

## 不動估價技術規則 § 19 相關文章

共 1 篇文章

### 1. 不動估價技術規則 § 19 | 比較法的四大調整項目

發布日期：2023 年 6 月 5 日

摘要：在不動估價的三大方法中，最常見的就是「比較法」囉！而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。而依比較法所求得之價格則稱為「比較價格」。而在操作比較法的過程中，則有四大調整項目，本篇文章將為大家明這四種調整項目。

原文連結：[https://www.jasper-realestate.com/%e4%b8%8d%e5%8b%95%e7%94%a2%e4%bc%b0%e5%83%b9%e6%8a%80%e8%a1%93%e8%a6%8f%e5%89%87\\_19\\_%e6%af%94%e8%bc%83%e6%b3%95%e7%9a%84%e5%9b%9b%e5%a4%a7%e8%aa%bf%e6%95%b4%e9%a0%85%e7%9b%ae/](https://www.jasper-realestate.com/%e4%b8%8d%e5%8b%95%e7%94%a2%e4%bc%b0%e5%83%b9%e6%8a%80%e8%a1%93%e8%a6%8f%e5%89%87_19_%e6%af%94%e8%bc%83%e6%b3%95%e7%9a%84%e5%9b%9b%e5%a4%a7%e8%aa%bf%e6%95%b4%e9%a0%85%e7%9b%ae/)

#### 比較法的四大調整項目

##### 一、情況調整

比較標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之價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。

##### 二、價格日期調整

比較標之交易日期與勘估標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，將比較標之價格調整為勘估標之價格日期之價格。

##### 三、區域因素調整

所選用之比較標之與勘估標之不在同一近鄰地區時，為將比較標之價格轉化為與勘估標之同一近鄰地區之價格水準，而以比較標之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

##### 四、個別因素調整

以比較標之價格為基礎，就比較標之與勘估標之因個別因素不同所生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

#### 實例明

Jasper在以比較法進行不動估價時，找到了一個一般情況下成交，成交日期為半年前，且位於類似地區、個別因素相當之比較案例，若該比較標之區域因素較勘估標之差，且這半年間價格水準也有一定的波動，此時Jasper就必須將該比較標之區域因素調整與價格日期調整，以推估比較標之試算價格。

#### Erin 老師提醒

試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素之任一單獨項目之價格調整率若大於15%，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於30%時，應排除該比較標之適用。

但勘估標之性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限喔！