

影響地價區域因素分析明細表修正規定

表一

影響地價區域因素分析明細表（住宅用地）

主要項目	修正細項	目標區段	基準區段 A		基準區段 B		基準區段 C				
		優劣等級	優等	劣等	修正百分比	優等	劣等	修正百分比	優等	劣等	修正百分比
土地 使用 管制 (1)	都市計畫（內、外） 使用分區（使用地類別） 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 站牌之接近程度或密集程度 交流道之有無及接近交流道之程度 區段內道路規劃及闢建程度										
	百 分 比 小 計				%	%	%				
自然 條件 (3)	日照 景觀 傾斜度 排水之良否 地勢										
	百 分 比 小 計				%	%	%				
土改 地良 (4)	建築基地改良（整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等）或其他改良										
	百 分 比 小 計				%	%	%				
公共 建設 (5)	接近學校之程度（國小、國中、高中、大專院校） 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（里鄰公園、一般公園）、廣場、徒步區之程度 接近觀光遊憩設施之程度 停車場地之便利程度 接近服務性設施之程度（郵局、銀行、醫院、機關等設施）										
	百 分 比 小 計				%	%	%				
特殊 設施 (6)	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度 殯葬設施之有無及接近程度 廢棄物處理設施之有無及接近程度										
	百 分 比 小 計				%	%	%				
環境 污染 (7)	水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等之有無及接近程度										
	百 分 比 小 計				%	%	%				
發展 趨勢 (8)											
	百 分 比 小 計				%	%	%				
其他 影響 因素 (9)											
	百 分 比 小 計				%	%	%				
影響 地價 區域 因素 總修 正數	$= [1+(1)] * [1+(2)] * [1+(3)] * [1+(4)] * [1+(5)] * [1+(6)] * [1+(7)] * [1+(8)] * [1+(9)]$										

填寫日期：

承辦員：

課（股）長：

主任（局長）：

表二

影響地價區域因素分析明細表（商業用地）

主要項目	修正細項	目標區段	基準區段 A		基準區段 B		基準區段 C	
		優劣等級	優劣等級	修正百分比	優劣等級	修正百分比	優劣等級	修正百分比
土地使用管制 (1)	都市計畫（內、外） 使用分區（使用地類別） 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 站牌之接近程度或密集程度 交流道之有無及接近交流道之程度 區段內道路規劃及闢建程度							
	百分比小計			%		%		%
自然條件 (3)	排水之良否 地勢							
	百分比小計			%		%		%
公共建設 (4)	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（里鄰公園、一般公園）、廣場、徒步區之程度 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 (5)	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度 殯葬設施之有無及接近程度 廢棄物處理設施之有無及接近程度							
	百分比小計			%		%		%
環境污染 (6)	水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等之有無及接近程度							
	百分比小計			%		%		%
工商活動 (7)	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 大型展示中心或觀光飯店之有無、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 (8)								
	百分比小計			%		%		%
其他影響因素 (9)								
	百分比小計			%		%		%
影響地價區域因素總修正數	$= [1+(1)] * [1+(2)] * [1+(3)] * [1+(4)] * [1+(5)] * [1+(6)] * [1+(7)] * [1+(8)] * [1+(9)]$							

填寫日期：

承辦員：

課（股）長：

主任（局長）：

表三

影響地價區域因素分析明細表（工業用地）

主要項目	修正細項	目標區段	基準區段 A		基準區段 B		基準區段 C	
		優劣等級	優劣等級	修正百分比	優劣等級	修正百分比	優劣等級	修正百分比
土地使用管制 (1)	都市計畫（內、外） 使用分區（使用地類別） 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 站牌之接近程度或密集程度 交流道之有無及接近交流道之程度 區段內道路規劃及闢建程度							
	百分比小計			%		%		%
自然條件 (3)	傾斜度 排水之良否 地勢							
	百分比小計			%		%		%
公共建設 (4)	電力資源 產業用水及設施 污廢水及廢棄物處理設施之有無 接近服務性設施的程度（郵局、銀行、醫院、機關等設施）							
	百分比小計			%		%		%
土地改良 (5)	建築基地改良（整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等）或其他改良							
	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	$= [1+(1)] * [1+(2)] * [1+(3)] * [1+(4)] * [1+(5)] * [1+(6)] * [1+(7)]$							

填寫日期：

承辦員：

課（股）長：

主任（局長）：

表四

影響地價區域因素分析明細表（農業用地）

主要項目	修正細項	目標區段	基準區段 A		基準區段 B		基準區段 C	
		優劣等級	優劣等級	修正百分比	優劣等級	修正百分比	優劣等級	修正百分比
土地使用管制 (1)	都市計畫（內、外） 使用分區（使用地類別）							
	百分比小計			%		%		%
交通運輸 (2)	接近聚落之程度 接近運銷中心程度 接近消費市場程度 區段內道路規劃及闢建程度							
	百分比小計			%		%		%
自然條件 (3)	日照 風勢 地勢 傾斜度 保（排）水之良否 土質							
	百分比小計			%		%		%
土地改良 (4)	農地改良（耕地整理、水土保持、土壤改良、修築農路、 灌溉、排水、防風、防砂、堤防）或其他改良							
	百分比小計			%		%		%
公共建設 (5)	電力資源 產業用水及設施							
	百分比小計			%		%		%
特殊設施 (6)	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度 殯葬設施之有無及接近程度 廢棄物處理設施之有無及接近程度							
	百分比小計			%		%		%
環境污染 (7)	水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等之有無及接近程度							
	百分比小計			%		%		%
發展趨勢 (8)								
	百分比小計			%		%		%
其他影響因素 (9)								
	百分比小計			%		%		%
影響地價區域因素總修正數	$= [1+(1)] * [1+(2)] * [1+(3)] * [1+(4)] * [1+(5)] * [1+(6)] * [1+(7)] * [1+(8)] * [1+(9)]$							

填寫日期：

承辦員：

課（股）長：

主任（局長）：

地 價 區 段 勘 查 表 修 正 規 定

縣市 鄉鎮（市區）

年期	區段編號	區段範圍 <small>(公共設施保留地請填明毗鄰非保留地區段號)</small>	區段地價	元/m ²	
土地 使用 管制	都市計畫(內外)		公 共 建 設	觀光遊憩設施 名稱： ○本區段內 ○本區段外(距 M)	
	使用分區(使用地類別)			停車場地 名稱： ○本區段內 ○本區段外(距 M)	
	建蔽率			接近服務性設施的程度 名稱： ○本區段內 ○本區段外(距 M)	
	容積率			電力資源	
	有無禁止建築			產業用水及設施	
交 通 運 輸	主要道路 名稱： 寬度： M		特 殊 設 施	污廢水及廢棄物處理設施	
	區段內道路平均寬度 M			電業氣體燃料 變電所或高壓鐵塔 名稱： ○本區段內 ○本區段外(距 M)	
	大型車站	○ 高鐵站 ○本區段內 ○本區段外(距 M)		瓦斯槽或儲油槽 名稱： ○本區段內 ○本區段外(距 M)	
		○ 火車站 ○本區段內 ○本區段外(距 M)			
		○ 客運站 ○本區段內 ○本區段外(距 M)			
		○ 捷運站 ○本區段內 ○本區段外(距 M)			
	站牌	名稱： ○本區段內 ○本區段外(距 M) 密集程度：○非常密集 ○密集 ○不密集			
	交流道	名稱： ○本區段內 ○本區段外(距 M)			
	接近聚落程度			葬 廢棄物處理	○墓地 名稱： ○本區段內 ○本區段外(距 M)
	接近運銷中心程度				○殯儀館 名稱： ○本區段內 ○本區段外(距 M)
接近消費市場程度		○火葬場 名稱： ○本區段內 ○本區段外(距 M)			
區段內道路規劃及闢建程度		○納骨塔 名稱： ○本區段內 ○本區段外(距 M)			
自然 條件	日照		環 境 污 染	○污水處理場 名稱： ○本區段內 ○本區段外(距 M)	
	景觀			○垃圾場或掩埋場 名稱： ○本區段內 ○本區段外(距 M)	
	傾斜度			○焚化爐 名稱： ○本區段內 ○本區段外(距 M)	
	保(排)水之良否			○水污染 名稱： ○本區段內 ○本區段外(距 M)	
	地勢			○噪音污染 名稱： ○本區段內 ○本區段外(距 M)	
	風勢			○廢氣污染 名稱： ○本區段內 ○本區段外(距 M)	
土地 改良	建築基地改良 <input type="checkbox"/> 整平或填挖基地 <input type="checkbox"/> 開挖水溝 <input type="checkbox"/> 水土保持 <input type="checkbox"/> 鋪築道路 <input type="checkbox"/> 埋設管道 <input type="checkbox"/> 修築駁嵌 <input type="checkbox"/> 其他_____		工 商 活 動	百貨公司 名稱 數量 ○本區段內 ○本區段外(距 M)	
	農地改良 <input type="checkbox"/> 耕地整理 <input type="checkbox"/> 水土保持 <input type="checkbox"/> 土壤改良 <input type="checkbox"/> 修築農路 <input type="checkbox"/> 灌溉 <input type="checkbox"/> 排水 <input type="checkbox"/> 防風 <input type="checkbox"/> 防砂 <input type="checkbox"/> 堤防 <input type="checkbox"/> 其他_____			金融機構 名稱 數量 ○本區段內 ○本區段外(距 M)	
公 共 建 設	學校	○ 國小 ○本區段內 ○本區段外(距 M)		發 展 趨 勢	娛樂設施 名稱 數量 ○本區段內 ○本區段外(距 M)
		○ 國中 ○本區段內 ○本區段外(距 M)			大型展示中心 或觀光飯店 名稱 數量 ○本區段內 ○本區段外(距 M)
		○ 高中 ○本區段內 ○本區段外(距 M)			
		○ 大專院校 ○本區段內 ○本區段外(距 M)			
	市場	○ 傳統市場 ○本區段內 ○本區段外(距 M)		其 他 影 響 因 素	顧客之通行量
		○ 超級市場 ○本區段內 ○本區段外(距 M)			店鋪之毗連狀態
	公園 廣場 徒步區	○ 里鄰公園 ○本區段內 ○本區段外(距 M)		房 屋 建 築 現 況	建築密度
		○ 一般公園 ○本區段內 ○本區段外(距 M)			建築型態
○ 廣場、徒步區 ○本區段內 ○本區段外(距 M)		土地利用現況 ○商業用 ○住宅用 ○工業用 ○住商混合 ○住工混合 ○農作用 ○漁牧用 ○空地 ○公共設施 ○其他_____			

勘查日期： 承辦員： 課(股)長： 主任(局長)：

地價區段勘查表填寫說明：

本表各欄項目應依區段勘查結果填寫，並依影響地價區域因素基準明細表，各細項優劣等級數之劃分原則，將優劣等級及級數以代碼或文字填寫在每一細項前空白欄位內。如屬分為三級之普通，則應依序填寫等級普通、級數三級。優劣細項等級劃分方式如下：

分為二級：1：優 2：劣 分為三級：1：優 2：普通 3：劣 分為五級：1：優 2：稍優 3：普通 4：稍劣 5：劣
 分為七級：1：極優 2：優 3：稍優 4：普通 5：稍劣 6：劣 7：極劣 1：無 2：輕微 3：中度 4：嚴重 5：極嚴重
 分為九級：1：極輕微 2：輕微 3：普通 4：嚴格 5：極嚴格

1：超極優 2：極優 3：優 4：稍優 5：普通 6：稍劣 7：劣 8：極劣 9：超極劣 ※分為九級以上者由直轄市或縣(市)地政機關自行決定等級細項。

區段地價估價報告表修正規定

區段地價估價報告表（有買賣或收益實例）

_____縣（市）_____鄉鎮（市區） 地價區段號：

住宅用地	<input type="checkbox"/> 高級住宅用地	<input type="checkbox"/> 中級住宅用地	<input type="checkbox"/> 普通住宅用地	<input type="checkbox"/> 村里鄰住宅用地
商業用地	<input type="checkbox"/> 高度商業用地	<input type="checkbox"/> 中度商業用地	<input type="checkbox"/> 普通商業用地	<input type="checkbox"/> 村里鄰商業用地
工業用地	<input type="checkbox"/> 大規模工業用地 <input type="checkbox"/> 中小規模工業用地			
農業用地	<input type="checkbox"/> 農業用地			
其他用地				

買賣實例	移轉年月 (依時間先後)																				
	編號																				
	單價 (元 / m ²)																				
	調整比率																				
	調整方式																				
	調整至估價基準日之 實例土地正常單價																				
	由高而低排列之地價																				
	移轉年月 (依時間先後)																				
	編號																				
	收益實例	調查年月 (依時間先後)																			
編號																					
單價 (元 / m ²)																					
調整比率																					
調整方式																					
調整至估價基準日之 實例土地正常單價																					
由高而低排列之地價																					
區段地價估計結果 (元/m ²)																					

註：依地價調查估計規則第 4 條規定：「地價調查應以買賣實例為主，無買賣實例者，得調查收益實例」。同一區段若同時製作買賣實例及收益實例者，該區段之區段地價估計仍以各買賣實例調整至估價基準日之實例土地正常單價之中位數為主。

填寫日期： 承辦員： 課（股）長： 主任（局長）：

區段地價估價報告表（無買賣或收益實例）

_____縣（市）_____鄉鎮（市區）

地價區段號：

住 宅 用 地	<input type="checkbox"/> 高級住宅用地	<input type="checkbox"/> 中級住宅用地	<input type="checkbox"/> 普通住宅用地	<input type="checkbox"/> 村里鄰住宅用地
商 業 用 地	<input type="checkbox"/> 高度商業用地	<input type="checkbox"/> 中度商業用地	<input type="checkbox"/> 普通商業用地	<input type="checkbox"/> 村里鄰商業用地
工 業 用 地	<input type="checkbox"/> 大規模工業用地 <input type="checkbox"/> 中小規模工業用地			
農 業 用 地	<input type="checkbox"/> 農業用地			
其 他 用 地				

基準地價區段 目標地價區段 之區段地價計算程序	A	B	C
基準地價區段之區段地價(1)			
影響地價區域因素總修正數(2)			
調整後價格(1)×(2)			
目標地價區段之區段地價（元／m ² ） （應註明決定理由）			

註：

1. (2)欄影響地價區域因素總修正數，應選填影響地價區域因素分析明細表，表一至表四，計算得之。
2. 目標地價區段屬其他用地者，視該區段性質選取使用性質相近之影響地價區域因素分析明細表，計算得之。

填寫日期：

承辦員：

課（股）長：

主任（局長）：

買賣實例調查估價表修正規定

鄉鎮市區 買賣實例調查估價表

義務人：_____ 住址： 縣市 鄉鎮市區 村里 路街 段 巷 弄 號 樓

年：_____ 編號：_____

權利人：_____ 住址： 縣市 鄉鎮市區 村里 路街 段 巷 弄 號 樓

地價區段號：_____

(一) 土地標示		使用分區 (使用地類別)	建蔽率 %	容積率 %	面積 (m ²)	移 轉		公告土地現值 (元/m ²)		(三) 建物門牌：_____ 鄉鎮市區 _____ 村里 _____ 鄰 _____ 路街 _____ 段 _____ 巷 _____ 弄 _____ 號 _____ 樓之 _____ 第 _____ 室													
段小段	地 號					權利範圍	面積(m ²)	移轉當期	調查當期	建號	建物登記面積	m ²	總樓層數	地上共 層	地下共 層								
移轉日期						移轉原因：			資料來源：		主要構造種類		用途										
宗 地 條 件						移轉樓層或區分單位		地上第 _____ 層 (全部) 地下第 _____ 層 (部分)		(1)移轉面積		m ²											
形 狀		寬 度 (m)		深 度 (m)		(2)建物單價		元/m ²															
臨 街 關 係		道 路 名 稱		路 寬 (m)		(3)依第十二條修正建物單價 = _____ 元/m ²		增減修正： _____ %		元/ m ²													
位置略圖：						修正理由																	
<input type="checkbox"/> 地上有農作改良物，或無建物，或有建物，而視同無建物者： <input type="checkbox"/> 地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者： <input type="checkbox"/> 地上有建物，且買賣實例為全部層數者：						建築完成日期																	
						耐用年數		年															
						(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+車位總面積)																	
						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)																	
						(9)全棟建物現值=(7)-(8)																	
(10)正常買賣總價格或修正後之正常買賣總價格：		元																					
(11)正常買賣單價或修正後之正常買賣單價：		元																					
(四)地上有農作改良物，或無建物，或有建物，而視同無建物者：						(五)地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者：						(六)地上有建物，且買賣實例為全部層數者：											
(12)土地面積						m ²						(39)全棟建物現值(B式(9))						元					
(13)買賣實例價格包括農作改良物之價值時，農作改良物之估計價值						元						(40)全棟建物之裝潢設備及庭園設施等費用						元					
名稱		種植面積或株數		生長年期(年)		每單位種植面積單價或每株單價(元)		總價(元)		樓層數(各層含應攤共同使用部分)		推估各樓層房地正常買賣平均單價(各層含應攤共同使用部分)(元/m ²)		推估各樓層可出售面積(各層含應攤共同使用部分)(m ²)		(15)單價：		(21)共		(41)全棟建物買賣正常利潤		元	
										層至 層		(16)單價：		(22)共		(42)土地正常買賣總價格		元		= (10)-(39)-(40)-(41)		元	
										層至 層		(17)單價：		(23)共		(43)基地面積		m ²					
										層至 層		(18)單價：		(24)共		(44)土地正常買賣單價		元/m ²					
										層至 層		(19)單價：		(25)共		=(42)/(43)							
										層至 層		(20)單價：		(26)共		本買賣實例跨第 _____ 號地價區段，經推算本實例於各該區段內之實例土地正常買賣單價分別如下： _____ (元/m ²)							
(14)土地正常買賣單價：_____ (元/m ²)						(27)總價=Σ (推估各樓層房地正常買賣平均單價*推估各樓層可出售面積)= _____ 元						(28)車位類別						(45)利潤率及其決定理由： _____ %					
計算式：						停車位(限按車位數單獨計價者)						(29)車位平均價格 _____ 元/個						備註：					
1.買賣實例價格包括農作改良物價值時=[(10)-(13)]/(12)						(30)車位數 _____ 個						(31)車位總面積(含應攤共同使用部分) _____ m ²											
2.買賣實例價格不包括農作改良物價值時=(10)/(12)						(32)全棟房地可出售總價格 _____ 元																	
3.無建物或有建物必須拆除而視同無建物時=(10)/(12)						(33)全棟建物現值(A式(9)) _____ 元																	
						(34)全棟建物之裝潢設備及庭園設施等費用 _____ 元																	
						(35)全棟建物買賣正常利潤 _____ 元																	
						(36)土地可出售總價格 _____ 元																	
						(37)基地面積 _____ m ²																	
						(38)土地正常買賣單價=(36)/(37) _____ 元/m ²																	
本買賣實例跨第 _____ 號地價區段，經推算本實例於各該區段內之實例土地正常買賣單價分別如下： _____ (元/m ²)						本買賣實例跨第 _____ 號地價區段，經推算本實例於各該區段內之實例土地正常買賣單價分別如下： _____ (元/m ²)																	

勘查日期：

承辦員：

課(股)長：

主任(局長)：

收益實例調查估價表修正規定

鄉鎮市區 收益實例調查估價表

所有權人：		住址：		年：		編號：					
承租或使用者：		住址：		地價區段號：							
(一) 土地標示		使用分區 (使用地類別)	建蔽率 %	容積率 %	面積 (m ²)	承 租		公告土地現值 (元/m ²)	(二) 土地利用現況：		
段小段	地 號					權利 範圍	(1)面積 (m ²)		□地上無建物者：□地上有建物者：		
									(三) 建物門牌：		
									建號	(2)登記面積 m ²	總樓層數
									(3)持分公設及車位面積 m ²		
價格日期：		資料來源：		主要構造種類		用途					
宗 地 條 件				收益實例樓層或區 分單位		地上第 層		(4)收益實例面積 =(2)+(3)		m ²	
形 狀		寬 度 (m)		深 度 (m)		地下第 層 (部分)					
臨 街 關 係		道 路 名 稱		路 寬 (m)							
位置略圖：									N ↑		
						建物單價		元/m ²			
						依地價調查估計規則第十二條修正後單價		元/m ²			
						單價修正過程及理由					
						(5)加計全棟建物之裝潢設備及庭園設施等費用及全棟建物買賣正常利潤後單價		元/m ²			
						(6)建物重建價格=(5)x(4)		元			
						建築完成日期					
						耐 用 年 數		年			
						(7)經歷年數		年			
						(8)每年折舊率		%			
						(9)總折舊率=(7)x(8)		%			
						(10)建物折舊額=(6)x(9)		元			
						(11)建物現值=(6)-(10)		元			
總收入計算		(12)月租金(總租金或每平方公尺租金*(4))						元			
		(13)權利金						元			
		(14)年租金((12)x12+(13)x本利均等年賦償還率)		計算過程：				元			
		依第七條及第八條修正情況：				修正後之正常年租金：		元			
		(15)以前三年租金，推估未來平均一年租金：						元			
		調整理由：									
		土地(地上有建物)				土地(地上無建物)					
房地每年總收入		(15)平均一年租金		元		土地每年總收入		(15)平均一年租金		元	
		(16)押租金(保證金)		元				(16)押租金(保證金)		元	
		(17)一年定期存款利率		%				(17)一年定期存款利率		%	
		(18)押租金(保證金)利息		元				(18)押租金(保證金)利息		元	
		(19)其他收入		元				(19)其他收入		元	
		(20)合計		元				(20)合計		元	
有效總收入計算		(21)估計每年閒置期		月		(21)估計每年閒置期		月			
		(22)房地每年有效總收入計算：		元		(22)土地每年有效總收入計算：		元			
房地每年總費用		(23)地價稅或地租 說明：		元		土地每年總費用		(41)地價稅或地租 說明：		元	
		(24)房屋稅 說明：		元				(42)管理費 說明：		元	
		(25)保險費 說明：		元				(43)維修費 說明：		元	
		(26)管理費 說明：		元				(44)其他費用 說明：		元	
		(27)維修費 說明：		元				(45)合計 說明：		元	
		(28)建物折舊提存費=(6)x(8)		元		(46)土地每年淨收益=(22)-(45)		元			
(29)重置提撥費 說明:每年攤提部分		元		(47)扣除不屬於不動產所產生之其他淨收益後之土地每年淨收益		元					
(30)其他費用		元		(48)土地收益資本化率		%					
(31)合計		元		土地收益資本化率決定理由：							
(32)房地每年淨收益=(22)-(31)		元		(49)土地正常收益總價格=(47)/(48)		元					
建物每年淨收益		(11)收益實例建物現值		元		(50)土地正常收益單價=(49)/(1)		元			
		(33)建物收益資本化率		%		本收益實例跨第 _____, _____, _____, _____ (號) 地價區段，經推算本實例於各該區段內之實例土地正常收益單價分別如下： _____, _____, _____, _____ (元/m ²)					
(34)建物每年淨收益=(11)x(33)		元									
(35)土地每年淨收益=(32)-(34)		元									
(36)扣除不屬於不動產所產生之其他淨收益後之土地每年淨收益		元									
(37)土地收益資本化率		%									
土地收益資本化率決定理由：											
(38)土地正常收益總價格=(35)/(37)		元									
(39)土地正常收益單價=(38)/(1)		元/m ²									
(40)考慮樓層別因素調整土地正常收益單價：		元/m ²									

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長： 主任(局長)：

填表說明：

- 若為樓層或區分單位中之一部分面積者，(4)收益實例面積應調整為樓層或區分單位面積；(12)(13)月租金權利金並請一併調整。
- 收益實例若含有停車位，租金收入應予以反映並敘明計算式。
- (16)應於備註欄敘明計算式(如押金為月租金(12)x月數)。
- 管理費(26)及(42)欄應填載出租人支出費用部分，如保全及清潔費用。承租人按公寓大廈管理條例支付之管理費不屬之。
- 考慮樓層別因素調整土地正常收益單價，請依不動產估價技術規則將基地權利單價調整為基地單價。