不動產估價--深度指數

深度指數

說明

深度指數係指該街道的深度佔了標準距離深度地價之百分率。

假設其他條件相同，由於各宗臨街深度的不同，存在地價之地價。

凡是離街道越近(當然不只包含平面方面，也包含深度)，可及性越好，因此，該價值越高。根據上述論述，可知，深度越深，該價值越高。再根據深度指數的相關定義，可以透過比較兩個或多個街道的深度指數，來比較該些街道的深度，以此比較該些街道的價格的最大值。

公式

公式粗略地表達如下。

(該街道)深度指數 = (該街道)深度 / 標準距離深度地價 \* 100%

深度指數表

編製

編製深度指數表的主要步驟依序如下。

* 訂定標準深度
* 訂定級距
* 訂定單獨深度百分率
* 檢討並修正各個深度百分率
* 採用累計或平均計算深度百分率

訂定標準深度

先針對具代表性的宗地訂定其標準深度，再以此推算在各種深度所佔標準深度地價之百分率。

訂定級距

級距應該至少以每一公尺訂定，但也不可太粗略(如：每十公尺為一個級距)，不過本作者目前在不動產估價課本和全國法規資料庫裡的價調查估計規則沒有查到級距的訂定上限。

針對級距應該至少以每一公尺訂定，我認為可能的原因如下。

根據地價調查估計規則第23條規定。

針對宗地單價地價，應該四捨五入至個位數，且應該以每平方公尺新台幣表示之。可得，級距應該至少以每一公尺訂定，才會符合有關宗地單價地價的相關規範。

級距也不可太粗略(如：每十公尺為一個級距)，我認為可能的原因如下。

因為路線估價法大多採用深度價格遞減，在此種情況下，若級距被訂定的太粗略，則會大大增加下列這種可能性。

在相同土地下，因為級距太大，而造成許多不同深度的土地皆被歸類為在同一個級距，致使針對許多不同深度的土地，計算完深度指數的結果皆相同。

這樣很容易不詳細地、不充分地揭露資訊。

想像一下，在某一個考試中，第一種方式只有公布級距，該級距只有C、B、B+、B++、A、A+、A++，

第二種方式只有公布級距，但該級距有C--、C-、C、B--、B-、B、B+、B++、A--、A-、A、A+、A++。

你覺得採用哪種方式公布成績會揭露得比較完整。

我當然覺得第二種方式，因為級距表的項目比較多，我可以比較容易地和精確地知道我和對手的分數差距為多少。

套用上述情境的核心概念至深度指數表的級距，就會充分地理解級距不可以訂定太大的原因。

訂定單獨深度百分率

按照地價的相關資料和地價之相關法則，擬定各個級距之價格遞減比率。

不過，在此，應該避免深度過淺之逆遞減也應該特別留意這種情況遞減幅度隨深度增加而愈小。

檢討並修正各個深度百分率

修正至妥當並契合需要。

採用累計或平均計算深度百分率

在計算宗地地價時，除了要乘以寬度外。若採用平均法計算深度百分率，則需要乘以深度。換句話說，若採用累計法計算深度百分率，則不需要乘以深度。

平均法：

(平均)深度百分率 = Σ ( 所有的深度百分率 ) / 所有的深度百分率個數

(該宗地)宗地地價 = (平均)深度百分率 \* (該宗地)寬度 \* (該宗地)深度

累計法：

(累計)深度百分率 = Σ ( 所有的深度百分率 )

(該宗地)宗地地價 = (累計)深度百分率 \* (該宗地)寬度