



運用國土測繪圖資網路地圖服務系統繪製

繪製三合一買賣實例位置略圖

文、圖/員林地政 高于茹

一、前言

買賣實例調查估價表之「位置略圖」，各地所多以小畫家軟體繪製，早年圖資建置不普及資訊亦少，繪製之小畫家圖形僅用簡單線條、形狀示意，無法充分展現該地號週遭重要資訊與地號真實形狀；因應網路時代圖資建製進步，為充分利用網路資源及展現買賣實例相關資訊完整性，運用「國土測繪圖資網路地圖服務系統網站 (<http://maps.nlsc.gov.tw/>)」建置之整合地圖圖資繪製資料，來繪製資料更完善之位置略圖。

此網站系統現階段可套疊臺灣通用電子地圖(含正射影像)、地籍圖、村里界圖、交通部運輸研究所路網數值圖(道路路網)等圖層，為我國首創以全球共用標準 WMTS 規格提供之圖磚介接服務。服務效能媲美商用地圖服務網站，發布之電子地圖精度及品質深獲好評，運用此網站繪製之位置略圖可充分展現該地號完整資訊。

專題報導



大暑

1、早期位置略圖：線條簡單，只能表現出簡單位置，無法充分表達面積大小、形狀、實際位置與周遭環境。

員林市 買賣實例調查估價表

義務人： 住址：彰化縣員林市 3 號 年：106 編號：00002

權利人： 住址：彰化縣員林市 號 地價區段號：0472-01

(一)土地標示		使用分區 (使用地類別)	建築 率 %	容積 率 %	面積 (m ²)	移 轉		公告土地現值 (元/m ²)		(三)建物門牌：浮圳巷							
段 小 段	地 號					權利範圍	面積(m ²)	移轉日期	調查日期	建號	建物登記面積	總樓層數	地上共	地下共	層		
新南東段		3000	乙種建築用地	60	240	1/88	109.31	9,000	9,000	建號：00 000	110.46 m ²	總樓層數	2	層			
										主要構造種類		加強磚造		用途		住家用	
										移轉樓層或區分單位		全部		(1)移轉面積		110.46 m ²	
移轉日期：1040901			移轉原因：買賣			資料來源：實價登錄			(2)建物單價				21,000 元/m ²				
形 狀		宗 地 條 件			(3)依第十二條修正建物單價		=		21,000 元/m ²		增減修正：		100.00 %				
不規則		寬 度 (m)			深 度 (m)		修正理由										
臨街關係		道 路 名 稱			路 寬 (m)		建築完成日期		084/06/19								
雜地		浮圳巷			6		耐用年數		53 年								
位置略圖：										(4)經歷年數		20 年					
										(5)每年折舊率		1.80 %					
										(6)總折舊率=(4)x(5)		36.00 %					
										(7)全棟建物重建價格：		2,319,660 元					
										買賣實例為部分層數或區分單位者：A式=(3)或(2)x(Σ推估各樓層可出售面積+單位總面積)							
										買賣實例為全部層數者：B式=(3)x(1)或(2)x(1)							
										(8)全棟建物折舊額=(7)x(6)		835,078 元					
										(9)全棟建物現值=(7)-(8)		1,484,582 元					
										買賣實例總價格		3,090,000 元					
										買賣實例依第七條							

圖 1. 早期買賣實例調查估價表及略圖

2、利用國土測繪圖資網路地圖服務繪製之位置略圖色彩鮮豔，標示地號明顯醒目、面積與形狀均能完整展現，周遭環境一目了然。

員林市 買賣實例調查估價表

義務人：張 住址：彰化縣員林市 號 年：106 編號：00003

權利人：陳 住址：彰化縣員林市 號 地價區段號：0457-00

(一)土地標示		使用分區 (使用地類別)	建築 率 %	容積 率 %	面積 (m ²)	移 轉		公告土地現值 (元/m ²)		(三)建物門牌：							
段 小 段	地 號					權利範圍	面積(m ²)	移轉日期	調查日期	建號	建物登記面積	總樓層數	地上共	地下共	層		
明倫段		高級用地	0	0	1,154.00	1/1	1,154.00	3,400	3,400								
										主要構造種類				用途			
										移轉樓層或區分單位				(1)移轉面積			
移轉日期：1041005			移轉原因：買賣			資料來源：實價登錄			(2)建物單價				元/m ²				
形 狀		宗 地 條 件			(3)依第十二條修正建物單價		=		元/m ²		增減修正：		%				
不規則		寬 度 (m)			深 度 (m)		修正理由										
臨街關係		道 路 名 稱			路 寬 (m)		建築完成日期										
雜地		員水路二段			15		耐用年數										
位置略圖：										(4)經歷年數		年					
										(5)每年折舊率		%					
										(6)總折舊率=(4)x(5)		%					
										(7)全棟建物重建價格：		元					
										買賣實例為部分層數或區分單位者：A式=(3)或(2)x(Σ推估各樓層可出售面積+單位總面積)							
										買賣實例為全部層數者：B式=(3)x(1)或(2)x(1)							
										(8)全棟建物折舊額=(7)x(6)		元					
										(9)全棟建物現值=(7)-(8)		元					
										買賣實例總價格		4,800,000 元					
										買賣實例依第七條及第八條修正情形							

圖 2. 早期買賣實例調查估價表及略圖

專題報導



大暑

二、操作流程說明

1、需使用 GOOGLE 瀏覽器或火狐瀏覽器才可顯示地圖。



2、定位查詢→地號→輸入地段地號。

3、右上方點選 **圖層設定**→基本圖層→可選擇五種地圖表示方式。



圖 4. 網址右上方輸入地段地號及設定圖層顯示

專題報導



大暑

- 4、【螢幕截圖】按住鍵盤的「prtscrn」鍵。
- 5、開【小畫家】開新檔案貼上。
- 6、至製作買賣實例作業系統網路內—三合一買賣實例上傳圖檔。

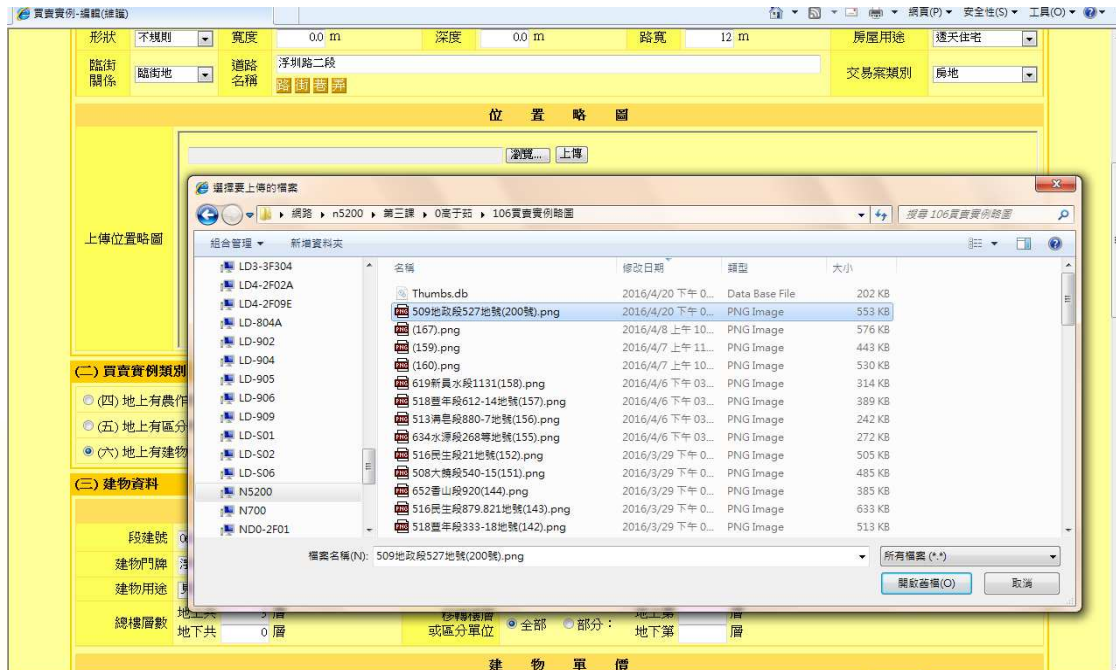


圖 5.、圖 6. 於買賣實例調查表作業系統上傳截圖畫面



7、完成買賣實例調查估價表略圖

員林市 買賣實例 調查估價表									
義務人：		有限公司等 人		住址：彰化縣員林		號		年：106 編號：00160	
權利人：		住址：彰化縣員林		段 3 了號		地價區段號：0244-00、0266-00、0259-00			
(一)土地標示		使用分區 (使用地類別)	建築 率 %	容積 率 %	面積 (m ²)	移 轉		公告土地現值 (元/m ²)	
段 小 段	地 號				權利範圍	面積(m ²)	移轉日期	調查當期	
備償段 0	工業區	70	210	83.25	1/1	83.25	64,946	64,946	
備償段 0	工業區	70	210	91.76	800/3500	1.29	44,751	44,751	
(二)建物門牌：		0 號							
建號	01 3-000	建物登記面積	332.64 m ²		總樓層數	地上共 5 層 地下共 0 層		見其他登記事項	
主要構造種類		鋼筋混凝土造		用途					
移轉樓層或 區分單位		全部		(1)移轉面積	332.64 m ²				
移轉日期：1041204		移轉原因：買賣		資料來源：實價登錄		(2)建物單價		22,000 元/m ²	
宗 地 條 件						(3)依第十二條修正建物單價		增減修正：100.00 %	
形 狀	寬 度 (m)	深 度 (m)				=		22,000 元/m ² 0 元/m ²	
不規則	0.0		0.0				修正理由		
臨 街 關 係	道 路 名 稱	路 寬 (m)				建築完成日期		102/10/03	
臨街地	浮洲路	12				耐用年數		60 年	
位置略圖：						(4)經歷年數		2 年	
						(5)每年折舊率		1.60 %	
						(6)總折舊率=(4)x(5)		3.20 %	
						(7)全棟建物重建價格：		7,318,080 元	
						買賣實例為部分層數或區分單位者：A式=(3)或(2)x(Σ 推估各樓層可出售面積÷單位總面積)			
						買賣實例為全部層數者：B式=(3)x(1)或(2)x(1)			
						(8)全棟建物折舊額=(7)x(6)		234,179 元	
						(9)全棟建物現值=(7)-(8)		7,083,901 元	
						買賣實例總價格		17,000,000 元	
						買賣實例依第七條 及第八條修正情形			

圖 7. 完成買賣略圖後之調查估價表

三、結論

使用此方法繪製可直接截圖，不用再手動畫位置圖，大幅縮短繪製時間節省人力成本；且地號呈現真實形狀，非用單純長條圖顯示，與週邊重要地標相對位置精準，運用新的繪製方式提供更完整的地圖資訊，使估價資訊更成熟健全。