

目錄

前言	1
壹、估價經驗與實績	3
一、 事務所簡介	3
二、 經驗與實績	5
三、 農田水利署苗栗管理處非事業用不動產查估	8
四、 農田水利署彰化管理處非事業用不動產查估	10
貳、工作團隊	11
一、 工作團隊組織架構及專案人力分析	11
二、 職務分工	14
三、 工作人員學經歷	14
參、服務項目	19
一、 工作項目	19
二、 工作流程及預計時程	19
三、 工作方法與注意事項	20
四、 品質與風險控管措施	24
肆、企業社會責任(CSR)	25
伍、增值服務	26
陸、專業服務經費概算表	28

附件冊

圖目錄

圖 1 農田水利非事業用不動產辦理活化收益收入	1
圖 2 農田水利署「苗栗管理處」灌溉事業區域範圍圖	8
圖 3 農田水利署「苗栗管理處」上半年不動產估價教育訓練	9
圖 4 農田水利署「彰化管理處」灌溉事業區域範圍圖	10
圖 5 漢娜不動產估價師事務所內部估價輔助系統	12
圖 6 專案組織樹狀圖	13
圖 7 非事業用不動產處分與出租類型圖	21
圖 8 非事業用不動產「處分」之估價方法	22
圖 9 非事業用不動產「出租」之估價方法	23

表目錄

表 1 事務所簡介表.....	5
表 2 本事務所近年估價案件數.....	5
表 3 本事務所近年相關估價案件列表.....	5
表 4 本事務所近年承辦政府機關標案案件摘要表.....	6
表 5 本事務所近年都市更新權利變換估價、危老重建估價案件列表.....	7
表 6 專案職務分工表.....	14
表 7 簽證估價師背景資料表 - 陳皓涵估價師.....	15
表 8 簽證估價師背景資料表 - 劉宸凱估價師.....	16
表 9 專業人員學歷年資一覽表.....	18
表 10 各工作項目預計時程之甘特圖.....	20
表 11 歷史外部教育訓練主題.....	26
表 12 專業服務經費概算表.....	28

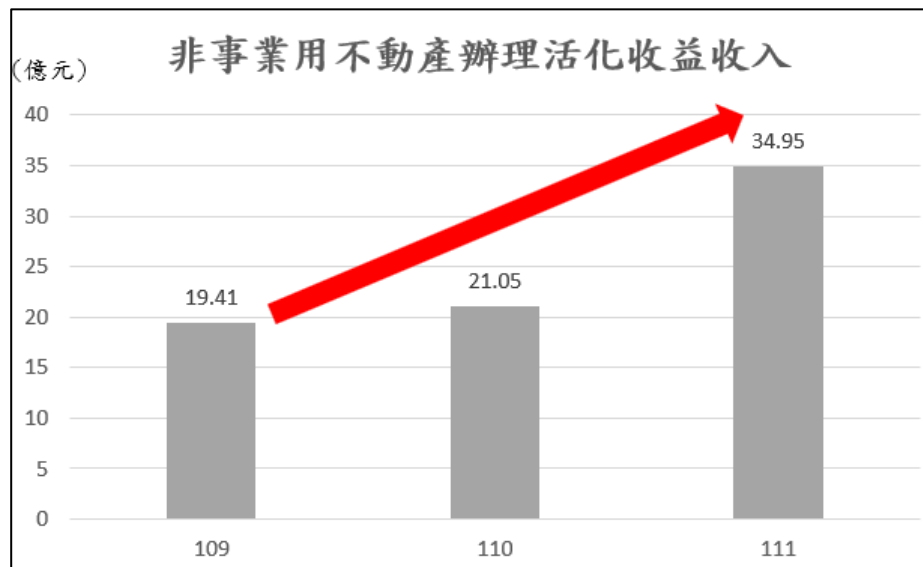
服務建議書頁數與評選委員評分對照表

評選項目	評選內容	配分 (%)	服務建議書 頁數對照
一、廠商經驗與實績	投標廠商過去 3 年承攬 不動產估價相關業務之 說明	40	壹、估價經驗與實 績 P. 3 ~ 10 附件一
二、 廠 商 工 作 團 隊	1. 工作團隊組織架構及 人力分配計畫 2. 工作人員學、經歷與 相關實績、專業證照	30	貳、工作團隊 P. 11 ~ 18 附件二
三、服務建議書 之完整性與 可行性	工作方法及流程、工作 預定進度表、各階段預 期完成之工作項目及成 果	20	前言 P. 1~2 參、服務項目 P. 19~ 24 伍、增值服務 P. 26 ~ 27 陸、專業服務經費 概算表 P. 28
四、廠商企業社 會 責 任 (CSR)指標	1. 為員工加薪 2. 提供員工「工作與生 活平衡」措施 3. 辦理綠色採購	3	肆、企業社會責任 (CSR) P. 25
五、現場詢答	回答能力	7	不適用

前言

根據農業部農田水利署改制前之行政院農委會於立法院經濟委員會「排灌渠道建設及改善，與農田水利非事業用不動產活化執行現況」書面報告所述，109 年 10 月 1 日農田水利會改制納入公務體系時之非事業用土地面積為 1,789.81 公頃，109 年度至 111 年度非事業用不動產辦理活化收益之收入分別為 19 億 4,140 萬元、21 億 474 萬元、34 億 9,508 萬元，收入逐年成長，可以看出農田水利非事業用不動產活化之成果，且為農田水利事業作業基金的重要收入來源之一。

圖 1 農田水利非事業用不動產辦理活化收益收入



資料來源：行政院農委會「排灌渠道建設及改善，與農田水利非事業用不動產活化執行現況」書面報告(112 年)

根據《農田水利法》第 23 條規定，為籌措農田水利事業經費，農田水利非事業用不動產之使用、收益及處分均以活化收益方式辦理，且依規定，農田水利非事業用不動產得依土地面積、區位等條件，以自行開發、設定地上權、合建、參與整體開發(如市地重劃、區段徵收)或都市更新、出租(含公開標租)、處分(含公開標售、讓售)等方式活化收益。

因此，農業部農田水利署桃園管理處(以下簡稱「桃園管理處」或「貴單位」)依《農田水利非事業用不動產活化收益辦法》第 17 條之規定，為活化非事業用不動產，確保公開標售、標租、讓售或出租的價格或租金符合市場行情，有關其價格之訂定，需委託不動產估價師執行不動產價格查

估作業，以協助 貴單位合理訂定價格，並作為相關決策與資產管理之依據。。

桃園管理處所轄灌溉區域涵蓋桃園市、新北市及新竹縣等三縣市，共 28 個行政區。主要包括桃園市之桃園、中壢、八德、龜山、蘆竹、大園、觀音、新屋、楊梅、大溪等區，新北市之鶯歌、三峽、樹林、土城、板橋、中和、永和、新店、三重、新莊、泰山、五股、蘆洲等區，以及新竹縣之湖口、新豐兩鄉，灌溉地總面積約 20,106 公頃，區域內不動產買賣及租賃之需求頗為殷切。

本所整理 貴單位於 112 年至 113 年近 2 年之標售、標租公告資訊，多為標租之案件，其中標租案件比例約 7 成，由於不動產標售與標租之價格底價之決定相當重要，由此可知本次查估專業服務案之重要性。

漢娜不動產估價師聯合事務所(以下簡稱「本事務所」或「本所」)具有豐富的估價實務經驗，近年協助之公部門案件包含農業部農田水利署苗栗管理處(以下簡稱「苗栗管理處」) 114 年非事業用不動產查估作業、農業部農田水利署彰化管理處(以下簡稱「彰化管理處」) 113 年與 114 年非事業用不動產查估作業、114 年度第十河川分署辦理用地取得市價查估作業、臺東縣政府地價基準地查估作業，亦自 109 年起多年承做桃園市政府社會住宅租金查估作業與臺中市政府共好社宅租金查估作業等，具有豐富的非事業用不動產查估經驗，希冀能透過專業知識與經驗，協助本次委託案的順利進行，為農業部農田水利署的發展出一份力，爰提出本「115 年度轄管土地、房地租售價值委託估價專業服務(開口契約)」專案計畫服務建議書。

壹、估價經驗與實績

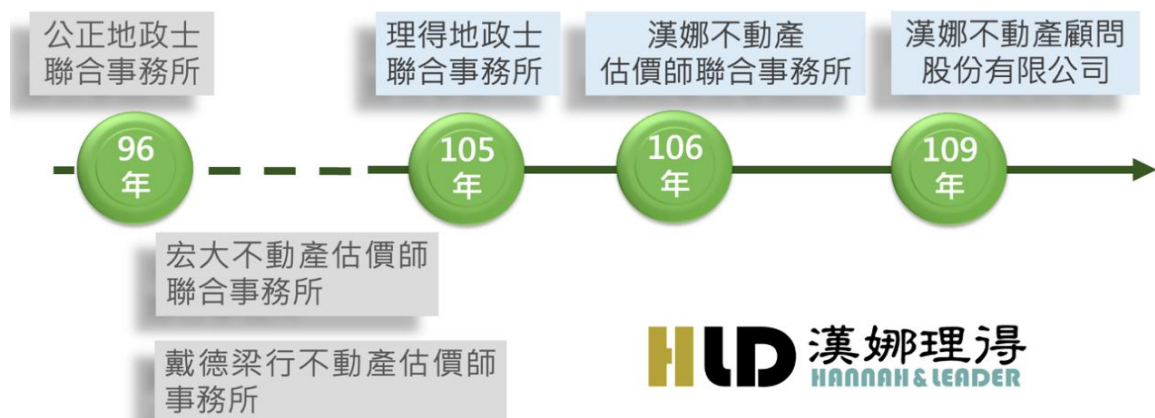
一、事務所簡介

漢娜不動產估價師聯合事務所（以下簡稱「漢娜」、「本事務所」或「本所」）由陳皓涵所長於民國 106 年在士林區創立，陳所長擁有豐富的經驗，曾先後在宏大不動產估價師聯合事務所和戴德梁行不動產估價師事務所服務，積累了大量本土及國際大型不動產估價事務所的實務經驗。

自創立之初我們受到政府機關的高度信賴，承接了眾多政府機關的不動產估價標案，其中包含 106 年屏東縣政府「106 年屏東縣祭祀公業未能釐清權屬土地標的估價案」及 107 年參與彰化縣社頭鄉公所委託之「社頭鄉都市計畫道路瓶頸路段優先改善計畫委託測量、市價查估及用地取得等技術服務案」，隨著在政府部門中逐漸建立起的卓越聲譽，機關更是通過直接簽據的方式委託本事務所，將不動產估價的重要任務交由我們執行，這不僅證明了我們的專業能力，也是對我們實務經驗的肯定。

本事務所於 113 年得標農業部農田水利署彰化管理處「113 年非事業用不動產查估作業委外估價專業勞務採購案(開口契約)」，並於 114 年再次得標彰化管理處「114 年非事業用不動產查估作業委外估價專業勞務採購案(開口契約)」，同年度亦得標苗栗管理處「114 年非事業用不動產查估作業委外估價專業勞務採購案(開口契約)」之估價工作。

本事務所合計近兩年已完成苗栗及彰化管理處共計 25 次委託查估，估價目的包含買賣參考、合理市場租金價值評估、續租租金價值評估，以及評估難度較高的簡易地上權權利金評估參考、新建建物權利金參考等等。



本事務所目前遷至具有歷史意義的臺北市大同區，該區由於老舊社區的更新與再發展，已經成為市府施政的主要項目之一，事務所的設立除了服務當地居民，更是為了支持區域內的在地創生計劃。我們除了承接了多項政府公部門的價值評估專案，也積極參與大龍峒商圈的發展，為士林及大同區的居民提供方便親近的諮詢和服務，這些努力展現了本所對於社區的持續貢獻。

此外本事務所也響應政府政策，積極投入都市更新及危老推動的服務，並在大同區成立危老重建工作站，目前所內有 5 位持有臺北市危老重建推動師證照之危老推動師。隨著不動產逐漸老舊以及國內老年人口逐漸增加，對於現有建物更新的推動議題越發重要，如何進行危老價值評估成為一個重要的問題。本事務所除了為客戶提供危老價值評估解決方案之外，我們也具有都市更新權利變換價值評估經驗，憑藉不動產領域的專業知識和技能，為客戶提供最適合的解決方案。

漢娜不動產估價師事務所 | 主要服務客戶

地方政府



機關單位



企業組織



表 1 事務所簡介表

基本資料		
統一編號	42518750	
廠商名稱	漢娜不動產估價師聯合事務所	
負責人	陳皓涵	
營業地址	臺北市大同區酒泉街 177 號 1 樓	
成立日期	106.04.15	
營業項目	不動產估價及專業諮詢服務	
執照		
執照名稱	有效期程起迄	核發機關
臺北市不動產估價師開業證書	發證日期：113.03.26(換發) 有效日期：117.05.04	臺北市政府
臺北市不動產估價師公會會員證書	發證日期：114.01.01 有效日期：114.12.31	臺北市不動產估價師公會

二、經驗與實績

本事務所提供各式不動產估價服務，客戶涵蓋公、私部門，案件類型包括農田水利非事業用不動產價值評估、縣市基準地評估、祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售價格評估、公共設施用地協議價購價值評估、社會住宅租金與售價價值評估、都市更新權利變換價值評估、危老價值評估以及訴訟案件之評估等等。我們憑藉著專業知識和豐富的經驗，為客戶提供全方位的不動產估價解決方案。

近年相關實績統計請詳下表 2、表 3 本事務所近年相關估價案件列表：

表 2 本事務所近年估價案件數

項次	統計年度	件數
1	114	97 件
2	110~113	239 件

表 3 本事務所近年相關估價案件列表

項次	類別	統計年度	件數
1	各縣市政府機關案件	114	77 件
2	私部門案件	114	20 件
3	各縣市估價案件	110~113	239 件
4	都市更新及都市危老案件	110~113	都市更新：1 件 危老案：2 件
5	各縣市政府機關案件	110~113	58 件
6	各級法院、政府機關、國營機關案件	110~113	65 件

在公部門標案件方面，本事務所自 106 年起參與屏東縣政府委託之「106 年屏東縣祭祀公業未能釐清權屬土地標的估價案」後，每年皆有承攬政府機關案件，包含公共設施用地協議價購評估、土地徵收價值評估、社會住宅租金評估、地價基準地查估等，常態配合的機關有臺北市政府警察局、臺南市政府民政局、桃園市政府住宅發展處、社頭鄉公所等，113 年參與農業部農田水利署彰化管理處委託之「113 年非事業用不動產查估作業委外估價專業勞務採購案(開口契約)」，因精實的估價經驗與紮實的不動產估價報告書，獲得委託機關的信任，後續亦獲得彰化管理處「114 年非事業用不動產查估作業委外估價專業勞務採購案(開口契約)」及苗栗管理處「114 年非事業用不動產查估作業委外估價專業勞務採購案(開口契約)」之委託。

其他公部門標案還包含臺北市政府警察局中華路及大同街職務宿舍新建工程基地釐清委託技術服務案、臺北市都市發展局管有國宅社區內商業服務設施及市有土地、房地、公共住宅委託估價專業服務案、桃園市社會住宅租金市價評估及台中市社會住宅租金市價評估、台東縣政府市有非公用土地價格之評估、社頭鄉公所協議價購案評估、礁溪鄉公所協議價購案評估等案件，案件清單請詳下表 4，完整清單請詳附件一。

表 4 本事務所近年承辦政府機關標案案件摘要表

項次	案名/勘估標的	機關單位	年度
1	114 年非事業用不動產查估作業委外估價專業勞務採購案(開口契約)	農業部農田水利署(苗栗管理處)	114
2	114 年非事業用不動產查估作業委外估價專業勞務採購案(開口契約)	農業部農田水利署(彰化管理處)	114
3	114 年度第十河川分署辦理用地取得市價查估委託專業服務(開口契約)	經濟部水利署第十河川分署	114
3	113 年非事業用不動產查估作業委外估價專業勞務採購案(開口契約)	農業部農田水利署(彰化管理處)	113
4	113 年地價基準地查估作業委外估價專業服務採購案	臺東縣臺東地政事務所	113
5	113 年度桃園市社會住宅租金市價查估	桃園市政府住宅發展處	113
6	112 年度臺中市共好社宅租金市價查估委託服務案	臺中市政府住宅發展工程處	112
7	111 年度桃園市社會住宅租金市價查估	桃園市政府住宅發展處	111
8	110 年年度桃園市社會住宅租金市價查估	桃園市政府住宅發展處	110
9	臺中市南屯區建功段(26 地號)社會住宅租金市價查估委託技術服務案	臺中市政府住宅發展工程處	110

項次	案名/勘估標的	機關單位	年度
10	台東市台東段 348-3 地號等 18 筆縣有非公用土地(含建物)估價作業契約勞務採購案	臺東縣政府	110
11	109 年度桃園市桃園區及八德區社會住宅租金市價查估	桃園市政府住宅發展處	109
12	社頭鄉都市計畫道路瓶頸路段優先改善計畫委託測量、市價查估及用地取得等技術服務案(含協議價購土地移轉)	社頭鄉公所	108
13	中華路及大同街職務宿舍新建工程基地釐清委託技術服務案	臺北市政府警察局	108
14	107 年度本局管有國宅社區內商業服務設施及市有土地、房地、公共住宅委託估價專業服務案	臺北市政府都市發展局	107

在私部門委託的案件方面，本事務所接受各種不動產估價需求，包括但不限於土地估價、建物估價、土地建物合併估價、地上權價值評估、租賃條件評估、不動產投資回報率評估、企業財產價值評估等等，詳細案件清單請詳附件一。

由於本事務所擁有專業的團隊和豐富的公、私部門估價經驗，同時本所具備有地政士證照，熟稔有關協調處理不動產之地政問題及相關審議流程，陳皓涵估價師曾於 109 年受臺北市政府民政局邀請，擔任祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售土地底價審查委員，現亦為臺北市不動產糾紛調處委員會委員。

以下是本事務所近年重建具代表性案件之估價案件列表：

表 5 本事務所近年都市更新權利變換估價、危老重建估價案件列表

項次	案名/勘估標的	委託人	年度	估價金額
1	擬定臺北市南港區玉成段二小段 183-1 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案(勝利體育事業股份有限公司企業總部大樓) - 領銜估價	合陞投資股份有限公司	114	2,066,228,319
2	臺北市中正區中正段二小段 272-1 地號等五筆土地都市危險及老舊建物重建不動產價值評估	陳**等 25 人	112	2,606,688,875
3	臺北市信義區信義段一小段 359 地號等八筆土地都市危險及老舊建物重建不動產價值評估	大安成品危老重建工作站	110	590,564,700

三、 農田水利署苗栗管理處非事業用不動產查估

本事務所於 114 年協助苗栗管理處查估非事業用不動產，苗栗管理處所轄範圍包含苗栗縣、新竹縣與新竹市等三縣市 17 個鄉鎮市，完整範圍請詳下圖 2。

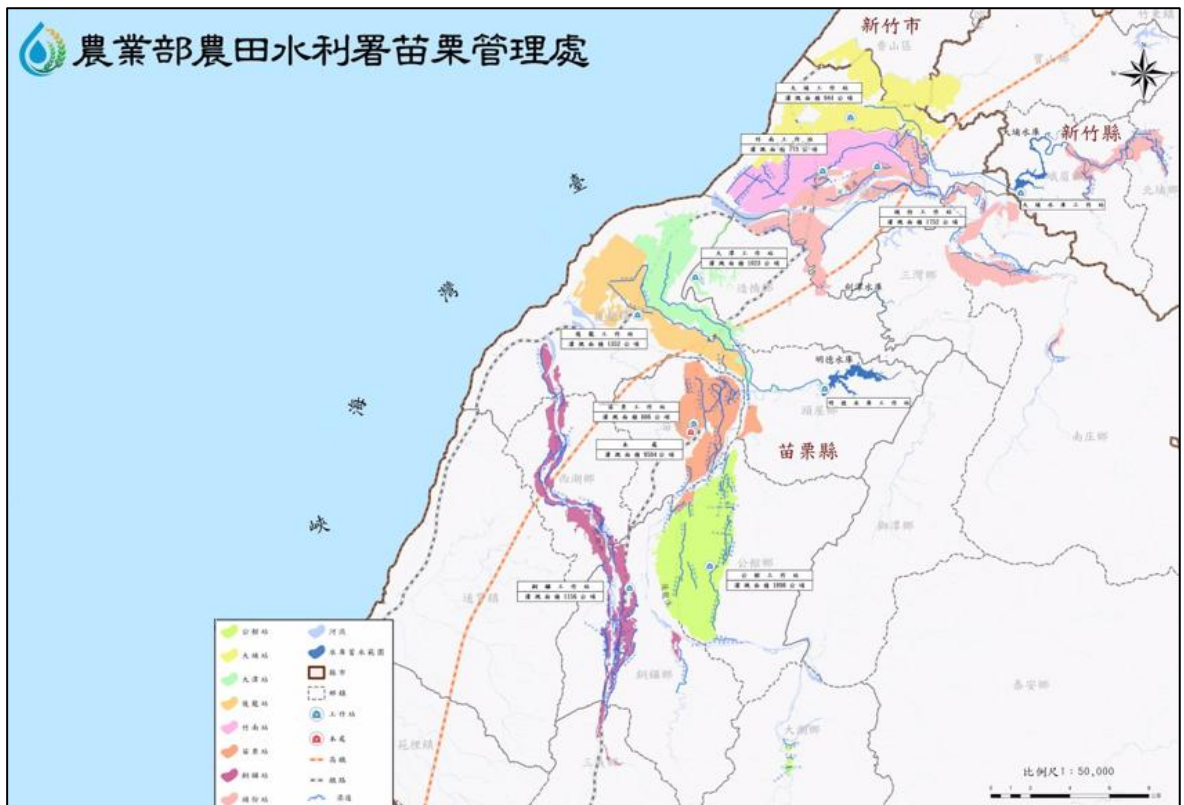


圖 2 農田水利署「苗栗管理處」灌溉事業區域範圍圖

資料來源：農業部農田水利署苗栗管理處官網

自 114 年 3 月迄今，本所已協助苗栗管理處查估 5 批，合計 33 筆不動產(共 25 案)之出售、出租等估價服務，土地使用分區涵蓋住宅區、商業區、特定農業區農牧用地、特定農業區水利用地及鄉村區乙種建築用地等不同使用分區。整體苗栗管理處查估案件類型及筆數如下表：

查估案件類型	114 年 查估案件數
出售	21
出租	4
總計	25

除查估作業外，本所並依苗栗管理處之需求，於 114 年 7 月及 11 月（預定）分別各辦理一場教育訓練課程，協助同仁更熟悉估價報告書之架構、估價方法與重點內容。課程設計採互動式教學及實務案例分享方式進行，內容兼具理論與應用，獲得參訓人員正面迴響。

首場教育訓練共有超過 50 位苗栗管理處及所屬工作站同仁報名參加，其中包括正、副處長及各單位主管，顯示管理處對本事務所提供教育訓練服務之重視與肯定。



圖 3 農田水利署「苗栗管理處」上半年不動產估價教育訓練

資料來源：農業部農田水利署苗栗管理處

四、農田水利署彰化管理處非事業用不動產查估

本事務所於 113 年及 114 年協助彰化管理處查估非事業用不動產，彰化管理處所轄範圍包含彰化縣之 2 市 6 鎮 18 鄉及南投縣之南投市、名間鄉，完整範圍請詳下圖 4。

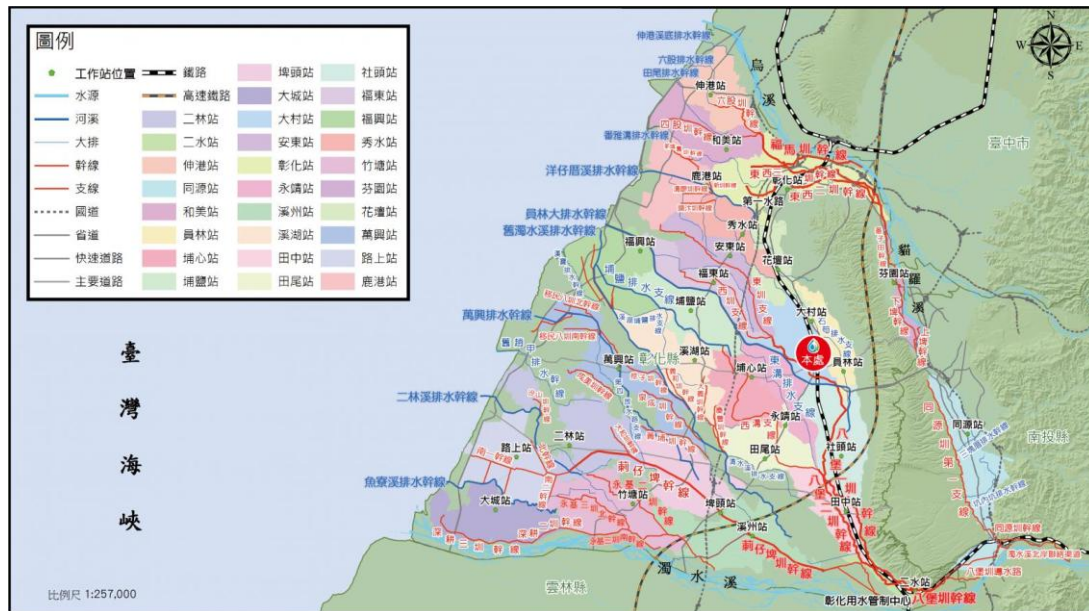


圖 4 農田水利署「彰化管理處」灌溉事業區域範圍圖

資料來源：農業部農田水利署彰化管理處官網

自 113 年迄今，本所已協助彰化管理處查估共 89 案之出售、出租、用地取得及新建建物設定權利金。本所整理查估案件類型及筆數如下表：

查估案件類型	113 年 查估案件數	114 年 查估案件數
出售	24	31
出租	16	11
用地取得	2	0
以承租人為起造人新建建物權利金	2	2
簡易地上權權利金評估	1	0
總計	45	44

貳、工作團隊

一、工作團隊組織架構及專案人力分析

本案經入選後將組建專案工作小組，陳皓涵所長作為召集人，劉宸凱估價師作為專案經理，讓農田水利署桃園管理處僅需以劉宸凱估價師作為唯一聯繫窗口，可隨時了解案件的評估進度。

專案工作小組及簽證估價師將參與相關會議，並根據審查意見修正估價報告書。在工作過程中若有任何問題需要討論，農田水利署桃園管理處都可直接與劉宸凱估價師聯繫。

本事務所目前團隊成員共 6 人，規模不大但團隊成員都有豐富的不動產估價經驗，陳皓涵所長具有大型估價師事務所**戴德梁行不動產估價師事務所**及**宏大不動產估價師聯合事務所**的多年工作經驗，副所長劉宸凱估價師同樣具有大型估價師事務所**戴德梁行不動產估價師事務所**及會計師事務所**安永聯合會計師事務所**之工作經驗，對於估價報告書的品質要求深獲過去委託人之信賴。

此外本所擅長應用 AI 及軟體輔助估價工作進行，例如本所使用政府開放資料集進行串接，建立可協助估價人員評價之資訊系統，並建立有不動產現場勘查、估價、內部品質管理之各式標準作業流程，因此可以快速、精準的提供高品質的估價報告。下圖 5 為本所建置之估價工具畫面：

HRE 距離查詢工具

設施查詢

查詢方式
座標查詢

* 緯度
24.153282

* 經度
120.634413

* 搜尋半徑 (公尺)
1000

設施類型

☒ 文教設施
 ☒ 醫療設施

☒ 工業設施
 ☒ 鄉遊設施

開始查詢

查詢結果 5 個設施

台灣自來水股份有限公司第四區管理處台中服務所 54m

HRE 地號座標查詢系統

多筆地號查詢

輸入地號 (用逗號或換行分隔)

臺北市信義段三小段13地號, 臺北市信義段三小段25地號, 臺北市信義段三小段39地號, 臺北市信義段三小段49地號, 臺北市信義段一小段1地號

查詢並顯示地圖 填入範例

查詢結果

編號	縣市	鄉鎮	地段	地號	經緯度座標
勘估標的	臺北市	信義區	信義段三小段	13	25.037847, 121.572970
比較標的1	臺北市	信義區	信義段三小段	25	25.037031, 121.569159

圖 5 漢娜不動產估價師事務所內部估價輔助系統

資料來源：本所內部畫面截圖

透過持續優化作業 SOP、建置估價業務輔助系統，本事務所得以在小團隊的情況下如期如質的完成客戶委託之估價案件。

以過去受其他管理處委託查估案件為例，在過去沒有配合過的情況下，僅用 9 個工作天就完成 11 筆房地(共 10 案)之查估報告書與簡報電子檔，其中包含新訂租約、續訂租約、出售與用地取得等四種不同類型之估價目的，後續順利行查估會議簡報並經查估會議通過，由此可知本所雖然規模較小，但是對於案件進度與品質的掌握仍有相當高之要求與水準。

本次工作團隊之組織樹狀圖詳下圖 6：

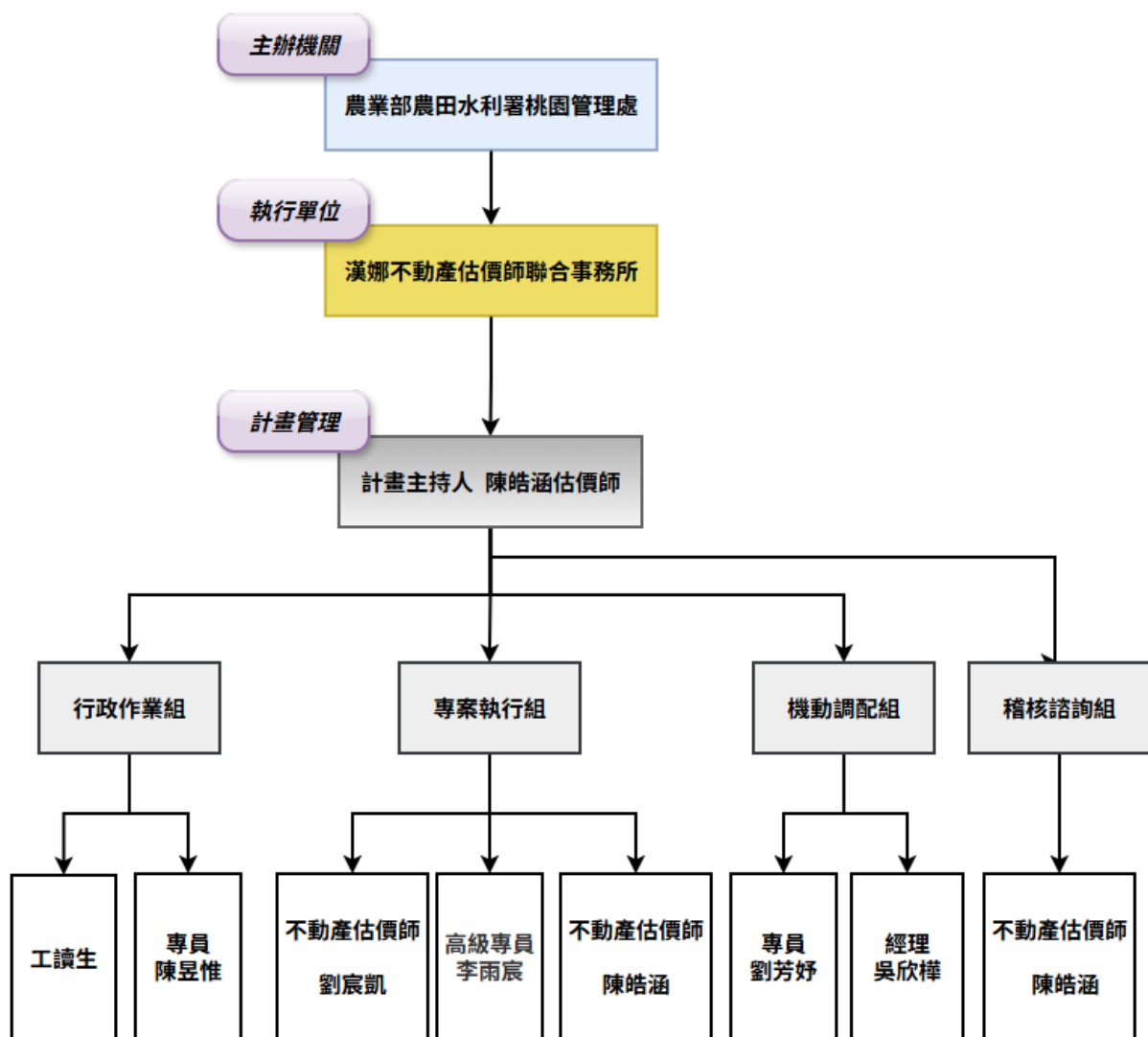


圖 6 專案組織樹狀圖

二、 職務分工

針對本專案，本事務所預計之職務分工請詳下表 6，從估價資料確認、申請謄本、市場調查，到價格討論、試算、報告書撰寫，以及後續的報告審核與簽證，我們將確保估價的正確性，為農田水利署桃園管理處提供最專業的估價服務。

表 6 專案職務分工表

編號	職稱	姓名	工作項目
1	計畫主持人/所長/簽證估價師	陳皓涵	報告複審、簽證估價報告
2	副所長/簽證估價師	劉宸凱	市場調查、價格調整與試算、報告書撰寫、報告書初審、簽證估價報告
3	經理	吳欣樺	市場調查、價格調整與試算、報告書撰寫
4	高級專員	李雨宸	市場調查、價格調整與試算、報告書撰寫
5	專員	劉芳妤	市場調查、申請謄本、市場調查
6	專員	陳昱惟	市場調查、申請謄本、市場調查

三、 工作人員學經歷

本事務所主持估價師為陳皓涵所長，陳所長已在不動產領域服務超過 17 年，包含在國內規模最大的宏大不動產估價師聯合事務所服務，隨後加入國際知名的戴德梁行不動產估價師事務所，受僱期間經手多種案件，如都市更新權利變換、百貨商場、地上權、不動產買賣參考價值、上市上櫃公司資產評估，以及不動產擔保品估價等，參與代表個案包含各壽險業及上市櫃公司資產評估案、正義國宅都市更新案、林口特定區機場捷運 A7 站區段徵收產業專用區評估案等。為了進一步深化其地政專業知識，陳所長目前於國立政治大學地政系研究所在職專班深造。

表 7 簽證估價師背景資料表 - 陳皓涵估價師

姓名	陳皓涵	
職稱	所長	
工作年資	17 年	
主要專長	不動產估價、不動產市場分析、不動產財務試算	
專業證照	國家專技高考不動產估價師、專技普考地政士、專技普考不動產經紀人、臺北市危老重建推動師、企業評價師	
學歷	學校	科系
	國立政治大學碩士在職專班(就讀中)	地政學系
	景文科技大學	資訊管理系
現任	機構名稱	職稱
	漢娜不動產估價師聯合事務所	所長
	理得地政士聯合事務所	所長
	漢娜不動產顧問股份有限公司	總經理
	臺北市政府不動產糾紛調處委員會	委員
	臺北市地政士公會	理事
	臺北市不動產估價師公會專案委員會	委員
	臺北市不動產估價師公會都市更新事務委員會	委員
經歷	機構名稱	職稱
	北市政府民政局祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售土地底價審查委員	委員
	臺北市不動產估價師公會都市更新事務委員會	委員
	宏大不動產估價師聯合事務所	估價師
	戴德梁行不動產估價師事務所	估價師
重要個案	指定領銜勝利體育南港企業總部都市更新案、知音文化企業汐止總部土地坡度價值減損評估、電信基地台設置價值減損評估、中正區杭州南路危老重建評估、海湖工業區、西屯工業區、大寮工業區等工業地產評估、臺北市、桃園市及臺中市等社會住宅評估、臺東基準地市價查估、農業部農田水利署彰化管理處委託非事業用不動產查估	
受僱期間承辦重要個案	<u>戴德梁行</u> 國泰人壽、富邦人壽、新光人壽、南山人壽資產評估案； 中華電信、遠傳電信、遠東集團資產評估案； 正義國宅都市更新案； 林口特定區機場捷運 A7 站區段徵收產業專用區評估案等	

本事務所另一簽證估價師為劉宸凱估價師，劉估價師過去於戴德梁行不動產估價師事務所服務，受僱期間經手重大案件包含各壽險業及上市櫃公司資產評估案、捷運萬大線(萬大機廠含 LG08A 站)工程用地土地徵收補償市價查估案、斯文里三期都市更新案、樂富一號不動產證券化評估案等重要案件。

離開戴德梁行後劉估價師進入四大會計師事務所之一的安永聯合會計師事務所，於財務顧問部門擔任不動產估價師，協助企業價值評估及不動產公允價值評估，受雇期間經手重要案件包含國內多間壽險業如國泰人壽、凱基人壽、全球人壽及上市櫃公司如台鹽集團、大同集團等投資性不動產公允價值複核、多起併購案中之不動產價值評估、多起 IAS 36 資產減損中之不動產公允價值評估與複核。

近期劉估價師主要公部門承辦案件為農田水利署苗栗管理處非事業用不動產查估、農田水利署彰化管理處非事業用不動產查估、臺中共好社宅租金查估、臺東縣基準地查估，熟悉各類國有財產、直轄市或縣市有土地處分及出租之查估原則與審查規定，可快速協助委託機關所需之查估案件順利進行。

表 8 簽證估價師背景資料表 - 劉宸凱估價師

姓名	劉宸凱	
職稱	副所長	
工作年資	8 年	
主要專長	不動產估價、不動產市場分析、財務分析、財務報表分析	
專業證照	國家專技高考不動產估價師、專技普考不動產經紀人、臺北市危老重建推動師	
學歷	學校	科系
	國立政治大學學士	地政學系、會計學系
現任	機構名稱	職稱
	漢娜不動產估價師聯合事務所	副所長
	臺北市不動產估價師公會研究發展委員會	委員
	不動產估價師公會全國聯合會研究發展委員會	委員
經歷	機構名稱	職稱
	臺北科大推廣教育中心不動產估價實務班	受邀講師
	漢娜不動產估價師聯合事務所	經理
	安永財務管理諮詢服務股份有限公司	經理
	安永財務管理諮詢服務股份有限公司	副理
	戴德梁行不動產估價師事務所	估價師
重要公部門個案	農業部農田水利署苗栗管理處委託非事業用不動產查估 農業部農田水利署彰化管理處委託非事業用不動產查估 臺東基準地市價查估 臺中共好社宅租金查估	

受僱期間承辦 重要個案	戴德梁行 國泰人壽、新光人壽、南山人壽資產評估案； 中華電信、遠東集團資產評估案； 臺北都會區大眾捷運系統萬大線第一期工程(萬大機廠含 LG08A 站)工程用地土地徵收補償市價查估案； 斯文里三期都市更新案； 樂富一號不動產證券化評估案； 台肥南港經貿園區設定地上權權利金價格諮詢
	安永 國泰人壽、中國人壽投資性不動產公允價值複核案； 台鹽、大同集團投資性不動產公允價值複核案； 基泰建設存貨公允價值複核案； 國內金控併購外商人壽公司收購價格分攤案； 國際零售商併購台灣零售商收購價格分攤案

本所簽證估價師以外之團隊成員共計有四位，人員簡介如下：

團隊內**吳欣樺經理**，畢業於臺北大學不動產與城鄉環境學系，具有普考地政士、普考不動產經紀人及臺北市危老重建推動師證照，已有 10 年以上不動產工作經驗，其專長於市場調查、處理稅務諮詢、稅務規劃及不動產登記等地政業務。

高級專員**李雨宸**具有臺北市危老推動師、信託業務人員等證照，目前進修不動產估價師學分學程中，其專責協助估價師處理有關市場調查、價格評估及報告書撰寫等相關作業。

專員**劉芳妤**具有醫療相關專業，具備有高考藥師、臺北市危老推動師證照，曾任職新光醫院藥劑部藥師，後秉持著專業、親切與服務的初心進入本事務所，其專長於各項不動產作業協調、溝通、市場調查工作；

專員**陳昱惟**，則專職協助文書繕製、謄本調閱等行政、庶務作業，並協助各項會議進行時，現場人員機動佈署等。

團隊人員學歷年資一覽表請見下表 9：

表 9 專業人員學歷年資一覽表

編號	職稱	姓名	年資	學歷	證照
1	所長	陳皓涵	18	- 政治大學地政學系碩士 在職專班就讀中 - 景文科技大學資訊管理系畢業	高考不動產估價師 普考地政士 普考不動產經紀人 臺北市危老重建推動師 企業評價師
2	副所長	劉宸凱	10	- 政治大學地政學系畢業 - 政治大學會計學系畢業	高考不動產估價師 普考不動產經紀人 臺北市危老重建推動師
3	經理	吳欣樺	14	- 臺北大學不動產與城鄉環境學系畢業 - 中國科技大學建築系就讀中	普考地政士 普考不動產經紀人 臺北市危老重建推動師 信託業務人員
4	高級專員	李雨宸	6	致理科技大學保險金融系	臺北市危老重建推動師 信託業務人員
5	專員	劉芳妤	7	嘉南藥理大學藥學系	高考藥師 臺北市危老重建推動師
6	專員	陳昱惟	6	十信工商企管科	臺北市危老重建推動師

參、服務項目

一、 工作項目

根據「115 年度轄管土地、房地租售價值委託估價專業服務(開口契約)」需求說明書，本次專案服務之工作項目如下：

- (一) 本次專案服務之工作項目係辦理農田水利署桃園管理處管轄範圍內之土地、房地租、售及交換價值估價作業，並依據不動產估價技術規則及不動產估價師公會全國聯合會（以下簡稱「全聯會」）發布之相關公報進行評估作業。
- (二) 本次專案服務本所將自行調查勘估標的現況及相關資料，惟若機關要求與其他有關單位進行現場勘查，例如與地政事務所會同指界等，本所將全力配合。
- (三) 本所將指派簽證之不動產估價師親自出席相關會議進行簡報及說明，並依機關之相關審查意見進行修正。
- (四) 本次專案服務估價報告書經審查並修正完成後，提交之成果包含經簽證之不動產估價報告書 1 式 2 份、報告書電子檔案、簡報紙本資料及簡報電子檔案。

二、 工作流程及預計時程

- (一) 本次專案服務工作之估價作業自農田水利署桃園管理處通知辦理估價作業後開始進行，依需求說明書之規定，本所將於 7 或 14 個工作天內完成評估報告及簡報予 貴單位審查。
此外如有特殊或緊急情況通知需於更短期限內提交報告書時，本所將全力配合相關時程。
- (二) 若估價報告書經機關或相關會議決議需調整、修正時，本所將於 貴單位通知之次日起 5 個工作天內完成修正提交機關複審。
- (三) 本次工作預計之工作項目及工作時程安排甘特圖請詳下表 10：

編號	進度	工作日	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	工作項目															
1	桃園管理處公文通知辦理		◎													
2	確認估價基本事項		◎													
3	提供案件估價條件及估價方式供業務單位確認			◎	◎											
4	擬定估價計畫			◎	◎											
5	蒐集市場買賣與租金交易資訊				◎	◎										
6	確認勘估標的狀態					◎	◎									
7	整理比較分析資料							◎	◎	◎						
8	運用估價方法推算勘估標的價格									◎	◎	◎				
9	決定勘估標的價格											◎				
10	製作初版估價報告書												◎	◎		
11	內部審核初審版估價報告書													◎	◎	
12	初審版估價報告書送達														◎	◎

表 10 各工作項目預計時程之甘特圖

三、 工作方法與注意事項

(一) 依循之法規及準則：

本次專案工作將依照《農田水利法》、《農田水利非事業用不動產活化收益辦法》之規定，並以《不動產估價師法》、《不動產估價技術規則》、中華民國不動產估價師公會全國聯合會（以下簡稱「全聯會」）各號公報為依據進行價值評估，並考量桃園管理處過去查估會議之共通性決議與估價原則等相關規定進行評估，在格式上依全聯會第二號公報「敘述式不動產估價報告書範本」製作報告書。

(二) 估價條件：

根據「農田水利非事業用不動產活化收益辦法」第 8 至 16 條及第 24-1 條之規定，非事業用不動產之「處分」情形可分為下圖 7 之 10 類；根據同辦法第 19、21、21-2 與 24 條之規定，非事業用不動產之「出租」之類型可分為下圖 7 之 4 類，各類型因宗地條件不同，估價條件將視個案情況增減

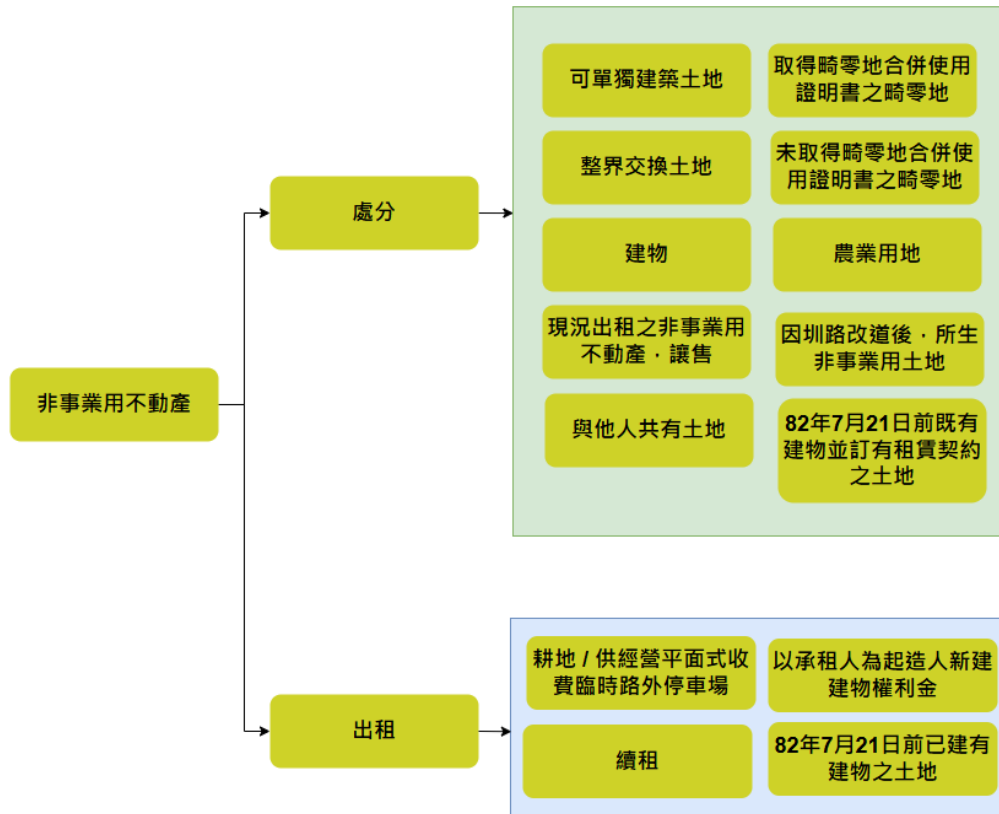


圖 7 非事業用不動產處分與出租類型圖

資料來源：本所整理

(三) 價格種類：

非事業用不動產「處分」時一般來說需評估勘估標的之「正常價格」，惟根據以往查估經驗，農田水利署各管理處所管理之非事業用不動產常有遭民眾占用情形，後續若出租給民眾或出售時，在以下三種情形下應評估「限定價格」：

- i. 以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的。例如租賃權與所有權合併。
- ii. 以不動產合併為目的。例如與鄰地所有權人合併為估價條件。
- iii. 以違反經濟合理性之不動產分割為前提。

非事業用不動產「出租」時，於新訂租約時評估勘估標的之「正常租金」，惟基於續訂租約或不動產合併為目的形成之租賃價值時，此時需評估勘估標的之「限定租金」。

(四) 估價方法之選定：

根據「不動產估價技術規則」(以下簡稱「技術規則」)第14條之規定，不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。

依技術規則之規定，估價方法分為比較法、收益法及成本法等三種方法，其中成本法下包含土地開發分析法。



圖 8 非事業用不動產「處分」之估價方法

依技術規則之規定，新訂租金估價方法分為租賃實例比較法、積算法及收益分析法等三種方法。

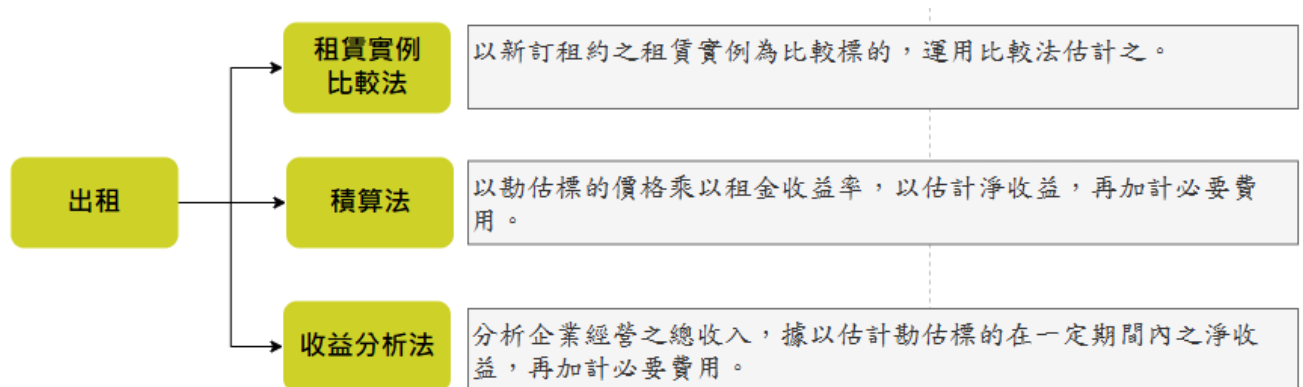


圖 9 非事業用不動產「出租」之估價方法

本次委託案本所將依據評估標的之面積、使用現況、土地使用分區，以及鄰近市場交易情形等，經綜合考量後決定最適合之估價方式進行評估。

依過去本所協助過之農田水利署非事業用不動產活化的查估經驗，處分非事業用不動產之「**土地**」時，都市土地之住宅區、商業區或非都市土地之建築用地一般常採用比較法、土地開發分析法進行評估；都市土地之農業區土地或非都市土地之農牧用地、水利用地一般採用比較法進行評估；收益法則需經調查勘估標的周邊租賃市場活絡程度後尚能決定是否適合採用。

出租非事業用不動產之「**土地**」與「**房地**」時，新訂租約一般採用之方法為租賃實例比較法及積算法。續訂租約一般採用之估價方法為租賃實例比較法及推算法。

四、品質與風險控管措施

為了確保「115 年度轄管土地、房地租售價值委託估價專業服務(開口契約)」的成功執行，本所在品質與風險控管方面將採取以下五個步驟：

步驟一：指派具豐富經驗的不動產估價人員參與專案

本所將指派具備豐富不動產估價經驗和專業知識的團隊成員參與此項目，以在執行查估過程中提早辨識並減少可能的風險。

步驟二：持續的溝通與協調

在估價過程中，本所將定期與農田水利署桃園管理處溝通，以確保任何問題能夠及時解決。

步驟三：按公報、通則及相關規定進行評估

其次本所將按照不動產估價師法、不動產估價技術規則、中華民國不動產估價師公會全國聯合會各號公報、國內外之不動產估價理論進行價值評估，同時本所也會根據桃園管理處過去查估會議之共通性規定進行評估，以符合相應的要求和標準。

步驟四：建立完善的內部審查程序審核

在估價過程中本所將對每個步驟進行詳細的確認和檢查，以防止出現任何錯誤或遺漏，本所設有完善的內部覆核制度，每一件估價報告書在撰寫完成後都會經過初審及複審，由兩位簽證估價師依自主檢核表進行確認，以確保報告的正確性。

步驟五：應對特殊情況

如果出現特殊或緊急情況，如農田水利署桃園管理處需要請本所提前提交報告書時，本所會立即加派人手並盡力於期限內提交報告書，以便能順利滿足農田水利署桃園管理處對於時程之相關要求。

肆、企業社會責任(CSR)

在履行企業社會責任的過程中，本所積極關注周邊社區的需求，並致力於以實際行動回饋社會。以下為本所在 CSR 方面的主要作為：

(一) 提供附近民眾免費諮詢

本所長期免費提供周邊居民每月一定時數的地政基本諮詢服務，協助民眾解決在不動產交易、租賃或權利釐清等方面的疑問，期望藉由專業知識的傳遞，促進社區內的地政相關知識普及。

(二) 動物友善空間

我們營造了一個動物友善的工作空間，歡迎飼主與寵物共享和諧的環境。此外本所也積極支持動物保護行動，目前辦公室內領養了一隻來自馬祖的流浪貓，藉此身體力行倡導動物友善理念，為流浪動物提供一個溫暖的歸宿。

(三) 多元社群與平等共融

我們以促進多元社群平等為核心價值，積極支持社會中各種形式的平等成家理念，堅持對每個個體給予無差別的尊重與包容。本所致力於打造一個多元且友善的工作環境，讓每位員工和訪客都能在此感受到歸屬與安心。

透過以上行動，本所希望能在專業之外，為社區與社會帶來更多正向影響，展現我們作為專業機構的責任感與人文關懷。



伍、加值服務

本所過去曾受多個公私部門單位邀請，針對不動產估價實務、都市更新、AI 應用及資產管理議題進行授課與分享，並都獲得良好的迴響。以下將過去曾辦理之部分課程主題彙整如下，供 貴單位參考：

編號	課程名稱	課程簡介	邀請單位
1	解碼地價：一次搞懂土地估價全流程	以土地估價報告書為主軸，說明處分與租賃案件之報告架構、估價方法選擇、實價登錄運用及區域／個別因素修正之判讀，協助學員建立閱讀估價報告的基本架構。	農田水利署苗栗管理處
2	解密都市更新與合建分配	介紹都市更新與合建的基本概念與流程，說明權利變換、合建分配、容積及容積獎勵等重要價值影響因素及常見實務疑問。	農田水利署苗栗管理處(預計11-12月舉行)
3	AI 輔助不動產估價實務	介紹國際不動產估價業界對於AI導入實務工作的相關做法，並分享實務操作心得與注意事項，協助學員理解AI在估價實務中的角色與限制。	國立臺北科技大學估價師學分班
4	IFRS 與不動產估價	說明國際財務報導準則(IFRS)下與不動產相關之公允價值評估要求，介紹財報編製對估價作業之期待與限制，並分享估價報告如何與財務報表揭露內容銜接。	國立臺北科技大學估價師學分班
5	不動產估價實務－公私部門估價作業的異同與挑戰	分享不動產估價實務經驗，包含公部門與民間委託估價在目的、程序、文件要求及審查標準上之差異，並以實際案例說明不同立場下估價實務可能面臨之課題	臺東地政事務所
6	生成式 AI 如何影響我們學習、工作與生活	以非技術導向方式，介紹生成式AI對知識工作型態之影響，說明其工作流程優化上的應用案例，並討論相關風險與倫理議題。	安永聯合會計師事務所

表 11 歷史外部教育訓練主題

考量部分管理處同仁可能並非地政或估價領域出身，為協助管理處同仁能更清楚掌握估價報告書之內容與作業流程，本事務所除依契約規定完成各項估價服務外，並願於不增加本案服務費用之前提下，提供上下半年各一次之教育訓練課程，作為本案之加值服務。

課程內容與深度可依貴單位之需求調整規劃，期能在履約過程中，促進雙方對估價成果之理解與溝通，以實際行動回饋 貴單位之信任與支持。

外部授課



陸、專業服務經費概算表

本所根據招標文件所載之《需求說明書》內容及服務範圍，編製本案之作業基準費用概算表。經費概算除涵蓋查估作業之人力、差旅及行政成本外，並納入本所提出之加值服務項目（如教育訓練）等支出。預估費用詳如下表 12：

項 目	基準收費(元)	預估 件數	小計(元)
土地、房地(住宅、辦公室、 店舖)租金、所有權價值估價	\$30,000	88	\$2,640,000
同一標的物,經驗收合格後辦理 第二次查估	\$15,000	6	\$90,000
土地、房地(住宅、辦公室、 店舖)簡易租金評估	桃園市：\$7,000	40	\$280,000
	新北市：\$8,000	200	\$1,600,000
	新竹縣：\$9,000	10	\$90,000
加值服務： 不動產講座/教育訓練	\$0	2	\$0
合 計			\$4,700,000

表 12 專業服務經費概算表