

## 基隆市土地徵收補償市價查估案件審查紀錄表

案名：

預審小組審查(複審)：

圖/表名稱	審查依據及重點項目	其他建議	
<b>表 2</b> 收益法調查估價表 (含成本法調查估價附表)	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。 <b>(無查估收益價格者則免填)</b>		
	<b>決定權重(收益月租金)</b> 依標的差異度決定權重%具合理性。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<b>建物收益資本化率之</b> 決定理由具合理性。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<b>土地收益資本化率之</b> 決定理由具合理性。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
<b>表 5-1~5-5</b> 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 <b>區域</b> 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。 <b>(即同一地價區段者則免填)</b>		
	<b>土地使用管制(1)</b> 修正細項之修正百分比具合理性。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<b>交通運輸(2)</b> 修正細項之修正百分比具合理性。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<b>自然條件(3)</b> 修正細項之修正百分比具合理性。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<b>土地改良(4)</b> 修正細項之修正百分比具合理性。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<b>公共建設(5)</b> 修正細項之修正百分比具合理性。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<b>特殊設施(6)</b> 修正細項之修正百分比具合理性。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
<b>環境污染(7)</b> 修正細項之修正百分比具合理性。	<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
	<b>工商活動(8)</b> 修正細項之修正百分比具合理性。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<b>有填載其他影響因素(9)</b> 者，修正細項之修正百分比具合理性。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<b>影響地價區域因素總修正數</b> 具合理性。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
<b>表 4</b> 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 <b>個別</b> 因素評價基準明細表 <b>※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。</b>		
	<b>1 宗地條件</b> 調整項目差異率符合基準且具合理性。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<b>2 道路條件</b> 調整項目差異率符合基準且具合理性。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<b>3 接近條件</b> 調整項目差異率符合基準且具合理性。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<b>4 周邊環境條件</b> 調整項目差異率符合基準且具合理性。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<b>5 行政條件</b> 調整項目差異率符合基準且具合理性。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<b>調整項目之差異百分率</b> 具合理性。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
	<b>比較標的權重</b> 具合理性。	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____	
<b>表 6</b> 徵收土地宗地市價估計表	依查估辦法第 20 條 查估手冊第 54 至 55 頁 影響地價 <b>個別</b> 因素評價基準明細表 ※勘估標的屬 <b>公共設施保留地</b> 者免填本表。 <b>※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。</b>		
	<b>個別因素</b> 之調整具合理性。	<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><u>總調整率</u>具合理性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	
<p><b>表 8-1~8-2</b> 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 ※勘估標的<b>非屬公共設施保留地</b>者免填本表。</p>		
	<p><u>毗鄰區段地價計算</u>具合理性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	
	<p><u>備註欄</u>載明區段號未納入計算原因或其他需註記事項具合理性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	
<p><b>表 9</b> 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 ※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><u>內容填載</u>之完整性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	
	<p><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合理性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	
<p><b>表 11-1</b> 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 ※非變動幅度評議期間免審本表。</p>		
	<p><u>擬評變動幅度</u>具合理性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	
<p><b>表 11</b> 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 ※非變動幅度評議期間免審本表。</p>		
	<p><u>計算內容</u>具合理性。</p>	<p><input type="checkbox"/>是。 <input type="checkbox"/>否：_____</p>	
<p><b>表 12</b> 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 ※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。 ※非變動幅度評議期間免審本表。</p>		
	<p><u>擬評變動幅度</u>具合理性。</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>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，該比準地同時估計比較價格與收益價格時，應填載本表內容。<b>(無查估收益價格者則免填)</b></p> <p><b>權重(收益價格&amp;比較價格)</b> 依標的差異度決定權重%具合理性。</p> <p><input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否：_____</p>	
<p>※委由估價師查估案件，準用上開各書表審查依據及重點項目辦理。</p>		

預審小組：\_\_\_\_\_ (簽名或蓋章)

中華民國 年 月 日