

基隆市土地徵收補償市價查估案件審查紀錄表

案名：

業務單位審查（初審）：

圖/表名稱	審查依據及重點項目	其他建議	
(需地單位製作) 1.宗地個別因素清冊 2.共有土地共有人及對應持分附表 3.地籍圖	依查估辦法第 20 條第 4、5 項 查估手冊第 20 至 27 頁 ※依據需用土地人報送之 表 7 宗地個別因素清冊 內容，匯入系統。		
	1.檢附資料完備。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	2.內容依規定填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	3.逐級核章完備。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
圖- 徵收範圍地價區段略圖	依查估辦法第 11、12 條 基隆市土地徵收補償市價查估圖資製作規範		
	1.底圖為地籍圖。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	2.地價區段界線為紅色。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	3.註明地價區段號。 (如本期查估案有 4 案，本案屬第 3 案之 11 區段，即 P003-11)	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	4.註明比準地位置、地價。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
5.註明主要街道與重要公共設施位置及名稱。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____		
圖- 徵收範圍正射影像圖	內容標示明確。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
表 3 地價區段勘查表	查估手冊第 27 至 34 頁 影響地價 區域 因素評價基準明細表 ※本表各項欄位填載與否視表 5 影響地價區域因素分析明細表用地別(住商工農其他)不同有所差異。 ※交通運輸、公共建設、特殊設施、工商活動各項欄位之距離皆以 區段中心點至該設施之直線距離量測 。		

圖/表名稱	審查依據及重點項目	其他建議
	<p>基本資料填載正確性。</p> <p>1.眉欄(基隆市○區)</p> <p>2.年期(估價基準日 7 碼，如 1030301)</p> <p>3.區段編號(P+3 碼案別 +2 碼區段編號，同圖 -區段略圖 3.)</p> <p>4.區段範圍</p>	<p><input type="checkbox"/>是。</p> <p><input type="checkbox"/>否：_____</p>
<p>表 3 地價區段勘查表</p>	<p>土地使用管制各欄填載之正確性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。</p> <p><input type="checkbox"/>否：_____</p>
	<p>交通運輸各欄填載之正確性與合理性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。</p> <p><input type="checkbox"/>否：_____</p>
	<p>自然條件各欄填載之正確性與合理性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。</p> <p><input type="checkbox"/>否：_____</p>
	<p>土地改良各欄填載之正確性與合理性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。</p> <p><input type="checkbox"/>否：_____</p>
	<p>公共建設各欄填載之正確性與合理性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。</p> <p><input type="checkbox"/>否：_____</p>
	<p>特殊設施各欄填載之正確性與合理性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。</p> <p><input type="checkbox"/>否：_____</p>
	<p>環境污染各欄填載之正確性與合理性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。</p> <p><input type="checkbox"/>否：_____</p>
	<p>工商活動各欄填載之正確性與合理性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。</p> <p><input type="checkbox"/>否：_____</p>
	<p>其他影響因素有填載者，其填載之正確性與合理性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。</p> <p><input type="checkbox"/>否：_____</p>
	<p>房屋建築現況各欄填載之正確性與合理性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。</p> <p><input type="checkbox"/>否：_____</p>
	<p>土地利用現況填載之正確性與合理性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。</p> <p><input type="checkbox"/>否：_____</p>
	<p>勘查日期填載之正確性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。</p> <p><input type="checkbox"/>否：_____</p>

圖/表名稱	審查依據及重點項目		其他建議
	逐級核章完備。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
照片 地價區段現況照片	眉欄 明確標示 1.區段號及區段範圍 2.區段之類型(如比準地區段、比較標的區段及實例編號) 3.比準地(或比較標的)之土地標示	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
照片 地價區段現況照片	地籍圖 明確標示 1.底圖為地籍圖 2.地價區段範圍 3.地價區段編號 4.塗滿比準地或比較標的地號範圍	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	現況照片 清析度	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
表 1-1~1-3 買賣實例調查估價表	依查估辦法第 6~8、15~17 條 查估手冊第 34 至 37 頁 基隆市土地徵收補償市價查估各項標準		
	眉欄 填載正確性。 1.年期(即估價基準日) 2.地價區段號 3.實例編號	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	基本資料 應與不動產買賣成交實際資訊申報書一致。 1.實例門牌 2.基地坐落 3.建號 4.總樓層數 5.移轉樓層 6.實例登記面積 7.買賣實例總價格	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	建築工期 依標準填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	自有資金、借貸資金 依標準填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	總耐用年數 依標準填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	

圖/表名稱	審查依據及重點項目		其他建議
	<u>殘餘價格率</u> 依標準填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<u>營造施工費標準單價</u> 依標準填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
表 1-1~1-3 買賣實例調查估價表	<u>調整單價率</u> 依標準填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<u>間接成本費用</u> 依標準填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<u>開發或建築利潤率</u> 依標準填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<u>備註欄</u> 明確註明地價分配率。 (買賣實例屬區分所有建物者，於備註欄註明平均地價分配率及該移轉樓層之地價分配率)。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
表 2 收益法調查估價表	依查估辦法第 6~8、15~17 條 查估手冊第 37 至 41 頁 基隆市土地徵收補償市價查估各項標準 ※估計各該比準地地價時，該比準地同時估計比較價格與收益價格時，應填載本表內容。 (無查估收益價格者則免填) ※建物重建成本及建物成本價格依「收益法調查估價表附表之成本法調查估價表」計算結果填列。		
	<u>眉欄</u> 填載正確性。 1.年期(即估價基準日) 2.地價區段號 3.比準地宗地流水號	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<u>基本資料</u> 應與不動產土地登記地籍資料一致。 1.比準地坐落 2.建物門牌 3.建號 4.收益面積 5.土地持分面積 6.總樓層(含樓層別)	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	

圖/表名稱	審查依據及重點項目		其他建議
	7.標的實例收益面積		
	收益實例總租金 依實際訪查行情合理填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	情況調整(收益月租金) 依標準合理填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
表 2 收益法調查估價表	價格日期調整(收益月租金) 依標準合理填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	區域因素調整(收益月租金) 依標準合理填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	個別因素調整(收益月租金) 依標準合理填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	一年期定存利率(總收入) 參考資金來源及利率標準合理填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	其他收入與閒置損失(總收入) 依實際訪查行情合理填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	地價稅或地租與房屋稅(總費用) 依稅捐相關規定填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	維修費(總費用) 依標準合理填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	其他費用(總費用) 依實際情形合理填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
表 2 成本法調查估價表 (收益法調查估價表之附件)	基本資料 應土地登記地籍資料一致。 1.勘估標的門牌 2.基地坐落 3.建號 4.總樓層數 5.移轉樓層 6.標的登記面積	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	建築工期 依標準填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	

圖/表名稱	審查依據及重點項目		其他建議
	<u>自有資金、借貸資金</u> 依標準填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<u>總耐用年數</u> 依標準填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<u>殘餘價格率</u> 依標準填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<u>營造施工費標準單價</u> 依標準填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<u>調整單價率</u> 依標準填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<u>間接成本費用</u> 依標準填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<u>開發或建築利潤率</u> 依標準填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
表 5-1~5-5 影響地價區域因素分析明細表	查估手冊第 41 至 50 頁 影響地價 區域 因素評價基準明細表 ※估計比準地地價時，選取之比較標的與比準地非屬同一地價區段時，應填載本表內容。 (即同一地價區段者則免填)		
	選擇適合之用地分析明細表。 (如保護區應選擇農業用地之分析明細表)	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
表 4 比較法調查估價表	依查估辦法第 18、19、21 條 查估手冊第 50 至 54 頁 影響地價 個別 因素評價基準明細表 ※比準地之個別因素調整項目由系統帶入 表 7 宗地個別因素清冊 內容。 ※ 3 接近條件各項調整項目欄位之距離皆以 路線距離量測 ； 20 嫌惡設施(類型)項目則以 直線距離量測 。 ※本表用以估計比準地地價，估計結果作為預定徵收地價區段內各宗地市價估計之比較基準及公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地地價區段之區段地價。		
	<u>眉欄</u> 填載正確性。 1.估價基準日 2.案號	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<u>交易日期調整百分率</u> 依標準填載。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	

圖/表名稱	審查依據及重點項目		其他建議
<p>表 6 徵收土地宗地市價估計表</p>	<p>依查估辦法第 20 條 查估手冊第 54 至 55 頁 影響地價個別因素評價基準明細表 ※勘估標的屬公共設施保留地者免填本表。 ※比準地、勘估宗地資料選取後由系統帶入表 7 宗地個別因素清冊內容。 ※3 接近條件各項調整項目欄位之距離皆以路線距離量測；20 嫌惡設施(類型)項目則以直線距離量測。 ※本表係以各宗地與比準地間個別因素之差異，估計預定徵收地區內各筆宗地之市價。</p>		
<p>表 6 徵收土地宗地市價估計表</p>	<p>眉欄填載正確性。 1.案號 2.宗地流水號 3.委由估價師查估案件，準用本表審查依據及重點項目辦理。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	
	<p>於全案備註欄明確註明免比較項目。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	
	<p>逐級核章完備。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	
<p>表 8-1~8-2 公共設施保留地地價加權平均計算表(含適用於土地徵收補償市價查估辦法第 22 條第 4 項規定)</p>	<p>依查估辦法第 22、23、24、25 條 查估手冊第 61、63 至 74 頁 ※由系統自動產製。 ※勘估標的非屬公共設施保留地者免填本表。</p>		
	<p>毗鄰區段內容填載正確。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	
	<p>於備註欄註明區段號未納入計算之原因或其他需註記事項。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	
	<p>逐級核章完備。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	
<p>表 9 徵收土地宗地市價評議表</p>	<p>依查估辦法第 28 條 查估手冊第 55、56 頁 ※資料由系統自動帶入。 ※本表係將估計完竣之預定徵收地區內各宗地市價提交地評會評議。</p>		
	<p>眉欄填載正確性。 1.案號 2.估價基準日</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	
	<p>內容填載具完整性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	

圖/表名稱	審查依據及重點項目		其他建議
	<p>於<u>備註欄</u>載明用地性質、調整率較大之宗地個別因素、其他特殊事項、跨地價區段之宗地單位地價計算情形具完整性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	
<p>表 11-1 市價變動幅度計算總表</p>	<p>依查估辦法第 27 條 查估手冊第 57 至 59 頁 ※基本資料由系統自動帶入。 ※本表內容需與表 11-2 市價變動幅度計算表對應。</p>		
	<p><u>眉欄</u>填載正確性。 1.基期 2.現期</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	
	<p>逐級核章完備。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	
<p>表 11-2 市價變動幅度計算表</p>	<p>依查估辦法第 27 條 查估手冊第 57 至 59 頁 ※基本資料由系統自動帶入。</p>		
	<p>逐級核章完備。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	
<p>表 12 市價變動幅度評議表</p>	<p>依查估辦法第 28 條 查估手冊第 59 至 60 頁 ※基本資料由系統自動帶入。 ※本表內容需與表 11-1 市價變動幅度計算總表一致。 ※本表本市以<u>區</u>為單位，係將彙整計算完竣之各區市價變動幅度提交地評會評議。</p>		
	<p><u>眉欄</u>填載正確性。 1.基期 2.現期</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	
	<p>逐級核章完備。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	
<p>表 14 比準地地價估計表</p>	<p>依查估辦法第 19 條 查估手冊第 62 頁 ※估計各該比準地地價時，該比準地倘同時估計比較價格與收益價格時，應增載本表有關<u>收益價格權重</u>部分內容。</p>		
	<p><u>眉欄</u>填載正確性。 1.案號 2.估價基準日</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	
	<p><u>內容填載</u>具完整性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	

圖/表名稱	審查依據及重點項目		其他建議
	逐級核章完備。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
※委由估價師查估案件，準用上開各書表圖冊審查依據及重點項目辦理。			

承辦人：

課長：

主任：

承辦人：

科長：

副處長：

處長：