

# 新竹市 114 年第 1 次地價及標準地價評議委員會 會議紀錄

壹、時間：114 年 7 月 11 日（星期五）下午 2 時

貳、地點：本府第五會議室

參、主持人：邱主任委員臣遠(張副主任委員治祥代) 紀錄:張中憶、溫珮好

肆、出席單位及人員：如簽到簿

伍、前次會議決議事項執行情形

備查案-本市 114 年公告土地現值區段地價評議情形

(簡報單位：新竹市政府地政處)

決議：備查。

陸、提案與決議：

提案一：評議「新竹市東大路三段 556 巷 10 公尺道路拓寬工程用地」土地徵收補償市價查估案。

(提案單位：新竹市政府工務處)

決議：

1. 本案經查估單位簡報及說明，並經委員充分討論後，全體出席委員對於擬評市價無意見，決議照案通過。
2. 請查估單位依委員意見(如附件一)修正不動產估價報告書，並授權業務單位自行檢核，免再提評。

提案二：評議「新竹海水淡化廠工程計畫－輸水管線工程用地」土地徵收市價查估案。

(提案單位：經濟部水利署北區水資源分署)

決議：

1. 本案經查估單位簡報及說明，並經委員充分討論後，全體出席委員對於修正後擬評市價無意見，決議修正後通過。

2. 請查估單位依委員意見(如附件二)修正不動產估價報告書，並授權業務單位自行檢核，免再提評。

提案三：有關「宗地市價評定後，徵收宗地個別條件變動」之通案處理原則，提請討論。

(提案單位：本府地政處)

決議：照案通過。

柒、散會時間：下午 5 時 30 分。

附件一：

表9 徵收土地宗地市價評議表

案號：1140301-99-001

估價基準日：114.03.01

宗地 流水號	鄉鎮 市區	地價區段號	段小段	地號	面積 (M <sup>2</sup> )	擬評市價 (元/M <sup>2</sup> )	評定市價 (元/M <sup>2</sup> )	備註
0001	新竹市	P001-00	康朗段	623-1	4.83	115,000	照案通過	道路用地
0002	新竹市	P002-00	康朗段	643	26.13	82,500	照案通過	道路用地
0003	新竹市	P002-00	康朗段	747-1	7.70	82,500	照案通過	道路用地兼供河川使用
0004	新竹市	P002-00	康朗段	760	219.18	82,500	照案通過	道路用地
0005	新竹市	P002-00	康朗段	776-1	2.57	82,500	照案通過	道路用地
0006	新竹市	P002-00	康朗段	780	21.39	82,500	照案通過	道路用地

委員就估價報告書修正意見摘錄：

- 1、表 5-5 影響地價區域因素分析明細表應依用地性質選用調整細項，免修正項目欄位及差異率建議以「-」表示。
- 2、鑒於本案先前經土地徵收審議小組決議再議，請加強說明本次資料補充情形，並將周遭道路規劃及交通流量等因素納入估價考量。
- 3、本案為徵收市價查估案，而國泰房地產季報係針對預售屋市場分析，請檢視引用資料適用性。
- 4、文字有誤繕情形，請修正。

附件二：

**表9 徵收土地宗地市價評議表**

案號：1140301-99-002

估價基準日：114.03.01

宗地 流水號	鄉鎮 市區	地價區段號	段小段	地號	面積 (M <sup>2</sup> )	擬評市價 (元/M <sup>2</sup> )	評定市價 (元/M <sup>2</sup> )	備註
0001	新竹市	P001-00	古賢段	2-1(1)	1,040.91	11,800	照案通過	1、徵收土地形狀狹長形、非臨街地、地勢平坦、河川區水利用地。 2、本案係依據母地號之宗地條件進行價格評估，分割前母地號宗地條件，包括面積18,056.40平方公尺、寬度218公尺、深度83公尺、方形、非臨街地等。

委員就估價報告書修正意見摘錄：

- 1、價格形成之主要因素分析一節，請再檢視引用資料來源、更新資料至價格日期。
- 2、影響個別因素中形狀一項，請依手冊分為兩級，並配合調整相關表單。
- 3、鑑於手冊規定係得「斟酌」狀況進行差異率調整，應針對各細項分別評估後適度取捨，本案分割前土地地勢條件較差，建議表六地勢細項差異率不予調整。
- 4、區域因素評價基準明細表中，部分細項分級條件存在重疊情形，建議重新檢視並調整分級架構。
- 5、請修正文字誤繕、格式、內文邏輯一致性等問題，並加入圖表名稱。