

彰化市大埔截水溝堤岸道路拓寬工程 (都市計畫土地)-協議價購說明會

委託單位：彰化縣彰化市公所

評估單位：卓越不動產估價師事務所

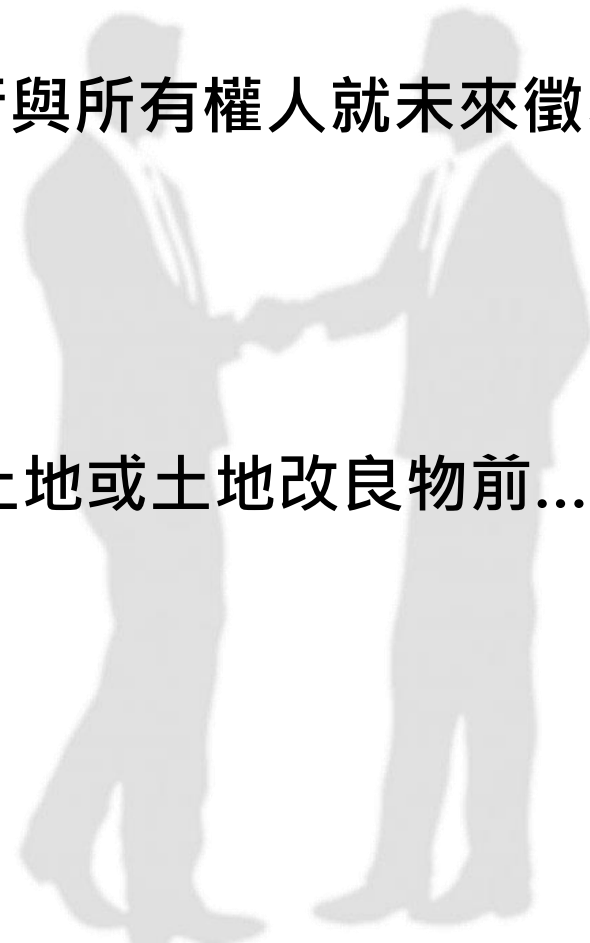
不動產估價師：楊祥銘

協議價購之意義

- ❖ 需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，先行與所有權人就未來徵收標的以協議方式購買之法定行為

辦法法源依據

- ❖ 土地徵收條例第11條：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前……，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得。」
- ❖ 評估規範：不動產估價技術規則。
- ❖ 需用土地人依**市價**與所有權人協議。



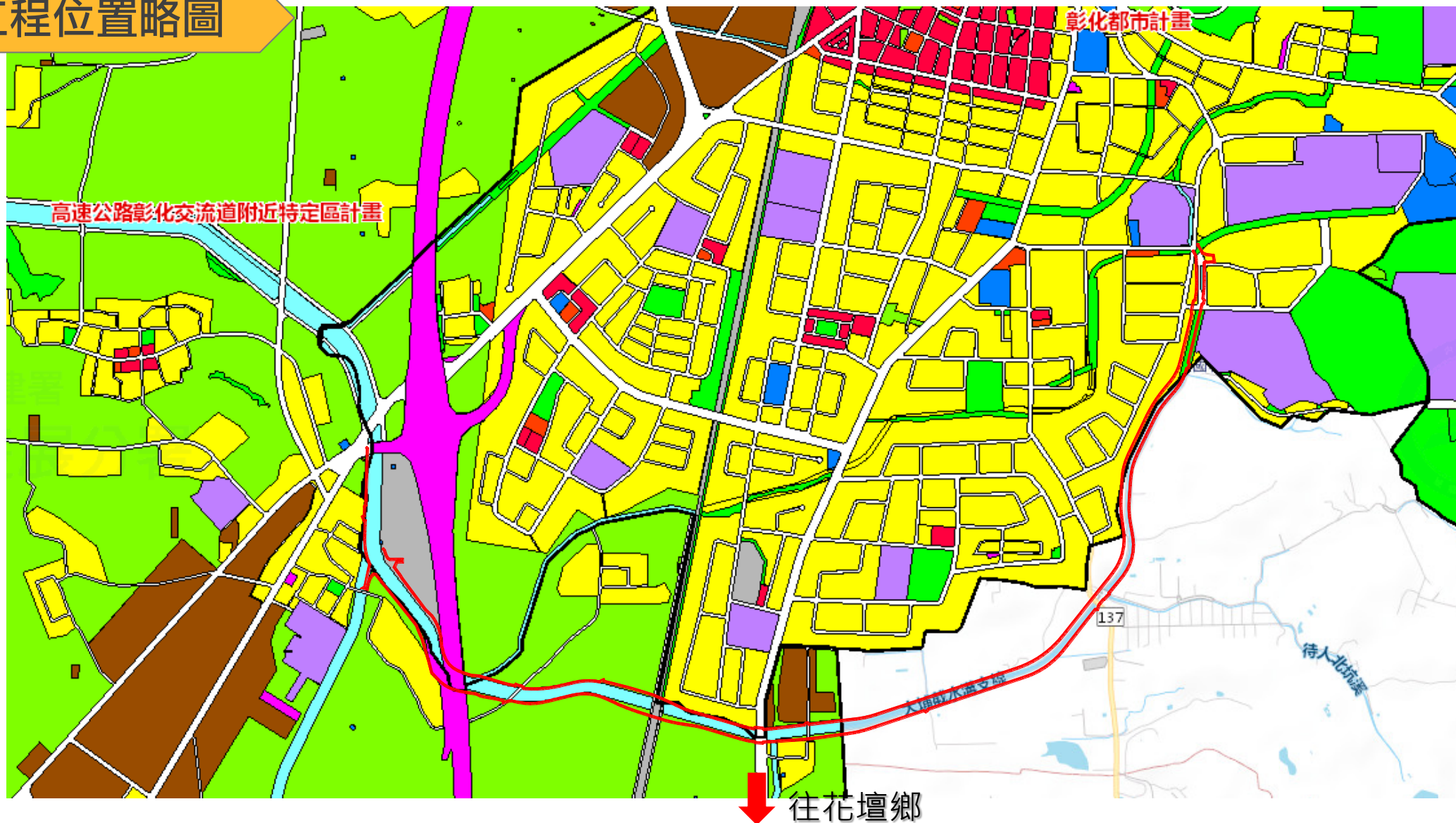
估價前提及條件

- ❖ 估價目的：勘估標的協議價購價格參考
- ❖ 價格種類：正常價格
- ❖ 評估權利種類：完整所有權
- ❖ 勘察日期：民國110年05月03日
- ❖ 價格日期：民國110年05月03日
- ❖ 估價條件：以勘估標的為素地狀態下，且不考慮土地改良物存在之事實等對不動產價格之影響，評估勘估標的於不動產市場上之適當價格。

勘估標的基本資料

- ❖ 興辦事業名稱：彰化市大埔截水溝堤岸道路拓寬工程(都市計畫土地)
- ❖ 彰化縣彰化市荻桐段1235-1地號等108筆土地
- ❖ 本案勘估標的分別屬「變更高速公路彰化交流道附近特定區(部分農業區、住宅區、乙種工業區為道路用地、部份河川區為河川區兼供道路使用、部分高速公路用地為高速公路用地兼供道路使用)(配合彰化市大埔截水溝堤岸道路拓寬工程)」範圍內公共設施保留地之土地，其計畫書公展期間為109年5月20日起至109年6月20日，並於109年5月25日、5月27日、6月3日及6月5日召開說明會；以及「變更彰化市都市計畫(部分農業區、住宅區、污水處理場用地為道路用地、部分住宅區為綠地、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用、部分高速公路用地為高速公路用地兼供道路使用)(配合彰化市大埔截水溝堤岸道路拓寬工程)」範圍內公共設施保留地之土地，其計畫書公展期間為109年5月20日起至109年6月20日，並於109年6月3日召開說明會，合先敘明。
- ❖ 經使用分區變更後為都市計畫內道路用地、溝渠用地兼供道路使用、綠地等公共設施保留地以及河川區兼供道路使用。

工程位置略圖



估價方法選用

- ❖ 本案徵收範圍屬都市計畫內道路用地、溝渠用地兼供道路使用、綠地(公共設施保留地)，依不動產技術規則第97條規定推估勘估標的之適當價格，然考量本案標的為公共設施保留地之道路土地使用，同一供需圈無法蒐集適當之買賣實例，爰考慮毗鄰土地使用分區及使用強度差異，故引用「土地徵收補償市價查估辦法」第22條之規範計算各宗土地適當價格。
- ❖ 本案勘估標的毗鄰之土地使用分區為住宅區、農業區、乙種工業區、零星工業區、河川區兼供道路使用、溝渠用地、山坡地保育區農牧用地、山坡地保育區水利用地以及特定農業區交通用地等，考量本案價格種類及對象不動產之性質、可利用條件等因素，並衡量資料可供應用評估程度，住宅區採用比較法及土地開發分析法推估，農業區、乙種工業區、零星工業區、河川區兼供道路使用、溝渠用地、山坡地保育區農牧用地、山坡地保育區水利用地以及特定農業區交通用地等僅採用比較法評估之。

估價方法選用

- ❖ 另徵收範圍內含河川區兼供道路使用，依都市計畫法第四十二條規定，勘估標的非屬都市計畫地區範圍內之公共設施用地，因此本案依不動產技術規則第97條規定推估勘估標的之適當價格，然考量同一供需圈無法蒐集適當之買賣實例，故依不動產估價技術規則第十二條規定，「選取與勘估使用性質或使用管制相同或相近者」作為比較實例。
- ❖ 考量本案價格種類及對象不動產之性質、可利用條件等因素，並衡量資料可供應用評估程度，河川區兼供道路使用僅採用比較法評估之。

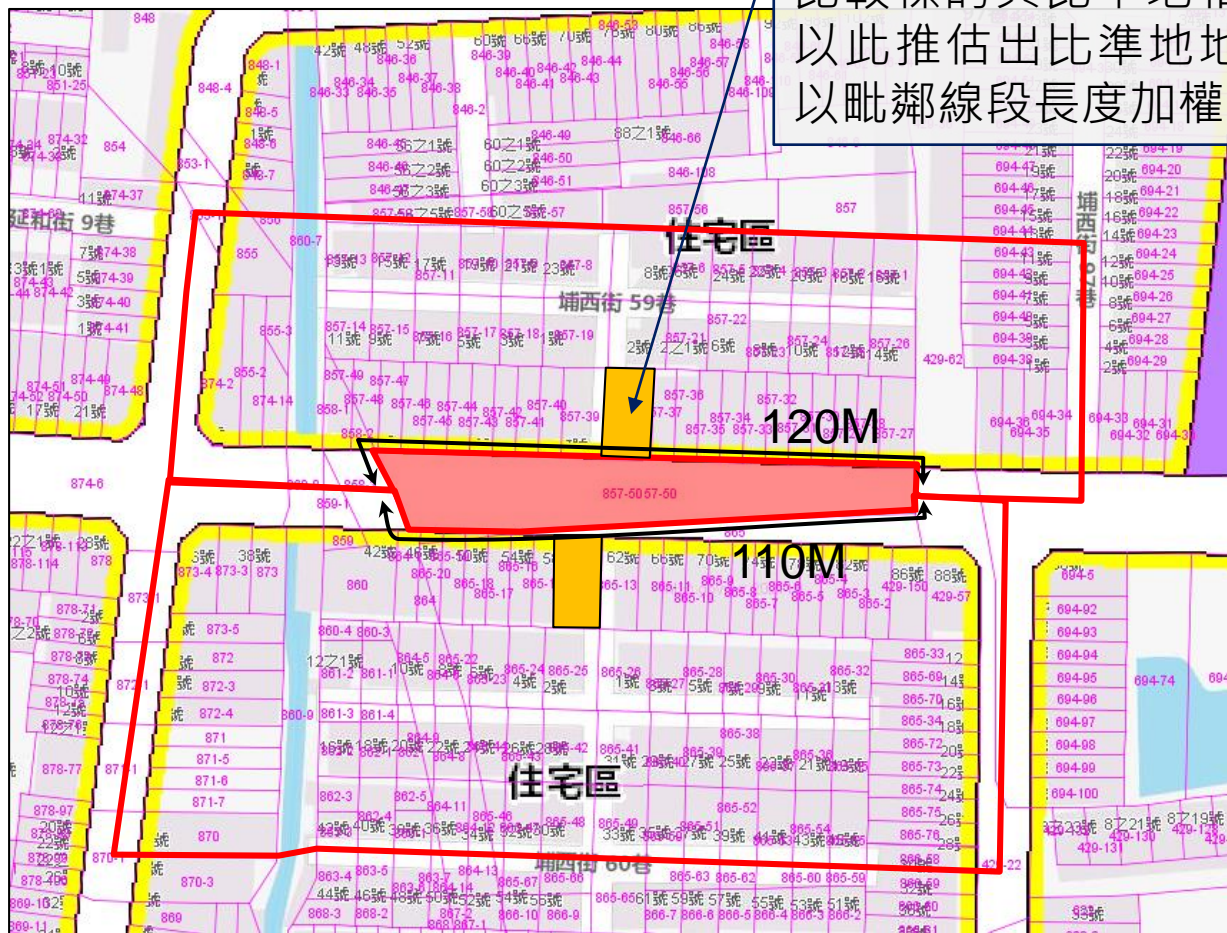
協議價格推估說明

協議價購

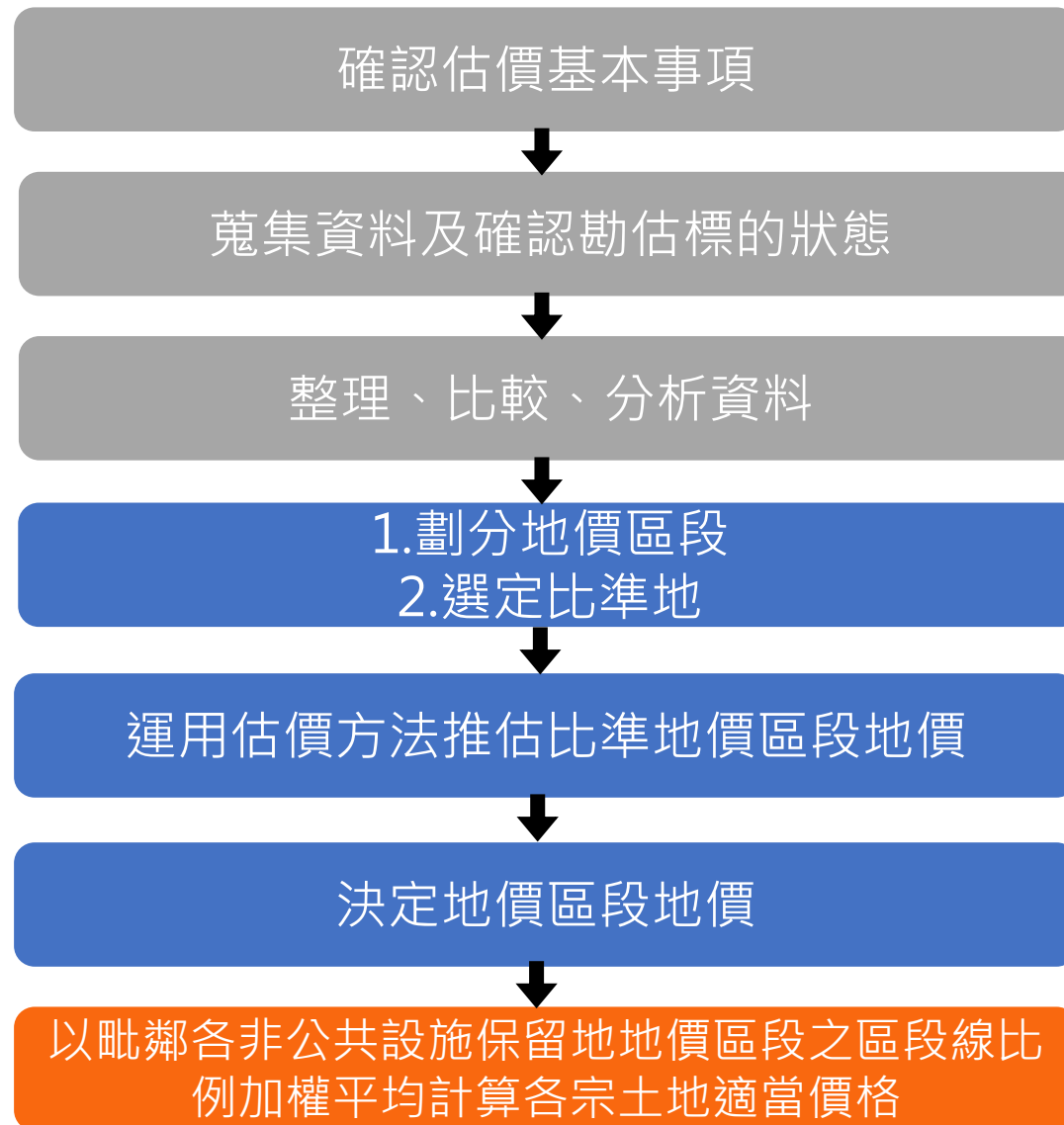
估價方法選用

住宅區比準地：
選取3個住宅區交易案例作為比較標的與比準地相互比較，以此推估出比準地地價，再以毗鄰線段長度加權計算。

河川區比準地：
選取3個與勘估使用性質或使用管制相同或相近者，作為比較標的，評估比準地地價。



估價流程



案例蒐集情形

- ❖ 案例蒐集期間：108年1月~110年4月
- ❖ 案例種類：農業區、住宅區、乙種工業區、特定農業區農牧用地
- ❖ 交易價格區間：
 1. 農業區素地交易案例之土地單價約在15,000~20,000元/平方公尺間。
 2. 住宅區土地面積50~500m²素地交易案例之土地單價約在45,000~120,000元/平方公尺間；土地面積500m²以上素地交易案例之土地單價約在95,000~170,000元/平方公尺間。
 3. 乙種工業區素地交易案例之土地單價約在80,000~110,000元/平方公尺間。
 4. 特定農業區農牧用地之土地單價約在12,000~18,000元/平方公尺間。

案例蒐集情形

編號	行政區	門牌/地段地號	土地使用分區	標的種類	交易日期	總價(元)	面積(m ²)	土地單價(元/m ²)	備註
1	彰化市	大埔段477-7地號	住宅區	土地	109年10月	48,065,400	230.00	208,980	本交易土地為政府機關標讓售，且鄰地具有合併效益，本案蒐集範圍內另有更合適之案例，故不予採用。
2	彰化市	大埔段477-15、480-57地號	住宅區	土地	110年04月	29,380,000	177.00	165,989	本交易土地與鄰地具有合併效益，本案蒐集範圍內另有更合適之案例，故不予採用。
3	彰化市	延和段 16-4、16-5、16-21、298地號	住宅區	土地	109年09月	289,946,250	1,775.00	163,350	本交易土地之使用現況、面積大小、區位條件與勘估標的具替代性，故採用作為比較標的24。
4	彰化市	西門口段473地號	住宅區	土地	110年03月	103,499,760	662.00	156,344	本交易土地為持分交易，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
5	彰化市	中山段1422地號	住宅區	土地	108年11月	983,256	613.29	1,603	本交易土地為持分交易，且具有合併效益，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
6	彰化市	西門口段485地號	住宅區	土地	109年06月	4,104,000	33.93	120,955	本交易土地之區位條件與比準地差異過大，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
7	彰化市	大埔段415-3、415地號	住宅區	土地	109年08月	10,662,000	89.40	119,262	本交易土地為持分交易，以及具有合併效益，且交易包含公共設施保留地，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
8	彰化市	延平段967、968-3、687-34、970、970-1、970-6、971、971-1、971-2、972、972-7、972-8、972-9、973-2、973-29、973-31地號	住宅區	土地	109年07月	247,240,110	2,095.70	117,975	本交易土地之使用現況、個別條件、區位條件與勘估標的具替代性，故採用作為比較標的22。
9	彰化市	延和段338地號	住宅區	土地	110年04月	12,247,000	109.43	111,916	本交易土地為持分交易，且地上含有數棟未保存登記建物，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
10	彰化市	南興段412-2地號	住宅區	土地	110年03月	9,900,000	94.00	105,319	本交易土地包含公共設施保留地，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。

案例蒐集情形

編號	行政區	門牌/地段地號	土地使用分區	標的種類	交易日期	總價(元)	面積(m ²)	土地單價(元/m ²)	備註
11	彰化市	延和段871、871-5、871-6、871-7地號 (原地號:延和段871、871-3、871-4地號)	住宅區	土地	109年10月	41,850,000	410.00	102,073	本交易土地之使用現況、個別條件、區位條件與勘估標的具替代性，故採用作為比較標的11。
12	彰化市	延平段979地號	住宅區	土地	109年03月	280,731,648	2,900.12	96,800	本交易土地之使用現況、個別條件、區位條件與勘估標的具替代性，故採用作為比較標的23。
13	彰化市	西門口段716、717地號	住宅區	土地	110年01月	20,328,000	210.00	96,800	本交易土地之使用現況、個別條件、區位條件與勘估標的具替代性，故採用作為比較標的10。
14	彰化市	大埔段964地號	住宅區	土地	109年03月	7,000,000	87.50	80,000	本交易土地為親友、員工或其他特殊關係間之交易，且含土地上之地上物一併出售，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
15	彰化市	介壽南路14巷28號	住宅區	房地	109年09月	12,500,000	110.00	(房地拆分) 105,356	本交易使用現況、個別條件、區位條件與勘估標的具替代性，故採用作為比較標的12。
16	彰化市	荊桐段1614-1地號	住宅區	土地	109年04月	44,901,492	1,098.78	40,865	本交易土地為持分交易，且地上含有數棟未保存登記建物，及部分為計劃道路，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
17	彰化市	南興段843-9地號	住宅區	土地	109年05月	4,659,000	154.00	30,253	本交易土地為親友、員工或其他特殊關係間之交易，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
18	彰化市	磚瑤路260號	農業區 (建地目)	房地	109年12月	5,000,000	94.84	(房地拆分) 32,720	本交易土地為親友、員工或其他特殊關係間之交易，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
19	彰化市	彰草路201巷28號	農業區 (建地目)	房地	109年04月	4,800,000	85.00	(房地拆分) 53,070	本交易使用現況、個別條件、區位條件與勘估標的具替代性，故採用作為比較標的28。
20	彰化市	彰水路99巷20弄39號	住宅區	房地	109年06月	4,000,000	72.00	(房地拆分) 50,330	本交易使用現況、個別條件、區位條件與勘估標的具替代性，故採用作為比較標的5。
21	彰化市	彰鹿路78巷1弄11號	住宅區	房地	110年01月	5,000,000	80.92	(房地拆分) 60,005	本交易使用現況、個別條件、區位條件與勘估標的具替代性，故採用作為比較標的6。
22	彰化市	彰馬路273巷19號	住宅區	房地	109年07月	4,500,000	70.00	(房地拆分) 59,220	本交易使用現況、個別條件、區位條件與勘估標的具替代性，故採用作為比較標的4。

協議價格推估說明

協議價購

案例蒐集情形

編號	行政區	門牌/地段地號	土地使用分區	標的種類	交易日期	總價(元)	面積(m ²)	土地單價(元/m ²)	備註
23	彰化市	平和段688地號	農業區	土地	109年05月	7,192,500	317.05	22,686	本交易土地具有合併效益，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
24	彰化市	線東段818、819、820地號	農業區	土地	109年10月	66,500,000	2,938.45	22,631	本交易土地包含零星工業區土地，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
25	彰化市	西勢子段西勢子小段121-8地號	農業區	土地	109年09月	62,160,000	3,736.00	16,638	本交易土地包含農作物，且交易含農業設施，另考量其土地屬非臨街地，與比準地個別條件差異甚大，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
26	彰化市	磚磘段1449地號	農業區	土地	110年03月	3,100,000	157.06	19,738	本交易使用現況、個別條件、區位條件與勘估標的具替代性，故採用作為比較標的3。
27	彰化市	荊桐段1336-2地號	農業區	土地	109年01月	9,500,000	531.00	17,891	本交易使用現況、個別條件、區位條件與勘估標的具替代性，故採用作為比較標的2。
28	彰化市	西門口段434地號	農業區	土地	109年11月	3,570,188	225.00	15,868	本交易土地總價含未登記建物，且土地為持分移轉，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
29	彰化市	線東段896-6地號	農業區	土地	109年05月	1,632,500	107.88	15,133	本交易土地具有合併效益，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
30	彰化市	南興段429地號	農業區	土地	108年06月	3,900,000	259.00	15,058	本交易使用現況、個別條件、區位條件與勘估標的具替代性，故採用作為比較標的1。
31	彰化市	磚磘段1080地號	農業區	土地	109年05月	10,771,934	791.33	13,612	本交易土地為持分移轉，且包含農作物，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
32	彰化市	彰鹿路130之1號	乙種工業區	房地	110年03月	7,500,000	57.76	(房地拆分) 107,135	本交易使用現況、個別條件、區位條件與勘估標的具替代性，故採用作為比較標的17。
33	彰化市	西門口段83-3地號	乙種工業區	土地	109年03月	24,000,000	252.00	95,238	本交易使用現況、個別條件、區位條件與勘估標的具替代性，故採用作為比較標的18。
34	彰化市	彰鹿路120巷10號	乙種工業區	房地	110年03月	5,500,000	64.36	(房地拆分) 81,213	本交易使用現況、個別條件、區位條件與勘估標的具替代性，故採用作為比較標的16。
35	彰化市	荊桐段1515-18地號	乙種工業區	土地	108年11月	510,000	9.00	56,667	本交易土地為向政府機關承購之案件，且面積過小屬畸零地，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。

案例蒐集情形

編號	行政區	門牌/地段地號	土地使用分區	標的種類	交易日期	總價(元)	面積(m ²)	土地單價(元/m ²)	備註
36	彰化市	荖桐段1066-2地號	乙種工業區	土地	108年12月	4,400,000	41.00	107,317	本交易土地面積過小屬畸零地，且與鄰地具有合併效益，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
37	彰化市	西勢子段過溝子小段202-221地號	乙種工業區	土地	108年02月	10,200,000	103.00	99,029	本交易土地具有合併效益，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
38	彰化市	茄荖段366地號	特定農業區水利地	土地	109年05月	900,000	61.08	14,735	本交易土地與鄰地具有合併效益，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
39	彰化市	泰和段993地號	特定農業區農牧用地	土地	109年04月	4,325,400	238.33	18,149	本交易土地為購買鄰地持分，供作為農路使用，並辦理分管註記登記，另土地增值稅及過戶所有稅費由買賣雙方平均負擔之(各負擔新台幣140,537元)，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
40	彰化市	三村段824地號	特定農業區農牧用地	土地	109年08月	59,620,000	3,398.77	17,542	本交易使用現況、個別條件、區位條件與勘估標的具替代性，故採用作為比較標的19。
41	彰化市	延和段548地號	特定農業區農牧用地	土地	109年08月	11,100,000	1,159.00	9,577	本交易土地為非臨街地，與比準地之個別條件差異過大，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
42	彰化市	荖桐段100、101地號	特定農業區農牧用地	土地	109年07月	49,450,000	3,406.00	14,518	本交易使用現況、個別條件、區位條件與勘估標的具替代性，故採用作為比較標的20。
43	彰化市	延和段590地號	特定農業區農牧用地	土地	109年08月	6,750,000	970.80	6,953	本交易土地為非臨街地，與比準地之個別條件差異過大，且為持分移轉，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
44	花壇鄉	溪北段602地號	特定農業區農牧用地	土地	109年09月	4,669,232	805.04	5,800	本交易土地為地清或未辦繼承標售，且為持分移轉，本案例蒐集範圍內另有更適合之案例，故不予採用。
45	花壇鄉	溪南段771-4地號	特定農業區農牧用地	土地	109年07月	24,463,000	1,617.38	15,125	本交易使用現況、個別條件、區位條件與勘估標的具替代性，故採用作為比較標的21。

推估各宗土地市價

- ❖ 評估前述地價區段內比準地之價格後，按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算各宗土地適當價格。

區段價格

- 選取區段內比準地並蒐集同一供需圈內之交易案例進行「情況」、「價格日期」、「區域因素」及「個別因素調整」等調整，求得各地價區段比準地之比較價格。

宗地價格

- 以毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算各宗土地適當價格。

地價-陳述意見回覆說明



住宅區：

同成湛住戶：本人購買(同成湛)之土地契約書，總價315萬，本戶房屋應有之土地持分為6.14坪，平均一坪購買價格為513,029元。對於貴所欲以210,000元一坪的價格徵收，差距甚大。

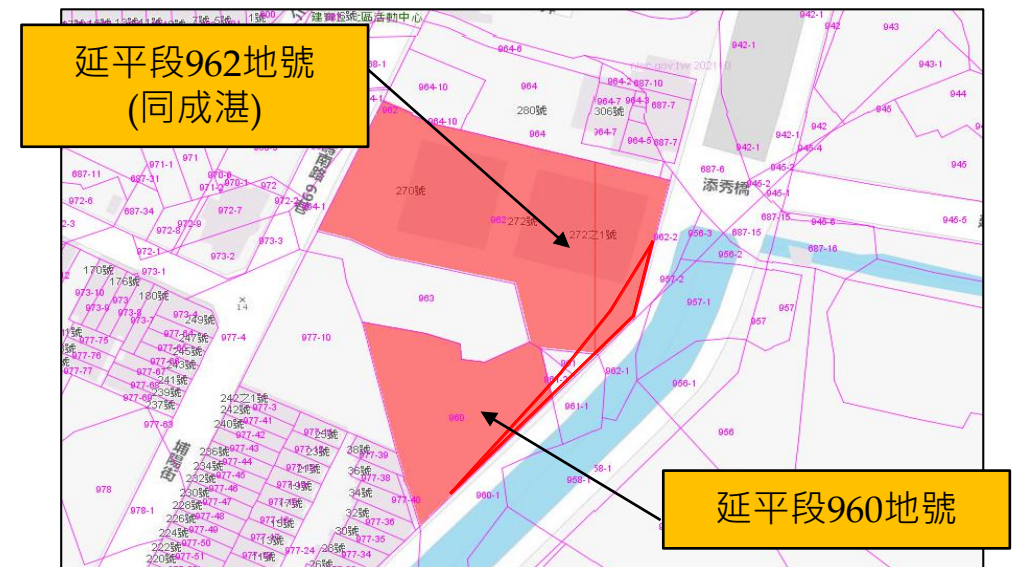
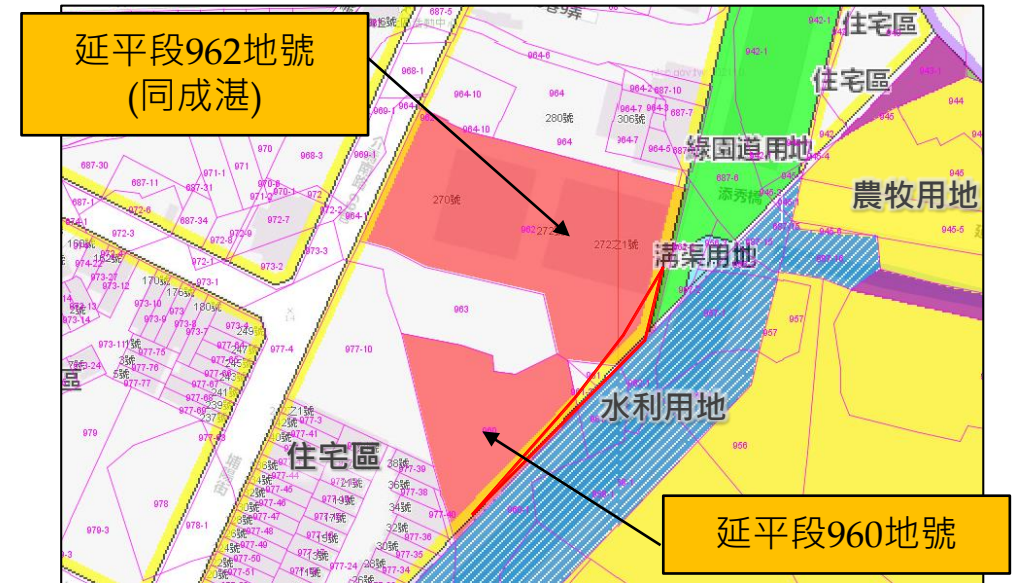
延平段960地號土地：協議價購價格應以接近市場正常交易價格 m² 95,000元以上方較為合理公正。

回覆說明：

1. 陳述人所陳之契約書係為預售屋買賣契約書，其所計載之土地及房屋價款為建商建築開發所需之成本及銷售利潤所計算之賣價，與一般土地之買賣價格不同，且交易標的屬持分移轉，故其買賣價格不具替代性，特此說明。

回覆說明：

2. 經查陳述人土地毗鄰之使用分區分別為**住宅區**及**山坡地保育區水利用地**，本案係依不動產估價技術規則第十二條規定之原則，蒐集同一供需圈內近二年內屬正常價格之買賣實例，並剔除不動產估價技術規則第二十三條中無法量化、調整之特殊交易情形，經蒐集同一供需圈內山坡地保育區水利用地、住宅區等土地之市價行情，然山坡地保育區水利用地之買賣成交案例甚少，經考量其容許使用項目與農牧用地較為相近，故本案擴大蒐集特定農業區農牧用地之買賣實例，做為比較標的進行調整，其特定農業區農牧用地交易價格區間介於**12,000~18,000元/m²**之間；住宅區面積500m²以上素地交易價格區間介於**95,000~170,000元/m²**之間。經案例蒐集並選取適當之比較標的後，並對山坡地保育區水利用地及住宅區內比準地與比較標的進行「**交易情況因素**」、「**期日修正因素**」、「**區域因素**」及「**個別因素**」等多項條件調整，進而求得山坡地保育區水利用地及住宅區比準地之價格，經計算**區段線長比例**及**加權平均**後，得出本案協議價購之價格，特此說明。



農業區：經查內政部土地不動產交易價格實價查詢服務網，即南興段802-3地號110年8月交易單價每坪97,000元，南興段675地號110年4月交易單價每坪170,000元，上述二筆土地皆於最近成交。

回覆說明：

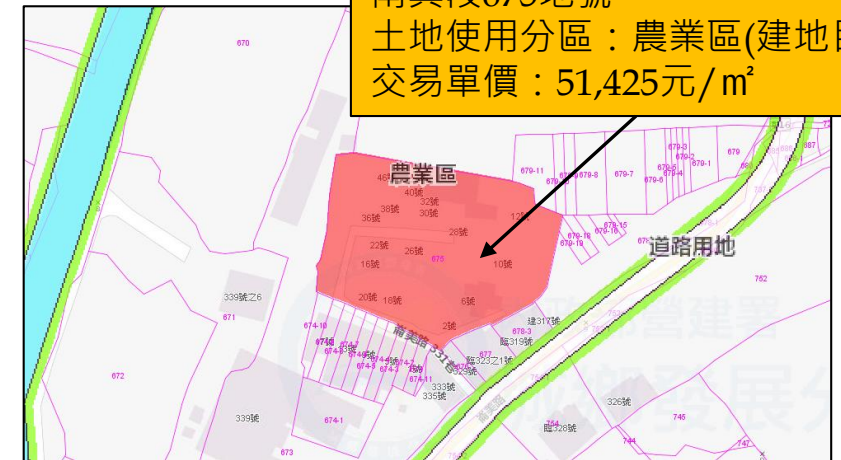
本案之評估方式係依不動產估價技術規則第十二條規定之原則蒐集同一供需圈內近二年內之買賣實例，並剔除不動產技術規則第二十三條中無法量化、調整之特殊交易情形，經蒐集108年1月至110年4月**農業區**之成交價格約在**15,000~20,000元/ m²**。

經查陳述人所陳之買賣實例，**南興段802-3地號**，其交易單價為29,470元/ m²，依不動產估價技術規則第二十六條規定，經價格檢討後之試算價格與其他比較標的之間差距達百分之二十以上，故依法排除該試算價格之適用；**南興段675地號**，其交易單價為51,425元/ m²，經查證後本案例為農業區之建地目，與本案農業區土地農業區(田地目)不具有替代性，特此說明。

南興段802-3地號
土地使用分區：農業區
交易單價：29,470元/ m²



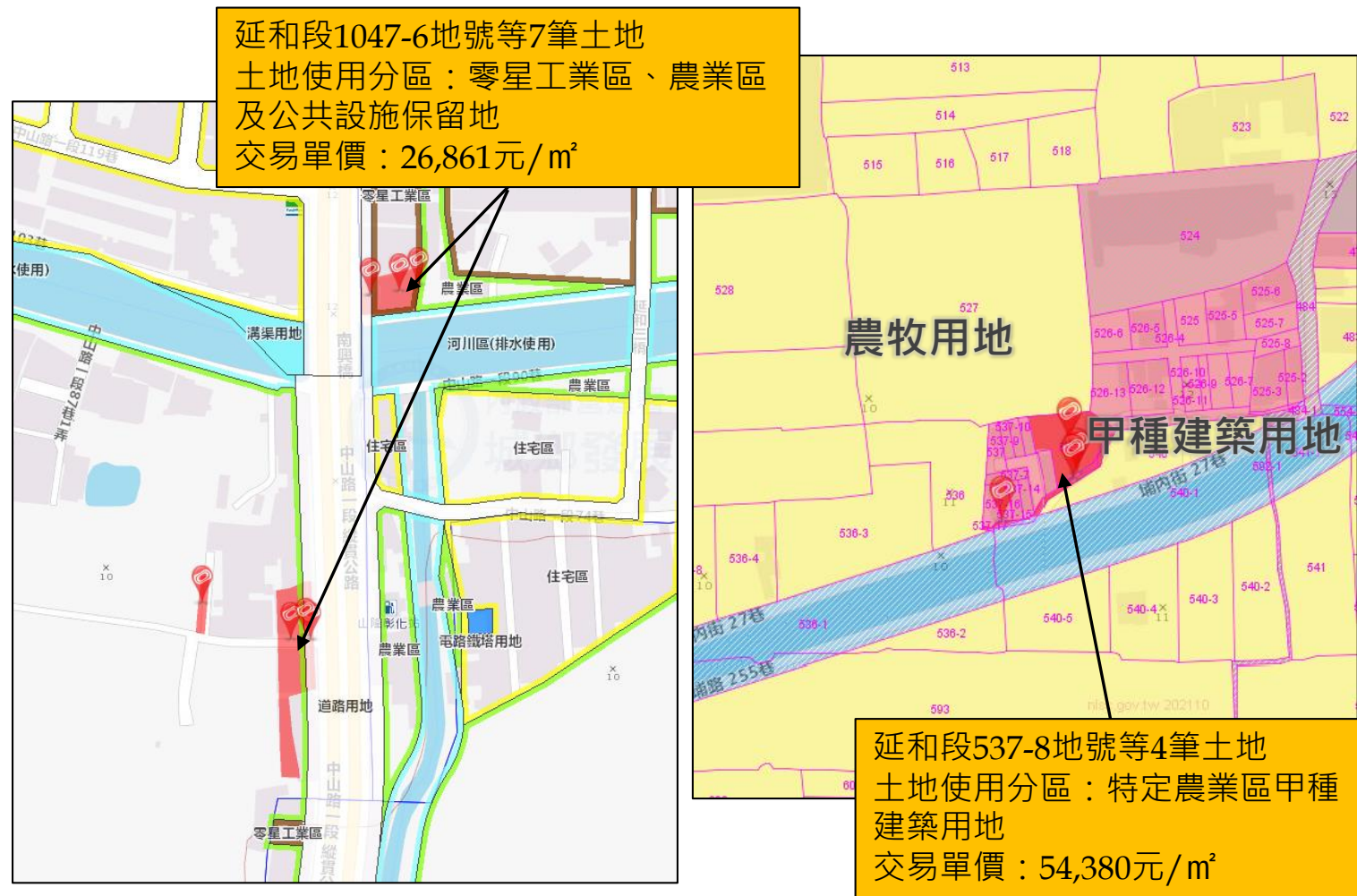
南興段675地號
土地使用分區：農業區(建地目)
交易單價：51,425元/ m²



農業區：鄰近延和段1047-6地號，110/3月每坪8.88萬成交。附近延和段537-8地號，110/4月每坪17.97萬成交。

回覆說明：

經查陳述人所陳之買賣實例，延和段1047-6地號等7筆土地，交易單價為26,861元/m²，其交易土地之使用分區係包含零星工業區、農業區及公共設施保留地，且為親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易，並為持分移轉，以及含有未保存登記建物之買賣實例，已屬不動產估價技術規則第二十三條特殊交易情形之案例，故應排除；延和段537-8地號等4筆土地，交易單價為54,380元/m²，其土地之使用分區為特定農業區甲種建築用地，且交易含土地增值稅或其他稅費等，與本案土地農業區(田地目)不具有替代性，特此說明。



農業區：陳情人檢附最近正崙美路旁農業用地買賣契約書影本乙份。

回覆說明：

陳述人所陳之買賣契約書為**南興段678地號**，經查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，並查無此筆交易，合先敘明，另依買賣契約書所載，本交易土地含有建物(農舍)，且其交易單價為32,566元/m²，依不動產估價技術規則第二十六條規定，經價格檢討後之試算價格與其他比較標的之間差距達百分之二十以上，故依法排除該試算價格之適用；另本案依不動產估價技術規則第十二條規定之原則蒐集同一供需圈內近二年內屬正常價格之買賣實例，並剔除不動產技術規則第二十三條中無法量化、調整之特殊交易情形(期待因素、合併效益、畸零地、人為哄抬、其他特殊交易等)等，經蒐集108年1月至110年4月**農業區**之成交價格約在**15,000~20,000元/平方公尺**，並經「交易情況因素」、「期日修正因素」、「區域因素」及「個別因素」等多項條件調整後，得出本案協議價購之價格，特此說明。



農業區：檢附105年鄰近南興段771-2、763、764、764-1等4筆交易價格供參；106年向國有財產屬承購彰化市南興段763-1地號土地20m²，共計新台幣378,000元，換算每m²為18,900元。

回覆說明：

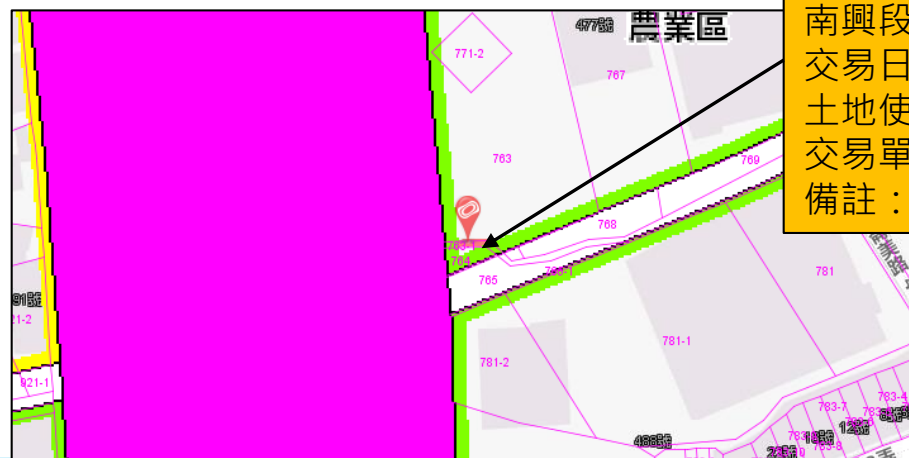
台端所陳之南興段771-2、763、764、764-1地號等4筆土地為105年之交易實例，依不動產估價技術規則第十二條之原則，與本案價格日期相距較久遠，本案案例蒐集期間已有具替代性之買賣實例，故不予採用。

另南興段763-1地號其屬國有地讓售案例，國有地讓售之土地價格形成方式、採用法令依據等皆與本案協議價購不同，且此案例係屬不動估價技術規則第23條之特殊交易情形(期待因素、合併效益、畸零地、人為哄抬、標售、讓售等)，故不予採用

南興段771-2、763、764、764-1地號
交易日期：105年5月
土地使用分區：農業區
交易單價：17,935元/m²



南興段763-1地號
交易日期：106年10月
土地使用分區：農業區
交易單價：18,900元/m²
備註：屬國有地讓售



農業區：

希望能以每 m^2 25,000元為協議價購價格才符合市場較易價格、本地號周邊鄰近土地多年前的交易價格已達約25,000元/ m^2 、南興段目前交易價33,000元/ m^2

回覆說明：

經查陳述人土地毗鄰之使用分區分別為**農業區**及**河川區**，本案係依不動產估價技術規則第十二條規定之原則，蒐集同一供需圈內近二年內屬正常價格之買賣實例，並剔除不動產估價技術規則第二十三條中無法量化、調整之特殊交易情形，經查同一供需圈內**農業區**之成交價格約在**15,000~20,000元/平方公尺**；本案選取適當之比較標的後，並對農業區及河川區內比準地與比較標的進行「交易情況因素」、「期日修正因素」、「區域因素」及「個別因素」等多項條件調整，進而求得農業區及河川區比準地之價格，經計算區段線長比例及加權平均後，得出本案協議價購價格，特此說明。

工業區：

協議價購土地單價，低於市價(中山路旁工業區)低於其他工業區價購懇請重新評估。

回覆說明：

經查陳述人土地毗鄰之使用分區分別為**零星工業區**及**河川區**，本案係依不動產估價技術規則第十二條規定之原則蒐集同一供需圈內近二年內屬正常價格之買賣實例，並剔除不動產估價技術規則第二十三條中無法量化、調整之特殊交易情形，然河川區之買賣成交案例甚少，經考量其容許使用項目與農業區較為相近，故本案蒐集農業區之買賣實例，做為比較標的進行調整，經查同一供需圈內農業區之成交價格約在15,000~20,000元/平方公尺；**工業區**之成交價格約在**80,000~110,000元/平方公尺**。經選取適當之比較標的後，並對零星工業區及河川區內比準地與比較標的進行「交易情況因素」、「期日修正因素」、「區域因素」及「個別因素」等多項條件調整，進而求得零星工業區及河川區比準地之價格，經計算區段線長比例及加權平均後，得出本案協議價購價格，特此說明。

簡報完畢

以上內容敬請
參考指教



卓越不動產估價師事務所

臺中市南屯區惠中路三段69號3樓之C

電話04-2371-1719 傳真04-2255-1363

jhuoyue@jyapa.com.tw