

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

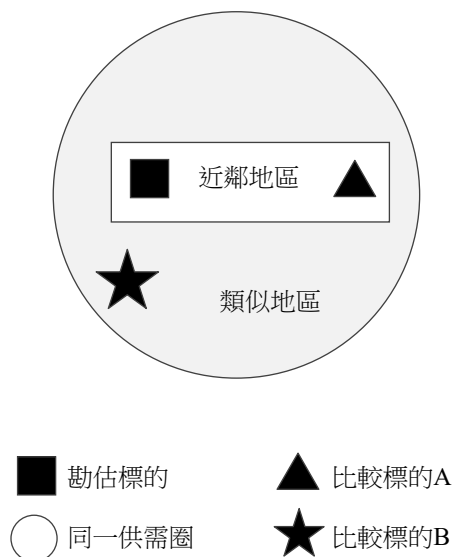
由上述步驟可知，假設選取3個比較標的，將每個比較標的價格（注意是單價，如XX元／坪或OO元／m²，非總價）進行情況調整、價格日期調整、區域因素調整、個別因素調整後，求得3個試算價格。

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. 依估技 § 2 規定：

- (1)同一供需圈：指比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍。
- (2)近鄰地區：指勘估標的或比較標的的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。
- (3)類似地區：指同一供需圈內，近鄰地區以外而與勘估標的使用性質相近之其他地區。

【圖一】同一供需圈、近鄰地區、類似地區示意圖



(二)說明：

- 1.在蒐集案例用以評估勘估標的過程中，可於實價登錄平台蒐集成交案例資訊，並選擇3件或以上合適的比較標的，以比較標的價格為基礎，經比較、分析比較標的與勘估標的之價格差異原因，例如成交時間、區域便利性、面臨路寬等差異，予以量化後，調整成勘估標的價格。
- 2.由【圖一】可清楚了解同一供需圈、近鄰地區及類似地區之關係。估價實務上，並沒有明確區分近鄰地區或類似地區的界線，通常可按照案例價格分布情形、行政區界、河川或山脈等自然地形分隔等等，做為區分近鄰地區或類似地區的參考依據。