

影響地價區域因素評價基準表(土地徵收補償市價查估用)

1. 影響住宅用地區域因素評價基準表

主要項目	細項	最大影響範圍 (百分比)			
		高級住宅用地	中級住宅用地	普通住宅用地	村里鄰住宅用地
土地使用管制	都市計畫(內、外)	20.0	20.0	20.0	20.0
	使用分區(使用地類別)	20.0	20.0	20.0	20.0
	建蔽率	10.0	10.0	10.0	10.0
	容積率	50.0	50.0	50.0	40.0
	有無禁止建築	50.0	50.0	50.0	50.0
	有無限制建築(整體開發、面積限制、高度限制.....等)	50.0	50.0	50.0	50.0
交通運輸	主要道路寬度	25.0	25.0	25.0	25.0
	區段內道路平均寬度	20.0	20.0	20.0	20.0
	接近大型車站之程度	5.0	10.0	10.0	20.0
	站牌之接近程度或密集程度	5.0	12.0	12.0	12.0
	交流道之有無及接近交流道之程度	8.0	10.0	10.0	8.0
	區段內道路規劃及闢建程度	20.0	20.0	20.0	20.0
自然條件	日照	5.0	10.0	10.0	10.0
	景觀	20.0	15.0	10.0	5.0
	傾斜度	20.0	15.0	15.0	10.0
	排水之良否	30.0	30.0	30.0	30.0
	地勢	10.0	20.0	10.0	10.0
土地改良	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	30.0	30.0	20.0	20.0
公共建設	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)	5.0	10.0	10.0	10.0
	接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)	3.0	8.0	8.0	8.0
	接近公園(里鄰公園、一般公園)、廣場、徒步區之程度	10.0	10.0	10.0	10.0
	接近觀光遊憩設施之程度	5.0	6.0	6.0	4.0
	停車場地之便利程度	4.0	10.0	15.0	4.0
	接近服務性設施的程度(郵局、銀行、醫院、機關等設施)	4.0	6.0	6.0	6.0
特殊設施	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度	15.0	15.0	15.0	10.0
	殯葬設施之有無及接近程度	20.0	20.0	20.0	20.0
	廢棄物處理設施之有無及接近程度	20.0	20.0	20.0	20.0
環境污染	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	20.0	20.0	20.0	20.0
其他影響因素					

- 註：1. 「高級住宅用地」係指街廓或宗地規劃整齊，基地廣大方整，建築品質良好，格調甚佳，注重室內裝潢與設計，環境優雅寧適，空地比例大並經適當整理，備有停車場位，居民所得、職業或階層達到相當水準，且嚴禁妨害居住環境之使用情況進入之住宅用地。
2. 「中級住宅用地」係指居住水準介於高級住宅用地與普通住宅用地之間，建築品質、格調均佳，環境清靜，空地比例適當，公共設施完善，無違章建築、工廠等妨害居住環境之使用情況進入，附近備有供給日常之商店、洗衣店、餐飲店等服務業，生活便利之住宅用地。
3. 「普通住宅用地」係指環境品質不高，建築材料普通，格調較少變化，區內除住宅外，尚有店舖、事務所、小工廠、攤販等混雜使用進入，公共設施屬一般水準之住宅用地。
4. 「村里鄰住宅用地」係指都市近郊或都市外之農村聚落或未形成市街型態之一般住宅地區，建築規劃不甚完善，較少高層建物，公共設施普遍不足，且缺乏服務性商店或設施，生活不甚便利之住宅用地。

2. 影響商業用地區域因素評價基準表

主要項目	細項	最大影響範圍（百分比）			
		高度商業用地	中度商業用地	普通商業用地	村里鄰商業用地
土地使用管制	都市計畫（內、外）	20.0	20.0	20.0	20.0
	使用分區（使用地類別）	20.0	20.0	20.0	20.0
	建蔽率	15.0	15.0	15.0	15.0
	容積率	50.0	50.0	50.0	40.0
	有無禁止建築	50.0	50.0	50.0	50.0
	有無限制建築（整體開發、面積限制、高度限制……等）	50.0	50.0	50.0	40.0
交通運輸	主要道路寬度	30.0	30.0	30.0	30.0
	區段內道路平均寬度	20.0	20.0	20.0	20.0
	接近大型車站之程度	20.0	20.0	20.0	10.0
	站牌之接近程度或密集程度	10.0	8.0	8.0	8.0
	交流道之有無及接近交流道之程度	5.0	10.0	10.0	8.0
	區段內道路規劃及闢建程度	20.0	20.0	20.0	20.0
自然條件	排水之良否	30.0	30.0	30.0	30.0
	地勢	10.0	20.0	10.0	10.0
公共建設	接近市場之程度（傳統市場、超級市場、超大型購物中心）	8.0	8.0	10.0	8.0
	接近公園（里鄰公園、一般公園）、廣場、徒步區之程度	8.0	8.0	8.0	3.0
	接近觀光遊憩設施之程度	3.0	3.0	3.0	3.0
	停車場地之便利程度	20.0	15.0	10.0	6.0
特殊設施	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度	10.0	10.0	8.0	8.0
	殯葬設施之有無及接近程度	12.0	10.0	8.0	8.0
	廢棄物處理設施之有無及接近程度	12.0	10.0	8.0	8.0
環境污染	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	8.0	6.0	6.0	4.0
工商活動	百貨公司之有無、數量、接近程度	12.0	10.0	8.0	6.0
	金融機構之有無、數量、接近程度	4.0	4.0	4.0	4.0
	娛樂設施之有無、數量、接近程度	12.0	10.0	8.0	6.0
	大型展示中心或觀光飯店之有無、數量、接近程度	12.0	10.0	8.0	6.0
	顧客通行量之多寡	30.0	30.0	30.0	20.0
	店舖之毗連狀態	20.0	20.0	20.0	10.0
其他影響因素					

- 註：1. 「高度商業用地」係指大都市之市中心或副都心，商業活動極度繁榮，土地利用及街道系統規劃完善，利用程度極高，對外交通便利，提供區域性或全市性之商業服務，備有較大規模之百貨公司、電影業、餐廳業、服飾業、超級市場娛樂場所或其他高級專賣店，以及或全國性金融機構、事務所或商務中心之繁華地區。
2. 「中度商業用地」係指高度商業用地外圍之商業地帶，中小都市市中心、副都心、或都市內地區性商業中心，商業活動頗為繁榮，土地規劃佳，利用程度頗高，對外交通便利，提供全市性或地區性商業服務，備有百貨公司、電影業、服飾店、超級市場、娛樂場所或其他高級專賣店，以及地區性之金融機構、事務所或商務中心之地區。
3. 「普通商業用地」係指次高度商業用地外圍之商業地帶、小地區之商業中心、或服務範圍較小之商業地帶，以提供家庭日用品、食品、衣物販賣等服務為主，且土地使用性質較為混雜之商業地區。
4. 「村里鄰商業用地」係指社區或村里鄰住宅區內，以提供鄰近居民日用品、雜貨、藥品等服務為主之零售店地區。

3.影響工業用地區域因素評價基準表

主要項目	細項	最大影響範圍（百分比）	
		大規模工業用地	中小規模工業用地
土地使用管制	都市計畫（內、外）	20.0	20.0
	使用分區（使用地類別）	20.0	20.0
	建蔽率	12.0	12.0
	容積率	50.0	50.0
	有無禁止建築	50.0	50.0
	有無限制建築（整體開發、面積限制、高度限制……等）	50.0	50.0
交通運輸	主要道路寬度	40.0	40.0
	區段內道路平均寬度	20.0	20.0
	接近大型車站之程度	20.0	20.0
	站牌之接近程度或密集程度	8.0	10.0
	交流道之有無及接近交流道之程度	30.0	30.0
	區段內道路規劃及闢建程度	20.0	20.0
自然條件	傾斜度	15.0	15.0
	排水之良否	30.0	30.0
	地勢	20.0	20.0
公共建設	電力資源	15.0	15.0
	產業用水及設施	30.0	30.0
	污廢水及廢棄物處理設施之有無	20.0	20.0
	接近服務性設施的程度（郵局、銀行、醫院、機關等設施）	4.0	6.0
土地改良	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	20.0	20.0
其他影響因素			

- 註：1. 「大規模工業用地」係指工廠用地面積平均在 100,000 m²以上，而以 30,000 m²為較佳設廠規模之工業區內工業用地。
2. 「中小規模工業用地」係指工廠用地面積平均在 10,000 m²以下，而以 3,000 m²為較佳設廠規模之工業區內工業用地。

4.影響農業用地區域因素評價基準表

主要項目	細項	最大影響範圍（百分比）
土地使用管制	都市計畫（內、外）	20.0
	使用分區（使用地類別）	20.0
交通運輸	接近聚落之程度	15.0
	接近運銷中心程度	15.0
	接近消費市場程度	15.0
	區段內道路規劃及闢建程度	20.0
自然條件	日照	10.0
	風勢	10.0
	地勢	20.0
	傾斜度	20.0
	保（排）水之良否	30.0
	土質	15.0
土地改良	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	25.0
公共建設	電力資源	20.0
	產業用水及設施	20.0
特殊設施	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度	10.0
	殯葬設施之有無及接近程度	20.0
	廢棄物處理設施之有無及接近程度	20.0
環境污染	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	30.0
其他影響因素		

註：「農業用地」指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地，依法供下列使用者：

- 1.供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
- 2.供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
- 3.農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍(藏)庫、農機中心、蠶種製造(繁殖)場、集貨場、檢驗場等用地。

5.影響其他用地區域因素評價基準表

主要項目	細項	最大影響範圍(百分比)
土地使用管制	都市計畫(內、外)	30.0
	使用分區(使用地類別)	30.0
	建蔽率	10.0
	容積率	50.0
交通運輸	主要道路寬度	25.0
	區段內道路平均寬度	20.0
	接近聚落之程度	20.0
	站牌之接近程度或密集程度	15.0
	交流道之有無及接近交流道之程度	20.0
	區段內道路規劃及闢建程度	20.0
自然條件	日照	10.0
	傾斜度	10.0
	保(排)水之良否	30.0
	地勢	20.0
公共建設	接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)	8.0
	停車場地之便利程度	10.0
	電力資源	20.0
	產業用水及設施	20.0
	接近服務性設施的程度(郵局、銀行、醫院、機關等設施)	10.0
特殊設施	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度	10.0
	殯葬設施之有無及接近程度	10.0
	廢棄物處理設施之有無及接近程度	10.0
環境污染	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	20.0
其他影響因素		

註：1.「其他用地」指非得歸屬住宅用地、商業用地、工業用地、農業用地之其他使用性質土地。

2.由各直轄市、縣(市)政府自行定義轄區內採「其他用地」區域因素查估之用地。

3.以「其他用地」作業之個案，得依用地性質免予考慮部分細項。

影響地價個別因素評價基準表

主要項目	細項	最大影響範圍(百分比)				
		住宅用地	商業用地	工業用地	農業用地	其他用地
1.宗地條件	7.面積	10	10	10	10	10
	8.寬度	5	10	5	5	5
	9.深度	5	5	5	5	5
	10.形狀	10	10	10	10	10
	11.臨街情形	30	30	20	5	15
	12.地勢	10	10	10	10	10
2.道路條件	13.道路種類	5	5	5	5	5
	14.面前道路寬度	15	20	15	10	15
3.接近條件	15.接近學校之程度	10	10	-	-	10
	16.接近市場之程度	10	10	10	10	10
	17.接近公園、廣場之程度	15	10	-	-	10
	18.接近車站之程度	20	20	15	10	15
	19.接近商圈之程度	15	20	-	-	15
4.周邊環境條件	20.嫌惡設施	10	10	10	10	10
	21.停車方便性	5	15	5	-	5
5.行政條件	22.使用分區或編定用地	15	15	15	10	10
	23.建蔽率	10	10	10	-	10
	24.容積率	50	50	30	-	30
	25.有無禁限建	50	50	50	-	50
6.其他		30	30	30	30	30

說明：

- 一、住宅用地指依其法定用途，為住宅使用或類似使用之用地。
- 二、商業用地指依其法定用途，為商業使用或類似使用之用地。
- 三、工業用地指依其法定用途，為工業使用或類似使用之用地。
- 四、農業用地指依其法定用途，為農業使用或類似使用之用地。
- 五、其他用地指非得歸屬上述使用之用地，如水利用地、交通用地等。
- 六、各類用地細項考量得依各類用地性質，免予考慮部分細項。
- 七、最大影響範圍(%)為「-」者，該項不予考慮調整。各類用地得因應個案之不同情形，免予考慮部分細項。
- 八、公共設施保留地、都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，經劃屬公共設施保留地，其市價之計算依土地徵收條例施行細則相關規定辦理。
- 九、宗地如屬不規則形，寬度、深度得不予考量。
- 十、容積率指法定容積率。
- 十一、如有無法歸屬表列項目之特殊情形需調整者，得於「其他」項下適度調整。
- 十二、依本基準查定之市價，並未考量相關費用負擔(如廢棄物清理費用、污染防治費用等)，如有廢棄物污染、土壤及地下水污染、水污染、空氣污染等環境汙染情形，應回歸相關法規辦理。

土地徵收補償市價查估相關書表格式

表1-1 買賣實例調查估價表

年期：

地價區段號：

實例編號：

基本資料					成本價格計算				
實例門牌					營造施工費標準單價(元/M ²)				
基地坐落					調整單價率		交易日期		
建號		主要構造種類			1.營造或施工費調整單價(元/M ²)				
總樓層數	地上層數	實例登記面積		M ²	2.規劃設計費				
	地下層數	實例計算面積(扣除車位)		M ²	3.廣告費銷售費				
移轉樓層	地上第	建築工期		年	4.管理費				
資本利息 綜合利率 計算	資金來源	利率	資金比例	加權平均利率	5.稅捐及其他負擔				
	自有資金				6.資本利息				
	借貸資金				7.開發或建築利潤				
	預售收入				實例重建成本(元/M ²)				
	分期投入資本數額及年數調整				實例建物成本價格(元/M ²)				
累積折舊額					地上 <input checked="" type="checkbox"/> 無建築改良物 <input type="checkbox"/> 有建築改良物 (<input type="checkbox"/> 區分所有建物 <input type="checkbox"/> 全部層數)				
建築完成年月		已經歷年數	剩餘耐用年數	總耐用年數	買賣實例總價格(元)				
/					正常買賣總價格(元)				
折舊方法		殘餘價格率							
計算式					土地面積(M ²)				
累積折舊額(元/M ²)					土地正常買賣單價(元/M ²)				
備註欄	1.本實例移轉樓層房價(元/坪)：				第7條、第8條修正 說明及修正數：				
	2.本實例營造單價(元/坪)：								

填寫日期： 年 月 日 承辦員：

課(股)長：

主任(局、處長)：

不動產估價師：

表1-2 買賣實例調查估價表

年期：

地價區段號：

實例編號：

基本資料					成本價格計算				
實例門牌					營造施工費標準單價(元/M ²)				
基地坐落					調整單價率		交易日期		
建號		主要構造種類			1.營造或施工費調整單價(元/M ²)				
總樓層數	地上層數	實例登記面積		M ²	2.規劃設計費		:為營造施工費之		
	地下層數	實例計算面積(扣除車位)		M ²	3.廣告費銷售費		:實例總成本之		
移轉樓層	地上第	建築工期		年	4.管理費		:實例總成本之		
資本 利息 綜合 利率 計算	資金來源	利率	資金比例	加權平均利率		5.稅捐及其他負擔		:實例總成本之	
	自有資金					6.資本利息		資本利息綜合利率	
	借貸資金					7.開發或建築利潤		:為累計投入額之	
	預售收入					實例重建成本(元/M ²)			
	分期投入資本數額及年數調整				實例建物成本價格(元/M ²)				
累積折舊額					地上 <input type="checkbox"/> 無建築改良物 <input checked="" type="checkbox"/> 有建築改良物(<input type="checkbox"/> 區分所有建物 <input checked="" type="checkbox"/> 全部層數)				
建築完成年月		已經歷年數	剩餘耐用年數	總耐用年數		買賣實例總價格(元)			
/						正常買賣總價格(元)(即買賣實例房地價格)			
折舊方法		殘餘價格率		實例建物成本價格(總價)(不含車位)					
計算式		重建成本×(1-殘價率)÷總耐用年數×已經歷年數			實例土地面積(M ²)				
累積折舊額(元/M ²)					土地正常買賣單價(元/M ²)				
備 註 欄	1.本實例移轉樓層房價(元/坪)：					第7條、第8條修正 說明及修正數：			
	2.本實例營造單價(元/坪)：								

填寫日期： 年 月 日 承辦員：

課(股)長：

主任(局、處長)：

不動產估價師：

表1-3 買賣實例調查估價表

年期：

地價區段號：

實例編號：

基本資料					成本價格計算					
實例門牌					營造施工費標準單價(元/M ²)					
基地坐落					調整單價率				交易日期	
建號		主要構造種類			1.營造或施工費調整單價(元/M ²)					
總樓層數	地上層數	實例登記面積		M ²	2.規劃設計費	:為營造施工費之				
	地下層數	實例計算面積(扣除車位)		M ²	3.廣告費銷售費	:實例總成本之				
移轉樓層	地上第	建築工期		年	4.管理費	:實例總成本之				
資本 利息 綜合 利率 計算	資金來源	利率	資金比例	加權平均利率		5.稅捐及其他負擔	:實例總成本之			
	自有資金					6.資本利息	資本利息綜合利率			
	借貸資金					7.開發或建築利潤	:為累計投入額之			
	預售收入					實例重建成本(元/M ²)				
	分期投入資本數額及年數調整				實例建物成本價格(元/M ²)					
累積折舊額					地上 <input type="checkbox"/> 無建築改良物 <input checked="" type="checkbox"/> 有建築改良物(<input checked="" type="checkbox"/> 區分所有建物 <input type="checkbox"/> 全部層數)					
建築完成年月		已經歷年數	剩餘耐用年數	總耐用年數		買賣實例總價格(元)				
/						正常買賣總價格(元)(即買賣實例房地價格)				
折舊方法		殘餘價格率				實例建物成本價格(總價)(不含車位)				
計算式		重建成本×(1-殘價率)÷總耐用年數×已經歷年數				實例土地持分面積(M ²)				
						實例土地權利單價(元/M ²)				
累積折舊額(元/M ²)					土地正常買賣單價(元/M ²)					
備 註 欄	1.本實例移轉樓層房價(元/坪)：				第7條、第8條修正 說明及修正數：					
	2.本實例營造單價(元/坪)：									

填寫日期： 年 月 日 承辦員：

課(股)長：

主任(局、處長)：

不動產估價師：

表2 收益法調查估價表

年期：

地價區段號：

比準地宗地流水號：

比準地坐落				建物門牌					建號							
總收入	收益面積(M ²)	土地持分面積(M ²)	總樓層	樓層別	重建成本	成本價格										
	推估月租金(元/M ²)				估價基準日											
	年租金(月租金x12+權利金xMC)x面積				推估未來平均一年租金											
	押租金(保證金)				一年期定存利率(%)											
	押租金(保證金)運用收益				其他收入											
	總收入合計				每年閒置及其他原因之收入損失月數											
	有效總收入															
總費用	地價稅或地租				維修費											
	房屋稅				重置提撥費											
	管理費				其他費用											
	保險費				建物未來每年折舊提存率											
	總費用合計															
淨收益	房地淨收益				建物收益資本化率決定理由											
	建物收益資本化率															
	建物淨收益				土地每年淨收益											
	不屬於不動產所產生其他淨收益之扣減															
收益價格	土地收益資本化率				土地收益資本化率決定理由											
	土地收益總價格(元)															
	土地收益單價(元/M ²)															
	考慮樓層別調整基地收益單價(元/M ²)															
推估月租金	收益實例編號	地價區段號	標的收益面積(m ²)	收益實例總租金(元/月)	收益實例月租金(元/m ²)	租金型態	情況調整	租金形成日期	價格日期調整	區域因素調整	個別因素調整	調整率絕對值加總	比較項目修正數	試算租金(元/m ²)	決定權重	推估月租金(元/m ²)
收益實例依第7條、第8條修正說明																
備註欄																

填寫日期： 年 月 日 承辦員：

課(股)長：

主任(局、處長)：

不動產估價師：

表2 收益法調查估價表附表--成本法調查估價表

比準地宗地流水號：

勘估標的基本資料					成本價格計算				
勘估標的門牌					營造施工費標準單價(元/M ²)				
基地坐落					調整單價率		估價基準日		
建號		主要構造種類			1.營造或施工費調整單價(元/M ²)				
總樓層數	地上層數	登記面積		M ²	2.規劃設計費	:為營造施工費之			
	地下層數	標的計算面積(扣除車位)		M ²	累計投入額(1)				
移轉樓層	地上第	建築工期		年	3.廣告費銷售費	:勘估標的總成本之			
資本利息 綜合 利率 計算	資金來源	利率	資金比例	加權平均利率	4.管理費	:勘估標的總成本之			
	自有資金				5.稅捐及其他負擔	:勘估標的總成本之			
	借貸資金				累計投入額				
	預售收入				6.資本利息	:為累計投入額之			
	分期投入資本數額及年數調整								
	資金運用年數				7.開發或建築利潤	:為累計投入額之			
	綜合利率計算								
累積折舊額(元/M ²)					標的重建成本(元/M ²)				
建築完成年月		已經歷年數	剩餘耐用年數	總耐用年數					
/					勘估標的建物成本價格(元/M ²)				
折舊方法		殘餘價格率							
計算式	重建成本×(1-殘價率)÷總耐用年數×已經歷年數			標的建物成本價格(總價)(不含車位)					
備註欄	1.標的移轉樓層平均房價(元/坪)：								
	2.本標的營造單價(元/坪)：								

表3 地價區段勘查表

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>				
土地 使用 管制	都市計畫(內外)				公 共 建 設	觀光遊憩設施 名稱： <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)	
	使用分區(使用地類別)					停車場地 名稱： <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)	
	建蔽率					接近服務性設施的程度 名稱： <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)	
	容積率					電力資源	
交 通 運 輸	有無禁止建築				特 殊 設 施	產業用水及設施	
	有無限制建築(整體開發、面積限制、高度限制)					污廢水及廢棄物處理設施	
	主要道路 名稱： 區段內道路平均寬度 M		寬度： M			電 氣 氣 體 燃 料	變電所或高壓鐵塔 名稱： <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)
	大型車站 <input type="radio"/> 高鐵站 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M) <input type="radio"/> 火車站 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M) <input type="radio"/> 客運站 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M) <input type="radio"/> 捷運站 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)						瓦斯槽或儲油槽 名稱： <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)
	站牌 名稱： 密集程度： <input type="radio"/> 非常密集 <input type="radio"/> 密集 <input type="radio"/> 不密集					殯 葬	<input type="radio"/> 墓地 名稱： <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)
	交流道 名稱： <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)						<input type="radio"/> 殯儀館 名稱： <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)
	接近聚落程度						<input type="radio"/> 火葬場 名稱： <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)
	接近運銷中心程度						<input type="radio"/> 納骨塔 名稱： <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)
	接近消費市場程度					廢 棄 物 處 理	<input type="radio"/> 污水處理場 名稱： <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)
	區段內道路規劃及闢建程度						<input type="radio"/> 垃圾場或掩埋場 名稱： <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)
日照				<input type="radio"/> 焚化爐 名稱： <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)			
自然 條件	景觀				環 境 污 染	<input type="radio"/> 水污染 名稱： <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)	
	傾斜度					<input type="radio"/> 噪音污染 名稱： <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)	
	保(排)水之良否					<input type="radio"/> 廢氣污染 名稱： <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)	
	地勢					<input type="radio"/> 廢棄物污染 名稱： <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)	
	風勢					<input type="radio"/> 其他污染 名稱： <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)	
土質				工 商 活 動	百貨公司 名稱 數量 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 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					金融機構 名稱 數量 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)		
公 共 建 設	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				其 他 影 響 因 素	娛樂設施 名稱 數量 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)	
	學校 <input type="radio"/> 國小 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M) <input type="radio"/> 國中 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M) <input type="radio"/> 高中 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M) <input type="radio"/> 大專院校 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)					大型展示中心或觀光飯店 名稱 數量 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)	
	市場 <input type="radio"/> 傳統市場 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M) <input type="radio"/> 超級市場 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M) <input type="radio"/> 超大型購物中心 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)				顧客之通行量		
	公園廣場徒步區 <input type="radio"/> 里鄰公園 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M) <input type="radio"/> 一般公園 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M) <input type="radio"/> 廣場、徒步區 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)				店鋪之毗連狀態		
					房屋建築現況 建築密度 建築型態		
					土地利用現況 <input type="radio"/> 商業用 <input type="radio"/> 住宅用 <input type="radio"/> 工業用 <input type="radio"/> 住商混合 <input type="radio"/> 住工混合 <input type="radio"/> 農作用 <input type="radio"/> 漁牧用 <input type="radio"/> 空地 <input type="radio"/> 公共設施 <input type="radio"/> 其他		

勘查日期：

承辦員：

課(股)長：

主任(局、處長)：

不動產估價師：

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

1：無 2：輕微 3：中度 4：嚴重 5：極嚴重

1：極輕微 2：輕微 3：普通 4：嚴格 5：極嚴格

分為七級：1：極優 2：優 3：稍優 4：普通 5：稍劣 6：劣 7：極劣

分為九級：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。

表4 比較法調查估價表

估價基準日：

案號：

調整項目		比準地：宗地流水號			比較標的1		實例編號：		比較標的2			實例編號：		比較標的3		實例編號：				
		條件			條件		差異率	條件			差異率	條件		差異率						
0基本資料																				
土地正常單價																				
交易日期		調整百分率																		
調整至估價基準日單價(元/M ²)																				
地價區段		區域因素調整百分率																		
個別因素調整	1 宗地 條件	7面積(M ²)																		
		8寬度(M)																		
		9深度(M)																		
		10形狀																		
		11臨街情形																		
		12地勢																		
		2 道路 條件		13道路種類																
			14面前道路寬度				M				M				M				M	
			15接近學校之程度				M				M				M				M	
			16接近市場之程度				M				M				M				M	
			17接近公園、廣場之程度				M				M				M				M	
			18接近車站之程度				M				M				M				M	
			19接近商圖之程度				M				M				M				M	
			4 周邊 環境		20嫌惡設施(類型)		M		M					M				M		
			21停車方便性																	
			5 行政 條件		22使用分區或編定用地															
			23建蔽率(%)																	
			24容積率(%)																	
			25有無禁限建																	
			6其他																	
		合計																		
比較 價格	調整百分率絕對值加總		價格形成因素之相近程度																	
	試算價格		比較標的權重																	
	比準地比較價格																			
備註 欄	比準地或各比較標的																			
	全案																			

填寫日期： 年 月 日

承辦員：

課(股)長：

主任(局、處長)：

不動產估價師：

註：由地價查估單位依「土地徵收補償市價查估辦法」第20條及「影響地價個別因素評價基準表」考慮個別因素調整項目中1-5修正細項。

表5-2 影響地價區域因素分析明細表（商業用地）

案號：		比準地		比較標的1 實例編號		比較標的2 實例編號		比較標的3 實例編號				
地價區段號												
主要項目	修正細項	優劣等級		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				%		%				%		
其他影響因素(8)	百分比小計				%		%				%	
影響地價區域因素總修正數	=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)			%		%				%		
備註欄	比準地或各比較標的											
	全案											

表5-3 影響地價區域因素分析明細表（工業用地）

案號：		比準地		比較標的1	實例編號	比較標的2	實例編號	比較標的3	實例編號	
地價區段號										
主要項目	修正細項	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									
	區段內道路規劃及開建程度									
	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					%				%
其他影響因素(6)	百分比小計					%				%
影響地價區域因素總修正數	=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)					%				%
備註欄	比準地或各比較標的									
	全案									

表5-4 影響地價區域因素分析明細表（農業用地）

案號：		比準地		比較標的1	實例編號	比較標的2	實例編號	比較標的3	實例編號	
地價區段號										
主要項目	修正細項	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									
	區段內道路規劃及開建程度									
	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				%			%		
其他影響因素(8)										
	百分比小計				%			%		
影響地價區域因素總修正數	=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)				%			%		
備註欄	比準地或各比較標的									
	全案									

表5-5 影響地價區域因素分析明細表（其他用地）

案號：		比準地		比較標的1	實例編號	比較標的2	實例編號	比較標的3	實例編號		
地價區段號											
主要項目	修正細項	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										
	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										
	接近聚落之程度										
	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										
	傾斜度										
	保(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、起大型購物中心)										
	停車場地之便利程度										
	電力資源										
	產業用水及設施										
	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				%			%			%	
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				%			%			%
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)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)				%			%			%
備註欄	比準地或各比較標的										
	全案										

註：由地價查估單位依其他用地性質及「影響地價區域因素評價基準表」考慮其他用地區域因素調整項目中之修正細項。

表6 徵收土地宗地市價估計表

案號：

宗地流水號： ~

個別因素調整項目		比準地：宗地流水號			宗地流水號			宗地流水號			宗地流水號		
		條件			條件	差異率	條件	差異率	條件	差異率	條件	差異率	
0基本資料													
比準地地價(元/M ²)													
1 宗地 條件	7面積(m ²)												
	8寬度(M)												
	9深度(M)												
	10形狀												
	11臨街情形												
	12地勢												
2道路 條件	13道路種類												
	14面前道路寬度		M		M		M		M		M		M
3 接近 條件	15接近學校之程度		M		M		M		M		M		M
	16接近市場之程度		M		M		M		M		M		M
	17接近公園、廣場之程度		M		M		M		M		M		M
	18接近車站之程度		M		M		M		M		M		M
	19接近商圈之程度		M		M		M		M		M		M
4 周邊環 境條件	20嫌惡設施(類型)		M		M		M		M		M		M
	21停車方便性												
5 行政 條件	22使用分區或編定用地												
	23建蔽率(%)												
	24容積率(%)												
	25有無禁限建												
6其他													
總調整率													
宗地市價試算價格(元/M ²)													
宗地市價(元/M ²)													
備 註 欄	各宗地												
	全案												

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長： 主任(局、處長)：
不動產估價師：

註： 由地價查估單位取得需用土地人提供之宗地個別因素清冊後，依「土地徵收補償市價查估辦法」第20條及「影響地價個別因素評價基準表」考慮個別因素調整項目中1~5修正細項。

表7 宗地個別因素清冊

興辦事業計畫名稱：

案號：

0基本資料	宗地流水號																		
	鄉鎮市區																		
	段小段名稱																		
	地號																		
	土地所有權人或管理人姓名																		
1.宗地條件	7	面積(M ²)																	
	8	寬度(M)																	
	9	深度(M)																	
	10	形狀																	
	11	臨街情形																	
	12	地勢																	
2.道路條件	13	道路種類																	
	14	面前道路寬度																	
3.接近條件	15	學校名稱																	
		接近學校之程度(M)																	
	16	市場名稱																	
		接近市場之程度(M)																	
	17	公園、廣場名稱																	
		接近公園、廣場之程度(M)																	
18	車站名稱																		
	接近車站之程度(M)																		
19	商圈名稱																		
	接近商圈之程度(M)																		
4.周邊環境條件	20	嫌惡設施名稱																	
		接近嫌惡設施之程度(M)																	
	21	停車方便性																	
5.行政條件	22	使用分區或編定用地																	
	23	建蔽率(%)																	
	24	容積率(%)																	
	25	有無禁、限建																	
禁、限建情形																			
6.其他																			
協議價購程序	<input type="checkbox"/> 尚未辦理																		
	<input type="checkbox"/> 已辦理，未達成協議之金額(元/M ²)如右																		

填寫日期： 年 月 日

機關(即需用土地人)核章：承辦人

單位主管：

首長：

表8-1 公共設施保留地地價加權平均計算表

案號：

年期	區段 編號	區段 範圍		
區 段 地 價 計 算 結 果	毗鄰各非公共設施保留地地價區段			
	區段號	區段線長度(CM)	區段地價 (元/M ²)	備註
		合 計		

填寫日期： 年 月 日 承辦員：

課（股）長：

主任（局、處長）：

不動產估價師：

表8-2 公共設施保留地地價加權平均計算表(適用於土地徵收補償市價查估辦法第22條第4項規定)

案號：

年期		區段 編號		區段範圍	
區 段 地 價 計 算 結 果	距離最近之三個同性質地價區段				
	區段號	區段地價 (元/M ²)	影響地價 區域因素 總修正數	調整後區 段地價 (元/M ²)	備註
	平 均				

填寫日期： 年 月 日 承辦員：

課(股)長：

主任(局、處長)：

不動產估價師：

表11-1 市價變動幅度計算總表

基期：

現期：

作業分區：

範圍說明：

分類	實例件數m	比例BR	分類	實例件數m	比例BR
土地L			都內土地L ₁		
			非都土地L ₂		
房地H			都內房地H ₁		
			非都房地H ₂		
總件數			總件數		

各類別單價平均值(元/M ²)		比例BR	加權後單價平均值(元/M ²)		變動幅度	
基期都內土地BL ₁	現期都內土地TL ₁	BRL ₁	基期土地AB _L	現期土地AT _L	土地變動幅度VL	市價變動幅度V
基期非都土地BL ₂	現期非都土地TL ₂	BRL ₂				
基期都內房地BH ₁	現期都內房地TH ₁	BRH ₁	基期房地AB _H	現期房地AT _H	房地變動幅度VH	
基期非都房地BH ₂	現期非都房地TH ₂	BRH ₂				
擬評變動幅度						
備註欄						

填寫日期： 年 月 日 承辦員：

課(股)長：

主任(局、處長)：

表11-2 市價變動幅度計算表

作業分區：

範圍說明：

單位：元/M²

期別	基期：			現期：		
	序號	實例市價單價	排序後實例市價單價	百分位數 25~75間市價	實例市價單價	排序後實例市價單價
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
實例數				實例數		
第25分位				第25分位		
第75分位				第75分位		
基期市價單價平均值				現期市價單價平均值		
備註欄						

填寫日期： 年 月 日 承辦員：

課（股）長：

主任（局、處長）：

註：實例數多於35筆請接續頁

表14 比準地地價估計表

案號：

估價基準日：

區段號	比準地基本資料				估值(元/M ²)及權重				比準地地價(元/M ²)	決定理由
	宗地流水號	鄉鎮市區	段小段名稱	地號	比較價格	權重	收益價格	權重		

填寫日期： 年 月 日 承辦員：

課(股)長：

主任(局、處長)：

不動產估價師：