

考前翻一下

(一)比較法四大調整：

- 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。

(二)不予採用的情形：

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：

● 親畸受急期地，拍公包受與人  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。

(三)同一供需圈、近鄰地區及類似地區之定義：

- 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。

(四)比較法必備公式：

比較標的單價×情況調整×價格日期調整×區域因素調整×個別因素調整＝勘估標的試算單價

(五)比較標的選取原則：

- 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。（評估是否進行情況調整）
- 2.與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
（評估是否進行區域因素調整）
- 3.與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。
（評估是否進行個別因素調整）
- 4.實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。
（評估是否進行價格日期調整）

(六)調整率限制：

- 1.區域因素調整率及個別因素調整率不得大於15%。

- (若有例外情形，應敘明)
- 2.區域因素及個別因素內之任一單獨項目調整率不得大於15%。
(若有例外情形，應敘明)
- 3.情況、價格日期、區域因素及個別因素之總調整率不得大於30%。
(若有例外情形，應敘明)
- 4.試算價格之間差額應小於20%。
(超過則須排除單價最高或最低比較標的之適用)

(七)計量模型分析：

- 1.定義：蒐集相當數量具代表性之比較標的，透過計量模型分析，
求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之關係式，以推算
各主要影響價格因素之調整率及調整額之方法。
- 2.應用前條計量模型分析法應符合下列條件：
- (1)須蒐集應用計量模型分析關係式自變數個數5倍以上之比較
標的。
- (2)計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於0.7。
- (3)截距項以外其他各主要影響價格因素之係數估計值同時為0之
顯著機率不得大於5%。

 成果檢驗

- () 1. 不動產估價比較法於市場成交資訊充足時廣為運用，有關比較法
之敘述，下列何者錯誤？ (111年)
(A)通常採用三件以上比較標的 (B)試算價格之調整運算過程
中，任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，應排除該比較
標的之適用 (C)試算價格之調整運算過程中，總調整率大於百分
之三十時，應排除該比較標的之適用 (D)其調整以差額法為原則
- () 2. 勘估標的乙之價格日期、勘察日期分別為110年8月15日、110年9