

附件六之六

區段地價估價報告表填寫說明

一、本表以市內同一區為單位，按地價區段圖內之區段編號逐一填寫（都市計畫公共設施保留地單獨劃分地價區段者，免填），如該地價區段有買賣實例或收益實例者，則填寫表內「一、」各欄；無買賣實例或收益實例者，則填寫表內「二、」各欄。

二、各欄填寫方法如左：

（一）「區」：按該地價區段土地所在之區別填載。

（二）「地價區段號」：按地價區段圖內之區段編號逐一填寫。

「用地類別」：判定該地價區段之用地性質及其等級，並於其前方之方格內打「√」。例如地價區段屬「商業用地」內之「普通商業用地」，則於「普通商業用地」前方之方格內打「√」。

「一、有買賣實例或收益實例之區段」：估計區段地價應以買賣實例為主，無買賣實例者，得以收益實例計算之。

1、有買賣實例之區段：將同一地價區段內所蒐集之買賣實例，依移轉時間先後順序排列，各欄填寫方法如左：

（1）「移轉年月」、「編號」及「單價」：按買賣實例調查估價表內之相關資料轉載。

（2）「調整至估價基準日之土地正常買賣單價」：以「單價」調整至估價基準日之土地正常買賣單價計填。

（3）「由高而低排列之地價」：按「調整至估價基準日之土地正常買賣單價」由高而低依序填載。

2、有收益實例之區段：將同一地價區段內所蒐集之收益實例，依移轉時間先後順序排列，各欄填寫方法如左：

（1）「收益年月」、「編號」及「單價」：按收益實例調查估價表內之相關資料轉載。

（2）「調整至估價基準日之土地正常收益單價」：以「單價」調整至估價基準日之土地正常收益單價計填。

（3）「由高而低排列之地價」：按「調整至估價基準日之土地正常收益單價」由高而低依序填載。

3、「區段地價」：按買賣（收益）實例之土地正常買賣（收益）單價，求取中位數，並依地價調查估計規則第五條規定計算區段地價尾數後，填載其區段地價」。

「二、無買賣實例或收益實例之區段」各欄：

1、基準地價區段：無買賣實例及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取兩個以上使用分區或編定用地相同，且已依買賣或收益實例估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，並分別將其區段號碼查填於「基準地價區段」欄內。

2、目標地價區段之區段地價計算程序如左：

（1）「基準地價區段之區段地價」：按選定之基準地價區段之區段地價查填。

（2）「影響地價區域因素總修正數」：按影響地價區域因素分析明細表比較分析目標地價區段與基準地價區段之差異，並計填其區域因素總修正數。

（3）「調整後價格」：以「基準地價區段之區段地價」乘以「影響地價區域因素總修正數」所得之數額分別填載。

（4）「目標地價區段之區段地價」：依所求得之各個調整後價格，綜合分析決定其中一種價格，並依地價調查估計規則第五條規定，計算區段地價尾數後，填載目標地價區段之區段地價，並註明決定理由。

「影響地價區域因素分析明細表」各欄：

1、影響地價區域因素分析明細表，分為住宅用地、商業用地、工業用地、農業用地等四種，依目標地價區段之土地分區使用（編定）類別，選定其適合之用地分析明細表。

2、比較「目標區段」與「基準區段」各修正細項之優劣等級，並依照所屬區之影響地價區域因素評價基準明細表查填其修正百分比。

3、計算各主要項目修正百分比：以各基準區段各該主要項目內之各修正細項之「修正百分比」相加所得數額

計填。

主要項目分為(1)土地使用管制、(2)交通運輸、(3)自然條件、(4)土地改良、(5)公共建設、(6)特殊設施、(7)發展趨勢、(8)其他影響因素等八項。

4、計算影響地價區域因素總修正數：以各基準區段之各主要項目總修正數計算其影響地價區域因素總修正數，其公式如左：

$$\text{影響地價區域因素總修正數} = (1 + (1)) \times (1 + (2)) \times (1 + (3)) \times (1 + (4)) \times (1 + (5)) \times (1 + (6)) \times (1 + (7)) \times (1 + (8))$$

本表應由承辦員、課長、主任分別蓋章，以示負責。