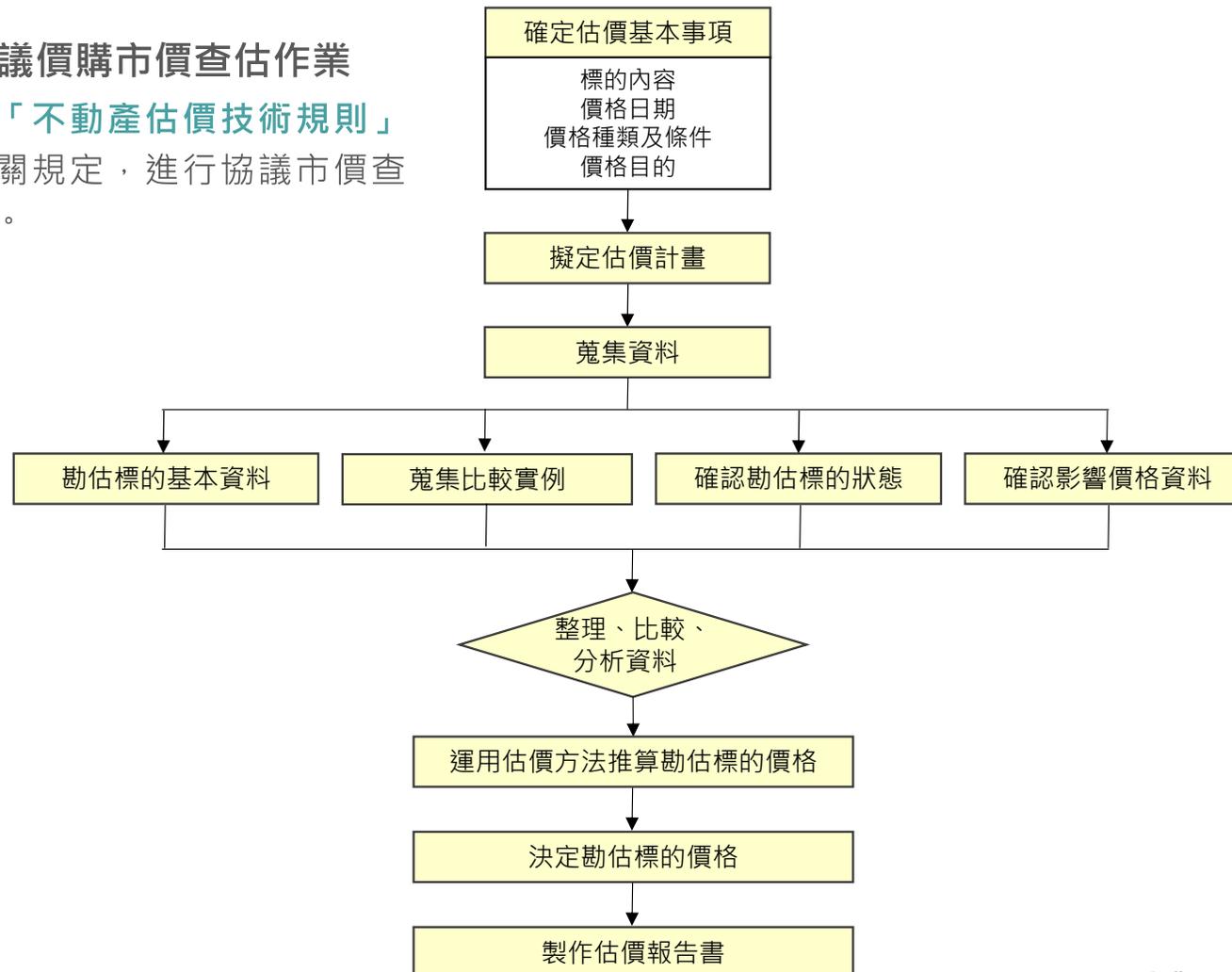
正常價格：指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。

- 協議價購是市價？(不動產估價技術規則)
- 徵收補償是市價？(土地徵收市價查估辦法)



協議價購市價查估作業

協議價購市價查估作業
依「不動產估價技術規則」
相關規定，進行協議市價查估。



協議價購市價查估作業

◆ 比較實例蒐集原則

- 一、實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。
- 二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
- 三、**與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。**
- 四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

◆ 比較實例情況調整(實務上不採用)

比較標的有下列情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用

- 一、急買急賣
- 二、期待因素影響之交易
- 三、受債權債務關係影響之交易
- 四、親友關係人間之交易
- 五、畸零地或有合併使用之交易
- 六、地上物處理有糾紛之交易
- 七、法院拍賣
- 八、受迷信影響之交易
- 九、包含公共設施用地之交易
- 十、人為哄抬之交易
- 十一、其他

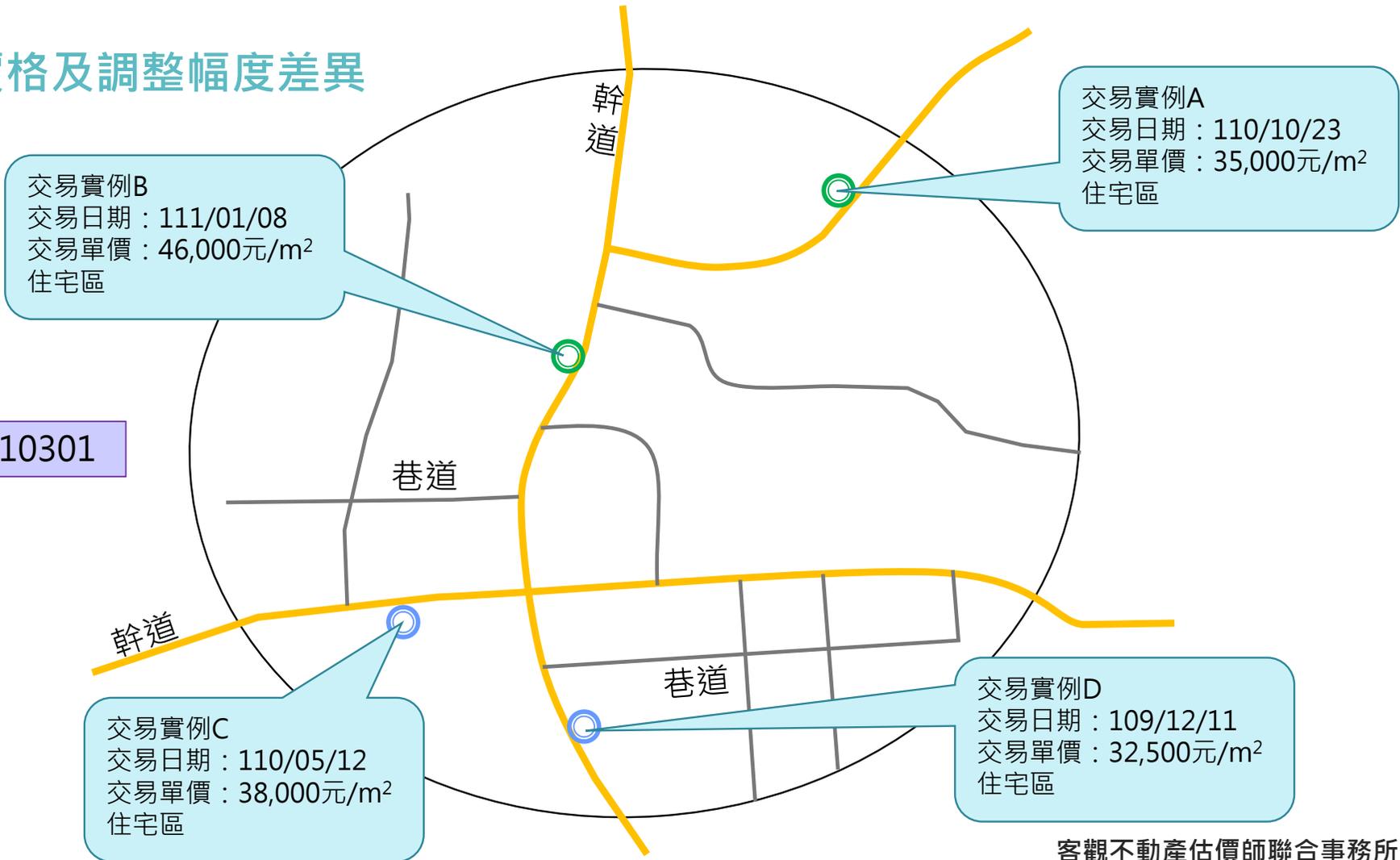
不動產估價技術規則VS市價查估辦法

項目	不動產估價技術規則	土地徵收補償市價查估辦法
適用階段	協議價購	土地徵收
估價方法	比較法、成本法、收益法、土地開發分析法，採兩種以上方式 (僅採一種需敘明)	比較法為主
估價條件	依案件需求設定	依宗地個別因素清冊
價格日期	任何日期	3月1日或9月1日
比較標的數量	採用3件以上	1至3件
案例蒐集期間	實例價格形成日期與 勘估標的價格日期接近者	估價基準日前半年為原則， 可放寬至一年
調整項目與幅度	調整幅度彈性/案例價格受限 ----- (區域或個別大於15%；情況、價格日期、區域、個別因素總調整率大於30%時應排除，但性質特殊或缺乏交易資料，於報告書中敘明；試算價格兩兩間20%以上應排除適用)	調整幅度限制/案例價格彈性 ----- (依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。)

不動產估價技術規則VS市價查估辦法

◆ 案例價格及調整幅度差異

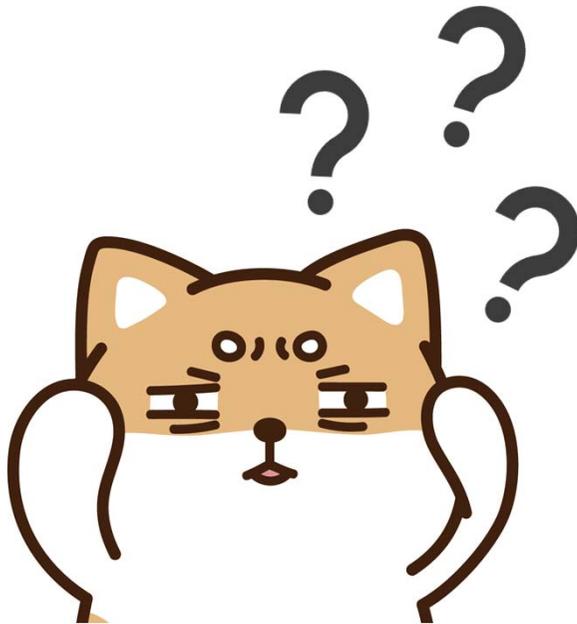
假設價格日期1110301



協議價購市價查估作業-公保地

◆ 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。



協議價購市價查估作業-公保地

◆ 全聯會第十號公報-土地徵收前協議價購估價指引_110.08.31通過

制定緣由：

不動產估價師協助協議價購階段的評估作業時，如何評估合宜公平的「市價」給予需地機關及被徵收土地所有權人合理的補償價值參考。

適用範圍：

依土徵條例規定可徵收的土地及其他依法得協議價購之土地。

公共設施保留地辦理原則：

應依土地徵收條例第30條第1項立法意旨，

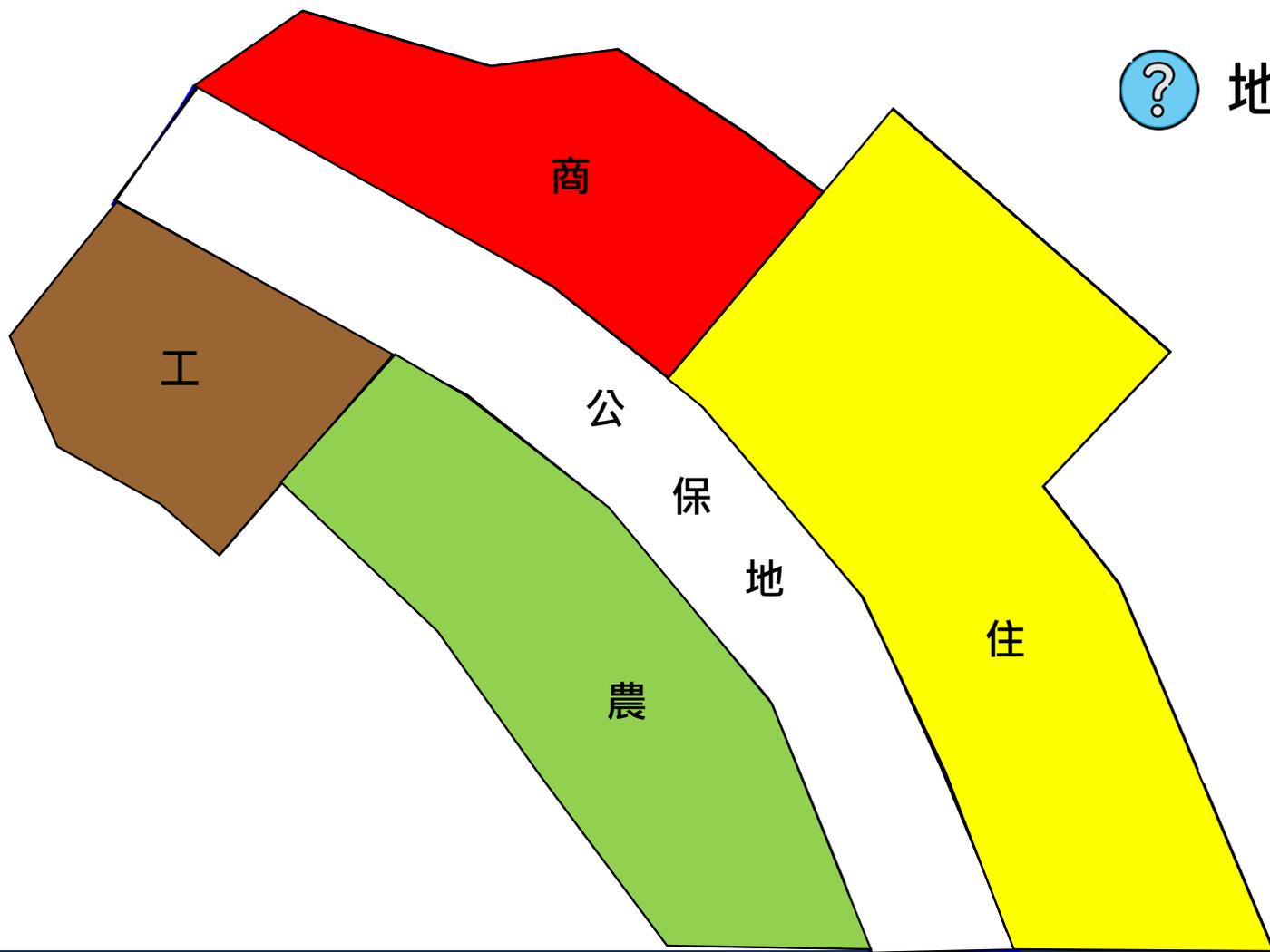
(一)協議價購之公共設施保留地應以毗鄰非公共設施保留地之平均市價評估其地價為原則。

(二)採用毗鄰土地平均價格為基礎算時，得依查估辦法第22條規定。

(三)依據技術規則第97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，**與前述(二)計算結果較高者，應從高計算。**

實務案件

❓ 地價該如何評估?



協議市價審查程序



臺南市審查程序

法令依據

臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點

依循單位

臺南市政府內各需地機關 (府外單位不需依照該要點辦理)

查估單位

臺南市政府內各需地機關自行參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊。

委由不動產估價師查估。

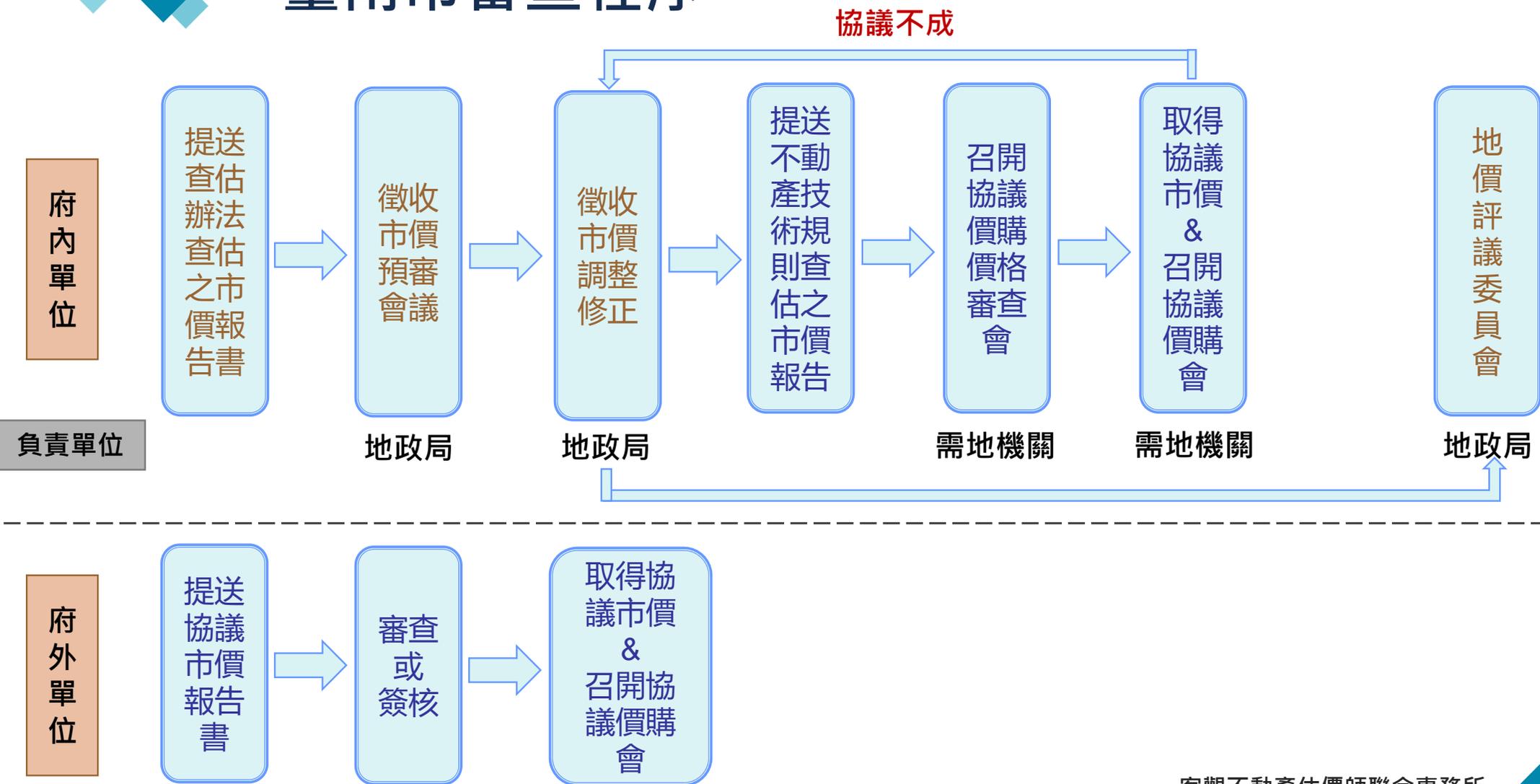
審查單位

需地機關副首長(召集人兼主席)、財政局、地政局、轄區地政事務所等。

提供成果

不動產估價技術規則查估之市價、土地徵收補償市價查估辦法查估之市價、辦理當期公告土地現值之一般正常交易價格。

臺南市審查程序



鄰近縣市協議市價審查程序彙整比較

單位	台南市	嘉義縣	雲林縣	台中市
法令依據	臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點	嘉義縣政府評估協議價購價格及一併價購作業要點	-	臺中市政府評估協議價購價格作業要點
發布時間	103/12/01	105/01/08	-	106/05/16
審查標的	協議價購價格	協議價購價格 (審議後，需地機關得視個案情形及經費來源酌予增減後依行政程序簽請核定)	協議價購價格	協議價購價格及議價空間
依循單位	本府各需地機關	本府各需地機關	工務處、水利處	轄區內案件各需地機關
提會案件	所有案件	10筆以下、補辦徵收、緊急情事等經機關首長同意，免提審查會	工務處：所有案件 水利處：10筆以上	所有案件
查估單位	需地機關、不動產估價師	需地機關、不動產估價師	不動產估價師	需地機關、不動產估價師
審查單位	需地機關副首長(召集人兼主席) 財政處、地政局、轄區地所	需地機關副首長或副主管(召集人兼主席) 財政稅務局、地政處、轄區地所、地政專家、不動產估價師	需地機關科長(召集人兼主席) 地政處地價科、轄區地所、地政專家	地政局副局長(召集人兼主席) 需地機關、財政局、地政局、轄區地所、地政專家、不動產估價師
審查資料	<ul style="list-style-type: none"> 不動產估價技術規則查估之市價 土地徵收補償市價查估辦法查估之市價 辦理當期公告土地現值作業時之一般正常交易價格 	<ul style="list-style-type: none"> 不動產估價技術規則查估之市價 土地徵收補償市價查估辦法查估之市價 辦理當期公告土地現值作業時之一般正常交易價格 	<ul style="list-style-type: none"> 不動產估價技術規則查估之市價 	<ul style="list-style-type: none"> 不動產估價技術規則查估之市價 土地徵收補償市價查估辦法查估之市價 公告土地現值

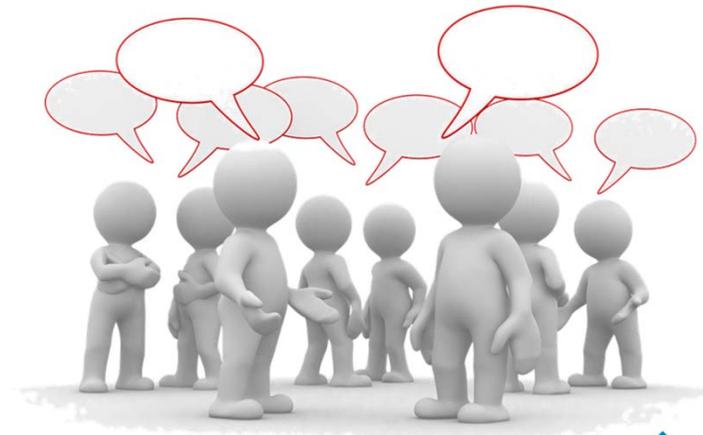
協議價購要怎麼舉行呢?

怎樣能提高民眾協議的意願呢?



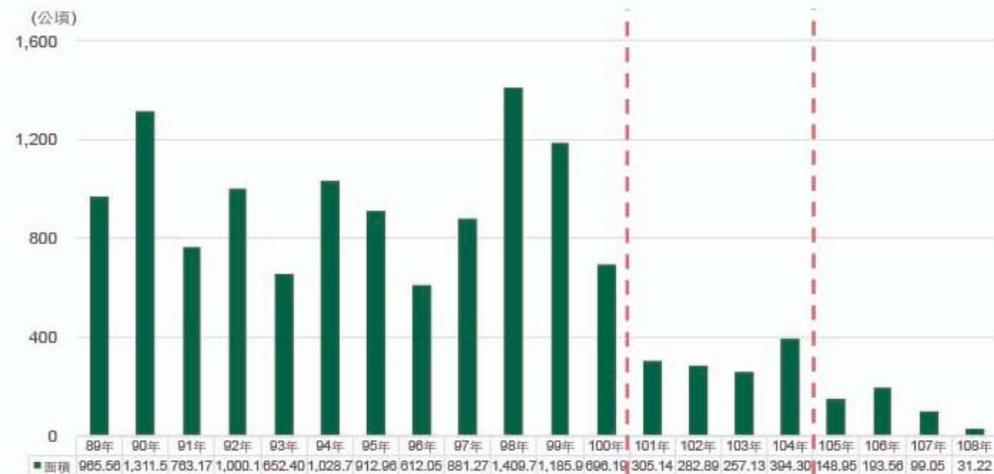
民眾為何不願意協議價購?

- Q1.協議價購價格來源?(機關自訂、徵收市價、徵收市價加成、估價師)
- Q2.部分持分人可以協議嗎?(他項權利、繼承、欠稅、公同共有、祭祀公業)
- Q3.對公部門的不信任感。
- Q4.對正常交易行情存疑(當地仲介或代書影響)。
- Q5.對土地的情感(祖先留下來) 價購會被講成賤賣土地。
- Q6.期待未來徵收補償價格高於協議價購價格。
- Q7.未提供地上物補償價格。
- Q8.面積小、共有人眾多→補償費少。
- Q9.未辦理終止三七五租約。



「協議價購」為目前用地取得的主要趨勢

內政部89年至108年核准一般徵收(不含區段徵收)面積統計圖



資料來源：整理89至107年內政部地政司業務年報及內政部土地徵收審議小組第175次至第195次會議紀錄

101年至108年協議取得與核准一般徵收取得私有土地面積及其與公共建設所需私有總面積占比柱線圖



資料來源：內政部地政司

說明：公共建設所需私有土地總面積=協議取得私有土地面積(含全案協議取得)+核准一般徵收取得私有土地面積

協議取得面積比例=協議取得私有土地面積/公共建設所需私有土地總面積 x 100%

徵收取得面積比例=核准一般徵收土地面積/公共建設所需私有土地總面積 x 100%



內政部地政司審查徵收計畫書也特別注重「是否充分向所有權人說明價格之由來」及「協議價購比例」。

協議價購辦理方式

統一說明型

協議價格：固定價格。

適用案件：所有案件。

辦理方式：統一簡報說明，民眾舉手發言、回覆。

注意事項：所有權人數過多時<100人以上>，建議分多場召開。

特殊情形：先以低價召開，再用高價重開(符合民眾期待)



協議價購辦理方式

多窗口個別說明型

協議價格：固定價格。

適用案件：大型案件，土地、所有權人數
量眾多，且土地價格層次多。

- 一. 報到①後所有權人領取號碼牌就坐會議區②
- 二. 陪同親友就坐參觀區③
- 三. 個別協議時所有權人進入與談區④，共規劃六組
- 三. 與談時可請親友陪同(以不超過2名為原則)
- 四. 地政士及不動產估師⑤，視情況支援與談



協議價購辦理方式

價格區間個別協議型

協議價格：區間價格，有議價空間。

適合案件：土地筆數少及所有權人單純之案件。

辦理方式：需地機關於區間價格中先選定一單價與所有權人個別協議，協議過程中視所有權人情形調整協議單價。



協議價購辦理方式

因應COVID-19防疫政策

第一、二級警戒

90

分批進行會議
每場次約90人

器

落實實名制



禁止發燒者
入場



現場一律佩
戴口罩



入口處專人量
測體溫及手部
酒精消毒



採取梅花座
避免民眾接觸



活動器具
逐一消毒

第三級警戒

5

室內進行會議
每場次僅5人



預先錄影



線上諮詢



1對1協商



視訊會議



利用視訊會議方式，召開協議價購會

客觀不動產估價師聯合事務所

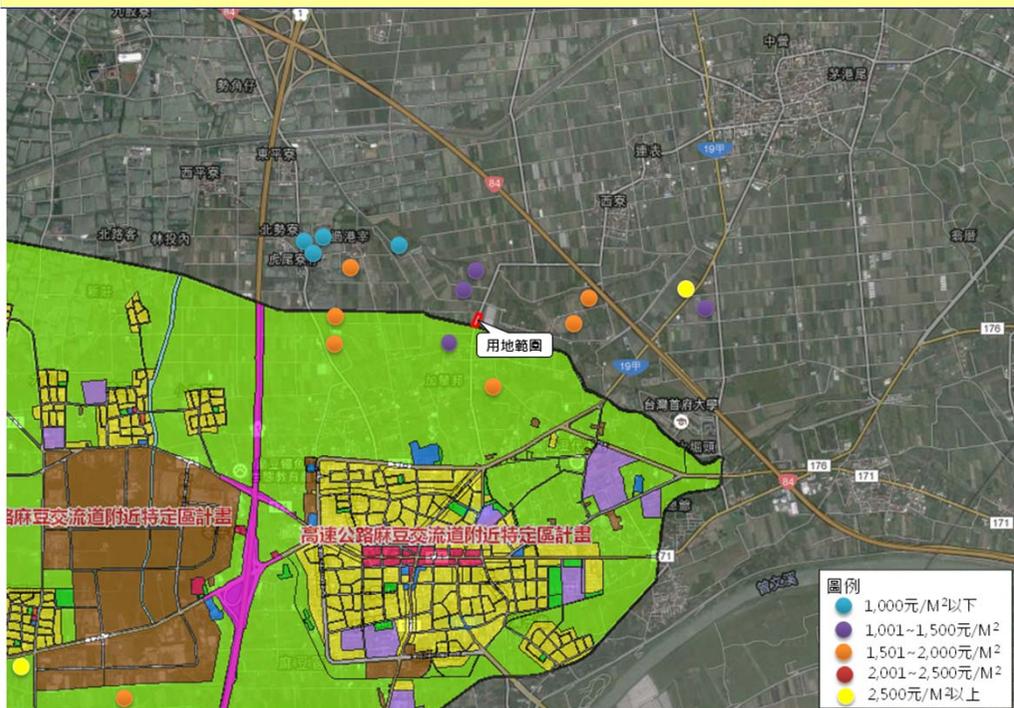
提高協議價購率方法

- ① 協議價購會應提供所有權人那些資料呢？
- ② 協議價購會應如何掌握氣氛？
- ③ 地上物查估成果何時送審？

提高協議價購率方法

- 透過買賣實例蒐集了解該區域市場行情，並分析部分實例價格異於行情之原因，以讓民眾能理解協議價格之由來。

用地範圍附近買賣實例分布圖



貳、預定徵收地區市價查估作業情形(實例分布)



提高協議價購率方法

◆ 協議價購獎勵金與差額補償

給予同意協議價購之所有權人獎勵金，並承諾未來徵收市價高於協議市價將補償其差額。

項目	獎勵機制
土地補償費	土地單價 + 500 元/m ²
地上物補償費	補償費 + 7%
人口及家具遷移費	放寬補助領取資格或提高金額
徵收市價 > 協議市價	給予差額補助

研商如何改進協議價購機制事宜會議紀錄

- 一、開會時間：105 年 8 月 1 日（星期一）上午 9 時 30 分
- 二、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室
- 三、主持人：王司長靚琇 記錄：鄭雅芳
- 四、出（列）席機關：詳如後附簽到簿
- 五、會議結論：

（一）議題一、就徵收補償市價之增加額度另行補給價購款
決議：同一工程範圍內，倘徵收補償市價較協議價購市價高，基於保障同意價購所有權人之權益，針對已協議價購取得者，就徵收補償市價之增加額度，另行以獎勵金方式補給差額，該事項並明訂於契約內，可避免協議價購市價與徵收補償市價落差造成同意價購所有權人權益上之損失，提高所有權人同意價購之意願，以上作法，提供各需用土地人參考，實務運作則由需用土地人本於職權視個別情況為之。

提高協議價購率方法

◆ 實施差額補償機制優缺點



優點

- 確保所有權人權益，領到最優補償費。
- 提高所有權人協議價購意願。
- 解決重複提評案件查估價格限制。
(徵收不能高於協議)
- 減少徵收階段民眾對價格之異議。
- 加速需地機關辦理用地取得速度。



缺點

- 用地取得預算(審查費及作業費)增加。
- 行政作業增加。

提高協議價購率方法

◆ 目前實施差額補償機制單位



提高協議價購率方法



會議期程安排只有千篇一律的一種方式？

提高協議價購率方法

◆ 協議價購開會通知單提供民眾之資料

案例一

範圍內所有
土地價格
(不論分區、
條件是否相同)

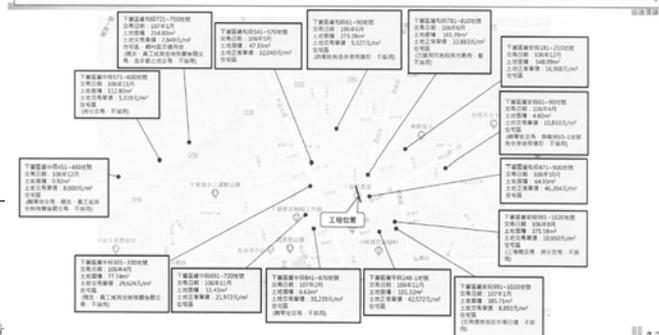
- 湖內區海埔段2036-2地號等52筆土地(都市計畫「道路用地」毗鄰乙種工業區)，每平方公尺新台幣3萬9,000元為協議價購之價格。
- 湖內區普濟段254地號等24筆土地(都市計畫「道路用地」毗鄰住宅區、商業區、農業區)，每平方公尺新台幣3萬9,200元為協議價購之價格。
- 湖內區玉湖段715號等11筆土地(都市計畫「道路用地」毗鄰農業區建地目)，每平方公尺新台幣4萬元為協議價購之價格。
- 湖內區天福段835號1筆土地(都市計畫「道路用地」毗鄰農業區建地目)，每平方公尺新台幣4萬100元為協議價購之價格。
- 湖內區民生段84-1地號等5筆土地(都市計畫「道路用地」毗鄰乙種工業區)，每平方公尺新台幣4萬1,100元為協議價購之價格。
- 湖內區普濟段204地號等11筆土地(都市計畫「道路用地」毗鄰住宅區、學校用地、機關用地、宗教專用區、乙種工業區)，每平方公尺新台幣4萬7,000元為協議價購之價格。
- 湖內區工專段28地號等2筆土地(都市計畫「道路用地」毗鄰住宅區、乙種工業區)，每平方公尺新台幣4萬7,700元為協議價購之價格。
- 湖內區大湖段2192-3地號等32筆土地(都市計畫「道路用地」毗鄰住宅區)，每平方公尺新台幣4萬8,000元為協議價購之價格。
- 湖內區玉湖段1008地號等209筆土地(都市計畫「道路用地」毗鄰住宅區)，每平方公尺新台幣5萬100元為協議價購之價格。
- 湖內區工專段80地號等23筆土地(都市計畫「道路用地」毗鄰住宅區)，每平方公尺新台幣5萬2,600元為協議價購之價格。
- 湖內區工專段129地號等19筆土地(都市計畫「道路用地」毗鄰商業區)，每平方公尺新台幣5萬5,100元為協議價購之價格。
- 湖內區天福段823-1地號1筆土地(一般農業區「交通用地」)，每平方公尺新台幣1萬1,000元為協議價購之價格。
- 路竹區大仁段428地號等4筆土地(特定農業區「農牧用地」)，每平方公尺新台幣1萬1,000元為協議價購之價格。
- 路竹區大仁段431地號等5筆土地(特定農業區「交通用地」)，每平方公尺新台幣1萬1,000元為協議價購之價格。

案例二

協議價購說明資料

- 開會目的：
擬與本工程範圍內之所有權人說明價購之價格、權人願意以其他方式提供工程所需之土地，也請量相關法令規定及現實狀況，竭誠與土地所有權人協議，各位如有任何問題，或對於本次會議內容有任何意見，均歡迎於會中提出。
- 用地範圍及面積：
(一)詳地價表(記載下列事項)
1.地段、地號、面積、持分、協議市價。
2.所有權人姓名及其住、居所、事務所或營業所。
3.徵收土地之概況。
(二)需用土地範圍地籍圖、地價表將張貼於會場。
- 以其他方式取得用地之概述：
(一)設定地上權：因本案工程係永久使用，為配合工程施工及整體管理需要，不宜以設定地上權方式取得。
(二)聯合開發：聯合開發方式，雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟涉及資金籌措等技術問題，亦不可行。
(三)捐贈：私人土地捐贈雖係公有土地來源之一，仍視土地所有權人意願主動提出，本府樂觀其成，並願意配合完成相關手續。
(四)公私有土地交換(以地易地)：按都市計畫法第50-2條規定，私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換，本案用地屬都市計畫私有公共設施保留地，得依內政部訂頒之「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」規定提出申請。惟屬本條例第4條規定，不得辦理交換之私有公共設施保留地，或依同辦法第6條規定，不予列入交換之公有非公用土地，不得辦理交換。
另本府107年5月11日府都管字第1070514099B號公告，本市於107年度已無適當可供交換之公有非公用土地。
- 協議價購之價格：
(一)依土地徵收條例第11條規定，由需用土地人依市價與所有權人協議，所稱市價，指市場正常交易價格。
(二)本府請地政機關提供一般正常交易價格，並委請不動產估價師查估市價，經綜合評估後，作為協議價購之標準。
(三)本案協議價購土地市價之評估標準，詳後附之估價案例說明表。估價師係依「不動產估價技術規則」規定辦理。

用地範圍附近買賣實例分布圖(案例蒐集期間：106.04~107.04)

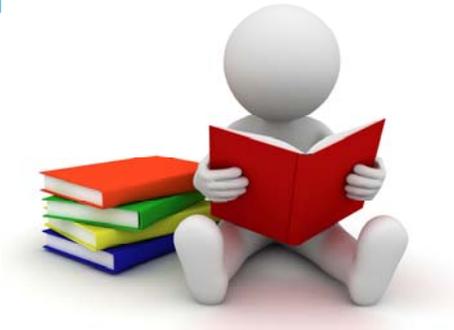


價格來源說明、
周邊交易案例
分析、個人之
地上物土地補
償費明細

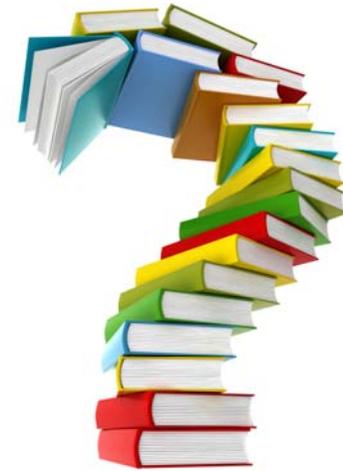
提高協議價購率方法

項目	協議價購會前	協議價購會中	協議價購會後	成效
土地市價	 <p>分析市場行情</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.價格查估說明。 2.提供買賣實例分布圖。 3.差額保障機制。 4.規劃個別協議專區。 5.提供協議價購獎勵金。(例如：土地、地上物、遷移費) 6.提供改良物套疊圖資。 7.針對民眾個別意見回覆 	<p>在地化優勢家戶拜訪</p>  <p>協助辦理繼承、塗銷</p> 	<p>平均價購率 約90%</p> <p>108~110 100%價購 約40件</p>
地上物查估	 <p>造冊編號呈現</p>			

協議價購率提高也能減少後續報送徵收之土地及異議



問題分享及交流

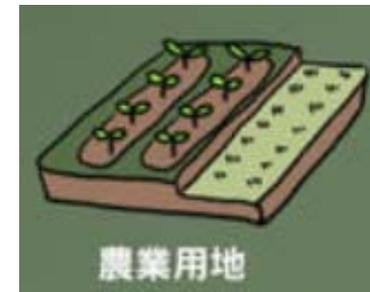
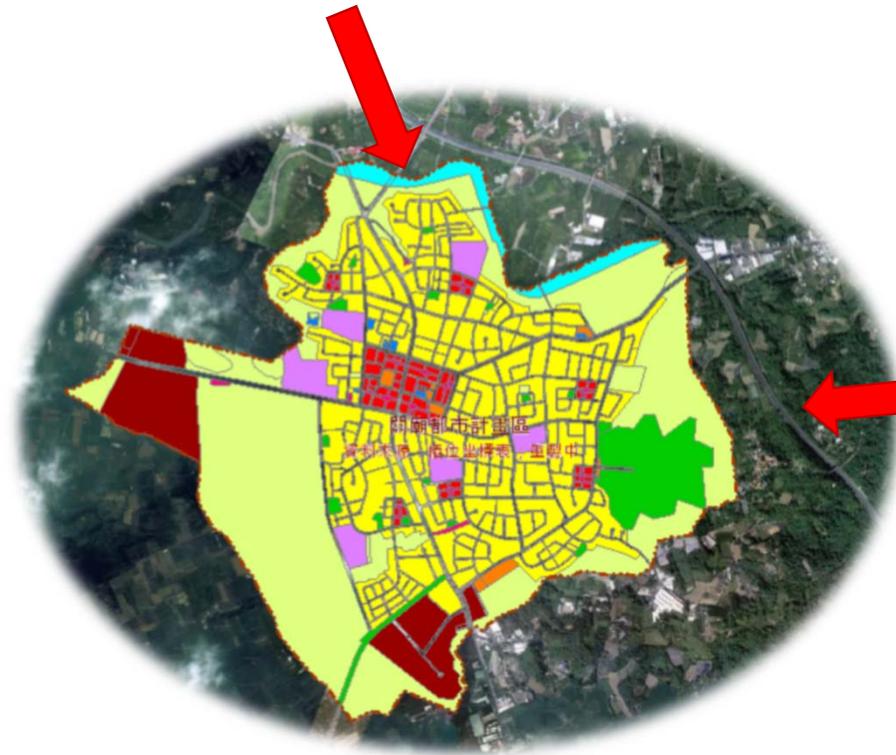




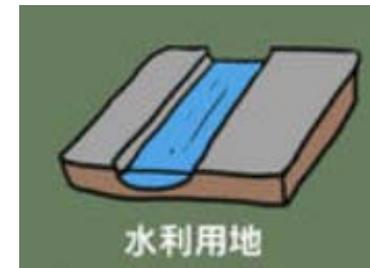
工程範圍都市計畫變更尚未完成發布實施
可以先行查估市價嗎？

確認土地使用分區

- 公共工程開闢較常遇到的土地使用分區
都市計畫區(公保地、河川區)



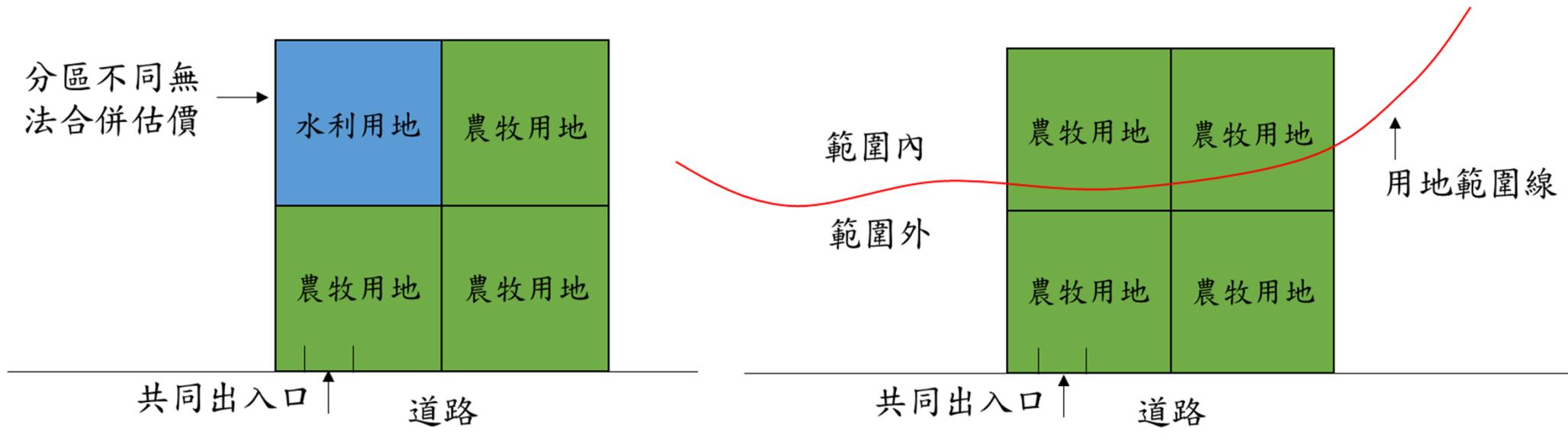
非都市土地



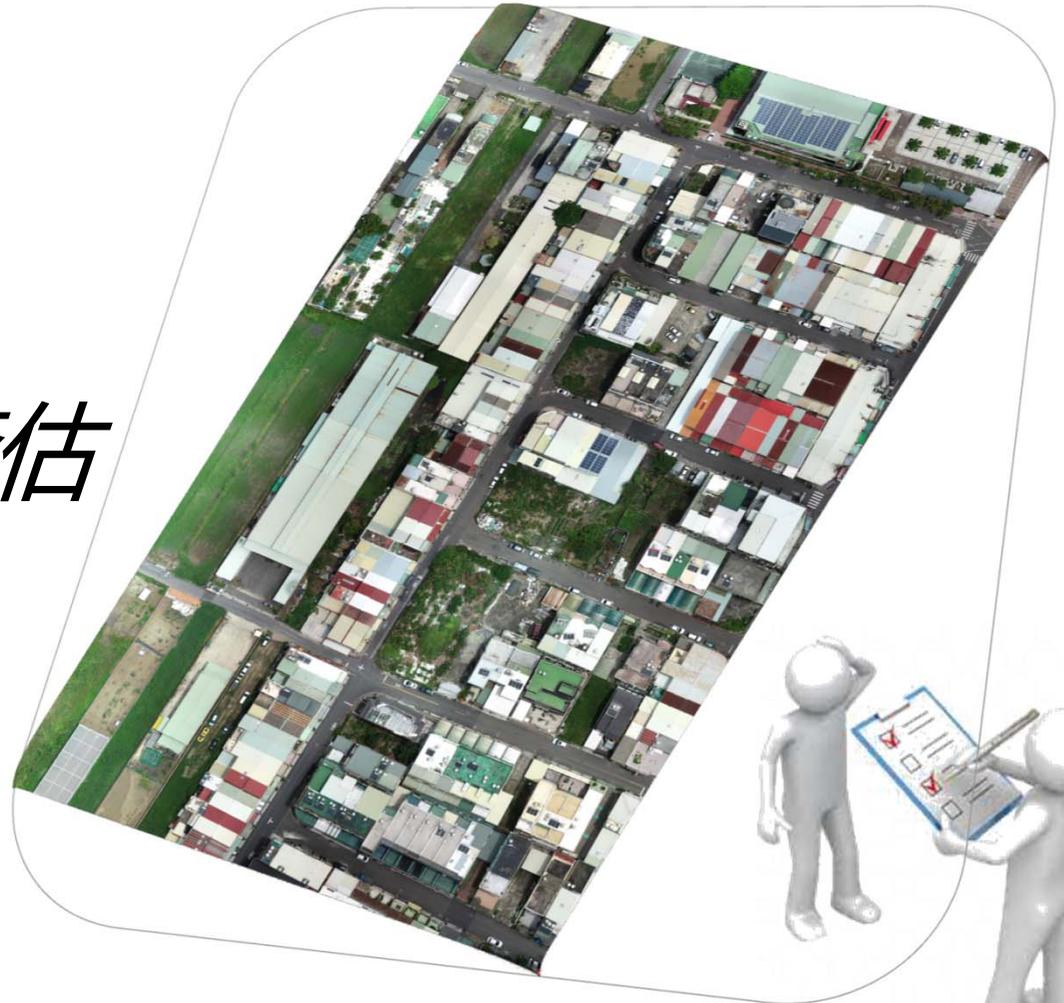
宗地條件認定

◆ 全聯會第十號公報-土地徵收前協議價購估價指引第7條

協議價購估標的若與被徵收土地之鄰地有合併使用效益(或屬合併使用評價單元)，得於估價條件敘明以為價值估價基礎，並應明確與需地機關充分溝通與說明該條件對於價格評估可能產生之差異。



地上物查估



地上物查估

◆ 農林漁牧查估

- 種植情形 (搶種)
- 實際耕作者 (使用人)
- 承租契約 (375租約)



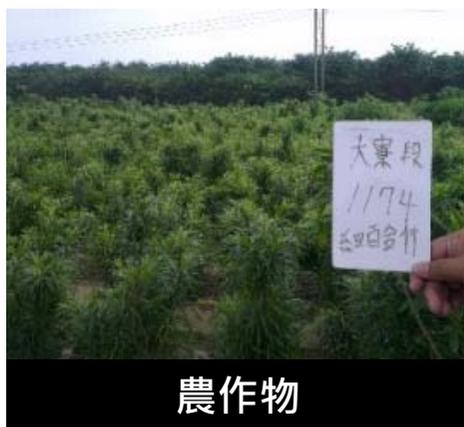
**三七五租約

地上物補償

→ 依實際數量補償給承租人

土地地價補償

→ 公告現值1/3補償給承租人。
(耕地三七五減租條例第17條)



地上物查估



數量龐大且四處逃竄的鴨子如何計算補償?

地上物查估

結合UAV空拍，預先拍攝紀錄，利於後續核對是否有搶種搶建之情形。



空拍當時為農地



初查時已挖水坑

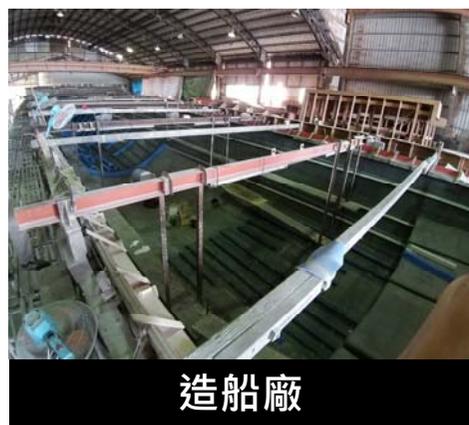


會勘時已變魚塢

地上物查估

◆ 工廠查估

- 建築物主體
- 連續性生產設備
- 生產原料、產品
- 營業損失



地上物查估

◆ 寺廟查估

- 寺廟主體
- 法器
- 補償對象



地上物查估

◆ 高爾夫球場查估

- 建築物主體
- 景觀植栽、草皮
- 器材設備
- 營業損失



草皮



景觀植栽



球場設備



球場設備



建築物主體



球場設備

地上物查估

◆ 墳墓查估

- 風俗民情 (清明)
- 子嗣清查
- 座標定位
- 形式、材質



墓園



墳墓



墳墓



公墓



公墓



地上物查估



板橋、路橋等橋樑該如何補償呢？



地上物查估



公有地上之建築改良物如何補償？

地上物查估



公、私有土地之農作物如何補償？

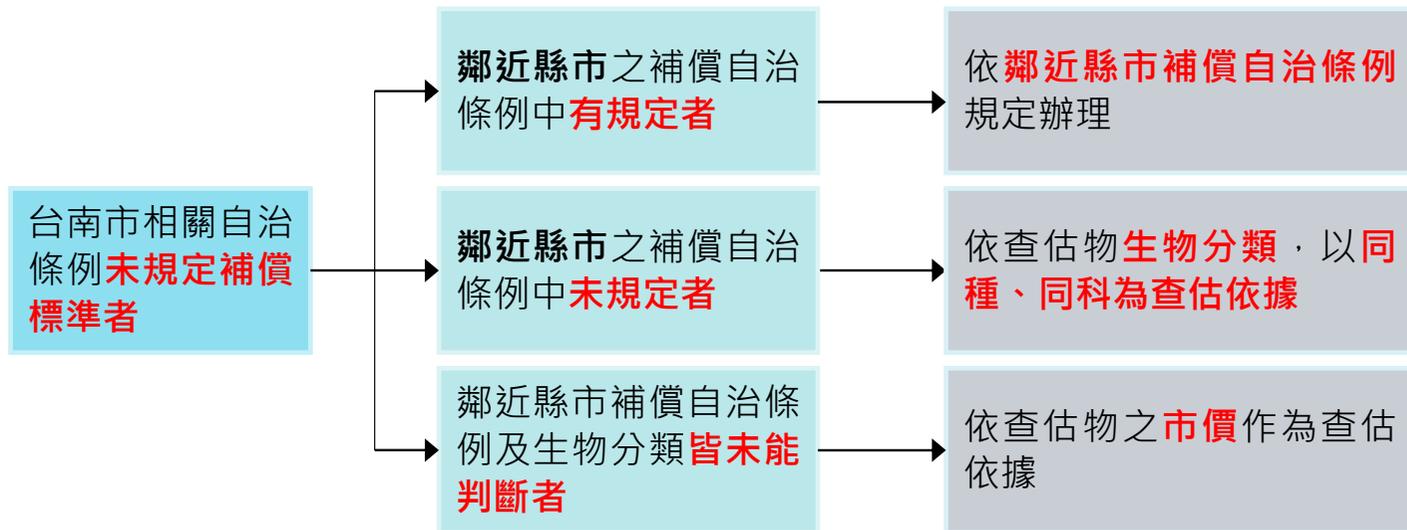
(公有地上農作物)

(他人土地上之農作物)

地上物查估

◆ 土地改良物項目補償基準未規定，應如何辦理？

- 「台南市辦理徵收土地農林作物補償費及魚類、畜禽遷移費查估基準」未規定補償項目者，若鄰近縣市之補償自治條例中有規定，則依鄰近縣市補償自治條例規定辦理。
- 若鄰近縣市補償自治條例未規定者，則依查估物之生物分類，依同種、同科作為其查估依據。
- 若鄰近縣市補償自治條例及生物分類皆未能判斷者，則依查估物之市價作為查估依據。





提 問 交 流 時 間



Thank you for listening !

客觀不動產估價師聯合事務所





產估價師

