

表四 - 2

影響地價區域因素分析明細表 (商業用地)

主要項目	區段別	修正細項	目標區段	基準區段A		基準區段B		基準區段C	
			優等 劣級	優等 劣級	修 百分 正比	優等 劣級	修 百分 正比	優等 劣級	修 百分 正比
土地 使用 管制 (1)		都市計畫 (內、外) 使用分區 (編 定) 建蔽率 容積率 有無禁止建築 有無限制建築 (整體開發、面積限制、高度限制……等)							
		百 分 比 小 計			%		%		%
交 通 運 輸 (2)		主要道路寬度 區段內道路平均寬度 接近大型車站之程度 接近站牌之程度 交流道之有無及接近交流道之程度							
		百 分 比 小 計			%		%		%
公 共 建 設 (3)		接近市場之程度 (傳統市場、超級市場、超大型購物中心) 接近公園之程度 (里鄰公園、一般公園、國家公園) 接近觀光遊憩設施之程度 停車場地之便利程度							
		百 分 比 小 計			%		%		%
特 殊 設 施 (4)		變電所或高壓鐵塔、瓦斯槽之有無及接近程度 環境污染 (水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染) 之有無及接近程度 墓地、殯儀館、火葬場之有無及接近程度 垃圾場、掩埋場之有無及接近程度							
		百 分 比 小 計			%		%		%
工 商 活 動 (5)		百貨公司之有無、數量、接近程度 金融機構之有無、數量、接近程度 娛樂設施之有無、數量、接近程度 顧客通行量之多寡 店舖之毗連狀態							
		百 分 比 小 計			%		%		%
發 展 趨 勢 (6)									
		百 分 比 小 計			%		%		%
其 他 影 響 因 素 (7)									
		百 分 比 小 計			%		%		%
影 響 地 價	區 域 因 素	總 修 正 數	= [1+(1)] × [1+(2)] × [1+(3)] × [1+(4)] × [1+(5)] × [1+(6)] × [1+(7)]						

主任 (科長) 核定：

課 (股) 長審查：

承辦員：

填寫日期：