

# 地價調查與徵收補償查估-兼談國際評價

游適銘 博士  
臺北市政府 副秘書長

Shih-Ming You  
Taipei City Government



TAIPEI

永續共融 希望首都



氣溫：22 - 23 °C

降雨：30%

112-10-14 星期六 23:11

字級：(小) (中) (大)

分享

市民服務

市府團隊

市政公告

施政願景及成果

市政資料館

發現臺北

活動主題館

我的收

首頁 > 市府團隊 > 秘書長與副秘書長 > 副秘書長



### 副秘書長



國立政治大學 地政學系

Department of Land Economics, National Chengchi University

### 游副秘書長



姓名：

游適銘

- 學歷：國立政治大學地政學系博士
- 主要經歷：臺北市府財政局局長
- 財政部國有財產署副署長
- 臺北市府財政局副局長
- 2017臺北世界大學運動會副執行長
- 臺北市府財政局主任秘書
- 內政部地政司科長
- 新店地政事務所課員



游適銘

兼任助理教授

職稱	兼任助理教授
電子郵件	<a href="mailto:shimin@nccu.edu.tw">shimin@nccu.edu.tw</a>
類別	兼任
研究專長	不動產估價理論與實務、國有財產管理、地方財政管理、土地行政與政策

國際間財產利用 International Property Use  
國際間財產評價 International Property Valuation

# 估價

# 世大運

## 游適銘接手

捲入雙子星案心灰意冷 去意堅  
〔記者郭安家/台北報導〕市長柯文哲  
一改過去「去者不追」的態度,日前強  
力慰留北市府參議、世大運籌委會副執  
行長邱大展,但昨傳出柯已批准邱的辭  
呈,五月廿日生效,北市府發言人林鶴  
明證實此事,世大運職務將由財政局副  
局長游適銘接手。邱受訪說,因雙子星



北市財政局主秘游適銘擁有中華民國001號不動產估價師資格證書。

圖/游適銘提供

## 游適銘 不動產估價師全國第1號

北市公務員臥虎藏龍。財政局主任秘書游適銘,擁有中華民國001號不動產估價師資格證書。熟悉房地估價的他,從內政部到北市府服務後,最希望的就是藉由自己的專業,讓房價合理化。身為中華民國天字第一號的不動產估價師,游適銘不只是民國90年第一屆考試通過,還「搶頭香」領到國內第一張資格證書。他除覺得「走路有風」,也因不動產估價師「物以稀為貴」,執業收入超高,讓當時已在內政部地政司任職的他一度考慮「轉行」去當估價師。但因當時長官對他有所期許,希望游適銘為國家做更多事;老婆也盼望「老公工作狀態能穩定點」,最後才沒「心動變行動」,繼續留在公做就是十幾年實價登錄等。而去年底政局主秘,有不同,他應。游適銘,再出任公打轉,早已

基層出身 力挺同事 苦民所苦

## 北市大掌櫃 游適銘加減乘除管財政

張芷瑜/台北報導  
從地政基層出身的台北市財政局長游適銘(見圖,張芷瑜攝),接受本報專訪時強調深刻體會第一線公務員有很多為難,所以會義無反顧「挺同事」,他也將透過「加減乘除」替民眾管理北市財產,期許自己更接地气,苦民所苦精準投遞施政讓民眾有感。



內政部地政司技正游適銘。記者李瑞萍/攝影

到財政局經管財金、財產可以有所貢獻,於是毅然決然的接任局長。游適銘表示,在第一線服務過後,知道承辦人員有很多為難,如今再回到北市府和大家一起打拚,不但會力挺同事,也要以市民角度服務市民。談到施政方向,游適銘提出「加減乘除」,他指出,「加」就是加值,市府推動促參都更、爭取統籌分配稅款和補助款,增加財源並繼續「減」債,讓878億元債務再往下降,「乘」則是找各局處跨域合作,例如聯開BOT招商、惜物網等,最後是「除」去公有地占用,輔導民眾繳交使用補償金。游適銘表示,民眾繳稅都希望方便、快速,他說,在稅捐稽徵上祭出5大措施,分別為全自動、跨轄區、稅務雲、E櫃台、顧身障,除了2021年底推出稅務自動化服務機Kiosk,民眾驗證身分後即可查稅,去年已和新北市跨域合作,可查7項稅籍,今年服務範圍將擴大至基隆市。他還提到,有39個里的里長辦公室已安裝E櫃台,會陸續擴大設置,在顧身障方面,未來民眾到北市聯合服務中心櫃台辦身心障礙者專用停車位識別證時,可一併申請使用牌照稅減免。至於疫後北市振興,游適銘說,今年會持續受理延稅、降稅申請,也會與北市產業局討論振興,但考量北市財政不像中央超收,不會普發現金,考慮用補助方式優先協助有需要的人。

## 游適銘 資產評價 應接軌國際

【記者李瑞萍/台北報導】知識經濟時代來臨,企業評價需求日益提高。內政部技正、不動產估價師游適銘指出,不論是形成或無形資產的評價,其評價方式應注意與國際接軌,才能提出具有信賴度的評價報告。由中國國土地估價學會、台灣技術交易整合服務中心、中華民國不動產估價師公會全國聯合會日前共同舉辦「資產價值知多少—國際評價標準」研討會。這項研討會主要是針對國際評價標準進行探討,主辦單位指出,企業一旦需要向銀行貸款時,就必須確實進行評價。企業評價案件日益增加,今年上半年約22萬件,全年預估將突破45萬件,國內各界有必要對於國際評價方式有所了解。游適銘指出,公司因編製財報及企業評價需要,會參考國際評價標準(IVS, International Valuation Standards),包括其定義、程序及方法,估價方式包括比價法、成本法、收益法等,國內規定至少要有兩種估價方式。游適銘表示,IVS的內容包括三大原則:市場價值(market value)、市場價值以外價值評價及評價報告,強調與國際接軌,並遵守一些行為規範,例如假設、限制條件、揭露、評價報告等。目前正在修正中的無形資產評價方式,也值得注意。游適銘表示,無形資產是藉由權利利益呈現其價值的資產,但因權利與特殊利益,使所有人可以產生收益,無形資產評價未來是另一項新議題。國際評價委員會(International Valuation Standards Committee),成立於1981年,是聯合國非官方組織成員之一,目前有42個會員國、八個觀察員、二名特派員,但台灣不是會員國。委員會成立宗旨是基於公共利益,規範並發布財產評價的評價標準,公認與世界各國的標準。

## 財政地政



內政部地政司技正游適銘。記者李瑞萍/攝影

# 報告大綱:

徵收市價查估辦法與學理

徵收市價vs地價調查估計

徵收市價補償個案探討

日本地價基準地

美國電腦估價可供學習之處

國際評價準則趨勢



2013年9月6日·台北市·轟  
今天上實價登錄碰到游適銘老師，老師真的是好記憶，不但記得我是誰，還記得我坐在哪，旁邊坐誰，好感動哦！好想在回去上老師的課



# AI 精進地價查估 臺南地政局長陳淑美與專家學者座談

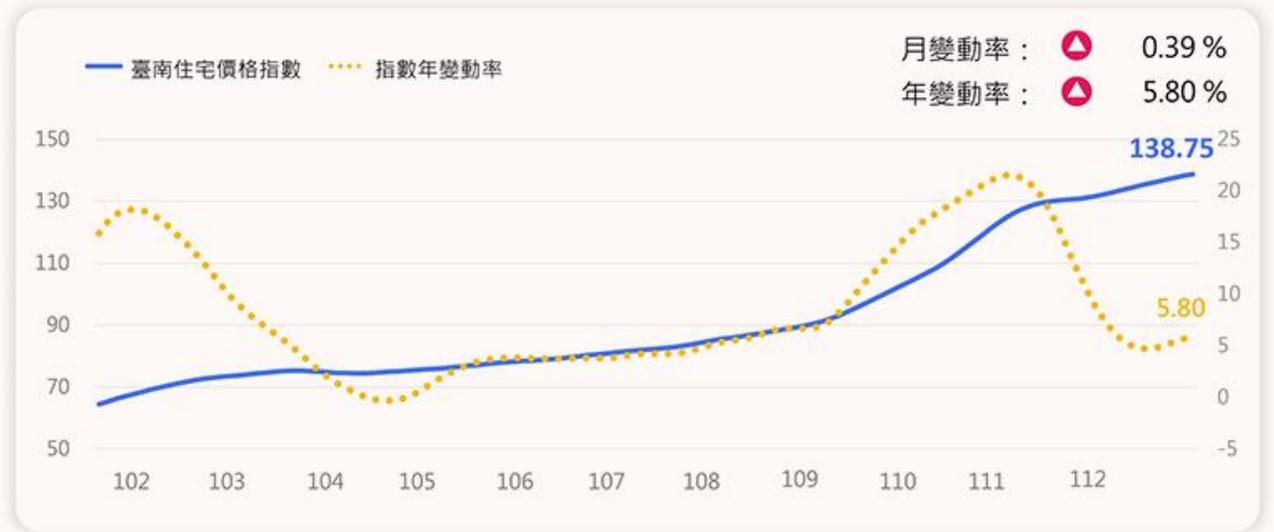


3 月. 14, 2024

「臺南市實價登錄大數據輔助區段地價平衡 (含整體開發區) 之研究 (第三期) 專家學者座談會」，座談會主題聚焦於人工智慧於不動產業的應用，以及臺南市房地產市場走勢的回顧及展望。

<https://news.owlting.com/articles/636822>

## 112年12月臺南市住宅價格月指數



112年12月月指數為138.75，與上月、去年同期相比皆成長

為實現市場資訊健全化，市長黃偉哲指示地政局必須公平調整土地現值與公告地價，且針對地價調整所參考的實價登錄交易資料，應持續加強對不動產實價登錄資訊的檢核，確保不動產市場交易資訊的正確性，同時促進臺南市不動產市場與相關產業的健全發展。

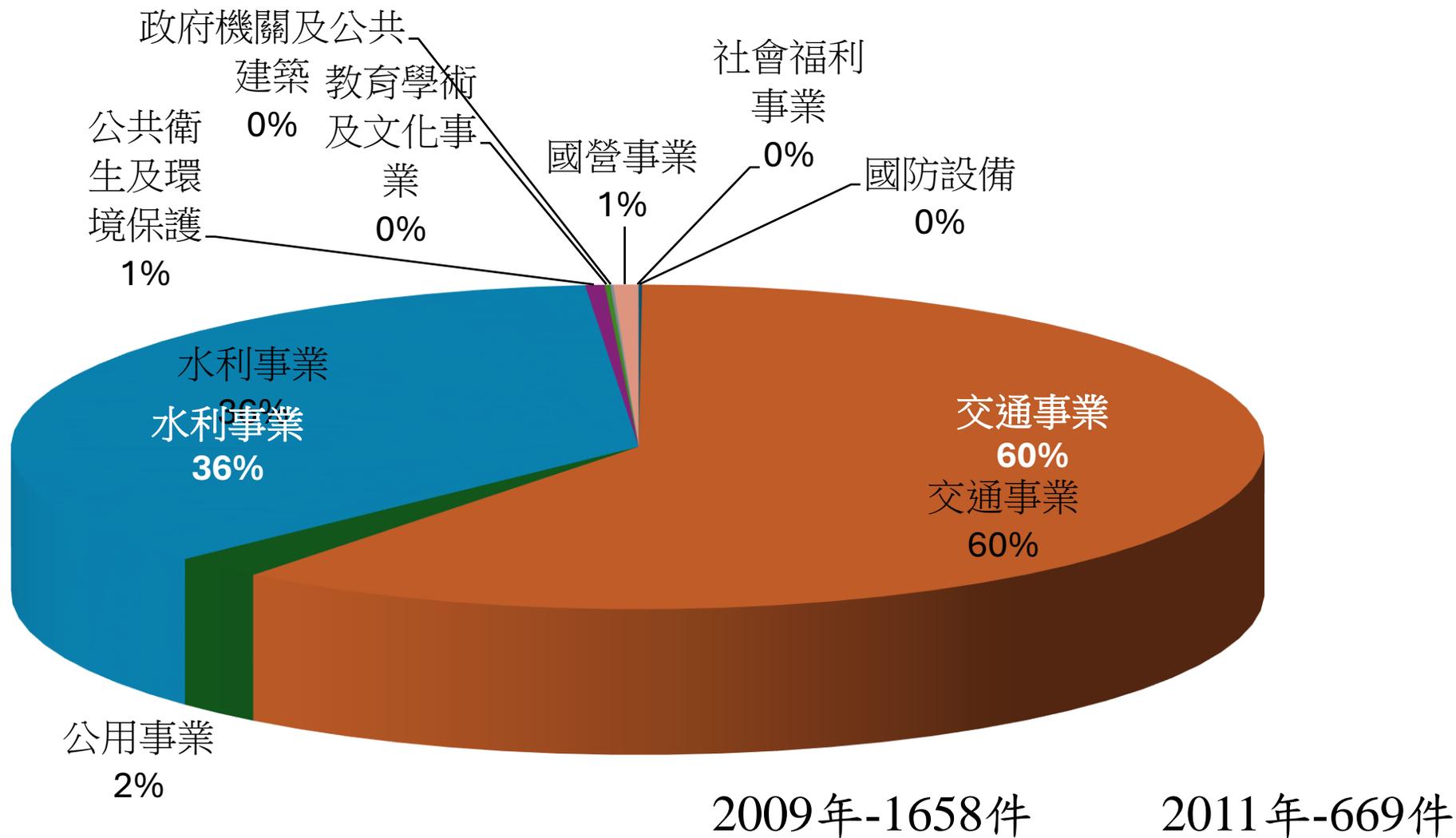
# 精進地價查估思維與作法 台南市政府地政局大數據研究成果發表

2021-10-14 【記者黃緒勳台南報導】台南市政府地政局14日辦理「台南市實價登錄大數據輔助區段地價平衡研究成果發表會」，發表內容主要為「建置符合區域特性之**電腦大量估價模型**」、「分析地價階層性」以及「**整體開發區開發前後價格變動情形**」，市長黃偉哲指出，為了台南市不動產相關市場的發展，特地指示地政局精進地價查估思維與作法，公告土地現值與公告地價要合理調整，力求土地稅賦公平；也要對於不動產**實價登錄要加強檢查**，確保不動產市場交易資訊透明化。



<https://www.cdns.com.tw/articles/471658>

# 土地徵收事業種類比重



# 徵收補償市價學理

- 國外徵收補償標準多採市價，如美國聯邦憲法第五增補條款規定必須給予被徵收人「公正補償(just compensation)」，由於意義未臻明確，學界有不同闡釋。
- Miceli & Segerson(1995)認為可導出公平市價補償者，Epstein(1993)有認為應採用經濟價值補償者
- Krier & Serkin(2004)主張政府以經濟價值補償者。美國聯邦最高法院，則是採取公平市價補償說。
- 德國學者W. Weber則認為所謂「公平補償」、「適當補償」以及「全額補償」其意義完全一樣。

Sevelka(2003)：***Larger Parcel Rule***

Definition: “The portion of a property that has:

1.Unity of ownership 2.Contiguity 3.Unity of use

聯邦土地取得通用準則(Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions)及不動產估價字典(The Dictionary of Real Estate Appraisal)。

# 土地徵收市價補償

## 土地徵收條例101.1.4公布

**第三十條** 被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。

前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。

各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。

前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。

**第十一條第五項** 前項所稱市價，指市場正常交易價格。

以市價協議價購

**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。**(不動產估價技術規則)** Market value is the estimated amount for which a property(asset/liability) should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion.**(International Valuation Standards)**

# Why? 徵收案件數100年至101年件數折半

表17 土地徵收筆數面積統計表

內政部核准土地徵收案件統計(100年)

100年度	件數	筆數	面積	百分比(%)
國防	2	2	0.045484	0.0065
交通	170	5,574	143.654339	20.6344
公用事業	2	5	0.015965	0.0023
水利	189	4,986	502.822922	72.2251
公共衛生環境保護	1	1	0.000457	0.0001
教育學術文化	3	11	0.36639037	0.0526
政府機關及地方自治機關	3	10	0.4075	0.0585
社會福利	0	0	0	0.0000
國營事業	33	69	1.102092	0.1583
其他	24	418	47.7734613	6.8621
公園	13	119	2.160636	0.3104
觀光事業	4	30	1.224557	0.1759
莫拉克災後重建	4	18	7.62657	1.0955
工業區	2	250	36.759598	5.2801
廣場停車場	0	0	0	0.0000
市場	1	1	0.0021	0.0003
合計	427	11,076	696.18861	100



表18 土地徵收筆數面積統計表

內政部核准土地徵收案件統計(不含區段徵收)(101年)

101年度	件數	筆數	面積	百分比
國防	7	31	12.602573	4.12%
交通	102	3,345	62.762064	20.52%
公用事業	0	0	0	0.00%
水利	103	2,055	208.26216	68.08%
公共衛生及環境保護	1	3	0.006457	0.00%
教育、學術及文化	1	30	19.921317	6.51%
政府機關、地方自治機關及其他公共建築	3	27	0.874293	0.29%
社會福利	0	0	0	0.00%
國營事業	1	7	0.080183	0.03%
其他	6	59	1.3887113	0.45%
合計	224	5,557	305.89776	100%

<https://www.land.moi.gov.tw/Other/72-pw.pdf>

# 土地徵收補償市價查估辦法

- 103年11月14日內政部台內地字第 1031302454號令修正
- 101年6月5日台內地字第1010199193號令發布
- **法源依據**：本辦法依土地徵收條例第30條第4項訂定之。(§1)
- **地政機關**：直轄市或縣（市）主管機關依本辦法規定辦理土地徵收補償市價查估。
- **委外機制**：得將查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理之，委託費用由需用土地人負擔。
- **估價單軌**：不動產估價師受託查估土地徵收補償市價者，應依本辦法辦理。(§3)

appraiser



ASSESSOR



●表 10 土地徵收補償市價查估相關配套子法發布時間

土地徵收補償市價查估相關法規	發布日期
土地徵收條例施行細則部分條文修正	1. 行政院 101 年 6 月 13 日院臺建字第 1010134042 號函核定。 2. 本部以 101 年 6 月 27 日台內地字第 1010228473 號令發布。
訂定土地徵收補償市價查估辦法	本部於 101 年 6 月 5 日以台內地字第 1010199193 號令訂定發布。
訂定土地徵收補償市價查估書表格式	本部於 101 年 6 月 26 日以台內地字第 1010224419 號令訂定發布。
訂定影響地價區域因素、個別因素評價基準表	本部於 101 年 6 月 26 日以台內地字第 1010224419 號令訂定發布。
廢止土地徵收補償地價加成補償注意事項	本部於 101 年 8 月 13 日以台內地字第 1010168742 號令廢止。

## (十) 辦理土地徵收補償市價查估新制相關教育訓練及宣導

為利土地徵收補償市價查估相關業務單位了解新制作業方式，本部除對直轄市、縣（市）政府地價人員、需用土地人及不動產估價師辦理教育訓練或宣導說明會外，並應直轄市、縣（市）政府或需用土地人之需，不定期指派人員擔任土地徵收補償市價查估作業教育訓練講座。本部於 101 年度辦理之教育訓練及宣導說明會共計 21 場，參加人數計約 1600 人次。

# 土地徵收補償市價查估之辦理程序

土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：

- 一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。
- 二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。
- 三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。
- 四、估計實例土地正常單價。
- 五、選取比準地及查估比準地地價。
- 六、估計預定徵收土地宗地單位市價。
- 七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。

(§4)

地價調查估計規則第3條

地價調查估計之辦理程序如下：

- 一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。
- 二、調查買賣或收益實例、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段地價之因素。
- 三、估計實例土地正常單價。
- 四、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。
- 五、估計區段地價。
- 六、計算宗地單位地價。

**Q問題: 為何兩者三、四步驟對調?**

# 地價調查估計規則第14條應用概念

第 14 條 1 以買賣實例估計土地正常單價方法如下：

一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。

二、地上無建物者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：

$$\text{土地正常買賣單價} = \text{正常買賣總價格} \div \text{土地面積}$$

三、地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

(一) 推估各樓層可出售面積、各樓層房地正常買賣平均單價、車位平均價格及車位數。

(二) 估算全棟房地可出售總價格。其公式如下：

$$\text{全棟房地可出售總價格} = \sum [ (\text{各樓層房地正常買賣平均單價} \times \text{各樓層可出售面積}) + (\text{車位平均價格} \times \text{車位數}) ]$$

(三) 計算全棟建物現值，依第十二條規定辦理。

(四) 估算全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用。

(五) 估算全棟建物買賣正常利潤。

(六) 計算土地可出售總價格。其公式如下：

$$\text{土地可出售總價格} = \text{全棟房地可出售總價格} - \text{全棟建物現值} - \text{全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用} - \text{全棟建物買賣正常利潤}$$

(七) 計算土地正常買賣單價。其公式如下：

$$\text{土地正常買賣單價} = \text{土地可出售總價格} \div \text{基地面積}$$

四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

(一) 計算全棟建物現值，依第十二條規定辦理。

(二) 估算全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用。

(三) 估算全棟建物買賣正常利潤。

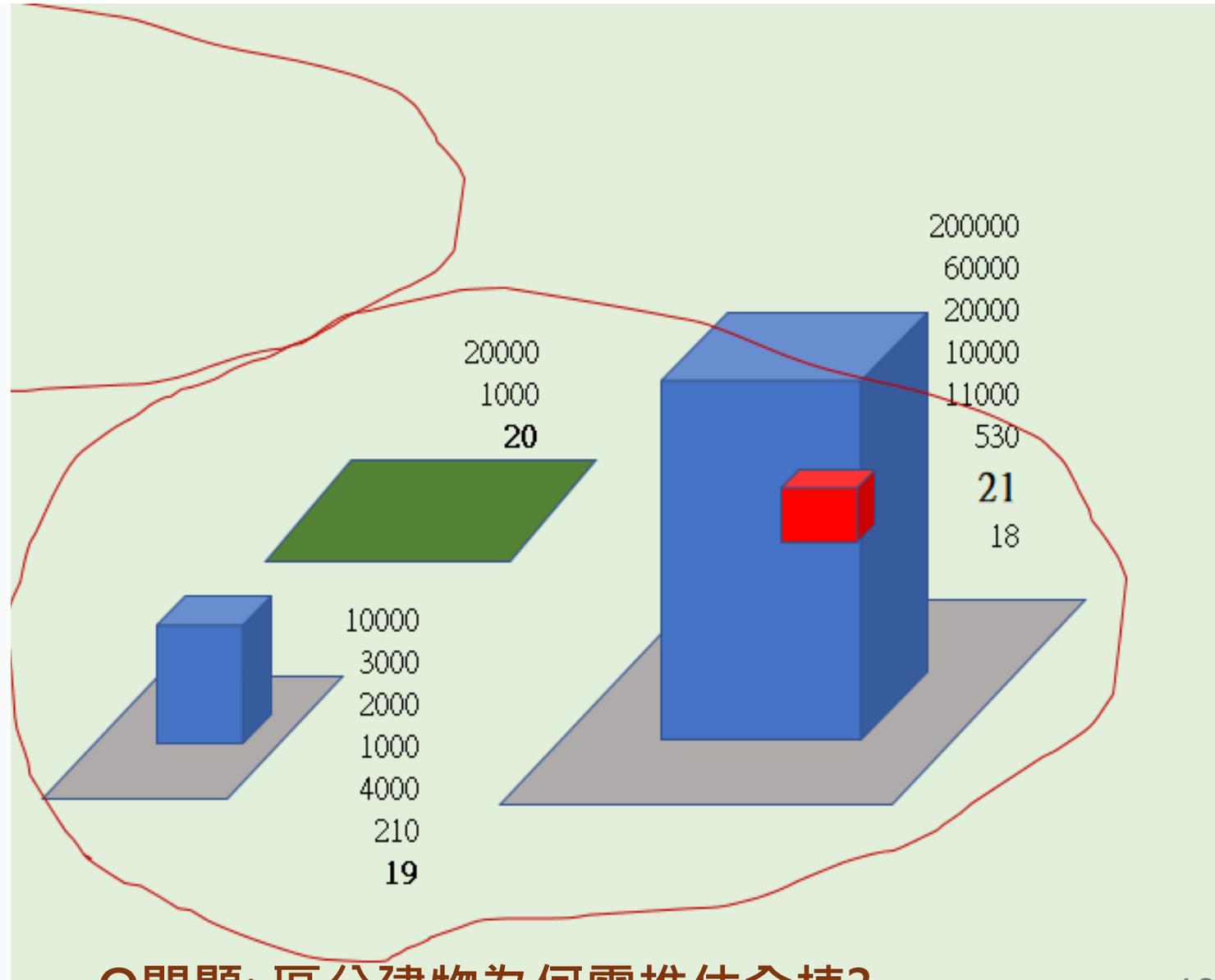
(四) 計算土地正常買賣總價格。其公式如下：

$$\text{土地正常買賣總價格} = \text{全棟房地正常買賣總價格} - \text{全棟建物現值} - \text{全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用} - \text{全棟建物買賣正常利潤}$$

(五) 計算土地正常買賣單價。其公式如下：

$$\text{土地正常買賣單價} = \text{土地正常買賣總價格} \div \text{基地面積}$$

2 前項所稱全棟建物買賣正常利潤，應視實際情況敘明理由估計。

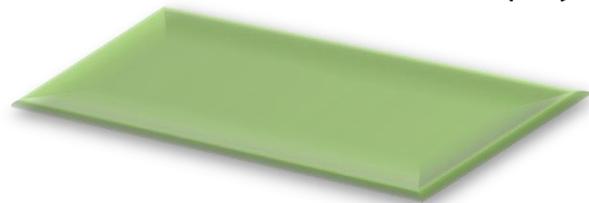


Q問題: 區分建物為何需推估全棟?

# 蒐集調查市場實例

- **買賣實例為主**：依第4條第2款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，無市場買賣實例者，得蒐集市場收益實例。
- **填寫調查表**：調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益實例調查估價表。
- **收益實例為輔**：收益實例係指租賃權或地上權等他項權利，且具有租金或權利金等對價給付之實例。
- **調查對象**：調查得向當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關（構）為之。(§6)

20000萬



10000萬

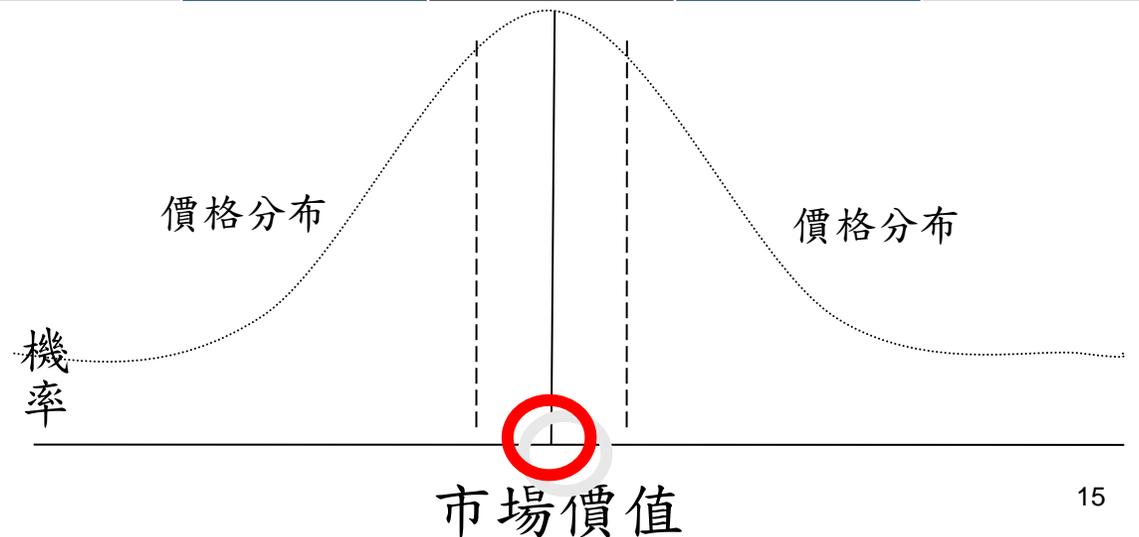


# 需情況調整之情形－排除非常態

應先修正或不採用：買賣或收益實例如下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益實例調查估價表；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。

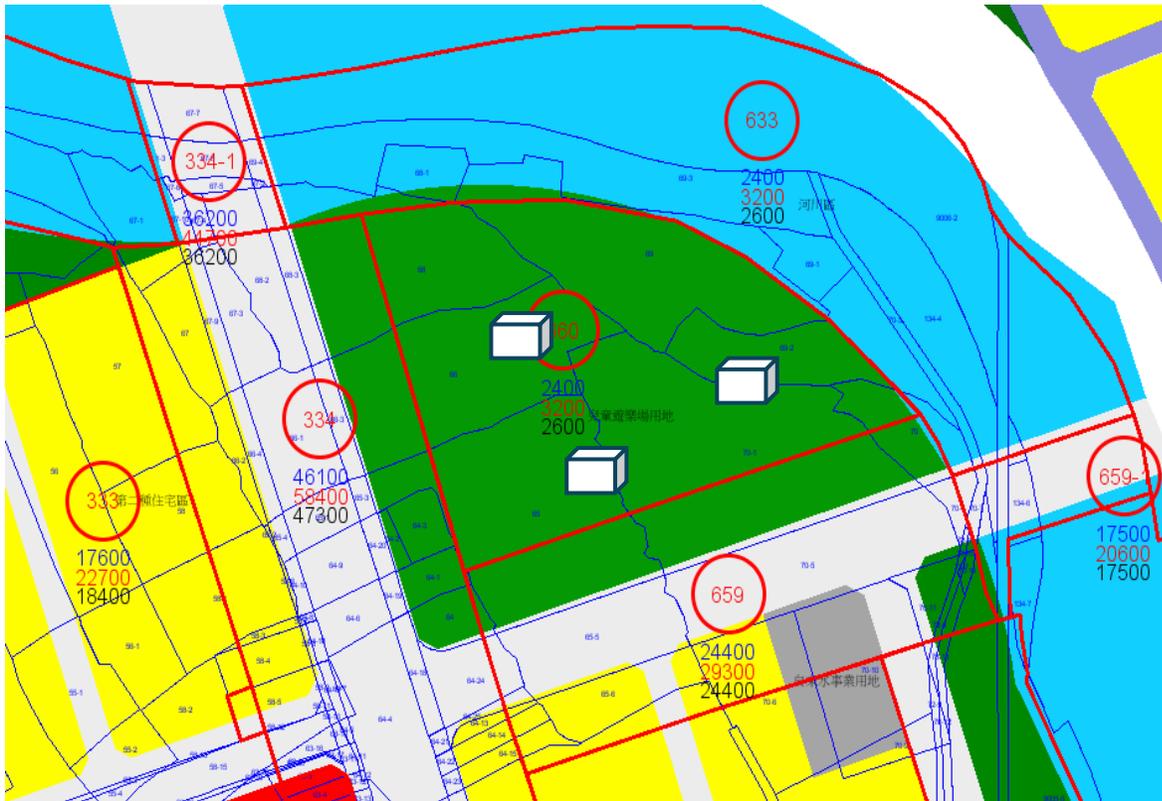
- 一、急買急賣。
- 二、期待因素影響之交易。
- 三、受債權債務關係影響之交易。
- 四、親友關係人間之交易。
- 五、畸零地或有合併使用之交易。
- 六、地上物處理有糾紛之交易。
- 七、拍賣。
- 八、公有土地標售、讓售。
- 九、受迷信影響之交易。
- 十、包含公共設施用地之交易。
- 十一、人為哄抬之交易。
- 十二、與法定用途不符之交易。
- 十三、其他特殊交易。(§7)

- 國際評價準則(IVS)認為市場價值(market value)係估計價值(value)，單一成交價格(price)不一定代表市價。
- 價值是最可能價格。國內外學者以常態分配之眾數、中位數或平均數認定市價。



# 劃分地價區段

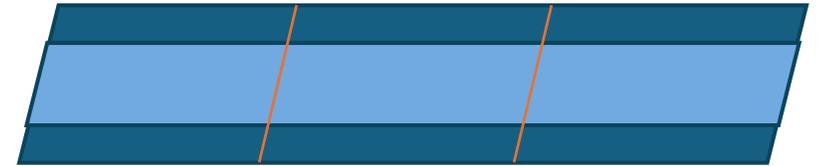
- **考慮因素及劃分基本原則**：劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。



- ▶ **局部集中及零星**：非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。非都市土地及都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。

# 劃分公共設施保留地區段

- **單獨劃分**：公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視**臨街情形**（如原屬繁榮街道路線價區段）或**原建築使用**（如第二項局部集中建築使用土地及零星建築用地等）情形再予細分。
- **分段之兩側**：**帶狀**公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。(§10)



內政部87年6月30日台內營字第8772176號函

都市計畫法所稱「公共設施保留地」之認定

內政部78年11月8日台內營字第745538號函

依都市計畫法定程序劃設之河道用地及堤防用地應屬都市計畫公共設施用地

內政部76年11月24日台內地字第550443號函

都市計畫行水區、水岸發展區非屬都市計畫法第42條所稱之公共設施用地

# 估計土地正常單價

以買賣實例估計土地正常單價方法如下：

## 一、判定買賣實例情況—情況調整：

非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第7條及第8條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。

## 二、地上無建物者：

計算土地正常買賣單價。其公式如下：

土地正常買賣單價=正常買賣總價格÷土地面積

$$200,000=200,000,000 \div 1,000$$



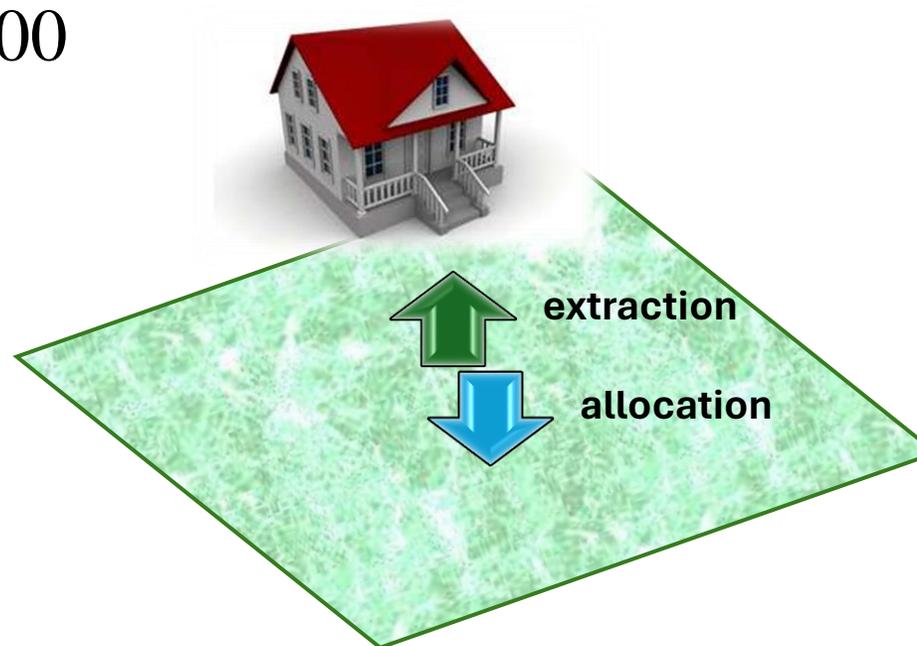
# 買賣實例為全部層數—透天厝

四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

- (一)該買賣實例土地價格＝該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格。
- (二)土地正常買賣單價＝該買賣實例土地價格÷該買賣實例土地面積。

$$40,000,000 = 100,000,000 - 60,000,000$$

$$190,000 = 40,000,000 \div 210$$



# 區分所有建物實例

三、**地上有區分所有建物**，買賣實例為其中**部分層數或區分單位**者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

(一)該買賣實例土地權利價格＝該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格。

(二)該買賣實例土地權利單價＝該買賣實例土地權利價格÷該買賣實例土地持分面積。

(三)土地正常買賣單價之估計，以前日土地權利單價為準，並考慮樓層別效用價差調整。(§13)

$$1,800,000=6,000,000-3,200,000$$

$$180,000=1,800,000 \div 10$$

$$180,000=180,000 \div 100\%$$

**Q問題: 土地或聯合貢獻說?**



# 建物成本價格估計及面積

- **收益實例**：以收益實例查估土地正常單價之方法，依不動產估價技術規則第3章第2節規定辦理。(§14)
- **建物現值公式**：買賣或收益實例之土地上有建築改良物者，其建物成本價格之估計，依不動產估價技術規則第3章第3節規定辦理。(§15)
- **建物面積認定**：依本辦法辦理查估所稱之建物面積，
  - 已辦理登記者，以建物登記之面積為準；
  - 其全部或部分未辦理登記者，以實際調查之面積為準。(§16)

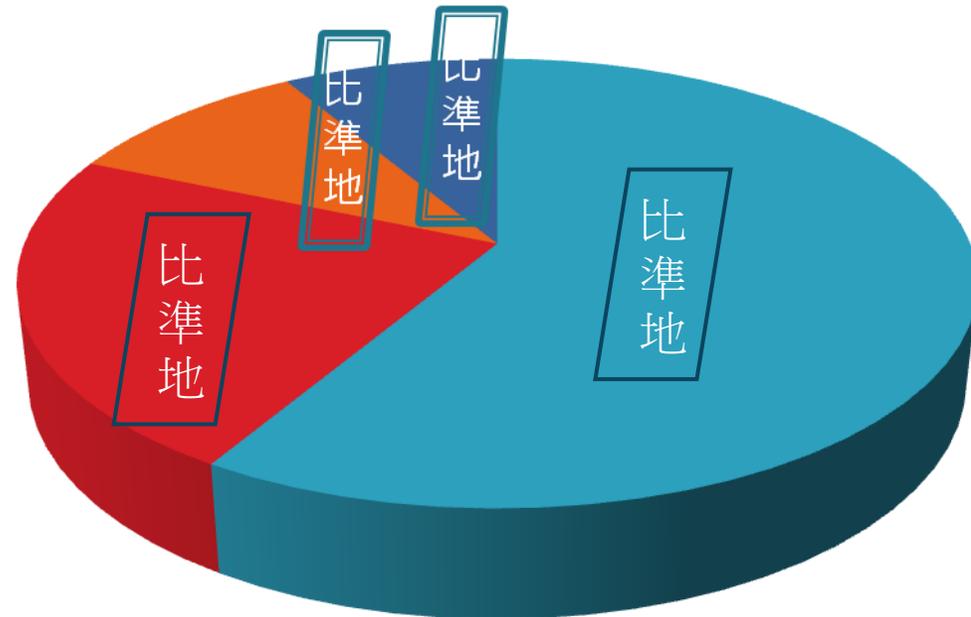
## 估價基準日及蒐集案例期間

- **價格日期調整**：地價實例估計之土地正常單價，應調整至估價基準日。
- **估價基準日**：估價基準日指每年9月1日，案例蒐集期間為當年3月2日至9月1日。但屬第27條第1項但書規定者，估價基準日指3月1日，案例蒐集期間為前一年9月2日至當年3月1日。(§17)

蒐集實例	本期基準日	當期徵收地價	下期基準日	調幅後徵收市價
101.3.2	101.9.1	102.1.1	102.3.1	102.7.1

# 各地價區段選取比準地

- 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。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。（§18）
- **比準地**：指地價區段內具代表性，以作為查估地價區段內各宗土地市價比較基準之宗地，或作為查估公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段地價之宗地。
- **選定原則**：比準地應於地價區段內，選取深度、寬度、形狀、位置等條件較能代表所屬地價區段內土地價值之宗地。



# 比準地之估價

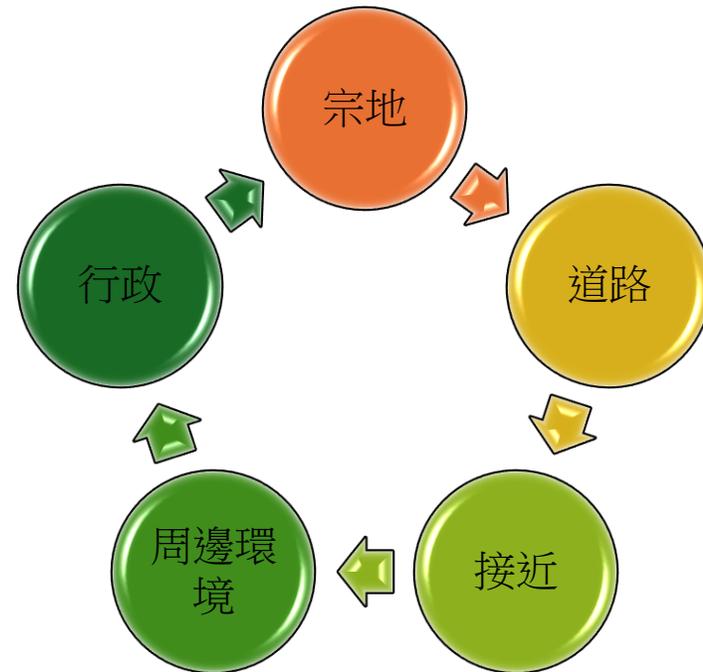
- **比準地地價查估**：應填載**比準地地價估計表**，其估計方法如下：
  - 一、就第17條估價基準日調整後之土地正常單價中，於**同一地價區段內**選擇1-3件比較標的。
  - 二、將前款比較標的價格進行**個別因素調整**，推估比準地試算價格。
  - 三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。
- **因素調整**：地價區段內無法選取比較標的者，得於**其他地區選取**，估計時應進行**區域因素**及**個別因素調整**。
- **範圍內進行調整**：第1項第2款及前項**區域因素**及**個別因素調整**，分別依內政部訂定之影響地價**區域因素評價基準**最大影響範圍、影響地價**個別因素評價基準**最大影響範圍內調整。(§19)

內政部中華民國104年1月30日台內地字第1043006723號令

修正「土地徵收補償市價查估相關書表格式」、「影響地價區域因素評價基準表」名稱修正為「影響地價區域因素評價基準表(土地徵收補償市價查估用)」，並修正全文及「影響地價個別因素評價基準表」，自中華民國104年3月1日生效。

# 以比準地推估個別宗地

- 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。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。
- 前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等影響地價個別因素依「影響地價個別因素評價基準表」之最大影響範圍內調整。
- 依前二項估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。第一項預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知地政機關者為準。(20)



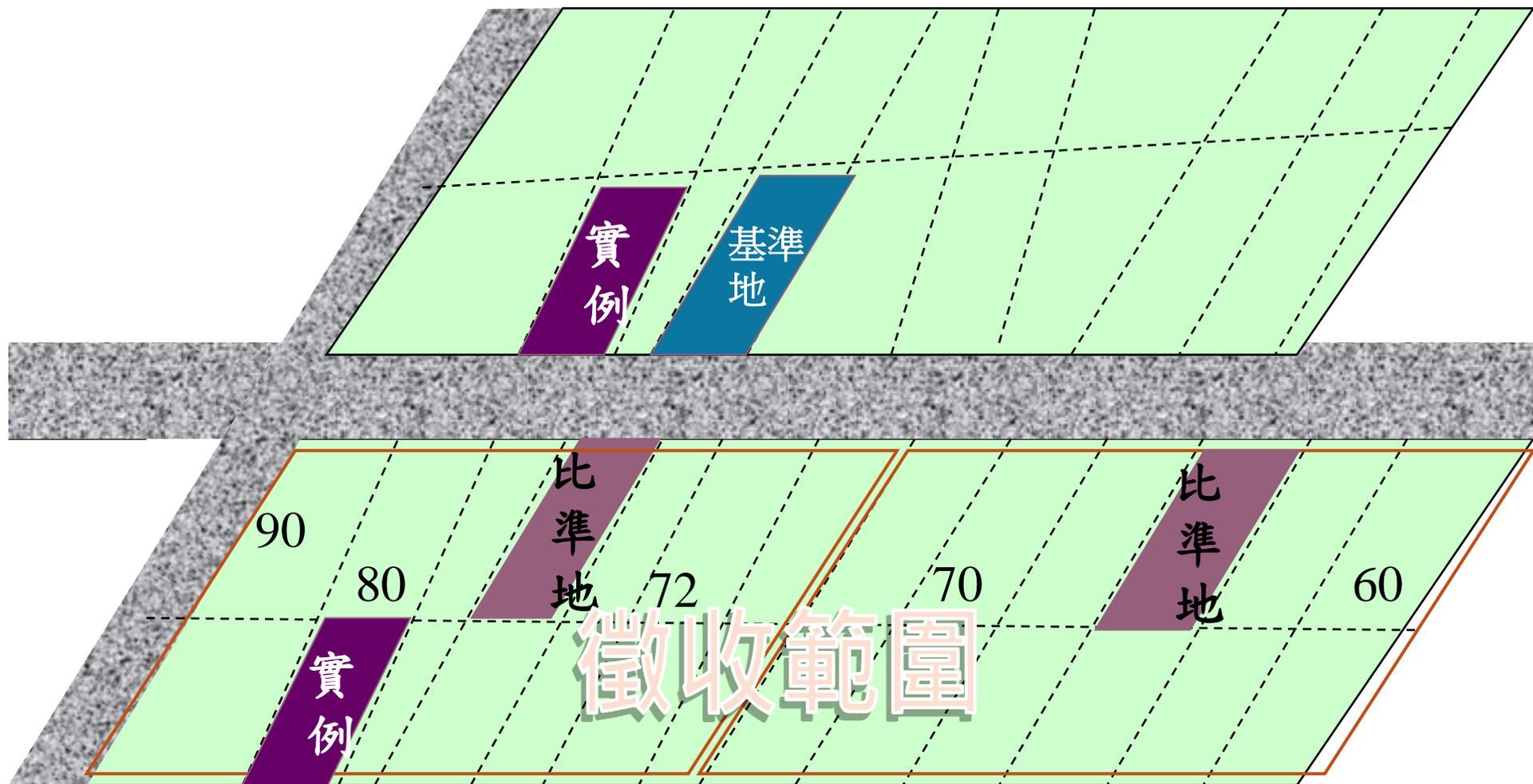
**Q問題: 個別因素如何更客觀調整?**

# 影響地價個別因素評價基準表

主要項目	細項	最大影響範圍(%)				
		住宅用地	商業用地	工業用地	農業用地	其他用地
1.宗地條	7.面積	10	10	10	10	10
	8.寬度	5	10	5	5	5
	9.深度	5	5	5	5	5
	10.形狀	10	10	10	10	10
	11.臨街情形	30	30	20	5	15
	12.地勢	10	10	10	10	10
2.道路條件	13.道路種類	5	5	5	-	5
	14.面前道路寬度	15	20	15	10	15
3.接近條件	15.接近學校之程度	10	10	-	-	10
	16.接近市場之程度	10	10	10	10	10
	17.接近公園、廣場之程度	15	10	-	-	10
	18.接近車站之程度	20	20	15	10	15
	19.接近商圈之程度	15	20	-	-	15
4.周邊環境條件	20.嫌惡設施	10	10	10	10	10
	21.停車方便性	5	15	5	-	5
5.行政條件	22.使用分區或編定用地	15	15	15	10	10
	23.建蔽率	10	10	10	-	10
	24.容積率	50	50	30	-	30
	25.有無禁限建	50	50	50	-	50
6.其他		30	30	30	30	30

# 比準地與實例關係

比準地與基準地同屬區段內之代表性宗地，但前者供徵收一時之用，後者供交易參考恆久通用，並不相同。



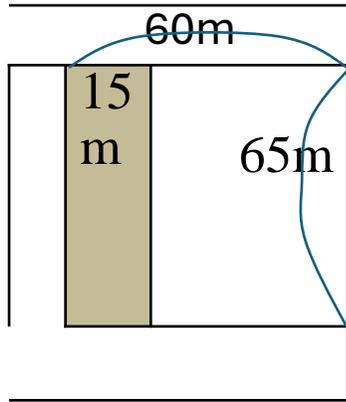
美國：依加州民事訴訟法規定，土地徵收補償價格市價之考量不可納入公共建設之影響以及徵收後相關活動對於土地價值之影響。即便有考慮特殊利益，依據取得加損害法則(*value of the take plus Damages Rule*)，亦認為這些特殊利益必須與被徵收人損害相抵銷。Eaton (1995) 介紹取得加損害原則之五種利益抵銷法則：

Part taken= Larger parcel – Remainder (Before and after rule)

Compensation=Part taken (+Damages+Benefits)

引用Stephen D. Roach曾經於台北大學演講的資料

法則	一般利益(General benefits)	特殊利益(Special benefits)
1	不可抵銷	不可抵銷
2	不可抵銷	可抵銷損害
3	可抵銷損害	可抵銷損害
4	不可抵銷	可抵銷損害及徵收土地價值
5	抵銷損害及徵收土地價值	抵銷損害及徵收土地價值



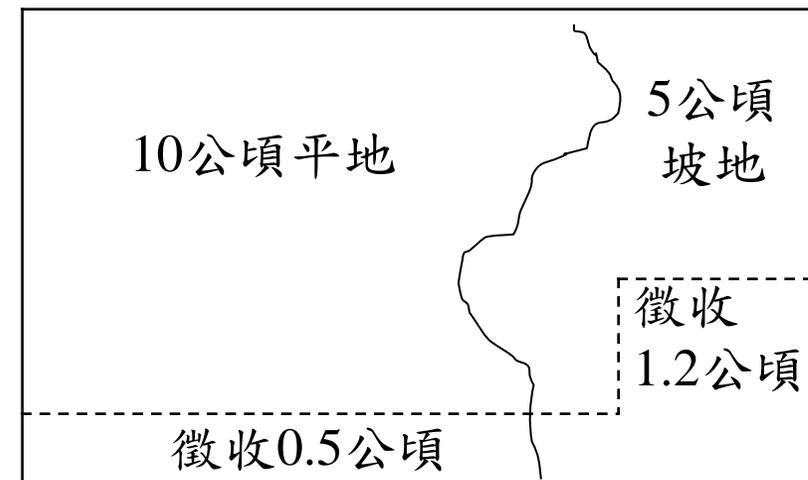
前後法則 (Before And After Rule)

步驟		面積(M2)	單價(\$)	總價(\$)
1	較大坵塊價值 (value of larger parcel)	3900	250	975000
2	剩餘地價值 (value of remainder)	2925	200	585000
3	徵收部分之價值 (value of rights taken)			390000

## 取得加損害法則 (value of the take plus *Damages Rule*)

步驟		面積(M2)	單價(\$)	總價(\$)
1	較大坵塊價值 (value of larger parcel)	3900	250	975000
2	一部分取得 (part taken as part of the whole)	975	250	243750
3	剩餘地計算價值 (value of remainder as part of the whole) (1-2)			731250
4	取得後剩餘地價值 (value of remainder after the taking)	2925	200	585000
5	損害 (Damages) (3-4)			146250
6	徵收部分價值 (value of rights taken) (2+5)			390000

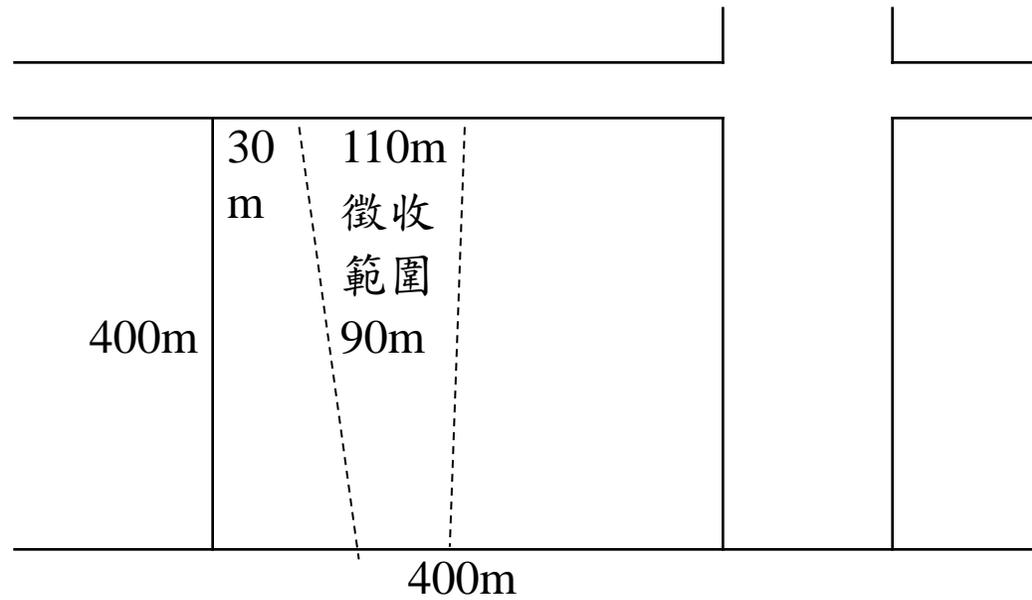
# 區段價值 (zones of value) 部分徵收



步驟		面積(M2)	單價(\$)	總價(\$)
1	較大坵塊價值(value of larger parcel)	左 10	50000	520000
		右 5	4000	
2	一部分取得(part taken as part of the whole)	左 0.5	50000	29800
		右 1.2	4000	
3	剩餘地計算價值(value of remainder as part of the whole)(1-2)			490200
4	取得後剩餘地價值(value of remainder after the taking)	左 9.5	50000	490200
		右 3.8	4000	
5	損害(damages)(3-4)			0
6	徵收部分價值(value of rights taken)(2+5)			29800

# 考慮損害及利益的部分徵收-應用抵銷法則1

步驟	面積(M2)	單價(\$)	總價(\$)
1 較大坵塊價值	16	5000	80000
2 徵收部分價值	4	5000	20000
3 剩餘地計算價值(1-2)			60000
4 取得後剩餘地價值	12	2500	30000
5 切割造成損害(severance damages)(3-4)			30000
6 徵收合計價值(total value of rights taken)(2+5)			50000



# 考慮損害及利益的部分徵收 -應用抵銷法則2

步驟		面積(M2)	單價(\$)	總價(\$)
1	較大坵塊價值	16	5000	80000
2	徵收部分價值	4	5000	20000
3	剩餘地計算價值(1-2)			60000
4	考慮特殊利益前剩餘地價值(remainder before special benefits)	12	2500	30000
5	切割造成損害(severance damages)(3-4)			30000
6	考慮 <b>特殊利益</b> 後剩餘地價值(remainder considering special benefits)	11	2500	52500
		1	<b>25000</b>	
7	特殊利益(special benefits)(6-4)			22500
8	淨損害(net damages)(5-7)			7500
9	徵收合計價值(total value of rights taken)(2+8)			27500

# 考慮損害及利益的部分徵收 -應用抵銷法則3

步驟		面積 (M2)	單價(\$)	總價(\$)
1	較大坵塊價值	16	5000	80000
2	徵收部分價值	4	5000	20000
3	剩餘地計算價值(1-2)			60000
4	考慮特殊利益前剩餘地價值	12	2500	30000
5	切割造成損害(3-4)			30000
6	考慮一般利益及特殊利益後剩餘地價值	11	6000	91000
		1	25000	
7	利益(6-4)			61000
8	淨損害(5-7)		視為	0
9	徵收合計價值(2+8)			20000

# 考慮損害及利益的部分徵收 -應用抵銷法則5

步驟		面積(M2)	單價(\$)	總價(\$)
1	較大坵塊價值	16	5000	80000
2	徵收部分價值	4	5000	20000
3	剩餘地計算價值(1-2)			60000
4	考慮特殊利益前剩餘地價值	12	2500	30000
5	切割造成損害(3-4)			30000
6	考慮特殊利益後剩餘地價值	11	6000	91000
		1	25000	
7	利益(6-4)			61000
8	淨損害(5-7)			-31000
9	徵收合計價值(2+8)	最終補償不可為負值		0

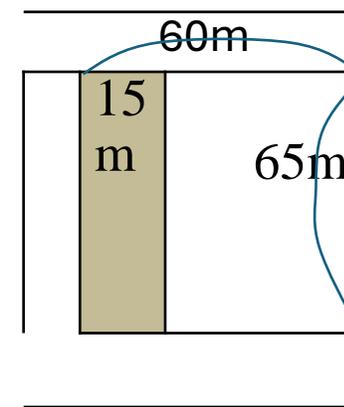
由於抵銷法則的不同，同一徵收案的補償費從 \$50000、\$27500、\$20000到\$0，落差甚大。

# 台灣應用做法-合併評價單元

行政條件相同土地、屬單一所有權人且相鄰者，合併為一宗土地；相鄰接數筆土地其所有權人及其持有持分均相同，且行政條件相同者，亦比照辦理。

## 00市土地徵收補償市價查估影響地價個別因素評價基準明細表(節錄)

比準地 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	適用標準
優	0.00	1.50	3.00	4.50	6.00	優：3,000m <sup>2</sup> (含)以上
稍優	-1.50	0.00	1.50	3.00	4.50	稍優：1,000m <sup>2</sup> 以上未滿3,000m <sup>2</sup>
普通	-3.00	-1.50	0.00	1.50	3.00	普通：500m <sup>2</sup> 以上未滿1,000m <sup>2</sup>
稍劣	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	1.50	稍劣：70m <sup>2</sup> 以上未滿500m <sup>2</sup>
劣	-6.00	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	劣：未滿70m <sup>2</sup>



# 全聯會第十號公報-土地徵收前協議價購估價指引

111年03月31日第六屆第三次理監事聯席會議修正通過

1. 正常價格為原則
2. 無須考量變更後之預期效益及使用限制
3. 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**
4. 若為被徵收人原土地使用範圍之一部分，且有**違反經濟合理性分割**之情形，得考量該部分被購買(或被徵收)後剩餘土地或建物使用**效益降低之價值**，於估價條件敘明
5. 與徵收後土地**興辦事業性質無涉**
6. 應**無須考量**土地未來可能利益
7. 土地協議價購價格以**素地價格**評估為原則，地上有建物得參採技術規則99條、100條或101條規定
8. 價格日期應訂定於協議價購**前六個月內**，得載明變動價格日期並出具「不動產價格變動**意見書**」，說明該市價變動之評估分析方式與決定理由

[http://www.rocreaa.org.tw/downloads/file\\_management/10000/1000/208/20220518140307\\_208.pdf](http://www.rocreaa.org.tw/downloads/file_management/10000/1000/208/20220518140307_208.pdf)

# Japan Benchmark land value serve for public reference

*Real Estate Appraise Act in 1963*

*Government Assessed Land Value Act in 1969*

2442 out of 7000 appraisers assess 47500 parcels

標準地・基準地検索システム



[土地総合情報システム](#) [不動産・建設経済](#)

[HELP](#) [見方について](#) [用語の説明](#)

[TOP](#) > [検索対象地域選択](#) > [検索条件指定](#) > [検索結果表示](#) > [詳細情報](#)

<https://www.chikamap.jp/chikamap/Portal?mid=216>

## 国土交通省地価公示・都道府県地価調査

### 検索地域選択 (都道府県)

地図上でご希望の都道府県名を1つ選択してください。さらに、市区町村名を1つ選択して検索ができます。

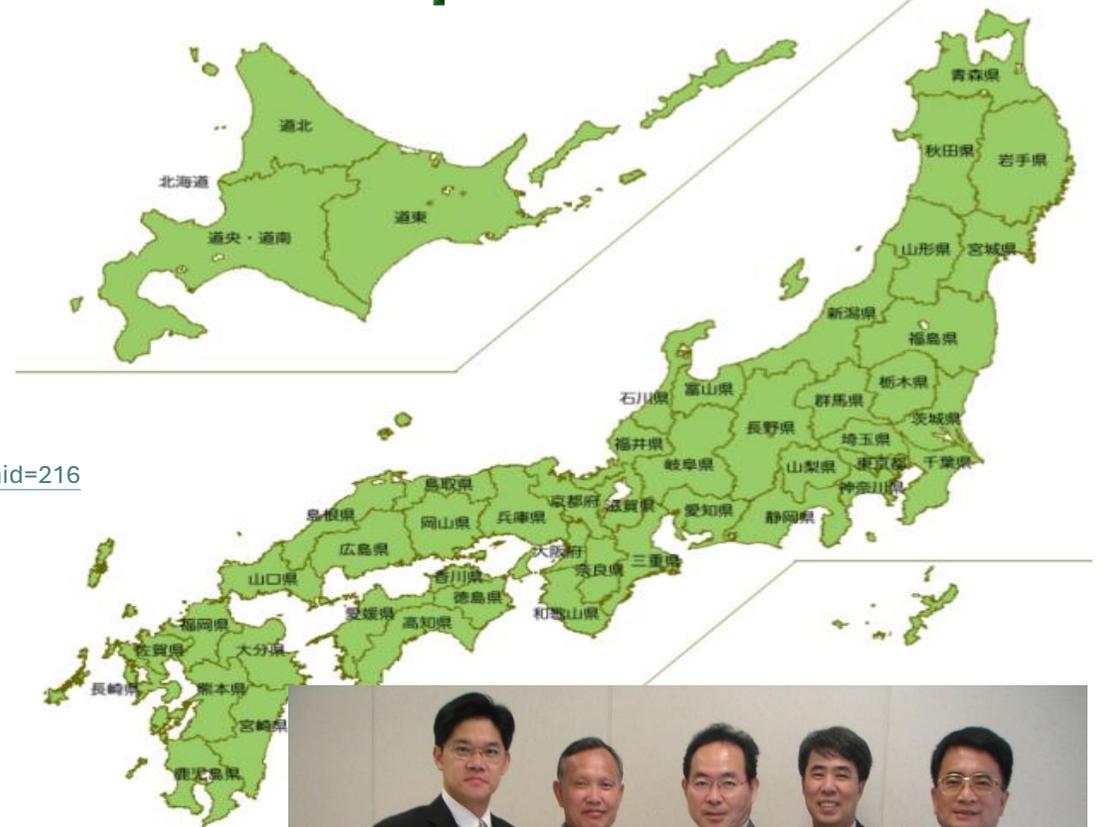
- ▶ 鑑定評価情報のダウンロードをしたい場合は → [CSVデータダウンロード](#)へ
- ▶ 複数の地域を選択して検索したい場合は → [複数検索地域選択](#)へ
- ▶ 詳細な地名を入力して検索したい場合は → [検索地域指定 \(地名入力\)](#)へ

! 土地総合情報システムでは、詳細～大字の縮尺の地図で地価公示・都道府県地価調査の地点が地図上でご確認ください。 → [土地総合情報システム](#)へ

※都道府県内の全件を検索したい場合は、「都道府県単位で検索」にチェックをいれて、ご希望の都道府県名を一つ選択してください。

都道府県単位で検索 (都道府県地価調査の林地を検索したい場合は必ずチェックをいれてください。)

<http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=2&TYP=0>



in 2004

# 日本「開發分析法」 How does Japan regulate?

## 三、公式之比較檢討

「土地估價技術規範」<sup>16</sup>規定之土地開發分析法計算公式如下： $V = [S \div (1+R) - (C + M + I)] \div (1+i)^Y$

上式較不動產估價技術規則公式之差別有：

- I：直接及間接成本資本利息（不含土地）
- Y：估計開發年數（自土地取得至開發完成）
- i：適當年利率（計算土地）

上述公式亦藉由成本法概念反推而來，推導如下：

$$[V \times (1+i)^Y + (C + M + I)] \times (1+R) = S$$

$$\text{故 } V = [S \div (1+R) - (C + M + I)] \div (1+i)^Y$$

基於上述，技術規範與技術規則公式差別有兩點：

- (1). 技術規範將土地及建物利息分開計算，故公式呈現將開發完成時之素地價格考慮貼現概念。
- (2). 技術規則以資本利息綜合利率概念，將土地及建物利息一併考慮。開發年數於資本利息綜合利率計算中已考慮，故公式未明顯呈現開發年數影響。

## 肆、預期開發法

根據林教授英彥於「不動產估價實務問題解答（二版）」（2004, spp19）<sup>17</sup>，對於可供開發而尚未開發之土地，即可

<sup>16</sup> 土地估價技術規範為不動產估價師法未通過前，內政部於八十一年公布供不動產鑑定業者參考之法規。

<sup>17</sup> 筆者於93年赴日研修三週，日本不動產研究所表示對預期開發法，其係稱為「控除法」，較「開發分析法」少用，公式亦有些不同：

$$X = \{A \times f - B(1+P)^r - D(1+P)^n\} \times \frac{1}{(1+P)^s} \times \frac{1}{(1+r)^m}$$

## 二、日本開發分析法

日本對應於我國土地開發分析之公式，日本稱為「開發分析法」(subdivision development analysis)<sup>19</sup>，公式如下：

$$P = \frac{S}{(1+r)^{n1}} - \frac{B}{(1+r)^{n2}} - \frac{M}{(1+r)^{n3}}$$

P	開發法計算之土地價格
S	總銷售金額
B	直接成本
M	間接成本
r	貼現率
n1	價格日期至銷售日之期間
n2	價格日期至直接成本投入期間
n3	價格日期至間接成本投入期間

公式推導如下：

$$S = P \times (1+r)^{n1} + B \times (1+r)^{n1-n2} + M \times (1+r)^{n1-n3}$$

$$\Rightarrow S = P \times (1+r)^{n1} + \frac{B}{(1+r)^{n2}} \times (1+r)^{n1} + \frac{M}{(1+r)^{n3}} \times (1+r)^{n1}$$

$$\Rightarrow P \times (1+r)^{n1} = S - \frac{B}{(1+r)^{n2}} \times (1+r)^{n1} - \frac{M}{(1+r)^{n3}} \times (1+r)^{n1}$$

$$\Rightarrow P = \frac{S}{(1+r)^{n1}} - \frac{B}{(1+r)^{n2}} - \frac{M}{(1+r)^{n3}}$$

日本實務上對開發法之收支評估期間，因收入與支出期間於不同比例分段發生，故公式可再演化如下：

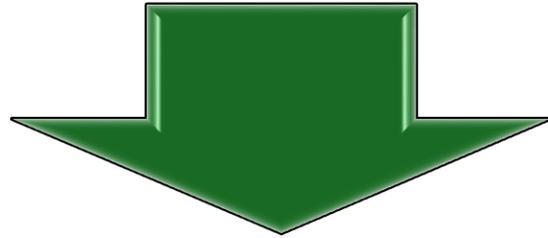
$$P = S \times \left[ \frac{s1}{(1+r)^{n1}} + \frac{s2}{(1+r)^{n2}} + \frac{s3}{(1+r)^{n3}} \right] - B \times \left[ \frac{b1}{(1+r)^{n1}} + \frac{b2}{(1+r)^{n2}} \right] - M \times \left[ \frac{m1}{(1+r)^{n1}} + \frac{m2}{(1+r)^{n2}} \right]$$

<sup>19</sup> 「開發分析法」詳日本不動產研究所「日本不動產鑑定評價基準（日英對照）」（2003,P256），及「要說不動產鑑定評價基準」（2003,P244）。「開發分析法」公式係於查估可立即開發之建地應用。但對於宅地預備地如現況為農地或林地之估價，因轉換至建地開發成熟乃至銷售階段費時甚鉅，此期間需積壓資金之利息考慮即有所不同，則慣用前述「控除法」公式。

# 我國估價師考用須兼顧~

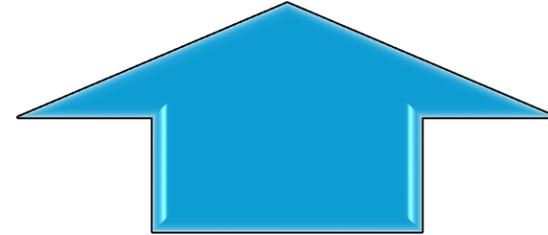
估價師考試命題大綱

市場價值、非市場價值



估價技術規則

正常、限定、特定、特殊價格



1. 土開分析

$$V = [S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)]$$

2. 開發分析

$$P = \frac{S}{(1+r)^{n1}} - \frac{B}{(1+r)^{n2}} - \frac{M}{(1+r)^{n3}}$$

3. 控除法

$$X = \{A \times f - [(B + K)(1 + np) + C]\} \times \frac{1}{1 + n'p} \times \frac{1}{(1+r)^y} \times D$$

4. 預期開發法

$$X = \{A \times f - B(1 + P)^{n'} - D(1 + P)^{n''}\} \times \frac{1}{(1 + P)^n} \times \frac{1}{(1 + r)^{n'''}}$$

「現代地政與人與地第284. 285期（2005年3月及4月）」

台美日土地開發分析法之比較探討

# 土地開發分析估價-台日差異

不動產估價師公會全聯會郭理事長號召學者專家，三度討論土地開發分析法運用指引技術公報，執筆張估價師及林估價/建築師相當用心，依據建築技術規則將建築師規劃設計面融入，逐一計算地上層**容積樓地板指數、陽台樓地板指數、地上機電空間樓地板指數、梯廳樓地板指數、屋頂突出物樓地板指數、停車空間樓地板指數、地下層公共設施樓地板指數**，所舉個案最終銷坪比**1.67**。

日本公示地價標準地及基準地，以中央区晴海5丁目1番4住宅區興建20樓為例，應用比較法及開發法估價，估值105萬(円/m<sup>2</sup>)。依開發分析法於鑑定評価書所載，即使法定容積率為500%的基地，扣減「容積率不算入建築面積」之後，實際容積率僅418%，推估總銷的**總建築面積有效率(延床面積に対する有効率)僅74%**。

另東京都中央区商業區地王是銀座5丁目103番16估值4610萬(円/m<sup>2</sup>)，應用比較法及收益法估價。收益法推估總收入之樓板面積，**有效總面積7成多**。

可見我國土地開發分析規劃除了複雜度頗高之外，銷坪比反映建築現況也高於日本甚多。日本公示地價所揭露的估價報告書，收益法及開發法大都低於比較法，或許與樓板銷售有效率計算有點關係。值得一提的是，日本開發分析法S及CM都須分期折現，考慮分階段分期實現(國際評價準則IVS之Development Property也有規範折現率並須制定時間表(Timetable))，也是國內可參考的方向。

<https://www.land.mlit.go.jp/...../13/2021131020010.html>

<https://www.land.mlit.go.jp/...../13/2021131020541.html>

# 日本鑑定報告書-1

土地					
①総面積	②公共漬地(②a~②cの合計)			m <sup>2</sup>	
	②a道路	②b公園	②cその他	③敷地有効面積(①-②)	
4,158 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	4,158.00 m <sup>2</sup>	
総面積に対する割合					
( 100.0 %)	( %)	( %)	( %)	( 100.0 %)	
建物					
①建築面積	②延床面積	③容積率算入床面積	④容積率不算入床面積	⑤分譲可能床面積	⑥建物構造・戸数・標準住戸
1,584.01 m <sup>2</sup>	23,470.92 m <sup>2</sup>	18,710.52 m <sup>2</sup>	4,760.40 m <sup>2</sup>	17,376.64 m <sup>2</sup>	R C ・ 20F
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率	( 266 戸)
( 38.1 %)	( 564.5 %)	( 450.0 %)	( 114.5 %)	( 74.03 %)	65㎡・2LDK
公法上の規制					
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火 地区計画等	100 %	500 %	450 %	間口 68.5 m 奥行 60.5 m	前面道路： 区道 20.0 m 特定道路までの距離： m

(4)-3収支計画						
収入	①a販売単価	住宅	998,000 円/m <sup>2</sup>		店舗等	円/m <sup>2</sup>
	①b販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定				
	②販売総額	住宅		販売単価	分譲可能床面積	販
		売総額		998,000 円/m <sup>2</sup>	× 17,376.64 m <sup>2</sup>	= 17,341,886,720 円
	店舗等		円/m <sup>2</sup>	× m <sup>2</sup>	= 円	
合計					17,341,886,720 円	
支出	③a建築工事費(単価)	建築工事単価(単価)			設計監理	
	360,500 円/m <sup>2</sup>	× (1 + 3 %)	=	371,315 円/m <sup>2</sup>		
③b建築工事費(単価)の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定					
			延床面積	建築工事費(総額)		

# 日本鑑定報告書-2

<b>(3)-2 想定建物の状況</b>						
①用途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
店舗兼事務所		387.00		S12F1B		5,021.28
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火 地区計画等 高度利用地区	100 %	800 %	1,084 %	435 ㎡	18.4 m × 23.7 m	前面道路：都道 36.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要		高度利用地区による容積率割増を前提に、地下1階から3階は店舗、4階以上は店舗・事務所（いずれもフロア貸）を想定			⑦有効率 の理由	74.3 % 高層の店舗兼事務所ビルとしては標準的

<b>(3)-3 総収益算出内訳</b>								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
地下 1～1	店舗	337.86	57.3	193.74	20,000	3,874,800	12.0 0.0	46,497,600 0
1～1	店舗	387.00	34.3	132.66	59,000	7,826,940	12.0 0.0	93,923,280 0
2～3	店舗	387.00	78.9	305.34	38,000	11,602,920	12.0 0.0	139,235,040 0
4～12	店舗事務所	387.00	80.1	310.14	10,500	3,256,470	12.0 0.0	39,077,640 0
塔屋 ～		39.42						
計		5,021.28	74.3	3,728.34		64,215,810		770,589,720 0
⑨年額支払賃料						64,215,810 円 × 12ヶ月 = 770,589,720 円		
⑩a共益費 (管理費)						1,500 円/㎡ × 3,728.34 ㎡ × 12ヶ月 = 67,110,120 円		
⑩b共益費 (管理費) の算出根拠						周辺の共益費の相場より判断		
⑪その他の収入 (駐車場使用料等)						65,000 円/台 × 18台 × 12ヶ月 + = 14,040,000 円		
⑫貸倒れ損失 (算出根拠、金額)						保証金等により担保されており計上しない 円		

# 土開分析建議加時間表及折現率

## 40. Valuation Approaches and Methods

40.1. The three principal valuation approaches described in IVS 105 *Valuation Approaches and Methods* may all be applicable for the valuation of a real property interest. There are two main approaches in relation to the valuation of the development property. These are:

(a) the market approach (see section 50), and

(b) the residual method, which is a hybrid of the market approach, the income approach and the cost approach (see sections 40-70). This is based on the completed "gross development value" and the deduction of development costs and the developer's return to arrive at the residual value of the development property (see section 90).

## Asset Standards

- (a) Completed property value,
- (b) Construction costs,
- (c) Consultants fees,
- (d) Marketing costs,
- (e) Timetable,
- (f) Finance costs,
- (g) Development profit,
- (h) Discount rate.

# 地政與地價的努力

## CAMA adopting...submarket...more attributes

內政部近年以科技發展計畫，自107年至111年底，分階段執行

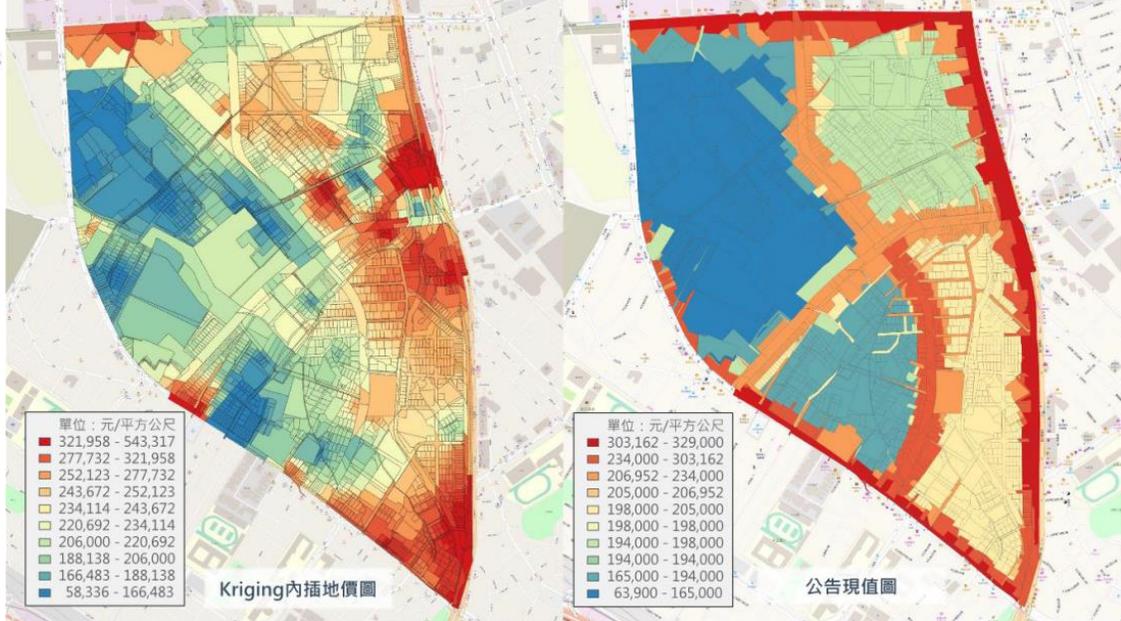
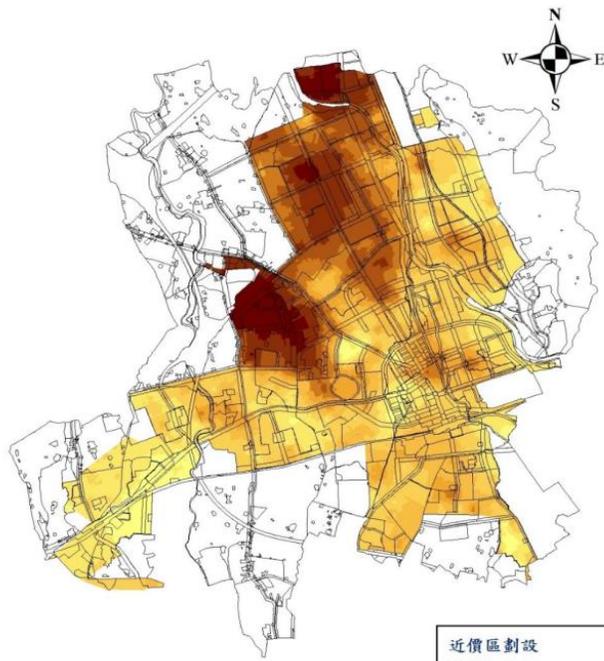
議題：1. 建立電腦大量估價模型及系統。2. 委外研究房地拆分、樓層別效用比。3. 劃設地價區段結合基準地制度，建立全國地價等位。4. 勾稽房地合一強化查核實價登錄資料等...

內政部地政司  
2018年11月23日

〈107年度電腦大量估價模型成果發表會〉

本部為精進地價查估制度，自107年開始執行精進地價查估計畫，並於11月20日辦理電腦大量估價模型成果發表會，國內估價之產官、學界均積極參加研討，共同關注此項議題。

除了成果發表外，本部也以「精進地價查估作業與建置電腦大量估價模型之構想與目的」進行座談，並邀請虎尾科技大學財務金融學系張杏端助理教授、臺北市政府財政局游適銘副局長與逢甲大學土地管理學系楊質靈副教授進行與談，各專家提供精進地價查估作業之寶貴經驗，並對本部推動之地價查估精進作為表示高度肯定。



近價區劃設	
TI_M_1 住商	單位：元/平方公尺
104963 - 131675	321,958 - 543,317
131675 - 143816	277,732 - 321,958
143816 - 153835	252,123 - 277,732
153835 - 164717	243,672 - 252,123
164717 - 177636	234,114 - 243,672
177636 - 192289	220,692 - 234,114
192289 - 210150	206,000 - 220,692
210150 - 234380	188,138 - 206,000
234380 - 277015	166,483 - 188,138
	58,336 - 166,483

## Kriging vs old land value

# 美加如何CAMA/AVM

2019.9繞半個北美洲-加西-加東-美國  
10晚7單位5城市3天研討會

溫哥華市政廳 加拿大 British Columbia,  
1340 Pickering Pkwy #101, Pickering, O

加拿大溫哥華-加拿大多倫多  
直達航班 (每天 29-31 班) 4小時 20分  
轉接航班 5小時 35分或更久

溫哥華市政廳  
維多利亞 Victoria  
波特蘭 Portland



三趟飛機合計32小時

三趟巴士合計12小時  
打帶跑

日期	地點
108.9.4-5	溫哥華財政局 BC省估價辦公室
108.9.6-7	多倫多財政局 MPAC估價公司
108.9.8-11	IAAO研討會(三天)
108.9.12	水牛城房產評價課稅單位
108.9.13	紐約市預算辦公室、財政局



# 溫哥華地圖可查詢各房產估價

88 8TH AVE W VANCOUVER V5Y 1M7  
Area-Jurisdiction-Roll: 09-200-013-648-182-04-0000

Favourite Compare Print

Hi, shiminyou

BC ASSESSMENT

Civic address

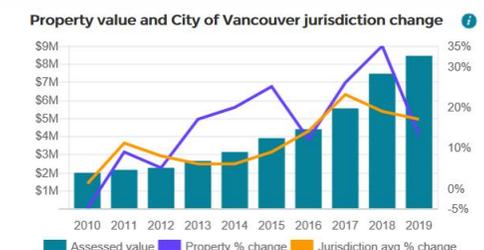


<b>Total value</b>	<b>\$8,431,000</b>
2019 assessment as of July 1, 2018	
Land	\$5,078,000
Buildings	\$3,353,000
<b>Previous year value</b>	<b>\$7,457,000</b>
Land	\$4,311,000
Buildings	\$3,146,000

Questions about this property assessment? Visit our [Property assessment FAQ](#) or [Contact us](#) if you have questions.

Visit our [BC Assessment interactive market trends maps](#) for assessed value changes in your area, and our [Property tax](#) page to learn what your assessment value change means for your property taxes.

Find out more about BC Assessment's [Data Services](#)



**Property information** Are the property details correct? ▼

Year built	1990
Description	Loft
Bedrooms	
Baths	
Carports	
Garages	
Land size	49.5 x 102 Ft
First floor area	
Second floor area	
Basement finish area	
Strata area	
Building storeys	5
Gross leasable area	14,456
Net leasable area	
No. of apartment units	

**Legal description and parcel ID**

Lot 1 Block 49 Plan VAP197 District Lot 200A Land District 36 EXC 5 20', NOW LANE  
PID: 010-536-787

**Sales history (last 3 full calendar years)**

No sales history for the last 3 full calendar years

**Manufactured home**

Width  
Length  
Total area

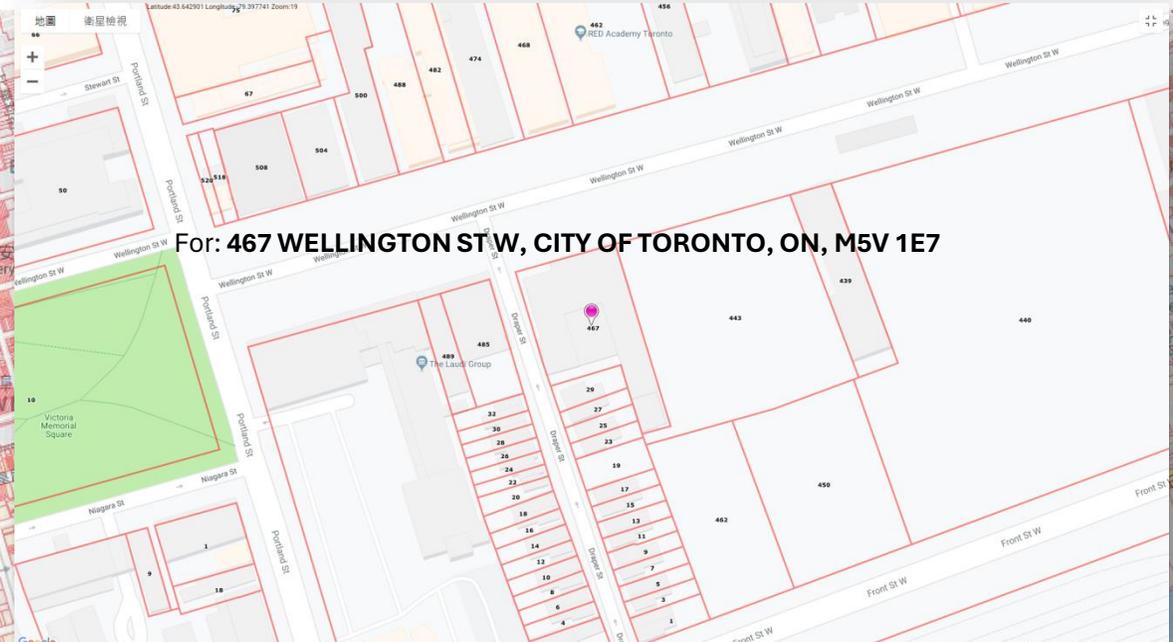
**88 8TH AVE W VANCOUVER**  
Area-Jurisdiction-Roll: 09-200-013-648-182-04-0000

<b>Total Value</b>	<b>\$8,431,000</b>
Land	\$5,078,000
Buildings	\$3,353,000

Favourite Compare

[View details](#)

## 房地分列、個別估價



For: 467 WELLINGTON ST W, CITY OF TORONTO, ON, M5V 1E7

propertyline 1.0.2.202377

For: 467 WELLINGTON ST W, CITY OF TORONTO, ON, M5V 1E7

Assessed Value Report	Assessment Roll Report
Report Details	Report Details
<b>\$10.00</b>	<b>\$14.00</b>
Client Reference	Client Reference
Add to Cart	Add to Cart
AVM Basic Residential Market Value Report	AVM Enhanced Residential Market Value Report
Report Details	Report Details
<b>\$25.00</b>	<b>\$30.00</b>
Client Reference	Client Reference
Add to Cart	Add to Cart
AVM Market Sales Report	AVM Residential Comparable Report
Report Details	Report Details
<b>\$50.00</b>	<b>\$40.00</b>
Client Reference	Client Reference
Add to Cart	Add to Cart
Basic Building Permit Report	Business Property Owner Report
Report Details	Report Details



民眾可查詢地價，有的須付費

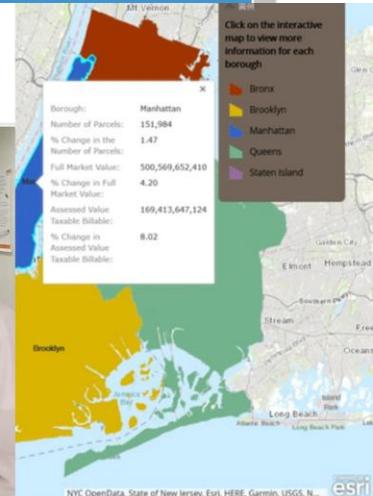
For: 485 WELLINGTON ST W, CITY OF TORONTO, ON, M5V 1E9

<https://www.reports.propertyline.ca/Multi/Multi>





বাংলা ▶ T



[Home](#)
[Payments](#)
[NYC Taxes](#)
[Fines](#)
[Ways to Save](#)
[Sheriff/Courts](#)
[About](#)

[Property](#)
[Business & Excise](#)
[Tax Professionals](#)

# 紐約 實價 清冊

Tax Bills and Payments

Data and Lot Information

Dividing & Merging Lots

Assessments

Tax Rates

## Rolling Sales Data

The Department of Finance's Rolling Sales files lists properties that sold in the period in New York City for tax class 1, 2, and 4. These files include:

- the neighborhood;
- building type;
- square footage;
- other data.

### Property Sales Terms

A glossary of Property Sales terms explains words and phrases used in each

- [Download Glossary and Excel File Use Information](#)



### Manhattan Rolling Sales File. All Sales From September 2019 - August 2020

For sales prior to the Final, Neighborhood Name and Descriptive Data reflect the Final Roll 2019/20. Sales after the Final Roll, Neighborhood Name and Descriptive Data reflect current data. Building Class Category is based on Building Class at Time of Sale. Note: Condominium and cooperative sales are on the unit level and understood to have a count of one.

BOROUGH	NEIGHBORHOOD	BUILDING CLASS CATEGORY	TAX CLASS AT PRESENT	BLOCK	LOT	EASEMENT	BUILDING CLASS AT PRESENT	ADDRESS	APARTMENT NUMBER	ZIP CODE	RESIDENTIAL UNITS	COMMERCIAL UNITS	TOTAL UNITS	LAND SQUARE FEET	GROSS SQUARE FEET	YEAR BUILT	TAX CLASS AT TIME OF SALE	BUILDING CLASS AT TIME OF SALE	SALE PRICE	SALE DATE
1	ALPHABET CITY	01 ONE FAMILY DWELLINGS	1	390	61	A4	10009	189 EAST 7TH STREET			1	0	1	1,087	2,183	1860	A4		0	9/25/19
1	ALPHABET CITY	03 THREE FAMILY DWELLINGS	1	377	66	C0	10009	243 EAST 7TH STREET			3	0	3	2,361	3,084	1899	C0		4,350,000	7/16/20
1	ALPHABET CITY	03 THREE FAMILY DWELLINGS	1	393	9	C0	10009	604 EAST 11TH STREET			3	0	3	2,375	5,110	1939	C0		0	10/24/19
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	375	28	C4	10009	738 EAST 6TH STREET			11	0	11	1,750	6,500	1900	C4		0	9/11/19
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2A	376	23	C3	10009	262 EAST 7TH STREET, 4			4	0	4	2,059	4,154	1900	C3		600,000	12/12/19
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2A	376	26	C3	10009	268 EAST 7TH STREET			4	0	4	2,065	3,491	1900	C3		4,350,000	10/31/19
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	376	28	C4	10009	272 EAST 7TH STREET			24	0	24	2,764	13,206	1900	C4		6,286/20	
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	376	31	C4	10009	278 EAST 7TH STREET, 1B/2B			19	0	19	2,772	13,248	1920	C4		290,000	2/7/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	376	31	C4	10009	278 EAST 7TH STREET, 1C/1D			19	0	19	2,772	13,248	1920	C4		2,500	2/11/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	376	31	C4	10009	278 EAST 7TH STREET, 5A/6A			19	0	19	2,772	13,248	1920	C4		2,500	2/11/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	376	31	C4	10009	278 EAST 7TH STREET, 3A			19	0	19	2,772	13,248	1920	C4		2,500	2/11/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	376	31	C4	10009	278 EAST 7TH STREET, 4B			19	0	19	2,772	13,248	1920	C4		2,500	2/11/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	376	31	C4	10009	278 EAST 7TH STREET, 3C/D			19	0	19	2,772	13,248	1920	C4		2,500	2/11/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	376	31	C4	10009	278 EAST 7TH STREET, 3B			19	0	19	2,772	13,248	1920	C4		2,500	2/11/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	376	31	C4	10009	278 EAST 7TH STREET, 4C			19	0	19	2,772	13,248	1920	C4		2,500	2/11/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	376	31	C4	10009	278 EAST 7TH STREET, 1A			19	0	19	2,772	13,248	1920	C4		2,500	2/11/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	376	31	C4	10009	278 EAST 7TH STREET, 6C			19	0	19	2,772	13,248	1920	C4		2,500	2/11/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	376	31	C4	10009	278 EAST 7TH STREET, 2A			19	0	19	2,772	13,248	1920	C4		2,500	2/11/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	376	31	C4	10009	278 EAST 7TH STREET, 6C			19	0	19	2,772	13,248	1920	C4		1,289,168	12/18/19
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	376	31	C4	10009	278 EAST 7TH STREET, 4A			19	0	19	2,772	13,248	1920	C4		2,500	2/11/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	376	31	C4	10009	278 EAST 7TH STREET, 6B/6D			19	0	19	2,772	13,248	1920	C4		2,500	2/11/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	376	31	C4	10009	278 EAST 7TH STREET, 4D/5D			19	0	19	2,772	13,248	1920	C4		2,500	2/11/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	376	31	C4	10009	278 EAST 7TH STREET, 5B			19	0	19	2,772	13,248	1920	C4		125,375	3/13/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	376	31	C4	10009	278 EAST 7TH STREET, 2C/D			19	0	19	2,772	13,248	1920	C4		2,500	2/11/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	376	41	C4	10009	745 EAST 6TH STREET, 3C			28	0	28	4,542	18,254	1900	C4		625,000	9/12/19
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	376	41	C4	10009	745 EAST 6TH STREET, 2D			28	0	28	4,542	18,254	1900	C4		585,000	2/6/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	376	64	C4	10009	710 EAST 6TH STREET, 5D			20	0	20	2,102	9,750	1900	C4		249,508	8/3/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2B	384	6	C4	10009	9 AVENUE B			8	1	9	1,587	6,055	1900	C4		1,250,000	6/16/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2B	384	7	C7	10009	11 AVENUE B			8	1	9	1,586	6,000	1900	C7		1,250,000	6/16/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2B	390	50	C1	10009	209 EAST 7TH STREET, 1W			29	0	29	3,900	16,000	1900	C1		230,000	5/15/19
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	392	33	C7	10009	155 AVENUE C, 5A			17	1	18	1,909	8,441	1900	C7		84,413	12/16/19
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	397	33	C7	10009	14 AVENUE B			25	3	28	3,574	19,412	1925	C7		0	9/9/19
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	400	42	C7	10009	290 EAST 10TH STREET			22	24	46	4,684	25,460	1900	C7		2,500,000	6/16/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	401	13	C4	10009	508 EAST 6TH STREET			0	14	14	2,426	6,825	1920	C4		3,950,000	8/24/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	404	4	C7	10009	170 AVENUE A			25	2	27	3,020	15,162	1920	C7		0	9/9/19
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2A	404	66	C4	10009	289 EAST 10TH STREET			4	0	4	4,510	4,530	1900	C4		0	11/7/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2	406	27	C4	10009	544 EAST 13TH STREET, 6A/B			14	0	14	2,468	10,888	1900	C4		133,115	2/6/20
1	ALPHABET CITY	07 RENTALS - WALKUP APARTMENTS	2B	406	47	C4	10009	535 EAST 12TH STREET			8	1	9	2,581	5,698	1900	C4		0	12/18/19
1	ALPHABET CITY	08 RENTALS - ELEVATOR APARTMENTS	2	392	43	D9	10009	290 EAST 10TH STREET			14	0	14	2,768	14,572	2012	D9		0	5/20/20
1	ALPHABET CITY	08 RENTALS - ELEVATOR APARTMENTS	2	393	25	D5	10009	636-640 EAST 11TH STREET			30	0	30	7,109	27,362	1985	D5		0	9/11/19
1	ALPHABET CITY	08 RENTALS - ELEVATOR APARTMENTS	2	396	29	D6	10009	644 EAST 14TH STREET			50	2	52	10,998	66,043	2017	D6		31,289,811	4/29/20
1	ALPHABET CITY	08 RENTALS - ELEVATOR APARTMENTS	2	405	17	D9	10009	520 EAST 12TH STREET			41	0	41	5,163	31,500	1920	D9		0	7/26/19
1	ALPHABET CITY	09 COOPS - WALKUP APARTMENTS	2	373	40	C6	10009	327 EAST 3RD STREET, 4B			0	0	0	0	0	1920	C6		550,000	10/30/19
1	ALPHABET CITY	09 COOPS - WALKUP APARTMENTS	2	373	40	C6	10009	327 EAST 3RD STREET, 3E			0	0	0	0	0	1920	C6		495,000	3/12/20
1	ALPHABET CITY	09 COOPS - WALKUP APARTMENTS	2	373	46	C6	10009	317 EAST 3RD STREET, B			0	0	0	0	0	1920	C6		690,000	4/6/20
1	ALPHABET CITY	09 COOPS - WALKUP APARTMENTS	2	373	46	C6	10009	317 EAST 3RD STREET, 13			0	0	0	0	0	1925	C6		590,000	3/4/20
1	ALPHABET CITY	09 COOPS - WALKUP APARTMENTS	2	373	49	C6	10009	311 EAST 3RD STREET, 30			0	0	0	0	0	1920	C6		465,000	10/29/19
1	ALPHABET CITY	09 COOPS - WALKUP APARTMENTS	2	373	49	C6	10009	311 EAST 3RD STREET, 29			0	0	0	0	0	1920	C6		420,000	10/4/19
1	ALPHABET CITY	09 COOPS - WALKUP APARTMENTS	2	376	16	C6	10009	248 EAST 7TH STREET, 3,4			0	0	0	0	0	1921	C6		560,000	5/26/20

## NYC | One Two Three Family and Mix Used Property Search Map: Manhattan

Enter your Block and Lot to search.

1/Block / Lot

Source Data

- NYC DoITT CityGML
- OpenStreetMap

Styling

- Source colors
- Color by height

Heights

Zoom to Choose

- Enable shadows
- Flyover mode

Learn more about 3DTies

Colors by height

- 0 to 5 meters
- 5 to 10 meters
- 10 to 25 meters
- 25 to 50 meters
- 50 to 100 meters
- 100 to 200 meters
- 200 to 300 meters
- Above 300 meters

Palette

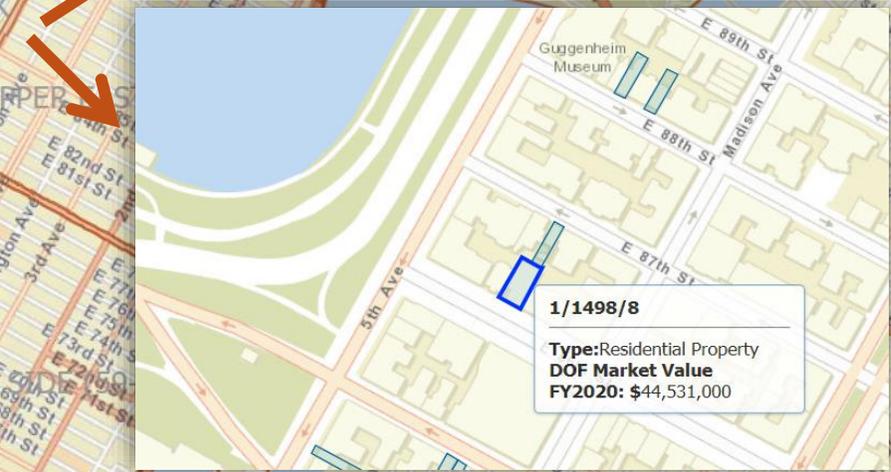
60s Aug 1 2015 16:00:00 UTC

CESIUM Ion

Building data courtesy of NYC OpenData portal. Download this 3D Tiles dataset. Data attribution

Aug 1 2015 00:00:00 UTC Aug 1 2015 12:00:00 UTC Aug 1 2015 16:00:00 UTC Aug 1 2015 20:00:00 UTC Aug 2 2016 00:00:00 UTC Aug 2 2016 06:00:00 UTC

UPPER WEST SIDE (96-110) HARLEM-CENTRAL



# 紐約市評價比率AS不高

1. 以下圖所示，中央公園旁有戶房地產，市價達44,531,000美金，但課稅評價僅2,671,860，亦即僅占6%。
2. 此評價比率AS僅6% (AV/MV)，甚至低於紐約所要求之21%均化率 (equalization rate)。

**Parcel: 1/1498/8**

**Address:** 9 EAST 86 STREET  
**DOF Market Value FY2020:** \$44,531,000

**Total Units:** 1  
**Gross SQFT:** 20,507 SQFT  
**Stories:** 6  
**Year Built:** 1917  
**Land Area:** 5,226 SQFT

[View Property Tax Bills](#)  
[Exemptions and Abatements](#)  
[Challenge Your Assessment](#)

**NYC**  
Department of Finance

**One Two Three Family/ Mix Used House Property Characteristics**

**Address:** 9 EAST 86 STREET  
**Borough/Block/Lot:** 1/1498/8

**Assessment Information:**  
 DOF Market Value: \$44,531,000  
 Actual Assessed Value: \$2,671,860  
 Effective Market Value: \$44,531,000

**Building Information:**  
 Building Frontage: 52 ft  
 Building Depth: 80 ft  
 Living Area: 20,507 sqft  
 Total Units: 1  
 Stories: 6  
 Year Built: 1917

**Commercial Area:** --  
 Exterior Condition: Good  
 Building Style: Town House  
 Construction Type: Brick  
 External Wall: Brick/Masonry  
 Proximity: --  
 Basement: --

**Land Information:**  
 Land Frontage: 51.83 ft  
 Land Depth: 100.67 ft  
 Land Area: 5,226 sqft  
 Zoning: R10

**Neighborhood Information:**  
 Neighborhood Name: UPPER EAST SIDE (79-96)  
 Median DOF Value: \$8,015,000  
 Median Sales Prices (Sales from Jan. to Dec. 2018.):  
 One Family House: \$10,500,000  
 Two Family House: \$7,200,000  
 Three Family House: \$6,000,000

Street View: [Get Street View](#)  
 Comparable Sales: [Find Comps](#)

**Useful Links:**  
[View Property Tax Bills](#)  
[Exemptions and Abatements](#)  
[Challenge Your Assessment](#)



資料來源：[https://www1.nyc.gov/assets/finance/jump/property-data-maps/tc1map\\_mh0201.html](https://www1.nyc.gov/assets/finance/jump/property-data-maps/tc1map_mh0201.html)

# 亞特蘭大DeKalb County採五件案例加權平均 合檢驗指標

Subject Parcel	Comparable-1	Comparable-2	Comparable-3	Comparable-4	Comparable-5
Parcel ID: 18 365 03 001	18 365 03 001	18 377 02 030	18 365 05 010	18 377 01 039	18 365 03 008
Card / Set#: 1 / 1	CompSheet Form: 1095605	1111798	1079975	1121481	1123446
Salekey:			<input type="checkbox"/> User Selected Comps		
WINDING BRANCH	WINDING BRANCH	DUNWOODY KNOLL	HIDDEN BRANCHES	WYNTERHALL	WINDING RIDGE
CIR	CIR	DR	DR	DR	CT
Neighborhood: 0002	0002	0002	0002	0002	0002
Total Acres: .0000	.0000	.0000	.0000	.0000	.0000
Living Units:					

Valuation					
Sale Price:	485,000	445,000	489,900	465,000	440,000
Sale Date:	26-FEB-15	14-AUG-15	07-AUG-14	20-NOV-15	16-DEC-15
ADJ SALE PRICE:	477,530	449,750	490,720	497,970	482,340
Distance:	30	62	63	75	79
Weighted Est:	478,950				
Validity Code:	0	0	0	0	0
SALEKEY:	23605097	1095605	1079975	1121481	1123446
MRA EST:	477,580	460,800	452,270	421,360	413,240
XCOORD:	2241943	2241943	2243968	2242942	2242223
YCOORD:	1436831	1436831	1439709	1438114	1436662
BNKDSTSF:	27.83	0	0	0	0
RELDSTSF:	55.66	0	0	0	0
FCC:	2				

Dwelling Data					
Story Height:	2	2	2	2	1
Style:	09-SINGLE FAMILY RES				
Year Built:	1970	1970	1973	1971	1969
Exterior Wall:	3-MASONRY & FRAME	3-MASONRY & FRAME	3-MASONRY & FRAME	1-FRAME	3-MASONRY & FRAME
SFLA:	2783	2783	2840	2776	2721
CDU:	GD-GOOD	GD-GOOD	P-AVERAGE +	GD-GOOD	AV-AVERAGE
Grade:	025	025	025	025	025
Full Baths:	2	2	2	3	3
Half Baths:	2	2	1	1	0
Finished Basement:	846	846	807	1137	692
Unfinished Basement:	285	285	327	0	388
Total Basement:	1131	1131	1134	1137	1080
Basement Cars:					
Att Gar Area:	518	518	484	558	506
Det Gar Area:	0	0	0	0	0
Carport Area:	0	0	0	0	0

Pricing Info					
Appraised Value:	479,600	532,600	508,300	514,800	432,800
Market Value:	479,620				438,700

MODEL	Count	Median	WgtMean	COD	PRD	PRB
1) DUNWOODY	906	1.005	1.000	7.290	1.007	-0.027
2) BROOKHAVEN	571	1.002	1.000	7.197	1.008	-0.020
3) CHAMBLEE / DORAVILLE LOW	300	1.000	1.000	10.268	1.015	-0.046
4) CHAMBLEE / DORAVILLE HIGH	1,225	1.004	1.000	7.581	1.008	-0.024
5) DECATUR	485	0.999	1.000	6.621	1.006	-0.015
6) CENTRAL EAST DEKALB VERY LOW	856	1.008	0.998	15.158	1.032	-0.102
7) CENTRAL EAST DEKALB LOW	1,518	1.008	1.000	11.974	1.020	-0.052
8) CENTRAL EAST DEKALB MID TO HIGH	980	1.003	1.000	11.413	1.017	-0.025
9) GRESHAM PARK	485	1.008	1.000	13.265	1.023	-0.030
10) MCAFEE / SOUTH CANDLER	1,062	1.001	1.000	16.721	1.041	-0.090
11) EAST ATLANTA WOODS	1,253	0.998	1.000	8.338	1.010	-0.029
12) MORNINGSIDE / DRUID HILLS	384	1.003	1.000	9.194	1.007	0.004
13) NORTH DRUID HILLS / BRIARCLIFF	2,226	1.000	1.000	9.987	1.012	-0.029
15) STONE MTN / LITHONIA / SNELL	1,841	0.994	1.000	12.071	1.022	-0.119
16) STONE MTN / LITHONIA/ SNELL2	2,487	0.998	1.000	8.193	1.012	-0.049
17) ELLENWOOD CONLEY	585	0.999	1.000	8.922	1.012	-0.051
18) CONDO NORTH LOW	461	1.000	1.000	8.551	1.012	-0.084
19) CONDO NORTH MEDIUM	1,074	0.999	1.000	6.852	1.007	-0.063
20) CONDO NORTH HIGH	851	1.001	1.000	6.061	1.004	0.003
21) CONDO IN TOWN MEDIUM	607	1.011	1.000	10.887	1.021	-0.128
22) CONDO IN TOWN HIGH	508	1.006	1.000	6.716	1.007	-0.021
23) CONDO EAST	1,246	1.002	1.000	7.858	1.008	-0.009
24) CONDO SOUTH	676	1.003	1.000	7.699	1.002	0.018
<b>OVERALL</b>	<b>22,587</b>	<b>1.001</b>	<b>1.000</b>	<b>9.673</b>	<b>1.014</b>	<b>-0.014</b>

# 北市財政局參加美國國際估價官研討會 提高我國能見度

陳逸群

+ 追蹤

2023-08-31 21:01

簡

分享 0

LINE

f

...

# LA當地媒體報導與LA估價官財產估價交流

ISSN 1682-9026

第五十三卷 第一期  
中華民國一十三年一月  
Vol. 53 / No. 1  
Jan. 2024

目錄

財稅研究  
PUBLIC FINANCE REVIEW

兩稅合一制度對所得分配不均之影響—以合成控制法分析.....	連 昱 羽 伍 大 閏 石 恩 銘..... 1
綠色認證對債券信用利差之評估分析.....	陳 國 標 張 士 傑 陳 松 興.....31
標租國有非公用不動產標脫與否及溢價率影響因素.....	鄒 佳 蓉 林 子 欽 廉 凱 君..... 73
參加2023年國際估價官協會會議對我國之啟發—臺北市房屋稅路稅率調整.....	游 適 銘.....111
全球最低稅負制過渡期安全港條款之探討—以我國上市半導體業公司為例.....	王 焜 璣.....132
海關變賣貨物導入臺北惜物網標售之探討.....	張 雅 惠.....163
影響我國優質酒類認證制度因素之分析.....	陳 素 伊.....172



$$COD = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N |R_i - R^{med}|$$

$$PRD = \frac{\sum_{i=1}^N A_i / S_i}{N} \div \frac{\sum_{i=1}^N A_i}{\sum_{i=1}^N S_i}$$

Tax rate

Assessment ratio

COD

邁阿密 多雲雷雨 79-90

### 台北市財政局訪問洛縣估價辦公室進行業務交流

# 2023泛太平洋估價會議詢問紐西蘭 電腦估價異議 是否回歸傳統三法答辯?



## "Mass Appraisal in Australia" (Cont'd)

- MY EXPERIENCE IS PREDOMINANTLY IN THE GOVERNMENT "RATING & TAXING" AREA WITHIN THE STATE OF VICTORIA
- MASS VALUATION OF PROPERTIES ACCOUNTS FOR (ANNUALLY):
  - MUNICIPAL (LOCAL GOVT.) RATES - \$6 BILLION
  - STATE LAND TAX - \$6 BILLION
  - FIRE SERVICE LEVY - \$850 MILLION
  - METROPOLITAN IMPROVEMENT LEVY - \$208 MILLION
  - COVID DEBT LEVY - \$1.15 BILLION
  - CONGESTION LEVY - \$208 MILLION
  - WIND FALL GAINS TAX - \$40 MILLION

**TOTAL \$14.5 BILLION**



按下 [Esc] 即可結束全螢幕模式



The **Torrens** title system is a method of recording and registering land ownership and interests.

2012年拜訪維多利亞  
總估價師、墨爾本估  
價部門  
托倫斯爵士



Valuer-General Victoria  
Robert Marsh

## "Mass Appraisal in Australia" (Cont'd)

<https://www.facebook.com/100008432201329/videos/858164952048812/>

## Property assessment type, Australia SMG(submarket group) like district value

The types of value used in Victoria are:

### •Site Value (SV)

The SV is the value of the land only, and assumes the land is vacant with no improvements (such as buildings).

### •Capital Improved Value (CIV)

The CIV is the assessed market value of the property including both land (SV) and all improvements (such as buildings).

### •Net Annual Value (NAV)

The NAV for residential and primary production properties is 5 per cent of the capital improved value.

NAV for **non-residential** properties is the greater of either:

- the estimated annual market rental of the property minus all legislated expenses to maintain that property (except council rates) OR 5 per cent of CIV

•SV, CIV and NAV are defined in the [Valuation of Land Act 1960](#)

Site Value focus on land such as NSW

Capital Improved Value such as Victoria

# 2024年拜訪Clark郡估價局

1. 來到拉斯維加斯先拜訪Clark郡估價局
2. 與副局長Mary Ann討論，全郡需查估83.6萬筆(北市房屋131萬戶)不動產，反映市價之總估值達3711億USD，評價比35%(北市約15%)及各項減免後，淨估值1299億USD。
3. 改良物是採用Marshall & Swift重置成本扣減累積折舊，再加上土地價值為房地總價。土地價值如無素地案例，則採抽出法或分配法分析合理地價，目前尚未正式採用複迴歸模型，COD及PRD等公平性指標都會遵守。(北市112年房屋現值調整已應用)
4. 法定稅率即使3%，但考慮評價比後，有效稅率不到1%(北市約0.14%)。賭博產業及飯店會採收益法估價，若低於成本法則會加大表定每年1.5%折舊率以反映市場。



估價辦公室約130位員工，估價師占兩成

第 100 期，民國 112 年 9 月 11 日

發行人：白仁德 系主任

本期主編：陳奉瑤

編輯：政治大學地政學系學術發展委員會

地址：臺北市 116 文山區指南路二段 64 號

電話：(02)2938-7106 傳真：(02)2939-0251

網址：<http://landeconomics.nccu.edu.tw>

## 國際估價官研討會 IAAO 能為台灣帶來的啟發?

游適銘

(臺北市政府財政局長、政治大學  
地政學系兼任助理教授)

### 一、會議緣起

國際估價官研討會 IAAO

(International Association of Assessing Officers), 全美有數萬名估價官, IAAO 為估價官員國際組織, 研討會深入探討不動產估價含住宅類型、商業、產業及農業, 評估技術及地理資訊系統 (GIS) 等實務執行面評價課稅議題。年度研討會每年都有美加地區約 1 千多名各州估價官及各國代表出席, 是年度國際間最大規模房地產評價盛會, 美國及加拿大多數城市皆由估價官採電腦估價 (CAMA) 查估房產稅估值據以課稅。IAAO 現任主席 Patrick 是佛羅里達州希爾斯伯勒縣 (Hillsborough County) 估價官。接任主席 Rebecca 為明尼蘇達州明尼西波利斯市

短期先修正地價調查估計規則第 23 條, 將宗地單位地價之計算方法第一、二款: 「一、屬於繁榮街道路線價區段之土地, 由直轄市或縣 (市) 地政機關依繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則計算。二、其他地價區段之土地, 以區段地價作為宗地單位地價。」合併修正為「由直轄市或縣 (市) 地政機關依宗地單位地價計算原則計算」; 中期修正第 21 條: 「估計區段地價之方法如下: 一、有設置並查估地價基準地之區段, 以基準地價為各該區段之區段地價。二、無設置地價基準地之區段, 以區段內選定代表性基準地所查估之地價為區段地價。」; 長期而言, 直接推估各宗地地價, 不須再以區段地價做為過渡。宗地地價於都會區直接採三件比較標的, MRA 決定調整率客觀決定; 美國洛杉磯郡及鹽湖城估價辦公室估價對我國之啟發  
鄉村區等較無法應用 MRA 地區, 則先以代表性基準地考量個別影響因素修正。

- 題名: [美加財產稅電腦估價談國內地價精進方向:](#)
- 作者: [游適銘](#)
- 書刊名: [土地問題研究季刊](#)
- 卷期: 18:3=71 2019.09[民108.09]
- 頁次: 頁66-81

- 題名: [揭開美加財產稅電腦估價面紗--臺灣可學的課題:](#)
- 作者: [游適銘](#)
- 書刊名: [土地問題研究季刊](#)
- 卷期: 18:4=72 2019.12[民108.12]
- 頁次: 頁53-73

- 題名: [溫哥華空屋稅實施經驗及成效之啟發:](#)
- 作者: [游適銘](#)
- 書刊名: [財稅研究](#)
- 卷期: 49:1 2020.01[民109.01]
- 頁次: 頁149-166

- 題名: [參加2023年國際估價官協會會議對我國之啟發--臺北市房屋稅路段率調整:](#)
- 作者: [游適銘](#)
- 書刊名: [財稅研究](#)
- 卷期: 53:1 2024.01[民113.01]
- 頁次: 頁111-131

美國洛杉磯郡及鹽湖城估價辦公室估價對我國之啟發  
[游適銘](#)《土地問題研究季刊》22卷4期 (2023/12) Pp. 2-16

正本  
發文方式：郵寄

安富財經科技股份有限公司

檔 號：  
保存年限：  
開會通知單

受文者：游適銘副署長

發文日期：中華民國111年7月28日  
發文字號：安富財經字第2022072801號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：第一次專家學者座談會會議資料

開會事由：召開內政部「111年建置電腦大量估價模型案」第1次專家學者會議

開會時間：111年8月3日(星期三)上午10時

開會地點：線上會議 (Google Meet)

主持人：鄧筱蓉博士

聯絡人及電話：呂哲源專案經理(02)23979993

出席者：林秋綿副教授、游適銘副署長、張能政估價師、楊峻璋估價師、謝坤龍估價師、內政部地政司、臺北市府地政局、新北市政府地政局、桃園市政府地政局、臺中市府地政局、臺南市政府地政局、高雄市政府地政局、宜蘭縣政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、彰化縣政府、南投縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、花蓮縣政府、臺東縣政府、澎湖縣政府、金門縣政府、連江縣政府、基隆市政府、新竹市政府、嘉義市政府

列席者：  
謝士

# 內政部基準地價加權查估

action

- 111.8.3與談內政部基準地價加權查估，研究團隊對我博論有一些參考
- 這兩天我也把99年的博論重新翻閱，當時蒐集國外文獻也寫信問paper外國作者，很榮幸估價權重主題於國內外都曾獲獎過~今天線上開會人數達102人，欣見地價老友共同為地價精進持續努力!



游適銘正在分享螢幕畫面

21

- 納入增建及商業樣本，虛擬變數如何設定?
- 美加財產稅電腦估價談國內地價精進方向「土地問題研究季刊」NO.71(2019.09, Vo.18, No.3)
- 馬里科帕(Maricopa) 美國亞利桑那州，住宅市場區域部分可分為27個，再進一步細分為近鄰地區，鄉村地區少則5個近鄰地區、都會地區多則43個近鄰地區：

類型	估價方式	比重
住宅不動產	屬透天厝 (Single Family Residential) 或大廈區分建物 (Condominiums)，分別應用 27 種及 18 種市場回歸模型，其中包含超高大樓模型	78%
住商空地	住宅用地應用 15 個回歸模型、商業用地 6 個回歸模型	12%
公寓	2-12 間的小公寓採市場模型、13 間以上的大公寓採收益模型	2%
商業類	商業區分建物、倉庫及工業不動產，及小於 22,000 平方英尺小型辦公室採市場模型	8%
農業用地及高爾夫球場地		

還有另外 95 位使用者

上午11:32 | rgq-rehv-whc

Karen Teng正在分享螢幕畫面

## 110年度權重應用方法

根據去年度研究成果，依不同用地、不同估價方法之情境，分別給予對應之權重比例

**STEP1 價格離散判斷**  
例三名價格離散，顯示價格離散提醒字樣；倘有其中兩種類組之價格較為收斂，則捨棄價格差異較大結果之方法。

**STEP2 情境式權重應用**

情境式應用	估價方法	比較法	土地模型	土地開發分析法
	三種方法	25%	50%	25%
住宅用地	比較法及土地模型	33%	67%	-
商業用地	土開法及土地模型	-	67%	33%
	比較法及土開法	50%	-	50%
工業用地	比較法及土地模型	67%	33%	-
農業用地	(無土開法)	-	-	-

上午10:10 | rgq-rehv-whc

# 林老師自2005年定期邀集產官學翻譯IVS 2017年起將不動產擴大為“資產或債務”

## IVS- We study since 2005 under leadership of prof. Lin~



### Asset Standards

- IVS 200 Business and Business Interests
- IVS 210 Intangible Assets
- IVS 220 Non-Financial Liabilities
- IVS 300 Plant and Equipment
- IVS 400 Real Property Interests
- IVS 410 Development Property
- IVS 500 Financial Instruments

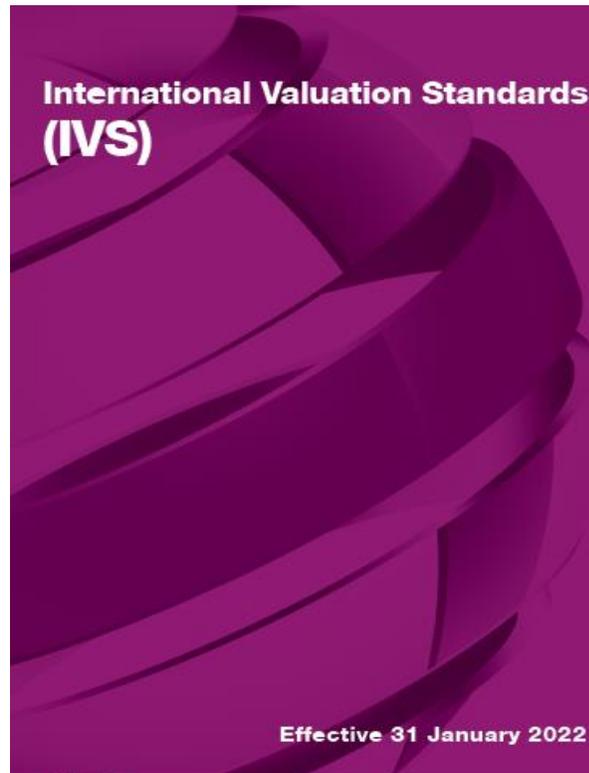
### 30. IVS-Defined Basis of Value – Market Value

30.1. Market Value is the estimated amount for which an **asset or liability** should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

- General Standards
- IVS 101 Scope of Work
- IVS 102 Investigation and Compliance
- IVS 103 Reporting
- IVS 104 Bases of Value
- IVS 105 Valuation Approaches

Shih-Ming You 新增了 3 張相片 — 在 Bank Station · 3月24日 1:43 · United Kingdom 倫敦 ·

第9站-估價最高殿堂-國際評價準則委員會  
此行與IVSC CEO交流，台灣估價與國際接軌，當我簡報台灣估價show出估價學會理事會照片，對方說羨慕我們開會可以邊吃大餐~IVSC也拍照此交流要當作國際推廣案例。Visit International Valuation Standards Council, exchanging appraisal theory and practice with CEO Nick and communication director Richard.



1. 2005(V7) : MV and 9 Non-MV
2. 2007(V8) : MV and valuation other than MV
  - 1) Four new ones: Basis of value, Fair value, Special purchaser, and Synergistic value
  - 2) Delete seven ones: value in use ; going concern value ; insurable value ; assessed, rateable, or taxable value ; salvage value ; liquidation or forced sale value ; and mortgage lending value
3. 2011(9) until IVS(2022): Bases of value~ Market value, Investment value/worth (Synergistic value), Fair value, Liquidation Value

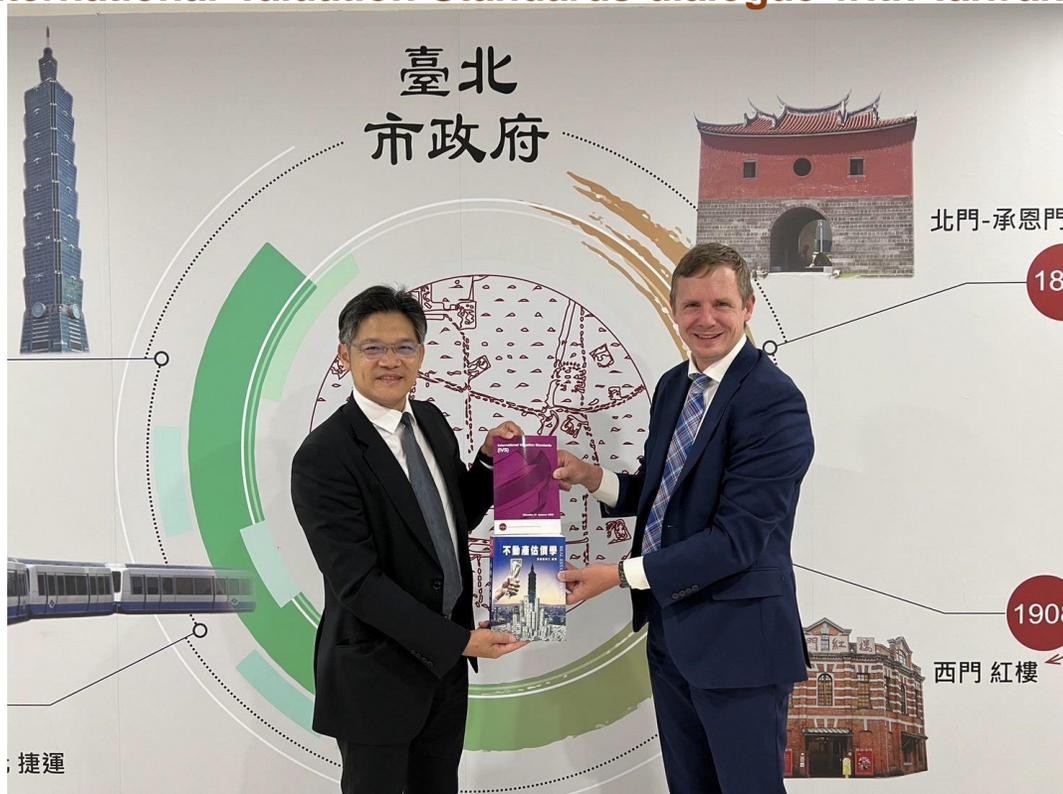
# 美國加拿大財產稅多採CAMA及MRA IVS有規範

邀請IVSC CEO來北市府

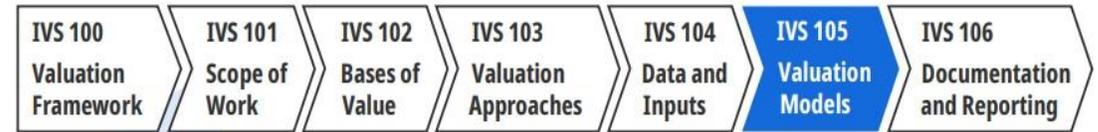
## Valuation Model defined in IVS

10.33. Valuation Model A quantitative implementation of a method in whole or in part that converts input data into outputs used in the development of a value (see IVS 105 Valuation Models).

### International Valuation Standards dialogue with Taiwan



International Valuation Standards | Exposure Draft April 2023



## IVS 105 Valuation Models

Contents	Paragraphs
Introduction	10
Use of a Service Organisation	20
Characteristics of Suitable Valuation Models	30
Model Selection	40
Valuation Model Use	50
Valuation Model Documentation	60

### 10. Introduction

10.1. *Valuation models* applies statistical, economic, financial, or mathematical theories, techniques, and assumptions to develop *value* (see IVS 103 *Valuation Approaches*).

<https://www.ivsc.org/consultations/>



- 臺北市政府財政局於7月24日舉辦「國際評價準則與臺灣估價界的對話座談會(Symposium on the International Valuation Standards Dialogue with Taiwan)」，邀請國際評價準則委員會 ( International Valuation Standards Council ; IVSC ) 執行長Nicholas Talbot到臺北市政府演講
- 與國內不動產/資產評價產官學界對話，接軌國際評價技術規範(促成我國加入IVSC)

[https://www.gov.taipei/News\\_Content.aspx?n=F0DDAF49B89E9413&sms=72544237BBE4C5F6&s=97E029DEC674BA4C](https://www.gov.taipei/News_Content.aspx?n=F0DDAF49B89E9413&sms=72544237BBE4C5F6&s=97E029DEC674BA4C)



# IVSC已同意我國加入會員

從二十年前林英彥老師號召產官學研讀並翻譯國際評價準則(IVS)，2018年我到倫敦拜訪IVSC執行長估價交流，去年七月邀CEO來市府辦國際評價產官學研討會，國內估價師公會、會計研究發展基金會(ARDF)等都有意加入，經各方協調共識ARDF先前有加入國際組織經驗先申請，並共推我擔任申請入會籌備主委。經幾次開會討論入會申請書，IVSC已同意我國加入會員，謝謝ARDF出錢出力，看到IVSC官網已有我國加入，感覺很棒!



**N** Nick Talbot - IVSC 2023/6/26  
Dear Mr. You, How are you? I hope you have been well these last few

---

23

**N** Nick Talbot... 1月8日  
寄給我

Hello Mr. You,

Yes thank you for all of your efforts and I am pleased that we seem to have been able to navigate this successfully and build on the event and meetings which you so kindly organised.

[https://www.facebook.com/permalink.php?story\\_fbid=pfbid031t1MN8V4jXGG5EpnFm8bp7KAk6tKHtvX9EW1VFW23ufF2cHzi5jdKzbrpCAiifYl&id=100008432201329](https://www.facebook.com/permalink.php?story_fbid=pfbid031t1MN8V4jXGG5EpnFm8bp7KAk6tKHtvX9EW1VFW23ufF2cHzi5jdKzbrpCAiifYl&id=100008432201329)

Thanks Shih-Ming, sounds like a positive development. Hope you enjoyed the IAAO conference.

2023年10月2日

**Shih-Ming You** · 下午3:54  
Dear Nick:  
We convened a meeting including ARDF, National appraiser guild and National accountant guild to discuss IVSC member initiative at KPMG office located Taipei 101.

2023年10月8日

**Nicholas Talbot** · 晚上8:49  
Sounds good Shih-Ming, hope it went well!

# IVS2024年最新版

2023年邀CEO Nick來台辦論壇，CEO也已介紹了架構，~最新版IVS一般準則(General Standards)分為七章；資產準則(Asset Standards)分為八章。國內估價技術規則及全聯會技術公報，都可藉機多參考

~

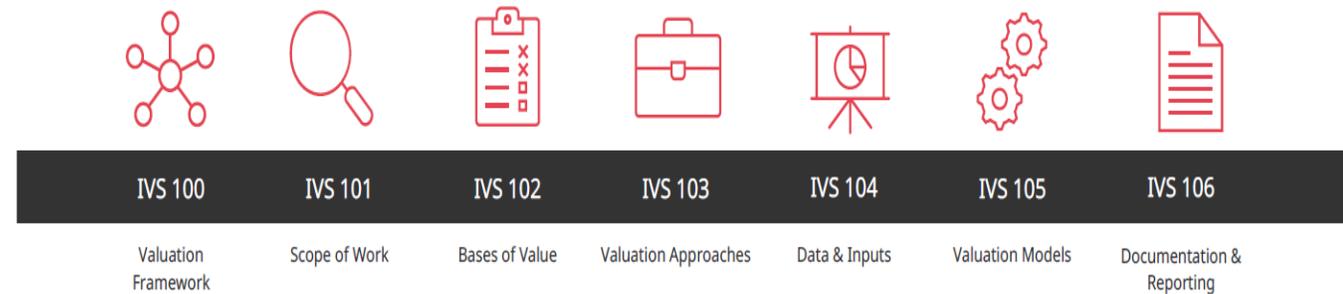
- IVS 100 估價架構(Valuation framework)
- IVS 101 工作範圍(Scope of Work)
- IVS 102 價值基礎(Bases of Value)
- IVS 103 估價方法(Valuation Approaches)
- IVS 104 資料輸入(Data & input)
- IVS 105 估價模型(Valuation model)
- IVS 106 文件及報告(Documentation & Reporting)

資產準則(Asset Standards)，分為八章：

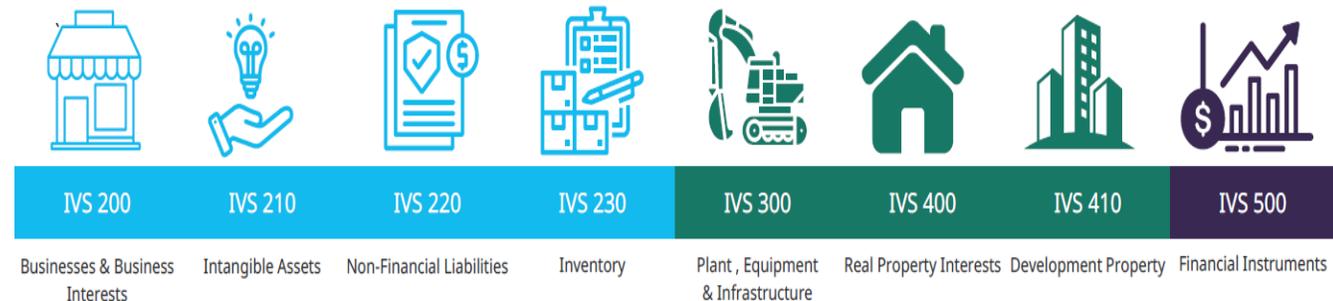
- IVS 200 企業和商業利益(Businesses and Business Interests)
- IVS 210 無形資產(Intangible Assets)
- IVS 220 非金融負債(Non-Financial Liabilities)
- IVS 230 存貨(Inventory)
- IVS 300 廠房及設備(Plant and Equipment)
- IVS 400 不動產權益(Real Property Interests)
- IVS 410 開發性財產(Development Property)
- IVS 500 金融工具(Financial Instruments)

## Structure of IVS

### IVS General Standards



### IVS Asset Standards



# 高雄高等行政法院高等庭(含改制前高雄高等行政法院) 徵收補償32件

裁判字號：高雄高等行政法院 109 年度訴字第 276 號判決

裁判日期：民國 110 年 03 月 24 日

裁判案由：徵收補償

**主文：訴願決定及原處分（即被告民國109年4月27日府地價字第1090504175號函之復議處分）均撤銷。**

為辦理「國道1號永康交流道聯絡道工程4-11-40M都市○○道路案」（下稱系爭工程），申請徵收臺南市安南區（下同）東和段6地號等62筆土地，並一併徵收其土地改良物，經內政部以民國108年10月9日台內地字第1080265619號函核准，並經被告以108年11月13日府地用字第0000000000A號公告徵收，公告期間自108年11月14日起至同年12月13日止。原告所有東和段26、26-1地號及與他人共有東和段9地號、和農段205-2、205-3地號等5筆土地（下稱系爭土地）位於上述徵收範圍內，原告認補償地價遠低於市價，以108年12月13日異議書提出異議

主張要旨：

1、與系爭土地相鄰之東和段27-3地號土地所有人蘇淑芬，近期委託中信房屋仲介買賣之價格，總金額為44,500,000元，由面積1329.34平方公尺換算其價格為每平方公尺33,475元，乃原處分陳稱每平方公尺價格14,621元的2.29倍

五、本院的判斷：

(一)前提事實：

1、如爭訟概要欄所記載之事實，已經兩造各陳在卷，並有被告108年11月13日府地用字第0000000000A號公告（第93-95頁）、原告108年12月13日異議書（第95頁）、被告108年12月31日異議處分（第99-105頁）、原告109年1月31日異議書（第106-107頁）、被告109年4月27日復議處分（第92頁）、訴願決定書（第2-10頁）附訴願卷可查，足以信實。

2、又被告自陳於法定蒐集期間之半年內（農業區）共調查20個買賣實例，但均未填寫買賣實例調查表，只有放寬蒐集期間至1年而增加之買賣實例其中1件有填寫買賣實例調查表等事實（詳見本院109年12月16日準備程序筆錄），亦有被告所提案例蒐集期間放寬前後調查之買賣實例列表（農業區）為憑，可以認定。

(四)綜上所述，被告僅因宗地條件或道路條件不同等因素，即認該買賣實例不宜選取為比較標的，而逕於其他地區選取比較標的，以推估比準地試算價格，未依查估辦法第7條及第8條規定，於有特殊情況時，應先就實例作價格修正，並將之記載於買賣實例調查估價表，即逕予排除，應認原處分之查估程序有瑕疵，且足以影響市價查估之合法性；訴願決定未予糾正，亦有違誤，原告訴請撤銷訴願決定及原處分（含復議結果），為有理由，應予准許。至於原告求為判決逕命被告應作成再給付原告26,405,113元之行政處分部分，因系爭土地之徵收補償地價，尚待被告依法定程序完成查估後方能確定，故本件事證尚未明確，本院無從自為判決，爰依行政訴訟法第200條第4款規定，就此請求有理由部分，判命被告應依本判決之法律見解另為適法之處分，並就其請求未達全部有理由部分，予以駁回。

# 房貸授信參考實價登錄須留意事項

內政部不動產交易實價查詢服務網



陳碧源

2022年1月11日 · 已公開

傷腦筋的「帶嫁妝」....

或許游適銘副署長提到的美國實價登錄方式，比較好....

實價登錄應該扣除嫁妝的申報方式，才不會誤導.....



HOUSE.UDN.COM

帶「嫁妝」賣天價！台中宝格再見9字頭 | 房地產

實價揭露，大陸建設的七期綠園道首排豪宅「宝格」，去年11月20樓戶的實品屋，以總價約1.4...

你、張鈺光、蕭輔導和其他33人

4則留言

2022曾下載近兩年北市實價open data有六萬多筆成交價，篩選備註欄註明"含"房仲費有178筆、裝潢費231筆、地政士服務費107筆。其中含裝潢費就有500萬元及仲介費38萬元者...但有很多備註欄只填有含各類費用卻沒寫金額擔心實價網被普遍墊高...

遏止建商不當炒作很重要，比對以前預售屋申報書

<https://www.land.moi.gov.tw/upload/d5-202006121753435.pdf>

跟新制預售屋申報書

<https://www.land.moi.gov.tw/upload/k3-20210520100353.pdf>

後者多了"交易總價包含下列非屬預售屋價格之費用"欄位

後來一般申報表也有了

<https://www.land.moi.gov.tw/upload/d1-20200612175343.pdf>

即使強調"交易總價未包含者免填"但就怕有心人士能填就填

11. 備註欄 (無下列情事者免填)

① 交易總價包含下列非屬不動產價格之費用：  
 (交易總價未包含者免填；包含但無法拆分者，勾選後免填價額)

裝潢費：\_\_\_\_\_ 萬 \_\_\_\_\_ 元

傢俱設備費：\_\_\_\_\_ 萬 \_\_\_\_\_ 元

土地增值稅或其他稅費：\_\_\_\_\_ 萬 \_\_\_\_\_ 元

仲介費：\_\_\_\_\_ 萬 \_\_\_\_\_ 元

地政士服務費：\_\_\_\_\_ 萬 \_\_\_\_\_ 元

其他：\_\_\_\_\_ 費，金額：\_\_\_\_\_ 萬 \_\_\_\_\_ 元

# 徵收市價查估個案探討

開會事由：臺北市地價及標準地價評議委員會第102次會議

開會時間：113年1月29日（星期一）上午9時30分

主席：李四川主任委員

1. 「景美溪左岸萬壽橋上游防汛道路改善工程」土地徵收補償市價評議案。（提案單位：工務局水利工程處）
2. 「成福路121巷43弄至149巷道路興建工程」土地徵收補償市價評議案。（提案單位：工務局新建工程處）
3. 「昌吉街至迪化街2段146巷間計畫道路興建工程」土地徵收補償市價評議案。（提案單位：工務局新建工程處）
4. 「羅斯福路5段53巷道路興建工程」土地徵收補償市價評議案。（提案單位：工務局新建工程處）
5. 「西園路2段39巷周邊道路興建工程」土地徵收補償市價評議案。（提案單位：工務局新建工程處）
6. 「桂林路65巷道路興建工程」土地徵收補償市價評議案。（提案單位：工務局新建工程處）
7. 「中山436號公園新建工程」土地徵收補償市價評議案。（提案單位：工務局公園路燈工程管理處）
8. 「北投22號（北投社三層崎）公園擴建工程」土地徵收補償市價評議案。（提案單位：工務局公園路燈工程管理處）

# 結語

徵收補償市價合理補償

實價登錄應避免哄抬影響

電腦估價考慮個別因素應落實

地價基準地宜提高利用價值



INTERNATIONAL MASTERS GAMES ASSOCIATION

WORLD MASTERS GAMES 2025  
TAIPEI CITY NEW TAIPEI CITY

**2025 雙北世界壯年運動會**  
WORLD MASTERS GAMES

即刻開始報名

運動無界 | 人生無限 SPORTS beyond AGE! LIFE without LIMITS!



**2025 雙北世界壯年運動會**

WORLD MASTERS GAMES  
雙北世界壯年運動會  
2025  
TAIPEI CITY NEW TAIPEI CITY

2025 **5.17 - 5.30** | 運動無界 | 人生無限  
主辦單位：臺北市政府 新北市政府 SPORTS beyond AGE! LIFE without LIMITS!

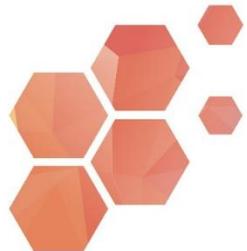
廣告

# Thank you for your attention!



財政增值  
財源永續

Finance Value-added  
&  
Revenue Sustainability



Supporting  
Construction  
以  
財政  
支持  
建設



永續共融 希望首都

Cultivating  
Finance  
以  
建設  
培養  
財政

提升財政效能  
Boost Financial Performance

推動促參開發  
Promote Development Participation

強化稅費合理  
Strengthen Revenue/Tax Reasonableness

創造市產價值  
Create Values of City Properties