

項目		統一規範內容
案例選取	不採用理由	雖已備註市價查估辦法第7條所定各款之特殊情形，仍應進一步詳述無法量化修正原因。
	案例件數	1. 採用案例件數以3件為原則，惟同一供需圈內，倘無使用性質相似具替代性之案例，或經各案例已載不採用理由致可採用適當案例不足時，比準地比較價格查估得採用不足3件之實例，並應於報告書敘明理由。 2. 考量房地拆分至土地正常單價過程時因案例間拆分結果差異較大，倘均蒐集相同地號案例進行拆分，將不易判斷案例價格之合理性，爰同一社區/基地僅採最適1案例。
	交通用地案例選取	查估交通用地價格受限於案例蒐集期間內，不易選取使用性質相似之交易實例，倘採用其他用地為實例進行估算，應擴大蒐集歷年或類似地區交易案例價格進行分析，以評估查估價格之合理性。
相關查估 書表	距離量測	按土地徵收補償市價查估作業手冊第24頁，距離量測標準以各細項是否因通達該地點而影響地價，決定採路線距離或直線距離，如：公共建設(學校、市場、公園廣場徒步區、觀光遊憩設施、停車場地、接近服務性設施的程度)、工商活動(百貨公司、金融機構、娛樂設施、大型展示中心或觀光飯店)距離採路線為宜；嫌惡設施，如公共建設(汙廢水及廢棄物處理設施)、特殊設施(電業氣體燃料、殯葬、廢棄物處理)、環境汙染(水汙染、噪音汙染、廢氣汙染、廢棄物汙染、其他汙染)則採直線距離量測
	建地目認定	農業區、保護區之「零星建築用地」，包含都市計畫發布前已為建地目之零星土地、或已建築供居住使用之合法建築物基地，故查估作業以地目為「建」或已辦竣建物所有權第一次登記之零星土地認定。
	預為分割 填載方式	對於面積、臨街情形、形狀、寬深度因素，原則以預為分割前之宗地條件進行個別因素修正，惟第7至11欄、第13、14欄仍以預為分割後條件填載，並將預為分割前宗地條件於報告書備註欄說明。
區段劃設	公設用地劃設原則	公共設施用地經需地機關取得即非屬公共設施保留地(即尚為私有或由其他機關管理者則仍屬公共設施保留地)，若土地使用管制有開發強度之規定，應單獨劃設地價區段；或無開發強度之規定，得與毗鄰土地併劃為同一地價區段。
	農業區、保護區容許 使用項目	農業區、保護區依都市計畫法新北市施行細則第28及31條規定經允許作為加油站、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施等使用，應單獨劃設區段。
	農業區、保護區建地 目變更為公共設施保 留地	零星建築用地(如農業區、保護區建地目)經劃屬公共設施保留地區段，仍須以零星建築用地查估地價，以地價區段距離最近之三個同性質地價區段為基準，並參酌區域因素調整估計區段地價。至農業區經允許非農使用使用宗地，不以建地目認定，惟應考量其現況建築使用及許可情形單獨劃設地價區段。

項目	統一規範內容
差異率修正	買賣實例現況不符法定用途 1. 素地買賣實例如現況利用與法定用途不符之情形，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，並記載於買賣實例調查估價表；其為特殊情況者，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，以估計該買賣實例之正常買賣總價格。 2. 依都市計畫法新北市施行細則，汽車運輸業所需之停車場為農業區得允許使用項目之一。另依農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法，都市計畫農業區、保護區農業用地劃定或變更為非農業使用需繳納回饋金，應考量上述情形調整修正土地正常買賣單價。 3. 河川區域內現況為停車場使用，應檢視其交易日期時是否經河川管理機關許可並繳納回饋金，並考量此一情形進行調整修正。
	容積率修正標準 1. 區分所有建物應做容積修正，若所採實例為容積管制前者，應以整宗基地建使照之建坪比進行評估；所採實例為容積管制後者，則以建使照之設計容積進行評估，並於報告書結論部分備註，惟難以查得設計容積時，需詳述原因。 2. 以經驗法則而言，容積率差異越大，較易產生邊際效益遞減，故調整修正係數會越少，並建議以土地開發分析法試算比較法之容積率調整率。
	持分交易修正率 原則參照不動產估價師公會全國聯合會於112年8月4日發布第二號估價作業通則，惟仍須視實際交易情形決定是否進行持分交易修正。
	禁止建築項目修正 地價區段位於經都市計畫規範應以整體開發方式辦理開發地區，於開發前或開發中有禁限建管制，與河川管制線受水利法及河川管理辦法限制概念相同，倘其現況利用及使用管制，確實受有限制，應於禁止建築項目進行修正。
	無尾巷修正 宗地座落無尾巷須就其通行受限條件予以修正差異率。
估計實例土地正常單價	樓層別效用比 公寓型態考量使用效益，4層樓公寓以3層為基準，5層樓公寓以4層為基準。
	基地私設道路 基地部分現況為私設通路，考量其與實際可供建築或利用範圍利用度之差異，土地正常買賣單價應酌予調整。
公保地 地價計算	區徵區內變更得徵收前為保留地時毗鄰計算方式 區段徵收範圍內屬查估辦法第20條第5項規定都市計畫範圍內非屬公共設施保留地之依法得徵收土地，並以變更前公共設施保留地查估，其區段地價計算方式係依查估辦法第22條第6項規定，以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地區段地價平均計算為原則。