

第3章

比較法

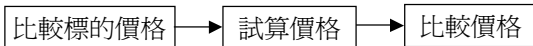


一、比較法之概念

(一)比較法之意義：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。依前項方法所求得之價格為比較價格。（估技18）



觀念釐清



1. 比較標的價格：蒐集可供與勘估標的間，按情況、價格日期、區域因素及個別因素之差異進行比較之實例價格。
2. 試算價格：即勘估標的試算價格，指以比較標的價格經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後，所獲得之價格。
3. 比較價格：即勘估標的比較價格，依比較法所求得之價格。

(二)比較法之理論基礎：

1. 替代原則：不動產價格之決定，會受到效用相同而可互相替代的其他不動產價格之影響。因而效用相同或相近不動產，在可替代之條件下，其價格會趨於一致。
2. 供需原則：不動產價格之決定，受到當地供需狀況之影響。供不應求，不動產價格將強勢；供需平衡，不動產價格平穩；供過於求，不動產價格將疲軟。

3. 均衡原則：不動產價格之決定，受到土地與其改良物之間，土地與其外在環境之間，兩者是否保持均衡之影響。保持均衡之不動產，可以反應最適市場價值；反之，不均衡之不動產，則使不動產價格跌落。
4. 外部性原則：不動產價格之決定，受到外部正、負因素之影響。正的因素（如學校、公園等里鄰性設施）將對不動產價格有利；負的因素（如變電所、加油站等嫌惡設施）將對不動產價格不利。
5. 預測與變動原則：不動產價格之決定，應考慮當地未來發展潛力與房地產未來景氣變化。潛力雄厚之地區，不動產價格趨揚；景氣繁榮之時期，不動產價格走強。

(三) 比較法應蒐集之資料：

1. 不動產估價應蒐集之資料如下：

- (1) 勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料。
- (2) 影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素。
- (3) 勘估標的相關交易資料。（估技11）

2. 不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：

- (1) 實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。
- (2) 與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
- (3) 與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。
- (4) 實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。（估技12）

3. 所蒐集之比較標的，應就下列事項詳予查證確認：

- (1) 交易價格及各項費用之負擔方式。
- (2) 交易條件；有特殊付款方式者，其方式。
- (3) 比較標的狀況。
- (4) 交易日期。

前項查證確有困難之事項，應於估價報告書中敘明。（估技22）

(四) 比較法之估價程序：

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。

前項第五款所稱之試算價格，指以比較標的價格經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後所獲得之價格。（估技21）

(五) 比較法之優缺點：

1. 優點：

- (1) 以比較法估得之比較價格，具市場性，提供勘估標的同類型不動產之市場行情。
- (2) 比較法可以應用於各類型不動產，範圍很廣，如自用不動產、出租不動產、營業不動產等；又如住宅用不動產、商業用不動產、工業用不動產等。
- (3) 如果市場交易活絡，能有效取得交易資料，比較法是一個具有說服力的好方法。但如市場交易不活絡，案例資料不足時，應用比較法就受到限制。
- (4) 比較法對於一些非重視收益性之不動產，更為適合。另對於收益性不動產，在沒有充分收益資訊下，應用收益法，就不值得信賴；應用比較法，反而值得信賴。

2. 缺點：

- (1) 常因取得比較標的之不同，而改變勘估標的價格。
- (2) 在房市泡沫化時期，導致追漲之估價結果。
- (3) 勘估標的價格是以比較標的價格為基礎，而比較標的價格形成之基礎，則交待不清。
- (4) 比較法是運用過去成交之案例，故其評估是以過去資訊為基礎，對最近市場變化，將很難加以反映。尤其在房地產反轉時（由景氣轉變為不景氣或由不景氣轉變為景氣），更易造成估價錯誤。
- (5) 對特殊目的使用之不動產，如學校、旅館、醫院等，在市場上幾乎沒有類似不動產之交易，應用比較法就有困難。同樣地，在附近地區唯一類型不動產，無法找到可供比較之案例，比較法就難以

應用。

- (6) 應用比較法所蒐集案例資料，如非由交易當事人提供，則使用時應非常謹慎小心，以免因道聽塗說而導出不正確之結論。
- (7) 比較標的如含有投機因素，應剔除泡沫價格，造成比較法應用困難。

二、比較法之調整內容

(一) 調整項目：

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（估技19）。比較標的如有下列情況，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。
 - (1) 急買急賣或急出租急承租。
 - (2) 期待因素影響之交易。
 - (3) 受債權債務關係影響之交易。
 - (4) 親友關係人間之交易。
 - (5) 畸零地或有合併使用之交易。
 - (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) 受迷信影響之交易。
 - (10) 包含公共設施用地之交易。
 - (11) 人為哄抬之交易。
 - (12) 與法定用途不符之交易。
 - (13) 其他特殊交易。（估技23）
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。（估技19）
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