

第2章

比較法

一、前言：

比較法、收益法及成本法並列為估價三大基本方法。比較法之估價方式淺顯易懂，且以買賣或收益實例為估價依據，適合用於具市場性的不動產價格評估，其實比較法充斥在我們生活當中，貨比三家不吃虧就是比較法的具體應用。

依據平均地權條例 § 47 II：「權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。」讀者也可以動動手透過內政部不動產交易實價查詢服務網（以下簡稱實價登錄平台）了解居住地附近的行情，這也是估價師最常使用的工具哦！

比較法在經紀人考題中，占有一定的份量，由於法規理解容易，實務操作應用也多，考試準備也容易，是拿分的好機會，筆者詳列重要考點，各位針對下列考點充分準備，面對題目皆能迎刃而解。

二、定義（★★★）：

（一）比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。（估技 § 18 I）

1. 比較法估價之程序如下（估技 § 21 I）：

（1）蒐集並查證比較標的相關資料。



- (2)選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。
- (3)對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。
- (4)比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額。
- (5)計算勘估標的之試算價格。
- (6)決定勘估標的之比較價格。

融會貫通

由上述步驟可知，假設選取3個比較標的，將每個比較標的價格（注意是單價，如XX元／坪或OO元／m²，非總價）進行情況調整、價格日期調整、區域因素調整、個別因素調整後，求得3個試算價格。

考量各試算價格與勘估標的價格形成因素之相近程度，最後進行加權（權重例如：50%、30%、20%；或40%、30%、30%等。權重相加必為100%），求得比較標的價格。

2.比較法四大調整定義如下（估技§19 I ①～②）：

- (1)情況調整：比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。
- (2)價格日期調整：比較標的之交易日期與勘估標的之價格日期因時間之差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。
- (3)區域因素調整：所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。
- (4)個別因素調整：以比較標的之價格為基礎，就比較標的與勘估

標的因個別因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

小叮嚀

四大調整定義無須背誦，通常考題會列出一個情境，讀者再辨認需要做甚麼調整即可，後面將針對四大調整說明。

3. 情況調整：

(1)比較標的有下列情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用（估技 § 23）。

● 親畸受急期地，拍公包受與人  口訣 親戚受即期地，拍公包授予人 ●

- 1.親友關係人間之交易。
- 2.畸零地或有合併使用之交易。
- 3.受債權債務關係影響之交易。
- 4.急買急賣或急出租急承租。
- 5.期待因素影響之交易。
- 6.地上物處理有糾紛之交易。
- 7.拍賣。
- 8.公有土地標售、讓售。
- 9.包含公共設施用地之交易。
- 10.受迷信影響之交易。
- 11.與法定用途不符之交易。
- 12.人為哄抬之交易。
- 13.其他特殊交易。

(2)第(1)點就是需要進行情況調整的狀況，在實價登錄平台上蒐集案例時，如【圖一】，有時可看到備註提到親友、員工、共有