不動產估價--基地地價

基地地價

選定原則

代表性

基準地的面積具有代表性嗎?

近價區段內土地面積越大，就越具有代表性。

顯著性

該宗土地容易識別嗎?

該宗土地越容易識別，就越具有顯著性。

恆久性

該宗土地的地形及地質不易變更嗎?

該宗土地的地形及地質越不易變更，就越具有恆久性。

均勻性

各地均勻分布的程度?

各地分布越均勻，就越具有均勻性。

完整性

以該土地形狀方整為準。

該土地形狀越方整，就越具有完整性。

查估程序

基地地價查估的主要步驟依序如下。

* 準備有關圖籍。
* 劃分近價區段。
* 選定基準地。
* 查估基準地地價。
* 審議基準地地價。

準備有關圖籍

在進行基準地估價前需要蒐集包括下列資料，方便進行地價估價作業。

* 查估之基準地的不動產相關資料
* 都市計畫動產相關資料
* 都市計畫地籍套繪圖
* 非都市計畫土地使用分區圖
* 非都市計畫土地街道圖
* 土地使用分區圖
* 土地使用街道圖
* 都市計畫圖及其說明
* 禁限建範都市計畫圖及其說明
* 禁限建範圍圖

劃分近價區段

近價區段劃分類似以現行的地價調查估計規則裡的地價區段概念來劃分，係以地價相近、地段相連、土地情況相同來劃分，不過，話雖如此，為了改善在過去公部門地價查估的缺失，基準地之劃分需由地政機關採取逐次布置基準地這種方式進行，因為這樣，在篩選基準地時，主要以地價之同質空間為準。

直轄縣或縣(市)地政機關應該依影響地價因素對近價區段劃分，其劃分依據如下。

* 行政區劃之公法的管制程度
* 土地利用之公法的管制程度
* 地形、地質等自然條件
* 交通設施、公共設施、用設施、商業設施等設施之接近狀態。
* 土地利用狀態
* 事業種類
* 事業繁榮程度
* 景觀狀況
* 災害狀況
* 其他顯著影響地價的因素

選定基準地

根據土地使用分區不同選定基準地。

針對基準地之分布密度，原則上以一個近價區段設定一點。

在商業區，每五十筆設定一點。

在住宅區，每一百筆設定一點。

在工業區，每兩百筆設定一點。

基準地之分布密度之點數計算方式主要以區段和筆數為準，如下表。

|  |  |
| --- | --- |
| 區段 | 點數 |
| 近價區段 | 每一筆 |
| 商業區 | 每五十筆 |
| 住宅區 | 每一百筆 |
| 工業區 | 每兩百筆 |

然而，這些只是大原則，這幾年來為了因應地方發展政策、地價變動狀況，因此在選定基準地也會參酌縣市政府地價發展做調整之。

查估基準地地價

應該按照相關規範推估基準地的正常價格。其價格以每年三月三十一日為準。

針對基準地地價，應該依不動產估價技術規則查估之且應該從比較法、收益法、成本法或其他適當估價方法中採取兩種(含)以上方法估價之。但因特殊情況致使無法採取兩種(含)以上方法估價，不在此限。

審議基準地地價

直轄市或縣(市)地政機關應該依不動產估價技術規則第15條規定，決定基準地地價並填寫基準地估價報告表然後送請專案小組審議。