不動產估價--路線價

路線價

說明

針對面臨特定接到而且具有可及性(參考，我的筆記，基地地價.docx裡提到五大特性)相等之市街土地，設定標準深度以求取在該深度上數宗土地之代表單價，然後將該單價附設於路線上。該單價被稱為該土地的路線價。

估價

估價方法

目前疑慮

目前路線價估價存在著下列疑慮：

繁榮街道路線價區段之存廢問題。

繁榮街道路線價區段之認定標準。

合理之臨街深度標準。

應該按照使用分區或商業使用強度區分不同標準深度嗎?

鄰街深度指數之合理級距。

針對深度遞減率，應該考慮畸零地情況，訂定逆遞減率嗎?

針對深度遞減率的價格差距，應該隨著深度遞減增加之嗎?

針對路角地，應該加成嗎?若是，針對其加成之臨街寬度標準及逐級加成標準應該配合使用分區或商業使用強度區分嗎?

針對雙面臨街之土地、三角形地之角度修正率、不規則地形土地之計算原則等相關標準之訂定，其詳加探討研究。

參考來源

不動產估價課本CH17 page 347。

劃分

主要規範於地價調查估計規則第18條第2項。

情況一：

針對已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，若其地價與一般地價區段之地價有顯著差異，則得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路線價區段。

情況二：

針對繁榮街道以外已開闢之道路且鄰接該道路之土地，若其地價一般地價區段之地價顯著較高者，則得於適當範圍劃設一般路線價區段。

與宗地單位地價之相關資訊

地價調查估計規則第23條第1項提到，針對屬於繁榮街道路價區段之土地，應該由直轄市或縣(市)地政機關依繁榮街道路價區段的宗地單位地價之計算為原則計算之。

與直轄市或縣(市)地政機關之相關資訊

根據地價調查估計規則第24條。

繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則應該由直轄市或縣(市)地政機關訂定。

相關規範

相關法條

地價調查估計規則第18條第2項。

地價調查估計規則第19條。

地價調查估計規則第23條。

地價調查估計規則第24條。

所有法條

地價調查估計規則第18條第2項。

[第 18 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060005&flno=19&kw=%e8%b7%af%e7%b7%9a%e5%83%b9)

已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路線價區段。繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，得於適當範圍劃設一般路線價區段。

地價調查估計規則第19條。

[第 19 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060005&flno=19&kw=%e8%b7%af%e7%b7%9a%e5%83%b9)

地價區段之界線，應以地形地貌等自然界線、道路、溝渠或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。繁榮街道路線價區段，應以裡地線為區段界線。路線價區段之界線，應以距離臨街線適當深度範圍為準。

地價調查估計規則第23條。

[第 23 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060005&flno=23&kw=%e8%b7%af%e7%b7%9a%e5%83%b9)

宗地單位地價之計算方法如下：

一、屬於繁榮街道路線價區段之土地，由直轄市或縣（市）地政機關依繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則計算。

二、其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。

三、跨越二個以上地價區段之土地，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價。

四、宗地單位地價應以每平方公尺新臺幣元表示，計算至個位數，未達個位數四捨五入。

(4)

地價調查估計規則第24條。

[第 24 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060005&flno=24&kw=%e8%b7%af%e7%b7%9a%e5%83%b9)

下列事項應由直轄市或縣（市）地政機關訂定：

一、實施地價調查估計作業規定。

二、繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則。

三、建物標準單價表。

四、建物耐用年數及每年折舊率。

五、全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用。

六、土地每單位種植農作改良物面積標準單價或農作改良物每株標準單價。

七、土地收益資本化率及建物收益資本化率。

八、調整至估價基準日地價用之比率。

九、依影響地價區域因素評價基準製作各直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市、區）影響地價區域因素評價基準明細表。

前項規定之事項，於地價調查估計授權地政事務所辦理之地區，得部分授權地政事務所定之。