不動產--土地徵收

土地徵收

補償

查估

基本圖籍

應該至少包含下列資料。

* 不動產相關資料
* 都市計畫地籍套繪圖
* 非都市土地使用分布圖
* 街道圖
* 都市計畫圖說
* 禁限建範圍圖
* 預定徵收土地地籍圖
* 土地使用計畫圖
* 地籍藍晒圖或地籍圖檔
* 地價區段略圖
* 其他資料

程序

土地徵收補償市價查估之程序主要依序如下：

* 蒐集：蒐集基本圖籍及基本資料。
* 製作：製作基本圖籍及基本資料。
* 修正：修正基本圖籍及基本資料。
* 調查：調查買賣或收益實例。
* 繪製：繪製有關圖籍。
* 調查：調查有關影響地價之因素。
* 查證：價格查證。
* 劃分：劃分地價區段。
* 修正：修正地價區段。
* 繪製：繪製地價區段圖。
* 估算：估算實例中該土地的正常單價。

方法

買賣實例法

主要根據該買賣實例的相關資訊查估之。

有關該標準表，參考，不動產估價課本CH21 page 448裡的表21-4。

收益法

主要根據該買賣實例的比較較基準地，依五大會計指標中裡的幾項(包含：總收入、總費用、總成本等)查估，並按照相關法條調整之。

有關該標準表，參考，不動產估價課本CH21 page 449 ~ 450裡的表21-5。

成本法

主要根據該買賣實例的勘估標的地，依五大會計指標中裡的成本查估，並按照相關法條調整之。

有關該標準表，參考，不動產估價課本CH21 page 451裡的表21-6。

查估流程

因為流程圖有點複雜，而且課本已經整理好，故此不多做說明。

參考，不動產估價課本CH21 page 446裡的圖21-1。

資料來源

中華民國內政部地政司網站。

[中華民國內政部地政司全球資訊網-首頁 (moi.gov.tw)](https://www.land.moi.gov.tw/)