

討論事項及 編 號	第 3 3 1 次 報 告 案	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：111 年 11 月 23 日
案 由	「變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)書-新竹縣轄部分暨擬定細部計畫」案-協議書辦理土地市價查估回饋金數額報告案		
說 明	一、 本案緣起： 本案前經內政部都市計畫委員會第 956 次會議審議通過，依據前揭決議內容(略以)：「本案除下列各點外，其餘准照新竹縣政府…函送修正計畫書、圖通過…。1. 本案請新竹縣政府與全部土地所有權人簽訂協議書，具結保證依核定計畫書、圖有關規定辦理，並納入都市計畫書規定，以利執行…。」，本案已依前揭決議於 109 年 9 月 28 日與本府簽訂協議書在案，另於 110 年 1 月 29 日辦理第 1 次變更協議書，本案都市計畫於 110 年 5 月 18 日發布實施。 因本案都市計畫變更內容涉及農業區變更回饋，依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 40 點規定，於本案協議書內容訂定有捐贈現金金額及市價查估之相關規定，本次係依據協議書簽訂內容，辦理土地市價查估及農地變更回饋金之數額確認事宜。 二、 辦理依據(本案協議書第 1 次變更，詳附件 1)： (一) 第 3 條第 1 項第(三)款規定： 捐贈現金金額： <u>本案農業區變更面積為 4197 m²，依規定需繳交變更為產業商務專用區土地面積(2098.5 m²)與三家以上專業估價者查估變更後商業使用土地價格(取最高價計算)乘積之 5%金額(實際面積依地籍分割面積為準)；其中二分之一撥中央農業主管機關供農業建設；二分之一撥供新竹縣政府從事地方、鄉村建設及辦理農地使用管制經費。地價查估價成果經新竹縣政府核定後應於三個月內繳納完竣。</u>		

討論事項及 編 號	第 3 3 1 次 報 告 案	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：111 年 11 月 23 日
案 由	「變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)書-新竹縣轄部分暨擬定細部計畫」案-協議書辦理土地市價查估回饋金數額報告案		
	上述所需土地估價費用皆由乙方負擔，甲方得指定 1 家專業估價者，其餘由申請人自行委託。<u>其估價成果應提送本縣都市計畫委員會報告。</u> (二) 第 4 條規定 乙方完成下列事項後，始得依法申請建築執照： 1. 乙方興闢完成公共設施，經甲方查驗合格，辦理移交予甲方。 2. 乙方完成第三條第(二)項應捐贈之「產業商務專用區」土地移轉登記。 3. <u>乙方完成第三條第(三)項應繳納之捐贈現金金額。</u> 三、 回饋金標的： 本案捐贈現金之標的係農業區變更面積為 4197 m²，依規定需繳交變更為產業商務專用區土地面積(2098.5 m²)與三家以上專業估價者查估變更後商業使用土地價格(取最高價計算)乘積之 5%金額(實際面積依地籍分割面積為準)，變更示意圖及範圍詳附件 2。 四、 辦理經過： (一) 本案於 108 年 10 月 29 日經內政部都市計畫委員會第 956 次會議審議通過，並依前揭決議於 109 年 9 月 28 日與申請人簽訂回饋協議書，另於 110 年 1 月 29 日辦理第 1 次變更協議書，本案都市計畫於 110 年 5 月 18 日發布實施。 (二) 依據回饋協議書(一)第 3 條第 1 項第(三)款規定，土地估價應委託 3 家以上專業估價者查估後評定之，本府經奉准委託「社團法人新北市不動產估價師公會」辦理估價，其餘 2 家由申請人自行委託「力行不動產估價師事務所」及「黃小娟不動產估價師事務所」辦		

討論事項及 編號	第 3 3 1 次 報 告 案	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 東 鎮	日期：111 年 11 月 23 日
案 由	「變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)書-新竹縣轄部分暨擬定細部計畫」案-協議書辦理土地市價查估回饋金數額報告案		
	理。 (三) 本案經本府於 111 年 8 月 17 日召集 3 家估價師辦理會勘，並訂定估價條件其內容摘要詳附件 3。 (四) 本案 3 家估價師分別於 111 年 11 月 1 日及 8 日提送估價成果報告(詳附件 4)至府，爰本府依據回饋協議書第 3 條第 1 項第(三)款(略)：「…<u>依規定需繳交變更為產業商務專用區土地面積(2098.5 m²)與三家以上專業估價者查估變更後商業使用土地價格(取最高價計算)乘積之 5%金額(實際面積依地籍分割面積為準)</u>」規定，依 3 家估價成果最高價之數額彙整詳附件 5，提送本次會議報告後，續請申請人依協議書內容完成捐贈。		
作 業 單 位 初 核 意 見	依據 3 家估價成果估算當期(111 年 8 月 17 日)土地市價之數額彙整如附表 5，其當期土地價值以新臺幣(以下同) 619,000 元/坪為最高，故按本案變更回饋金額計算公式並以 639.75 坪核算數額為 1,980 萬 0,263 元整。 依據回饋協議書第 3 條第 1 項第(三)款(略)：「地價查估價成果經新竹縣政府核定後應於三個月內繳納完竣。」，後續請申請人依所核算回饋金額 1,980 萬 0,263 元整及前揭協議書規定完成捐贈。		
都 委 會 決 議	洽悉。		

副本

「變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)書一新竹縣轄部分暨擬定細部計畫」案

協 議 書(第一次變更)



甲方：新竹縣政府

乙方：李文紹、張文錦

中華民國 110 年 1 月

「變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)書—新竹縣轄部分暨擬定細部計畫」案協議書

立協議書人 新竹縣政府(以下簡稱甲方) 雙方同意簽訂本協議書，條
李文紹、張文錦(以下簡稱乙方)

款如下：

第一條：本協議書係依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六點、「都市計畫農業區變更使用審議規範」第六點、第四十二點、四十四點及都市計畫委員會決議辦理。

第二條：乙方申請範圍為新竹縣竹東鎮頭重埔段 315-3、315-13、316-186、316-187、316-188、316-43、316-44、316-45、316-46、316-47、316-142、316-254、316-255、316-22、316-23、316-24、316-30、316-31、316-141、316-143、316-144、316-185、316-190 等 23 筆土地，面積共計 1.9834 公頃(詳附件一、附件二、附件三及附件四)。

第三條：乙方自願捐贈內容如下(詳附件五及附件六所示，實際面積應依都市計畫核定圖實際釘樁及地籍分割面積為準)：

(一)廣場兼停車場用地及綠地，應於本案細部計畫公告發布實施後二年內，由乙方興闢完成後捐贈予甲方，面積合計 0.6370 公頃。

(二)依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」所訂乙方應捐贈甲方「產業商務專用區」面積 0.2062 公頃。

(三)捐贈現金金額：

本案農業區變更面積為 4197 m^2 ，依規定需繳交變更為產業商務專用區土地面積(2098.5 m^2)與三家以上專業估價者查估變更後商業使用土地價格(取最高價計算)乘積之 5%金額(實際面積依地籍分割面積為準)；其中二分之一撥中央農業主管機關供

農業建設；二分之一撥供新竹縣政府從事地方、鄉村建設及辦理農地使用管制經費。地價查估價成果經新竹縣政府核定後應於三個月內繳納完竣。

上述所需土地估價費用皆由乙方負擔，甲方得指定 1 家專業估價者，其餘由申請人自行委託。其估價成果應提送本縣都市計畫委員會報告。

第四條：乙方完成下列事項後，始得依法申請建築執照：

- (一) 乙方興闢完成公共設施，經甲方查驗合格，辦理移交予甲方。
- (二) 乙方完成第三條第(二)項應捐贈之「產業商務專用區」土地移轉登記。
- (三) 乙方完成第三條第(三)項應繳納之捐贈現金金額。

第五條：有關管理維護規定如下：

廣場兼停車場用地及綠地由乙方負責興闢完成後捐贈予甲方，惟乙方需於點交予甲方後負責管理維護六年，六年後由甲方指定接管單位負責管理維護。

第六條：本案之樁位測釘及其費用、公共設施興闢作業及其費用、都市計畫作業及其費用均由乙方自行負擔。

第七條：有關開發期程如下：

乙方具結保證於本細部計畫發布實施後二年內完成公共設施建設，公共設施完成後四年內完成計畫區範圍之「產業商務專用區」所有建築執照之申請(不含捐贈之產業商務專用區)。

第八條：乙方具結保證依核定之都市計畫書確實實施。乙方未依都市計畫及協議書辦理時，甲方應逕予強制執行，並得依都市計畫法定程序回復為原都市計畫分區(零星工業區及農業區)，且乙方不得提出異議；其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。

第九條：乙方若將本案之開發、經營或管理權利讓與他人，應充分告知受

讓人必須履行與甲方簽訂之回饋事項。如未善盡告知受讓人致第三人受有損害時，乙方應負損害賠償責任。

第十條：本協議書如有未盡事宜，雙方得以協議訂之。

第十一條：協議書之附件為協議之一部份。

第十二條：本協議書正本貳份，由甲、乙雙方各執壹份；副本柒份，甲方執伍份，乙方執貳份。

第十三條：本協議書如有涉訟，雙方同意以新竹地方法院為第一審管轄法院。

第十四條：本協議書之附件如下：

附件一、申請範圍土地清冊

附件二、申請範圍土地登記簿謄本及地籍圖謄本

附件三、申請範圍土地變更使用同意書

附件四、申請範圍示意圖

附件五、自願捐贈公共設施用地及捐贈土地面積表及位置示意圖

附件六、細部計畫土地使用計畫示意圖

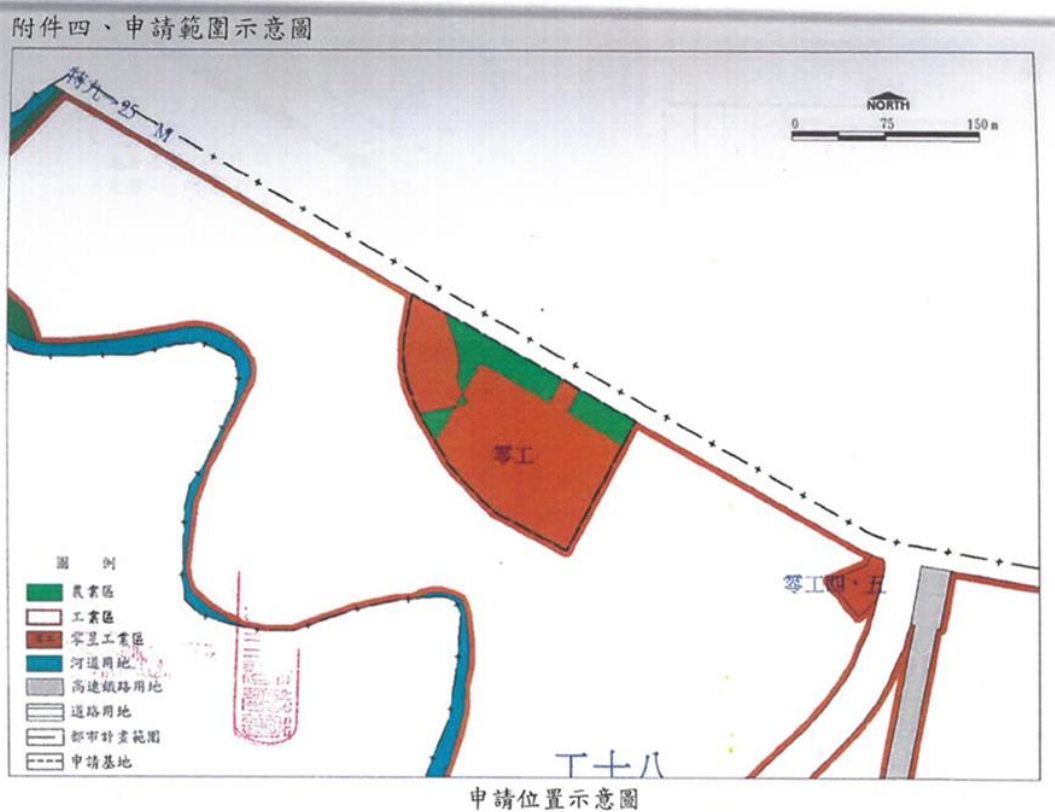
附件七、協議書(草案)研商會議記錄

附件八、新竹縣第 311 次都市計畫委員會會議紀錄

附件九、協議書第一次變更修定對照表



本案細部計畫示意圖



本案範圍暨變更前都市計畫示意圖

附件 3 估價報告內容摘要

一、基本資料

- (一)勘估標的：新竹縣竹東鎮頭重埔段 315-3 地號等 39 筆土地(分割前原為 23 筆土地)。
- (二)土地面積：19,991.0 平方公尺，6,047.29 坪。
- (三)土地所有權人：李文紹、張文錦。
- (四)土地使用分區：農業區、零星工業區；本案變更為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地；產業商務專用區，法定建蔽率為 60%，法定容積率為 260%。
- (五)勘估標的使用現況：本案竹東鎮頭重埔 315-3 地號等 39 筆土地，約位於中興路四段 877-1 號旁與柯湖路一段所圍成之區域，四周隔有圍籬，部分土地閒置中，部分土地整地中。

二、估價前提

- (一)估價目的：作為農業區變更為產業商務專用區回饋市價之計價基礎。
- (二)價格種類：正常價格。
- (三)價格日期：111 年 8 月 17 日。
- (四)估價條件： 本案以土管要點、都市設計準則及法定容積率等可建築條件及規定評估。

附件 4 摘錄估價成果報告

一、本案依據第 3 條第 1 項第(三)款規定：

捐贈現金金額：本案農業區變更面積為 4197 m²，依規定需繳交變更為產業商務專用區土地面積(2098.5 m²)與三家以上專業估價者查估變更後商業使用土地價格(取最高價計算)乘積之 5%金額(實際面積依地籍分割面積為準)；其中二分之一撥中央農業主管機關供農業建設；二分之一撥供新竹縣政府從事地方、鄉村建設及辦理農地使用管制經費。地價查估價成果經新竹縣政府核定後應於三個月內繳納完竣。

上述所需土地估價費用皆由乙方負擔，甲方得指定 1 家專業估價者，其餘由申請人自行委託。其估價成果應提送本縣都市計畫委員會報告。

當期土地市價查估，由新竹縣政府指定委託「社團法人新北市不動產估價師公會」辦理估價，其餘由申請人自行委託「力行不動產估價師事務所」及「黃小娟不動產估價師事務所」辦理，3 家估價師估價成果報告詳附錄，摘錄估價成果之價值結論如下：

(一) 社團法人台中市不動產估價師公會(新竹縣政府委託)

本報告估價目的為供農業區變更為產業商務專用區回饋市價之計價基礎，價格種類為正常價格，價格日期為民國 111 年 8 月 17 日，考量委託者提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場條件下合理評估價值。

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況分析及勘估標的依最有效使用情況下，及本估價師專業意見分析後，採用比較法、土地開發分析法等 2 種估價方法進行評估，最終價格決定如下：

1. 最後決定之回饋金額(依 2,098.50 平方公尺總價之 5%計算)：
新臺幣 19,424,880 元。
2. 最後決定之回饋金額(依 2,114.87 平方公尺總價之 5%計算)：
新臺幣 19,576,350 元。

(二) 力行不動產估價師聯合事務所(申請人委託)

本報告估價目的為供農業區變更為產業商務專用區回饋市價之計價基礎，價格種類為正常價格，價格日期為民國 111 年 8 月 17 日，考量委託者提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場條件下合理評估價值。

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況分析及勘估標的依最有效使用情況下，及本估價師專業意見分析後，採用比較法、土地開發分析法等 2 種估價方法進行評估，最終價格決定如下：

1. 最後決定之回饋金額(依 2,098.50 平方公尺總價之 5%計算)：
新臺幣 19,411,803 元。
2. 最後決定之回饋金額(依 2,114.87 平方公尺總價之 5%計算)：
新臺幣 19,563,171 元。

(三) 黃小娟不動產估價師事務所(申請人委託)

本報告估價目的為供農業區變更為產業商務專用區回饋市價之計價基礎，價格種類為正常價格，價格日期為民國 111 年 8 月 17 日，考量委託者提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場條件下合理評估價值。

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況分析及勘估標的依最有效使用情況下，及本估價師專業意見分析後，採用比較法、土地開發分析法等 2 種估價方法進行評估，最終價格決定如下。

1. 最後決定之回饋金額(依 2,098.50 平方公尺總價之 5%計算)：
新臺幣 19,647,060 元。
2. 最後決定之回饋金額(依 2,114.87 平方公尺總價之 5%計算)：
新臺幣 19,800,263 元。

一、社團法人新北市不動產估價師公會(新竹縣政府委託)



**社團法人
新北市不動產估價師公會**
The Real Estate Appraisers Society of New Taipei City
新竹縣政府-府產城字第1115211855號函
不動產估價案

估價報告書

估價師：張勝意估價師
日期：民國111年10月31日
文號：(111)估字第0017號

勝利不動產估價師事務所
Victory Real Estate Appraisal Firm

七、他項權利設定紀錄

(一) 勘估標的有設定他項權利，抵押權部分，權利金額總計新台幣720,000,000元，詳見他項權利分析表。

(二) 勘估標的無任何限制登記。

備註：勘估標的是否有其他私權紛爭，本估價師無法得知，本報告係在以登記簿謄本登記為依據，且在無其他私權糾紛前提下評估。

八、評估價值結論：

(一) 勘估標的係座落於新竹縣竹東鎮頭重埔段315-3地號等39筆土地之不動產，本報告書基於估價目的為變更為產業商務專用區回饋代金市場價值評估參考，價格種類為正常價格，價格日期為中華民國111年8月17日，考量委託人提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於價格日期當時不動產市場條件下合理評估價值。

(二) 經本估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及本估價師專業意見分析後，採用比較法、土地開發分析法等2種估價方法進行評估，最終價格決定如下：

最終決定之回饋金額(依2,098.50平方公尺總價之5%計算)：新臺幣19,424,880元

最終決定之回饋金額(依2,114.87平方公尺總價之5%計算)：新臺幣19,576,350元

以上評估結果僅適用勘估標的於變更為產業商務專用區回饋代金市場價值估價目的之不動產價值參考，並未考量其他估價目的(如擔保借款、資產價值等)之風險或溢價等情況，故不得為他種估價目的之參考使用，估價目的改變將影響評估價格之結果，另使用本估價報告書者詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用，本估價報告書評估結果僅具有不動產價值參考的特性，不必然成為委託者或使用者對該不動產價格之最後決定金額，使用者應衡量本身之條件與所處之市場角色，正確使用本報告書。

勝利不動產估價師事務所
Victory Real Estate Appraisal Firm

(三) 其他說明：本報告評估價格種類為正常價格，屬正常情況下形成之合理價格，提供委託人作為估價目的之參考使用，本估價報告書評估結果僅具有不動產價值參考的特性，不必然成為委託者或使用者對該不動產價格之最後決定金額。

(四) 估價條件如下：

1. 勘估標的依「變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)書—新竹縣轄部分暨擬定細部計畫案」之土地使用分區管制要點、都市設計準則等規範之基礎下評估之。

2. 本案所使用之估價方法推論基礎以勘估標的開發許可程序已完成，勘估標的已變更為產業商務專用區，土地面積(2,098.50平方公尺)為主，可申請建照建築已成就條件下正常價格之市價5%計算回饋金；以勘估標的開發許可程序已完成，勘估標的已變更為產業商務專用區，土地面積逕為分割後面積(2,114.87平方公尺，依都市計畫核定面積與土地經逕為分割後之面積比率計算)為主，可申請建照建築已成就條件下正常價格之市價5%計算回饋金。

3. 以法定容積狀態下評估，不考慮其他容積獎勵。

勝利不動產估價師事務所

不動產估價師：張勝意

不動產估價師證書字號：
(九十一)台內估字第0000四七號

開業證書字號：
(98)新北市估字第000066號(換發)

新北市不動產估價師公會會員證書字號：
(111)新北市估會證第018號

勝利不動產估價師事務所
Victory Real Estate Appraisal Firm

土地估價方法權重分析

估價方法	比較法	土地開發分析法
蒐集資料可信度	頗高	頗高
估價種類條件差異	頗高	頗高
價格形成因素相近度	頗高	頗高

二、價格結論：

(一) 依據上述權重分析，以比較法與土地開發分析法經加權平均後推算勘估標的土地之價格，依委託單位來函計算回饋金面積2,098.50平方公尺(約634.80坪)，最終評估之估價金額如下：

最終評估推定總價(元)
388,497,600
最終評估推定回饋金總價-依5%計算(元)
19,424,880

(二) 依據上述權重分析，以比較法與土地開發分析法經加權平均後推算勘估標的土地之價格，依委託單位來函計算回饋金面積2,098.50平方公尺(約634.80坪)，依細部計畫書所載內容原產業商務專用區面積13,464.00平方公尺，經地籍逕為分割後土地面積13,570.00平方公尺，依面積差異推算回饋金面積(13,570.00/13,464.00)*2,098.50=2,114.87平方公尺(約639.75坪)。最終評估之估價金額如下：

最終評估推定總價(元)
391,527,000
最終評估推定回饋金總價-依5%計算(元)
19,576,350

5 - 2

二、力行不動產估價師事務所(申請人委託)

不動產估價報告書

委託人：李文紹、張文錦

勘估標的：依據【變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫（部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地）案-新竹縣轄部分】農業區變更為產業商務專用區部分



力行不動產估價師事務所
LI-HSIN REAL ESTATE APPRAISER FIRM
<https://www.realprice.com.tw/>



力行不動產估價師事務所
LI-HSIN REAL ESTATE APPRAISER FIRM

五、估價條件：

(一) 勘估標的依「變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫（部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地）案-新竹縣轄部分暨擬定細部計畫案」之土地使用分區管制要點、都市設計準則等規範之基礎上評估之。

(二) 本案所使用之估價方法推論基礎以勘估標的開發許可程序已完成，勘估標的已變更為產業商務專用區，土地面積（2,098.50 平方公尺）為主，可申請建照建築已成就條件下正常價格之市價之 5%計算回饋金；以勘估標的開發許可程序已完成，勘估標的已變更為產業商務專用區，土地面積逕為分割後面積（2,114.87 平方公尺，依都市計畫核定面積與土地經逕為分割後之面積比率計算）為主，可申請建照建築已成就條件下正常價格之市價之 5%計算回饋金。

(三) 以法定容積狀態下評估，不考慮其他容積獎勵。

六、公告土地現值計算之土地增值稅與淨值

土地增值稅係土地於所有權移轉時產生，本案依委託人之估價意旨，無需計算土地增值稅。

七、他項權利設定紀錄

依據委託人提供民國 111 年 05 月 16 日新竹縣竹東地政事務所核發之土地登記第一類謄本，內容並無包含土地他項權利部，故本項未予記載勘估標的土地之他項權利設定紀錄。

八、評估價值結論：

勘估標的係都市計畫個案變更中農業區變更為產業商務專用區（未包含回饋捐贈之代用地）部分，坐落於新竹縣竹東鎮頭重埔段 316-43 地號等數筆土地，本報告基於估價目的為供土地所有權人應捐贈現金金額之參考，價格種類為正常價格，價格日期為民國 111 年 08 月 17 日，考量勘



力行不動產估價師事務所
LI-HSIN REAL ESTATE APPRAISER FIRM

估標的基本資料，評估勘估標的於開發許可程序完成並變更為產業商務專用區，且可申請建築執照開發建設，現行不動產市場條件下之合理評估價值。

勘估標的屬產業商務專用區，並依「變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫（部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地）案-新竹縣轄部分」土地使用分區及都市設計管制要點規定建築率不得大於 60%、容積率不得大於 260%。

本次勘估根據勘估標的土地所具性質等條件，基於土地最有效使用考量原則，以容積率 260%為基準，又依《都市計畫農業區變更使用審議規範》第 31 點規定，開發建築量體檢討計算時，原由農業區變更之可建築基地面積，不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。承上，本案總計以設計容積率 260.00%為建築規劃標準，採用比較法與土地開發分析法進行評估作業。

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況調查，勘估標的依最有效使用情況下，並考量「變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫（部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地）案-新竹縣轄部分」暨「擬定新竹科學工業園區特定區計畫（部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地）細部計畫案-新竹縣轄部分」及其附件等內容，經本所估價師專業意見分析後，對勘估標的採用比較法與土地開發分析法等二種估價方法，進行評估使用分區變更後商業使用土地之合理價格，評估結論如下：

(一) 以勘估標的開發許可程序已完成，勘估標的已變更為產業商務專用區，土地面積（2,098.50 平方公尺）為主



力行不動產估價師事務所
LI-HSIN REAL ESTATE APPRAISER FIRM

1、可申請建照建築已成就條件下正常價格之市價為

新臺幣 參億捌仟捌佰貳拾參萬陸仟陸佰貳拾 元整 (NTD 388,236,062)

地號	使用分區	土地面積	土地單價	土地總價 (取整數至千位)	備註
新竹縣竹東鎮頭重埔段 316-43 地號等數筆土地	產業商務專用區	634.80 坪	611,588 元/坪	388,236,062 元	由農業區變更為產業商務專用區，不包含捐贈部分。
合計		634.80 坪		388,236,062 元	

2、依前述條件，就市場價格之 5%核算須繳納之回饋金金額為

新臺幣 壹仟玖佰肆拾壹萬壹仟捌佰零零 元整 (NTD 19,411,803)

(二) 以勘估標的開發許可程序已完成，勘估標的已變更為產業商務專用區，土地面積逕為分割後面積（2,114.87 平方公尺，依都市計畫核定面積與土地經逕為分割後之面積比率計算）為主

1、可申請建照建築已成就條件下正常價格之市價為

新臺幣 參億玖仟壹佰貳拾陸萬參仟肆佰貳拾參 元整 (NTD 391,263,423)

地號	使用分區	土地面積	土地單價	土地總價 (取整數至千位)	備註
新竹縣竹東鎮頭重埔段 316-43 地號等數筆土地	產業商務專用區	639.75 坪	611,588 元/坪	391,263,423 元	由農業區變更為產業商務專用區，不包含捐贈部分。
合計		639.75 坪		391,263,423 元	

2、依前述條件，就市場價格之 5%核算須繳納之回饋金金額為

新臺幣 壹仟玖佰伍拾陸萬參仟肆佰柒拾壹 元整 (NTD 19,563,171)

以上評估結果僅適用勘估標的於供土地所有權人（即李文紹、張文錦等二人）應捐贈現金金額參考估價目的下之價值參考；另，使用本估價報告書者應詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本資料內容及估價條件等，以避免估價結果之誤用。

三、黃小娟不動產估價師事務所(申請人委託)

黃小娟不動產估價師事務所 Real Estate Appraiser Real Estate Agent TEL:03-5536856 FAX:03-5510475

不動產估價報告書

勘估標的：依據【變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)案】，變更為產業商務專用區部分

委託人：李文紹、張文錦

受託人：黃小娟不動產估價師事務所

價格日期：民國 111 年 08 月 17 日

勘察日期：民國 111 年 08 月 17 日

黃小娟不動產估價師事務所
Real Estate Appraiser Real Estate Agent
新竹縣竹北市福興路 809-1 號



黃小娟不動產估價師事務所

Real Estate Appraiser Real Estate Agent

3. 本案所使用之估價方法推論基礎以勘估標的開發許可程序已完成，勘估標的已變更為產業商務專用區，土地面積(2,098.50 平方公尺)為主，可申請建照建築已成就條件下正常價格之市價之 5% 計算回饋金；以勘估標的開發許可程序已完成，勘估標的已變更為產業商務專用區，土地面積逕為分割後面積為 2,114.87 m²【計算式為(原細部核准之產業商務專用區面積+地籍更正後產業商務專用區面積)×需繳交商務專用區面積】
【2114.87 平方公尺=(13570/13464)×2098.5】，可申請建照建築已成就條件下正常價格之市價之 5% 計算回饋金。

原細部核准之土地使用計畫面積統計表

項目	面積(m ²)	比例
產業商務專用區	13,464	67.88%
公共設施用地	4,442	22.40%
綠地	1,928	9.72%
總計	19,834	100

地籍更正後土地使用計畫面積統計表

項目	面積(m ²)	比例
產業商務專用區	13,570	67.88%
公共設施用地	4,478	22.40%
綠地	1,943	9.72%
總計	19,991	100

(三)所有權人：所有權人為李文紹、張文錦

(四)土地使用分區：產業商務專用區。

(五)勘估標的使用現況：

勘估標的位於中興路旁，原為鼎泰家具廠股份有限公司所有之廠房，地勢平坦，地形方正，目前四周以圍牆與鄰地相隔，空置土地使用現況為一只貨棧屋作為工寮使用，部分土地已開發中。

7

黃小娟不動產估價師事務所

Real Estate Appraiser Real Estate Agent

(六)產品型態：土地。

四、估價前提：

- (一)估價目的：勘估結果按【「變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)案-新竹縣部分暨擬定細部計畫」案協議書(第一次變更)】第三條第三項內容，就主要計畫案中農業區變更為產業商務專用區(未包含回饋捐贈之部分)部分應捐贈現金金額之參考。
- (二)價格種類：正常價格
- (三)價格日期：111年08月17日。
- (四)勘察日期：111年08月17日。
- (五)估價條件：

- 勘估標的依「變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫(部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地)案-新竹縣部分暨擬定細部計畫案」之土地使用分區管制要點、都市設計準則等規範之基礎下評估之。
- 本案所使用之估價方法推論基礎以勘估標的開發許可程序已完成，勘估標的已變更為產業商務專用區，土地面積(2,098.50 平方公尺)為主，可申請建照建築已成就條件下正常價格之市價之 5% 計算回饋金；以勘估標的開發許可程序已完成，勘估標的已變更為產業商務專用區，土地面積逕為分割後面積(2,114.87 平方公尺，依都市計畫核定面積與土地經逕為分割後之面積比率計算)為主，可申請建照建築已成就條件下正常價格之市價之 5% 計算回饋金。
- 以法定容積狀態下評估，不考慮其他容積獎勵。

五、他項權利設定紀錄：

依據 111 年 05 月 16 日竹東電務字第 059522 號之土地登記第一類謄本所載，本次評估勘估標的無設定他項權利。

8

黃小娟不動產估價師事務所

Real Estate Appraiser Real Estate Agent

六、評估價值結論：

本案勘估標的為農業區變更為產業商務專用區部分，坐落於新竹縣尖山鄉頭重埔段 316-187 地號等數筆土地，為「變更新竹科學工業園區特定區計畫主要計畫」內土地，本報告基於估價目的為供農業區變更為產業商務專用區依都市計畫附帶條件繳交金額土地價格參考，價格種類為正常價格，價格日期為民國 111 年 08 月 17 日，依據委託者提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於價格日期當時不動產市場條件下合理市場價值。

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的最有效使用情況下及本估價師專業意見分析後，土地採比較法及土地開發分析法進行評估，評估結果及最終價格決定如下：

原細部核准之土地使用計畫面積

項目	面積(m ²)	面積(坪)	土地單價(坪)	土地總價	依5%計算回饋金	使用分區	備註
頭重埔段316-187地號等數筆土地	2,098.50	634.80	619,000	392,941,200	19,647,060	產業商務專用區	農業區變更為商務專用區，不含回饋部分

地籍更正後土地使用計畫面積

項目	面積(m ²)	面積(坪)	土地單價(坪)	土地總價	依5%計算回饋金	使用分區	備註
頭重埔段316-187地號等數筆土地	2,114.87	639.75	619,000	396,905,250	19,800,263	產業商務專用區	農業區變更為商務專用區，不含回饋部分

黃小娟不動產估價師事務所

不動產估價師：

黃小娟 (簽名或蓋章)

不動產估價師證書字號：(96)台內估字第000290號

新竹縣不動產估價師公會會員證書字號：(99)竹縣估字第000003號

桃園市不動產估價師公會會員證書字號：桃市估證(四)字第012號

9

本案農業區變更為產業商務專用區-回饋協議書辦理土地市價查估及回饋金額數額(111 年)成果

價值類別		當期土地市價		
估價方式		社團法人新北市不動產估價師公會	力行不動產估價師事務所	黃小娟不動產估價師事務所
		比較法 土地開發分析法	比較法 土地開發分析法	比較法 土地開發分析法
估價結果	單價	612,000 元/坪	611,588 元/坪	<u>619,000 元/坪</u>
	排序	單價次高	單價最低	單價最高
回饋金公式		變更為產業商務專用區面積(坪) × 查估土地市價(元/坪) × 5%		
算式 1	原協議書面積	634.8 坪×612,000 元/坪×5%	634.8 坪×611,588 元/坪×5%	634.8 坪×619,000 元/坪×5%
	回饋金額	1,942 萬 4,880 元	1,941 萬 1,803 元	<u>1,964 萬 7,060 元</u>
算式 2	依土地分割後調整面積	639.75 坪×612,000 元/坪×5%	639.75 坪×611,588 元/坪×5%	639.75 坪×619,000 元/坪×5%
	回饋金額	1,957 萬 6,350 元	1,956 萬 3,171 元	<u>1,980 萬 0,263 元</u>

※依據本案協議書第 3 條及細部計畫書(表 4-1 土地使用規劃面積檢討統計表)，本案原農業區面積為 4197 m²，變更為產業商務專用區土地面積為 2098.5 m² (約 634.80 坪)，並依此面積(實際面積依地籍分割面積為準) *查估土地價格(取最高價計算)*5%=應回饋現金金額；惟經地籍分割後本案產業商務專用區面積由 13464 m²變為 13570 m²(變大)，爰建議農業區變更為產業商務專用區面積應依變大比例調整：2098.5 m²*(13570/13464)= 2114.87 m²(約 639.75 坪)，並建議依此調整數據作回饋捐贈面積基準。

※三家估價師估價報告摘錄成果詳附件 4。