

土地徵收補償市價委託估價師案件 查估注意事項暨審查作業流程

一、目的：

本市辦理土地徵收補償市價查估案件業已建立相關標準作業程序，惟依據土地徵收補償市價查估辦法（以下簡稱查估辦法）第 3 條規定略以，直轄市、縣（市）政府辦理土地徵收補償市價查估時得將查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理；又依同辦法第 28 條第 2 項略以，需用土地人提供查估之市價，提交地價評議委員會（以下簡稱地評會）。因應土地徵收補償市價委託估價師查估案件，特訂定本審查作業流程，提升需用土地人及本府作業效率。

二、適用審查案件對象：

依查估辦法第 28 條第 2 項規定，由需用土地人自行委託估價師查估市價者。

三、審查前置作業：

- (一) 依據土地徵收補償市價查估辦法第 28 條規定，請需用土地人於每年 9 月 1 日前將下列預定徵收土地資料（請詳附件 1-預定徵收土地應附資料）函送本府地政處，作為次年土地徵收補償查估之依據。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年 3 月 1 日前送達：

*需用土地人未及於上開期限前提供辦理市價查估作業所需資料者，應提供查估之市價予本府地政處，提交地評會評定，所需費用由需用土地人負擔。

1. 表 7 宗地個別因素清冊及共有土地共有人及對應持分附表。
([參考連結](#))
2. 預定徵收土地範圍內地籍圖（須標註被徵收土地）及土地登記簿謄本。若預定徵收土地上存有建物，則應一併附具建物

登記簿謄本。

3. 敘明或檢附取得徵收用地經費、確認徵收用地等證明文件。

(二) 依據土地徵收補償市價查估作業手冊，需用土地人自行委託不動產估價師查估者，應於簽訂勞務採購契約後7日內，將預定徵收工程名稱、委託之不動產估價師姓名及所屬事務所等資料函知本府。另有關委託不動產估價師辦理市價查估作業，得參考附件2-1-委託不動產估價師查估相關參考事項，辦理招標及簽約事宜。

(三) 請需用土地人於檢送查估書表20日前，提供本處下列書面資料：

1. 地價區段劃分初步構想：包含地價區段圖、土地使用管制資料、地籍圖、使用分區圖、公私有權屬圖，及上述相關圖籍與地價區段圖套繪。
2. 比準地選取初步構想：欲選取比準地之基本資料，並簡述欲選取理由。
3. 買賣案例蒐集調查情況：包含買賣案例地建號、使用現況、使用分區及案例價格等基本資料。
4. 「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」：根據內政部土地徵收補償市價查估作業手冊自行擬定者，應一併報送相關資料，說明詳如後「查估作業注意事項」。

(四) 檢送估價書表10日前，由需用土地人邀集不動產估價師、地政機關(本處及轄區地所)召開初審會前會議，請不動產估價師就資料項目簡述初步查估構想，並和與會單位先行討論，建立查估作業主要方向共識。

(五) 需用土地人請於9月30日前，將土地徵收補償市價查估相關

書表（紙本及電子檔光碟各3份）函送至本處進行審查。應檢送查估相關書表項目（請以單機版匯出書表為主）如下：

（六）有關本府協審補償市價查估費用，請參考附件3-本市土地徵收市價查估協審及代辦作業收費基準。請需用土地人函送土地徵收補償市價查估相關書表時，於函文內一併敘明「請提供貴府帳戶名稱、帳號並開具領據」等字樣，俾辦後續撥付事宜。

編號	條次	書表名稱
表1-1~表1-3	6~8	買賣實例調查估價表(3式)
表 2	6~8	收益法調查估價表(含附表-成本法調查估價表)
表 3	9II	地價區段勘查表
表 4	19I	比較法調查估價表
表5-1~表5-5	19III	影響地價區域因素分析明細表(5式)
表 6	20III	徵收土地宗地市價估計表
表 8-1	25	公共設施保留地地價加權平均計算表
表 8-2	25	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)
表 10	29	徵收土地宗地市價清冊
表 14	19V	比準地地價估計表
圖	本市作業規範	有關下列圖書應符合本市市價查估各項圖說製作規範(請見附件4-1-市價查估各項圖說製作規範)，相關範例請參考附件4-2-市價查估各項圖說範例： 1. 地價區段略圖 2. 地價區段圖（正射影像與使用分區套疊圖）：應符合查估辦法第12條規定，並標示徵收範圍土地，以

編號	條次	書表名稱
		紅線標示地價區段界線，並註明區段號、比準地位 置、主要街道與重要公共設施位置及名稱。 3. 地價區段現況照片

四、查估作業注意事項：

- (一) 不動產估價師應依本處提供之「估價師自評表」(如附件 5)，於提出查估書表前先行檢核查估作業過程及成果。
- (二) 不動產估價師應依據本市「土地徵收補償市價查估案件標準作業流程說明」及內政部「土地徵收補償市價查估作業手冊」辦理，並使用內政部「土地徵收補償市價查估系統(單機版)」進行查估作業，提出查估相關書表與上開查估系統(單機版)匯出查估案件檔案(電子檔光碟)。
- (三) 比較法調查估價表原則上應依「基隆市(土地轄區)地政事務所影響地價區域因素評價基準明細表」及「基隆市影響地價個別因素評價基準明細表」填列。惟不動產估價師亦得依其專業，自行擬定評價基準明細表，或針對上開本市評價基準明細表進行局部修改，並依下列流程辦理：
 1. 自行擬定評價基準明細表者：**需用土地人應於檢送查估書表 20 日前**，將不動產估價師自行擬定「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」**先行送至本處審查。**
 2. 針對本市相關評價基準明細表進行局部修改者：應以土地徵收補償市價查估作業手冊規定之最大影響範圍(百分比)為原則。若修正(或新增)細項逾 6 項以上者，視同自行擬定，並應依前目規定先行送至本處審查；修改細項未超過 6 項者，應於表 5 影響地價區域因素分析明細表及表 4 比較法

調查估價表之備註欄分別說明區域因素及個別因素修改原因。

五、審查作業流程

(一) 第一階段初審作業-本處及轄區地所

1. 依據土地徵收補償市價查估作業手冊，原則上由本處針對不動產估價師報送之查估書表進行初審，並交辦地政事務所協審。
2. 地所協審項目，原則上依徵收補償市價查估案件查核表，惟本處亦得視個案情況定之。

(二) 第二階段初審修正後重報送：依據審查結果與意見，修正查估相關書表

1. 針對初審會前會議討論主要項目（即地價區段劃分、比準地選取及買賣案例蒐集調查情況等），若不合規定則逕退回需用土地人，並依本處訂定期限前修正（修正期限以文到3日內為原則），並重新進行初審流程；其餘需改善或說明之情況，請不動產估價師依據初審意見修正，並填具估價師辦理情形或認為無須修正之理由。
2. 需用土地人應依限報送修正後查估成果（含估價師辦理情形），數量為紙本5份及電子檔光碟2份。

(三) 第三階段複審作業-預審小組

1. 依據本市「土地徵收補償市價查估案件標準作業流程說明」成立預審小組，針對初審修正後查估成果進行複審作業。
2. 本處彙整初審修正後成果（紙本及電子檔）、初審意見及估價師辦理情形、審查費用領據及回郵信封等資料後，函請預審小組成員書面審議（亦得視實際情形改以傳真或電子郵件

方式辦理)。

(四) **第四階段複審修正後重報送**：依據審查結果與意見，修正查估相關書表

1. 函復需用土地人複審結果，據以辦理修正事宜，並依本處訂定期限前（修正期限以文到 3 日內為原則）重新報送；請不動產估價師依據初審意見修正，並填具估價師辦理情形或認為無須修正之理由
2. 需用土地人應依限報送修正後查估成果（含估價師辦理情形），數量為紙本及電子檔光碟各 2 份。

(五) **第五階段再複審-本處**

1. 未依本處訂定期限前重新報送且逾期情節重大者：無法提交該次地評會評定。
2. 若修正後再行重新報送查估書表仍未通過本處再複審者：得由需用土地人召開審查結果會議，邀集本處、轄區地所及不動產估價師，就再複審未通過項目進行討論。

六、提交地價評議委員會評定

(一) 初、複審修正後經本處確認無誤者，本處應即函知需用土地人於期限內報送下列資料（附件 2-2-委託估價師查估案件提交地價評議委員會事項）：

1. 由不動產估價師簽名之估價報告書紙本 2 份及電子檔光碟 1 份：估價報告書須參考估價師全國聯合會第二號公報範本格式製作，惟估價過程得以徵收補償查估書表形式呈現。
2. 地評會提案單：請參見附件 6-地價評議委員會提案表。
3. 地評會會議資料：當次地評會會議資料格式由本處提供，紙本份數另行告知。

4. 地評會簡報：當次地評會簡報格式由本處提供。

(二) 不動產估價師應列席當次地價評議委員會，並進行簡報及說明。

七、評議結果函送需用土地人

評議通過後，本府函送需用土地人「徵收土地宗地市價清冊」(附件 7)，作為次年土地徵收補償價額之基準。

土地徵收補償市價委託估價師案件查估注意事項暨審查作業流程 (附圖)

