

南 投 縣 政 府 1 0 8 年 度 研 究 報 告

基 準 地 查 估 書 表 精 進 之 探 討



服務單位：南投縣南投地政事務所

研究人員：黃睿彬

中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 1 4 日

南 投 縣 政 府 108 年 度 研 究 報 告 摘 要 表

研究報告名稱	基準地查估書表優化
研究單位及人員	研究單位：南投縣南投地政事務所 研究人員：黃睿彬
研究起迄年月	107 年 6 月至 107 年 9 月
研究緣起與目的	基準地係政府機關為建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，而參照日、韓、澳洲等國制度所採行有別於現行公告土地現值及公告地價區段地價之制度。而現行作業方式係以內政部每年製作之查估書表 EXCEL 檔為主體填載查估。 因查估人員缺乏有系統之基準地查估訓練課程，且未必有對 EXCEL 檔功能熟稔之操作，致填載查估書表時容易產生一些審議委員所說的低階錯誤。本研究目的在針對現行查估書表之公式予以增列防錯提醒及自動對應資料功能，期能在大量估價之過渡期間，提高基準地查估資料之正確率及查估作業之效率，優化基準地查估之作業方式。
研究方法與過程	本研究方法係採實務操作的方式進行，以歷年查估之實務經驗，佐以審議委員歷年所提之意見修正，逐一檢示每個欄位的公式與定義，綜觀所有查估書表之連動性，期能將查估書表達成效率高、錯誤少之優化。

研究發現與建議	基準地查估書表為查估基準地地價之工具，然現行查估書表在防錯提醒部份稍有不足，如能在查估書表上將除錯功能最大化，則所查估之地價必能減少不必要的低階錯誤因子，提高基準地地價之準確度。
選擇獎勵	☒行政獎勵 ☐獎勵金

基準地查估書表優化

目錄

壹、 研究緣起與目的	1
貳、 法令依據	2
參、 基準地概述	2
肆、 現行作業方式及探討	7
伍、 研究過程及效益與可行性分析	9
一、研究過程	9
1. 優化操作流程	9
2. 自動對應資料	1 2
3. 輸入欄位提示及錯誤提示	1 3
二、效益與可行性分析	1 4
陸、 結論	1 6

壹、研究緣起與目的

基準地係政府機關為建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，而參照日、韓、澳洲等國制度所採行有別於現行公告土地現值及公告地價區段地價之制度。計畫未來地價基準地點數增加至一定數量後可作為查估個別宗地正常價格、編製地價指數及訂定路線價之參考。基準地的選定及查估係為基準地作業程序之重點，而現行查估作業方式係以內政部每年製作之查估書表 EXCEL 檔為主體填載查估。

現行查估書表雖已將大部分之估價分析計算及運算參數編入表格公式，並標示為紅色字體以示區別，唯因選取標的種類不同，致使套用之案例及參數有別，仍需視個別狀況填載；且查估人員往往不只查估一個基準地點，常使用複製貼上的作業方式易生錯誤。一來查估人員缺乏有系統之基準地查估訓練課程，二來未必有對 EXCEL 檔功能熟稔之操作，致填載查估書表時容易產生一些審議委員所說的低階錯誤。本研究係以查估之實務經驗，佐以審議委員歷年所提之意見修正，針對現行查估書表之公式予以增列防錯提醒及自動對應資料功能，期能在大數據大量估價模型推行前之過渡期間，提高基準地查估資料之正確率及查估作業之效率，優化基準地查估之作業方式。

貳、法令依據

一、 地價基準地選定及查估要點

二、 地價調查估計規則

三、 不動產估價技術規則

四、 107 年地價基準地選定及查估作業手冊(107 年 3 月編印)

參、基準地概述

現行基準地之查估累計至 107 年已完成建置 2,073 點，每年將成果編印成冊，提供國內相關機關、學術單位、不動產估價師公會參考。其選定及查估作業程序依地價基準地選定及查估作業手冊(內政部每年編印)規定如下：

一、 準備有關圖籍。

二、 劃分近價區段。

三、 選定基準地。

四、 查估基準地地價。

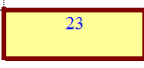
五、 審議基準地地價。

主要以選定與查估兩大主體進行，其中一至三項為選定新增點才需要之作業程序，並需經審議以資確認。有關圖籍及近價區段援引地價調查估計規則條文規定。查估方法則依不動產估價技術規則規定，兼採二種以上估價方法估計，以求基準地地價決定之慎重。

現行查估書表分列如下（為方便理解，需填寫之欄位以藍色數

字依序表示，以公式計算或參照同質性欄位者顯示為空白或 0、或以文字表示）：

表 1 - 地價基準地估價報告表。

表1 地價基準地估價報告表				編號：	
一、基準地資料		二、地上物現況：		五、各種估價及權重	比較價格
(一)基準地編號	1	20		收益價格	24 元/坪
(二)土地標示	2	基準地所屬交易型態多屬：21 (1買賣2租賃)		土地開發分析價格	25 元/坪
(三)地上建物門牌	3	三、價格日期	22	六、本期基準地地價	26 元/坪
建物名稱	4	四、位置略圖		七、決定理由	27
總樓層數	5	23		八、推估基準地地價之附件：	
(四)面積(m ²)	6			28	
(五)使用分區或編定用地	7			九、審議情形及決定理由	
(六)建蔽率	8				
(七)容積率	9				
(八)形狀	10				
(九)寬度(m)	11				
(十)深度(m)	12				
(十一)臨街關係	13				
(十二)主要街道名稱	14				
(十三)近價區段範圍	15				
(十四)路寬(m)	16			十、備註	
(十五)地勢	17			基準地地價	
(十六)當期公告現值(元/m ²)	18			上期基準地地價	
				29 元/坪	

19

表 2 - 比較法調查估價表。

表2 比較法調查估價表				編號：	
比較主要項目	比較細項	勘估標的條件	比較標的1條件	比較標的2條件	比較標的3條件
1位置(建物門牌或土地坐落)			16	48	81
2類型(0其他1空地2透天3公寓4聯建5大樓6商等)	1		17	49	82
3分區(0其他1住2商3工)	2		18	50	83
4交易總價(元)	a價格型態：1.揭露實價2.未揭露實價3.待售價	19	20	51	52
5標的面積(平方公尺)					
6土地價格(元/平方公尺)					
7情況調整百分率(A)	3	21	35	53	67
8價格日期調整百分率(B)	4	22	36	54	68
9交通運輸	5	23	37	55	69
10自然條件	6	24	38	56	70
11公共設施	7	25	39	57	71
12發展趨勢	8	26	40	58	72
13其他(治安及地方聲望)	9	27	41	59	73
14區域因素調整					
15區域因素調整百分率(C)					
16宗地條件	總面積(m ²)	28	41	60	74
17其他	10	29	42	61	75
18道路條件	11	30	43	62	76
19接近條件	12	31	44	63	77
20週邊環境條件	13	32	45	64	78
21行政條件	14	33	46	65	79
22其他	15	34	47	66	80
23個別因素調整百分率(D)					
24總調整率	b日期接近性(月數)				
25比較標的試算價格	c屬近鄰地區(1是2否)				
26標的差異度(與權數成反比)	d差異百分率絕對值加總				
27試算價格兩兩價差(≠0)	e比較項目修正數				
28試算權數	29標的決定權數		114	115	116
30勘估標的基地單價(元/平方公尺)					
				31勘估標的基地單價(元/坪)	

表 3.4.5 - 比較標的之成本法及房地分離估價表。

表3 成本法及房地分離估價表

素地需填寫 2 個欄位

比較標的1基本資料					成本價格計算				
標的門牌					營造或施工費標準單價		調整單價率		
基地坐落		1			以附表營造或施工費調整表推算(0:是 1:否)		交易日期		
建號		主要構造種類			1.營造或施工費調整單價				
總樓層數	地上層數	標的登記面積		m ²	2.規劃設計費				
	地下層數	標的計算面積(扣除車位)		m ²	3.廣告費銷售費				
標的樓層		建築工期			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				標的重建成本(元/m ²)				
分期投入資本數額及年數調整					標的建物成本價格(元/m ²)				
累積折舊額					地上 ☐ 無建築改良物 ☒ 有建築改良物(☒ 區分所有建物 ☐ 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	比較標的總價格(元)				
					正常買賣總價格(元)(即買賣實例房地價格)				
					標的建物成本價格(總價)(不含車位)				
					標的土地持分面積(m ²)				
					標的土地權利單價(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.本標的移轉樓層房價(元/坪):								
	2.本標的營造單價(元/坪):								

表4 成本法及房地分離估價表

房地案例進行房地分離，需填寫 16 筆欄位

比較標的2基本資料					成本價格計算					
標的門牌					營造或施工費標準單價		調整單價率			
基地坐落		1			以附表營造或施工費調整表推算(0:是 1:否)		15	交易日期		
建號		2	主要構造種類		6	1.營造或施工費調整單價				
總樓層數	地上層數	3	標的登記面積		7	m ²	2.規劃設計費			
	地下層數	4	標的計算面積(扣除車位)		8	m ²	3.廣告費銷售費			
標的樓層		5	建築工期		9	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	10			6.資本利息					
	借貸資金	11			7.開發或建築利潤					
	預售收入				標的重建成本(元/m ²)					
分期投入資本數額及年數調整					標的建物成本價格(元/m ²)					
累積折舊額					地上 ☐ 無建築改良物 ☒ 有建築改良物(☒ 區分所有建物 ☐ 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	比較標的總價格(元)					
12					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	14	標的建物成本價格(總價)(不含車位)					
計算式					標的土地持分面積(m ²)					
					標的土地權利單價(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.本標的移轉樓層房價(元/坪):									
	2.本標的營造單價(元/坪):									

表 6 - 勘估標的之成本法調查估價表。

表6 成本法調查估價表													
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		調整單價率					
基地坐落		1				以附表營造或施工費調整表推算(0:是 1: 16 價格日期							
建號		2	主要構造種類		6	1.營造或施工費調整單價							
總樓層數	地上層數	3	登記面積		7	m ²	2.規劃設計費		:為營造施工費之		0		
	地下層數	4	標的計算面積(扣除車位)		8	m ²	累計投入額(1)					0	
標的樓層		地上第	5	建築工期		9	年	3.廣告費銷售費		:勘估標的總成本之		0	
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		0		
	自有資金	11					5.稅捐及其他負擔		:勘估標的總成本之		0		
	借貸資金	12					累計投入額(2)					0	
	預售收入						6.資本利息		:為累計投入額之		0.00%	0	
	分期投入資本數額及年數調整							100.00%					0
	資金運用年數							7.開發或建築利潤		:為累計投入額之			0
綜合利率計算													
累積折舊額(元/m ²)						勘估標的重建成本(元/m ²)						0	
建築完成年月		已經歷年數		剩餘耐用年數		總耐用年數							
13				14				勘估標的建物成本價格(元/m ²)				0	
折舊方法		定額法		殘餘價格率		15							
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)				0	
備註欄	1.本標的營造單價(元/坪):											-	

表 7 - 收益法調查估價表。

表7 收益法調查估價表												編號：						
總收入	收益面積(m ²)	1	土地持分面積(m ²)	2	樓層別		重建成本				成本價格							
	推估月租金(元/m ²)						採用收益實例推估之件數											
	年租金(月租金x12+權利金xMC)x面積						推估未來平均一年租金											
	押金(保證金)						一年期定存利率(%)											
	押金(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				3 維修費													
	房屋稅				4 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				10									
	前期決定之建物收益資本化率				6 本期建物收益資本化率				7 決定理由									
	建物淨收益																	
土地價格	依規則第42條扣除之淨收益				土地每年淨收益				0									
	前期決定之土地收益資本化率				8 本期土地收益資本化率				9									
	土地收益總價格(元)				土地收益資本化率決定				理由									
	土地收益單價(元/m ²)																	
	考慮容積差異調整土地收益單價(元/m ²)																	
	考慮樓層別調整基地收益單價(元/m ²)								方式									
備註	考慮樓層別調整基地收益單價(元/坪)								0.第43條第1款 1.第43條第2款				12					
									2.以比較法案例試算方式									
推估月租金(得免填)	收益實例	標的收益面積(m ²)	標的月租金(元/m ²)	a租金型態	b租金形成日期	情況調整	價格日期調整	區域因素調整	個別因素調整	c屬近鄰地區	d調整車距對值加總	e比較項目修正數	標的差異度	決定權重	試算租金(元/m ²)	推估月租金(元/m ²)	權重	試算權重
	1	13	16	19	22	25	28	31	34					37				
	2	14	17	20	23	26	29	32	35					38				
	3	15	18	21	24	27	30	33	36					39				

表 8 - 土地開發分析法調查估價表。

表8 土地開發分析調查估價表										編號：						
基本資料						資本利息綜合利率計算										
土地坐落						資金來源	利率	資金比例	年利率	c資金分期比	綜合利率(i)					
土地面積	m ²				坪	使用分區	15									
建蔽率						容積率	16									
容積面積	m ²				坪	結構種類	6									
規劃樓層數	地上	1	地下	2	開發年數(年)	7	資金分期比	建物		土地	房地					
(0:樓層依市場型態規劃 1:假設推算)						3	合併虛擬單元(0:否 1:是)	8	價值							
地下室開挖率		4	利潤率(R)		5	營造施工費標準單價(元/㎡)		比率								
總銷售金額計算						成本計算										
樓 層		用途		可銷售面積(坪)		平均銷售單價(元/坪)		b總銷售金額(元)		項目		細項		費率	金額(元)	
9		10		11		12				直接成本 (C)		調整率		營造或施工費調整單價		17
												以附表營造施工費調整表推算(0是 1:否)				
										間接成本 (M)		規劃設計費				
												廣告費銷售費				
												管理費				
合 計												稅捐及其他負擔				
銷售金額是否以比較法蒐集之相同案例推估(0:否 1:是)								13								
價格型態：1. 確實成交價 2. 詢問成交價 3. 待售價								14								
總銷售金額決定說明：						18										
土地開發分析價格=																
V=S÷(1+R)÷(1+i)-(C+M)						合併或虛擬開發單元土地總價=		- (元)		以合併或虛擬開發單元推算基準地單價= (元/㎡)						
										(元/坪)						
備註欄		1.本標的2F以上平均房價(元/坪)：				-		3.可銷售面積與法定容積面積比值：						19		
		2.本標的營造單價(元/坪)：				-										

表 9 - 附-建物營造費調整計算表。(實作上不採計算表調整)

表9 附-建物營造費調整計算表						編號：	1-9
標準建物營造費		按R.C 結構,地上12層,地下3層標準建物		單價 (元/坪)	130,000		
				單價 (元/㎡)	39,325		
價格調整	調整項目	標準建物狀況	勘估建物狀況	調整率或調整額	小計		
	價格日期			1000	1000		
	結構	基礎	筏式基礎及基樁	筏式基礎及基樁	0		
		樑柱	一般標準	一般標準	0		
		樓板	一般標準	一般標準	0		
		屋頂型式	水泥平頂	水泥平頂	0	0	
	裝修	外牆	80%馬賽克 20%水泥漆	78%二丁掛 22%小口磁磚	750		
		內牆	5%貼洞石 80%水泥漆 15%貼磁磚	85%水泥漆 15貼磁磚	-1,136		
		地板	75%貼地磚 25%磨石子	30%樺木地板 40%地毯 30%貼地磚	674		
		門窗	烤漆門×1 柳安木門×6	硫化銅門×1 柳安木門×7	228		
			落地鋁門×1 鋁窗×8	落地鋁門×1 鋁窗×10			
		天花板	90%水泥漆 10%防水夾板	40%水泥漆 60%立體裝飾	1,582		
		設備	水、電、電訊、瓦斯、消	水、電、電訊、瓦斯、消	0		
			防、緊急照明、發電機	防、緊急照明、發電機		2,098	
	高度	樓層高度	2.8公尺	2.85公尺	0	0	
	其他				0	0	
勘估建物營造費 (元/坪)					133,098		
勘估建物營造費 (元/㎡)					40,262		

肆、現行作業方式及探討

現行查估書表製作順序如下：

一、填寫地價基準地基本資料：

先填寫表 1 一、基準地資料至四、位置略圖。

二、比較法推估

1. 填寫表 2 至比較標的 1. 2. 3. 之 4 交易總價(元)及其 8 價格日期調整百分率(B)。
2. 為先推估建物成本俾房地分離，填寫比較標的 1. 2. 3. 之成本法及房地分離估價表。
3. 完成房地分離基地單價之程序後(得出土地正常買賣單價欄位資料)，回到比較法調查估價表繼續進行推估作業。

三、收益法推估

1. 填寫勘估標的本身之成本法調查估價表。
2. 填寫收益法調查估價表，直至求出收益價格。

四、土地開發分析法推估

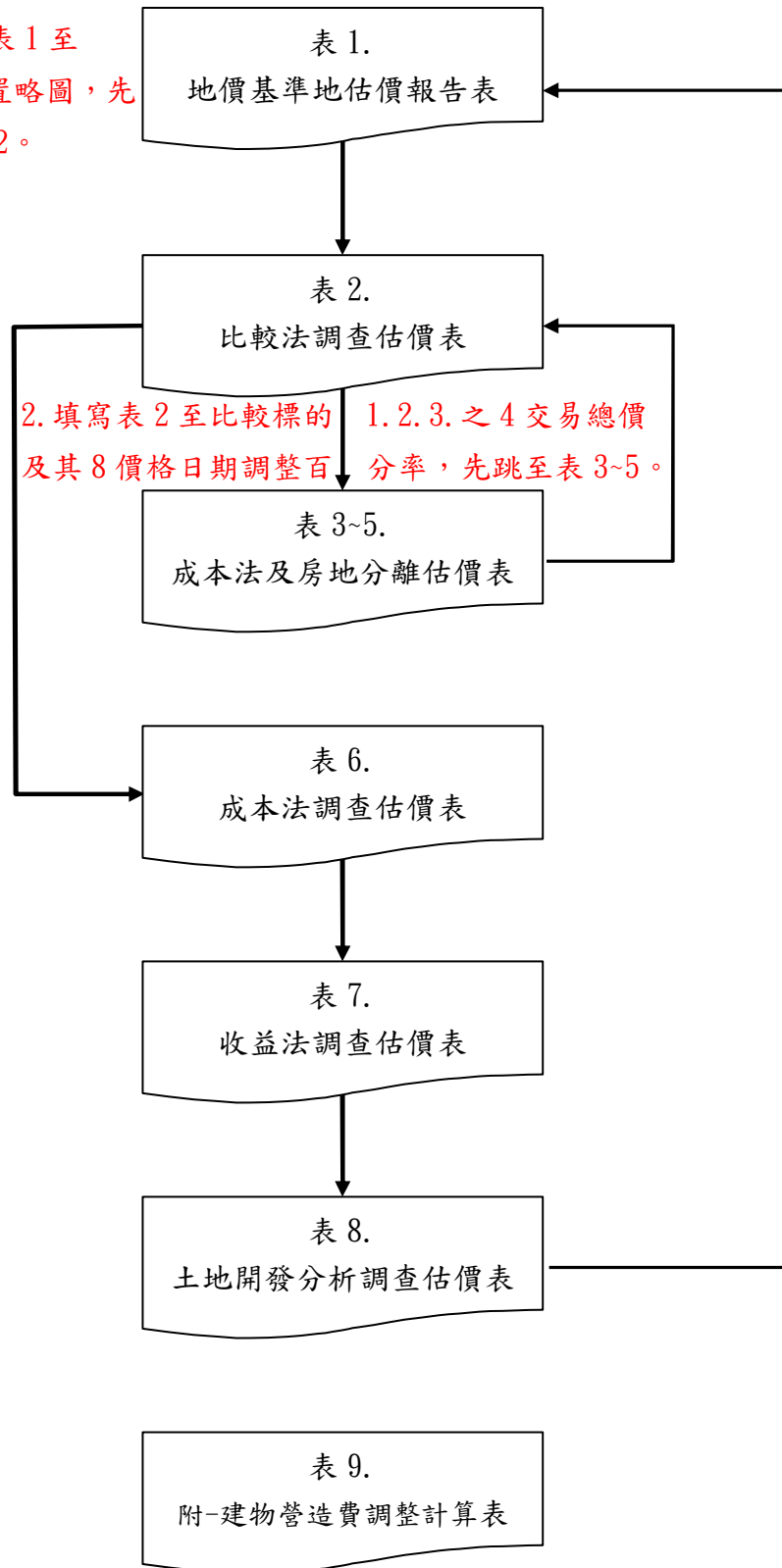
填寫土地開發分析法調查估價表，直至求出土地開發分析價格。

五、完成地價基準地估價報告表

回到表 1，完成六、決定基準地地價及其後續欄位，直至完成基準地地價。

現行查估書表製作流程圖

1. 填寫表 1 至
四、位置略圖，先
跳至表 2。



伍、研究過程及效益與可行性分析

一、研究過程

本研究針對審議委員意見及歷年實務經驗，歸結基準地書表之錯誤類別為可檢核錯誤及不可檢核錯誤。

可檢核錯誤如資料未填之疏漏錯誤、兩查估法價差過大或是調整修正率級距標準不一或調整方向錯誤之可程式判斷型錯誤、權重總和不為 1 及建築工期錯誤之計算型錯誤、資金利率填載錯誤之查表型人為填載錯誤等，此類錯誤可利用公式檢核提示或依資料庫自動代入對應之數據，避免低階錯誤的產生。

不可檢核錯誤係指文字型敘述錯誤或是無法以查估案本身之資料判斷之錯誤，如案例選用不當、照片未能清楚表達標的所在、近價區段範圍劃設不當、各基準地間之均衡性及價格標準不合理、商業氣息濃厚卻不採收益價格等無法以公式判斷之錯誤，此等需仰賴專業人士審議之資料，不於本研究討論。

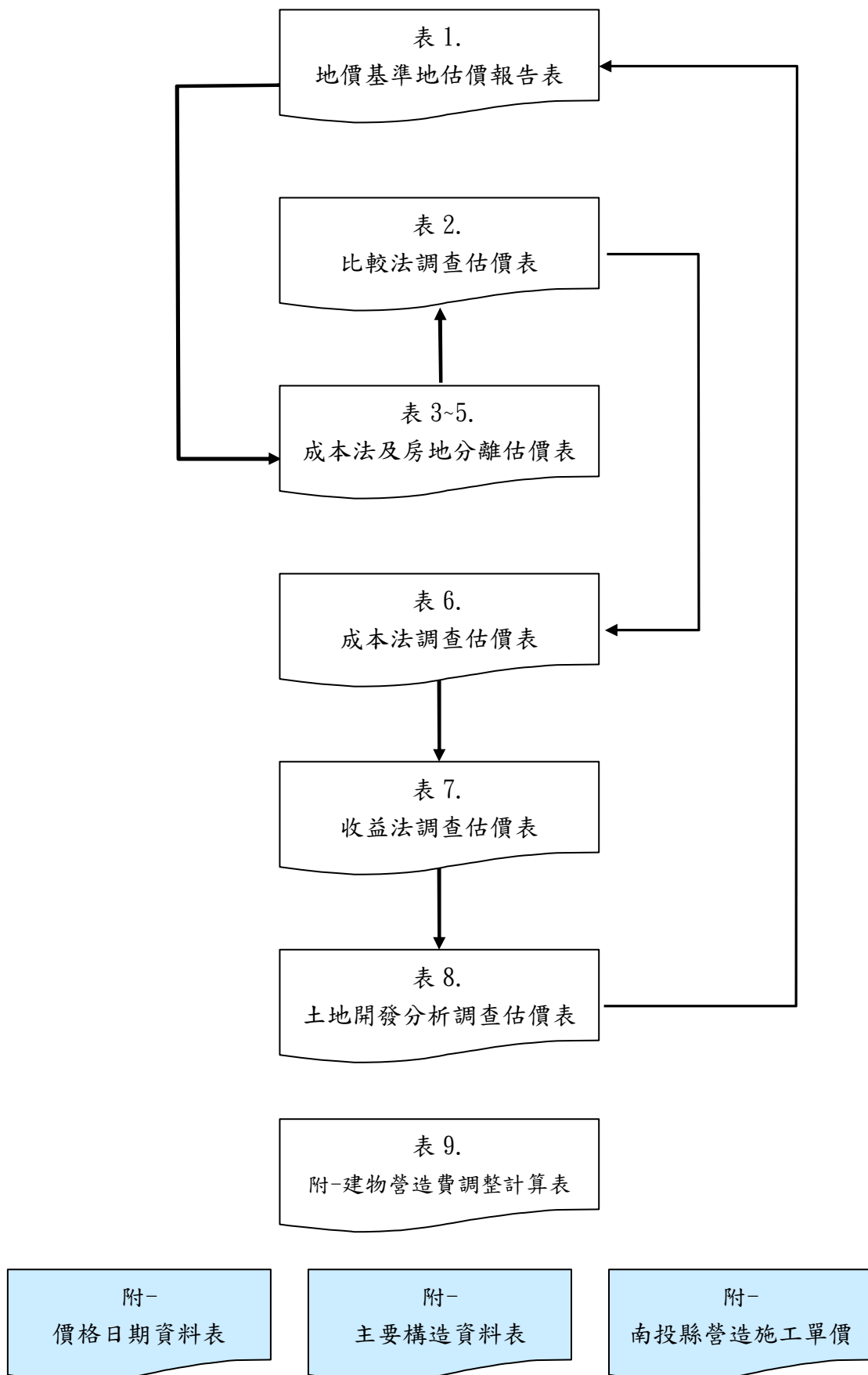
現行查估書表調整如下：

1. 優化操作流程

實務作法上，一個查估人員通常查估基準地點數不只一個，面對眾多欄位的輸入作業，實作方式常是先做好一個基準地資料，再以該檔為主體修正為另一基準地檔，面對同質性高之重覆資料，常使用複製貼上功能，可能誤改檔案格式，

或致漏改情事。本研究將該檔作業流程簡化，避免在不同工作表間頻繁切換，故修正將原本先輸入對應表 2 供表 3~5 對應之步驟，改由先輸入表 3~5，再由表 2 對應表 3~5 以減少重覆切換工作表填載同質性高之操作步驟，優化作業流程。降低查估書表填寫複雜度，避免查估人員以檔改檔之習慣致誤用案例資料漏改之情況發生。

查估書表優化後製作流程圖



2. 自動對應資料

查估過程中需查表填載之資料具絕對性，查詢對照的基準資料表皆相同，如自有資金及借貸資金利率、建築耐用年數、殘餘價格率、價格日期修正率、單位面積造價等欄位，故於查估書表檔案中先建置好(含銀行存放款利率表)、主要構造資料表、營造施工單價表等查照資料庫，讓對應欄位自動參照資料以免除紙本查表輸入之作業；同時在表 2 之區域因素及個別因素調整填寫條件及差異率部分，以公式直接針對差異率內容自動對應優劣條件等級之文字敘述，免除填寫條件文字等重覆冗雜之工作，如此可將原本表 2 需填的 116 筆欄位減至僅需填入 66 筆欄位，大幅縮短工作時間並同時提高資料填載之正確性。

年月	平均存款	平均放款	建築工程類別價格指數表	價格日期修正率
10501	X	X	X	X
10502	X	X	X	X
10503	1.125	2.7596	103.49%	2.25%
10504	1.125	2.7136	104.97%	2.16%
10505	1.125	2.6856	105.90%	2.06%
10506	1.125	2.6856	105.04%	1.97%
10507	1.039	2.6814	104.65%	1.87%
10508	1.039	2.6394	104.62%	1.78%
10509	1.039	2.6394	104.35%	1.69%
10510	1.039	2.6312	104.05%	1.59%
10511	1.039	2.6312	104.91%	1.50%
10512	1.039	2.6312	105.99%	1.41%
10601	1.039	2.6308	106.73%	1.31%
10602	1.039	2.6308	106.81%	1.22%
10603	1.039	2.6308	107.37%	1.12%
10604	1.039	2.6302	106.95%	1.03%
10605	1.039	2.6302	106.16%	0.94%
10606	1.039	2.6302	106.31%	0.84%
10607	1.039	2.6306	106.63%	0.75%
10608	1.039	2.6306	107.98%	0.66%
10609	1.039	2.6306	108.84%	0.56%
10610	1.039	2.6318	108.68%	0.47%
10611	1.039	2.6318	109.04%	0.37%
10612	1.039	2.6318	109.36%	0.28%
10701	1.039	2.631	110.03%	0.19%
10702	1.039	2.631	109.74%	0.09%
10703	1.039	2.631	110.42%	0.00%
10704	1.039	2.6312	110.62%	-0.09%
10705	1.039	2.6312	110.94%	-0.19%
10706				
10707				
10708				

附一價格日期資料表

編號	建物構造種類名稱	經濟耐用年數	殘餘價格率
0	素地	X	X
1	木造	10	0%
2	鐵造(無披覆)	15	10%
3	磚造	25	0%
4	加強磚造	35	0%
5	鋼筋混凝土加強磚造	50	5%
6	鋼筋混凝土(RC)	50	5%
7	鋼骨鋼筋混凝土(SRC)	50	10%
8	鋼骨(SC)		10%
	石造		0%

附一主要構造資料表

附件一之八 南投縣

樓層別	單位面積造價(元/坪)							
	平均房價水準(萬元/坪)							
	10萬以下		10~15萬		15~20萬		20萬以上	
1	36000	41000	38000	42000	41000	51000	46000	58000
2	36000	41000	38000	42000	41000	51000	46000	58000
3	36000	41000	38000	42000	41000	51000	46000	58000
4	38000	42000	41000	48000	44000	56000	50000	62000
5	38000	42000	41000	48000	44000	56000	50000	62000
6	40000	47000	45000	56000	50000	62000	56000	68000

附一營造施工單價表

3. 輸入欄位提示及錯誤提示

針對應輸入欄位以「請輸入」顯示，提示查估人員應於此欄填載資料，年月日格式則提示「請輸入西元年格式」以利公式辨別及資料統一之一致性；可程式檢核之欄位以公式檢核之，若有問題則於估價表之明顯處提示，避免低階錯誤之發生。

表1 地價基準地估價報告表				編號：錯誤：權重總和不為1			
一、基準地資料		二、地上物現況：		五、各種估價及權重			
(一) 基準地編號		■建築改良物 □農作改良物 □無地上物		比較價格	0%		
(二) 土地標示	○○段○○地號	基準地所屬交易型態多屬：1(買賣)2(租賃)		收益價格	0% 元/坪		
(三) 地上建物門牌	○○市○○路○○號	三、價格日期	107 / 3 / 31	土地開發分析價格	0% 元/坪		
建物名稱		四、位置略圖	0 元/m ²	六、本期基準地地價	元/坪		
總樓層數		第 1 頁		七、決定理由			
(四) 面積(m ²)						八、推估基準地地價之附件：	
(五) 使用分區或編定用途				1.比較法調查估價表 2.成本法及房地分離估價表		*無採用之推估法提示需更正附件資料	
(六) 建蔽率				3.成本法調查估價表 4.收益法調查估價表			
(七) 容積率				5.土地開發分析估價表			
(八) 形狀				九、審議情形		若有未使用的估價方法請確認修正八推估基準地地價附件敘述	
(九) 寬度(m)							
(十) 深度(m)							
(十一) 臨街關係							
(十二) 主要街道名稱							
(十三) 近價區段範圍							

表2 比較法調查估價表				編號：錯誤：分區未填	
比較主要項目	比較細項	勸估標的條件	比較標的1條件	比較標的2條件	比較標的3條件
1 位置(建物門牌或土地坐落)		○○市○○路○○號(○○段○○地號)	地上無建物(○○段○○地號)	○○段○○地號	○○段○○地號
2 類型(0其他1農地2建地3公共4商業5A其他5B其他)					
3 分區(0其他1住宅2商業3工業)					
4 交易總價(元)	a價格型態：1.持壽實價2.未持壽實價3.持售價	0	0	0	0
5 標的面積(平方公尺)		請先輸入成本1	請先輸入成本2	請先輸入成本3	
6 土地價格(元/平方公尺)		#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	
7 情況調整百分率(A)		0%	0%	0%	0%
8 價格日期調整百分率(B)	107年3月31日	請輸入西元年格式	請輸入西元年格式	請輸入西元年格式	
9 交通運輸		0%	0%	0%	0%
10 自然條件		0%	0%	0%	0%
11 公共設施		0%	0%	0%	0%
12 發展趨勢		0%	0%	0%	0%
13 其他(治安及地方繁榮)		0%	0%	0%	0%
14 區域因素調整百分率(C)		0%	0%	0%	0%
15 宗地條件	總面積(m ²)	0.00	請先輸入成本1	請先輸入成本2	請先輸入成本3
16 其他			0%	0%	0%
17 道路條件			0%	0%	0%
18 接近條件			0%	0%	0%
19 週邊環境條件			0%	0%	0%
20 行政條件			0%	0%	0%
21 其他			0%	0%	0%
22 個別因素調整百分率(D)		0%	0%	0%	0%
23 日期接近性(月數)		#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!
24 比較標的試算價格	c最近鄰地區(1是2否)	#VALUE!	1	#VALUE!	1
25 標的差異度(與權數或及比)	d差異百分率絕對值加總	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!
26 試算價格兩兩價差(%)	e比較項目修正數	-115%	0	-115%	0
27 計算權數	29標的決定權數	#VALUE!	35%	#VALUE!	65%
28 勸估標的基地單價(元/平方公尺)		#VALUE!		#VALUE!	
30 勸估標的基地單價(元/平方公尺)			31勸估標的基地單價(元/坪)		

素地填寫格式

表3 成本法及房地分離估價表 編號: -3

比較標的1基本資料					成本價格計算				
標的門牌	地上無建物				營造或施工費標準單價	調整單價率			
基地坐落	○○段○○地號				以附表營造或施工費調整表推算(0:是 1:否)				
建號	主要構造種類				1.營造或施工費調整單價				
總樓層數	地上層數	標的登記面積		㎡	2.規劃設計費				
標的樓層	地下層數	標的計算面積(扣除車位)		㎡	3.廣告費銷售費				
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	4.管理費				
	自有資金				5.稅捐及其他負擔				
	借貸資金				6.資本利息				
	預售收入				7.開發或建築利潤				
	分期投入資本數額及年數調整				標的重建成本(元/㎡)				
					標的建物成本價格(元/㎡)				
累積折舊額					地上■無建築改良物 □有建築改良物(□區分所有建物□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		比較標的總價格(元)				
/					正常買賣總價格(元)				
折舊方法			殘餘價格率		土地面積(㎡)				
計算式					土地正常買賣單價(元/㎡)				
累積折舊額(元/㎡)									
備註欄	1.本標的移轉樓層房價(元/坪): 2.本標的營造單價(元/坪):								

房地填寫格式
填入建號後會由
素地模式轉入房
地模式(如右)

表3 成本法及房地分離估價表 編號: -3

比較標的1基本資料					成本價格計算				
標的門牌	地上無建物				營造或施工費標準單價	調整單價率			
基地坐落	○○段○○地號				以附表營造或施工費調整表推算(0:是 1:否)				
建號	2	主要構造種類		請輸入	1.營造或施工費調整單價				
總樓層數	地上層數	請輸入	標的登記面積	㎡	2.規劃設計費				
標的樓層	地下層數	請輸入	標的計算面積(扣除車位)	㎡	3.廣告費銷售費				
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	4.管理費				
	自有資金	#####	40%	#VALUE!	5.稅捐及其他負擔				
	借貸資金	#####	60%	#VALUE!	6.資本利息				
	預售收入	0%	0%	0.00%	7.開發或建築利潤				
	分期投入資本數額及年數調整				標的重建成本(元/㎡)				
					標的建物成本價格(元/㎡)				
累積折舊額					地上□無建築改良物 ■有建築改良物(□區分所有建物■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		比較標的總價格(元)				
請輸入 / 請輸入	#VALUE!	#N/A	#N/A		正常買賣總價格(元)(即買賣實例房地價格)				
折舊方法	定額法	殘餘價格率	#N/A		標的建物成本價格(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				標的土地面積(㎡)				
累積折舊額(元/㎡)					土地正常買賣單價(元/㎡)				
備註欄	1.本標的移轉樓層房價(元/坪): #VALUE! 2.本標的營造單價(元/坪): #VALUE! 3.營造或施工費標準單價依不動產估價師第4號公報選取(基期:98年7月1日),並參照「台灣地區營造工程物價指數中之建築工程類」調整。								
	調整前	請輸入	元/㎡	調整比率	#VALUE!	調整後	#VALUE!	元/平方公尺	

提示施工單價是否超過標準,同時顯示建議輸入範圍

二、效益與可行性分析

本所於 107 年基準地查估過程中,採用優化之查估書表進行實務操作,一共查估 17 點基準地,每一基準地皆採比較法、收益法及土地開發法進行查估,比較法皆取 3 筆案例推估,收益法及土地開發法以成本法為基礎進行查估。比較法之案例較少素地,一般為房地案例需經房地分離以取得土地單價,遇不適用之案例

需再重新選取案例，現行查估書表之需填欄位數與優化後之需填欄位數差異表如下表所示：

名稱	表 1	表 2	表 3(表 4、表 5)	表 6	表 7	表 8
現行查估書表 需填欄位數	28	116	16	16	39	19
優化後之 需填欄位數	28	66	13	8	37	14
減少之 需填欄位數	0	50	3	8	2	5

可看出此優化查估書表於比較法（表 2、3、4、5）效益最大，共減少 59 個欄位。現行查估書表部分欄位需反覆查表，優化之查估書表可自動查表，僅需填入基本案例資料。故以每個需填欄位數節省 0.5 分鐘計，比較法之案例因需反覆選取分離單價確定是否合適，此處以每一比較法需採 5 個案例以計算時間成本。可推得每一基準地節省時間成本如下：

欄位數*0.2(分/欄)=節省時間

$(50+3*5+8+2+5)*0.5=40$ 分鐘

107 年度本所查估計 15 點，共節省時間成本 $15*40=600$ 分鐘。此時間成本不包含使用現行查估書表容易產生錯誤所節省之更改時間成本。

綜上可知優化之查估書表成效良好，審議結果並無以往之低

階錯誤發生，同仁亦反應此版本之作業方式及流程較以往迅速便捷，提升查估結果正確性。綜上，實務作業為可行。

陸、結論

內政部現正推動 5 年地價精進計畫，預計以大量估價模型精進地價查估，基準地亦為其中之一環，故以查估書表推估基準地現為過渡時期階段。然 107 年之基準地查估點數已達 2,073 點，較 106 年之 1,817 點成長了 14.1%，對於現有之基準地查估方式亦應力求精進，提升查估方式之效率及正確性，在大量估價制度尚未確立前，以因應未來大量佈點之趨勢。