

計算或從計算結果較高者。

## 2. 委託不動產估價師查估案件

- (1) 不動產估價師受委託辦理土地徵收補償市價查估時，應於約定之期限內檢送下列資料至管轄之直轄市、縣（市）主管機關辦理審查：
  - i. 已由不動產估價師簽名之估價報告書紙本 2 份及電子檔。
  - ii. 不動產估價師擬定或採用之「影響地價區域因素評價基準明細表」及「影響地價個別因素評價基準明細表」。
  - iii. 比準地及比較標的現況照片及標示位置之相關圖籍（所需圖籍由各直轄市、縣(市)政府自訂）。
  - iv. 地評會提案表及簡報（依各直轄市、縣(市)政府自訂格式內容撰寫及製作）。
- (2) 直轄市、縣（市）主管機關收到不動產估價師檢送之查估書表後，由直轄市、縣（市）主管機關據以審查，倘直轄市、縣（市）主管機關認為有必要者，得函轉轄區地政事務所協審。
- (3) 直轄市、縣（市）主管機關及轄區地政事務所除針對本手冊所載之填寫規範辦理外，應依上述重點審查，其中地價區段勘查表、影響地價區域因素分析明細表之優劣等級、調整率應與上述「影響地價區域因素評價基準明細表」一致；另比較法調查估計表、徵收土地宗地市價估計表之調整率應與上述「影響地價個別因素評價基準明細表」一致。
- (4) 轄區地政事務所除依前項原則辦理外，另需就以下事項審查，並將審查結果報送直轄市、縣（市）主管機關進行彙整：
  - i. 宗地個別因素清冊中所載基本資料及宗地條件是否與地籍資料相符，又道路條件、接近條件及周邊環境條件與現況是否相符、行政條件是否符合規定。
  - ii. 地價區段勘查表所載內容是否符合現況。
  - iii. 買賣實例調查估計表之案例是否為實際成交案例（與地

籍資料比對)、標示資料是否與登記資料相符、買賣總價是否與實價登錄交易總價相符。

iv.公共設施保留地地價加權平均計算表中各區段線長度是否正確。

- (5) 直轄市、縣(市)主管機關於彙整上述審查意見後,如屬需用土地人自行委託案件,則以公文函覆需用土地人,請其督請受委託之不動產估價師限期就協審意見回復或修正;如為地政機關複委託者,則由該地政機關函復及督請受委託之不動產估價師辦理,俾能如期提交地價及標準地價評議委員會進行評議。

## (二)提交地價評議委員會評定

直轄市、縣(市)政府依土地徵收條例第30條規定提送徵收補償市價、市價變動幅度議案,於地價及標準地價評議委員會(以下簡稱地評會)開始評議前,依地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範第4點,準備需地機關提供之預定徵收地區、預定徵收地區市價查估作業情形相關資料,先向地評會簡報,實質內容由直轄市、縣(市)政府自行斟酌評議作業需要規範。委外查估部分,得邀請簽證之不動產估價師列席簡報會議說明。

提交評議前應將土地徵收補償市價或市價變動幅度之作業依據、處理過程、評議內容做成書面議案,作為地評會評議之依據。前開相關書表資料或檔案得於會議前提供委員審閱,如係會前提供,建議於開會通知單敘明保密原則。

經地評會評議通過後之徵收土地宗地市價,直轄市、縣(市)主管機關應於會議紀錄核定後,將徵收土地宗地市價清冊以公文方式報送需用土地人。

對於宗地市價評定後,徵收宗地個別條件變動,未涉及實質查估作業情形者,各直轄市、縣(市)政府得於提交地評會評議時,提案徵求地評會同意,通案授權業務單位自行檢視調整計算結果,免逐案提地評會評議,並於下次會議提出報告。因重測等面積變動者,如以上開方式處理,於提送徵收計畫時應檢附重測前後對照表以利審查。