



荒野地與風景美之價格

Reporter：簡淑萃
Date：2012/10/22

outline

1

• 前言

2

• 荒野地價格評估問題

3

• 荒野地價格評估方法

4

• 國內外估價差異

5

• 結論

1.前言

前言

- 派克河(The Pack River)估價計劃：
- 對於卡斯凱達斯東部之艾平尼大湖區域，係唯一荒野地及風景資源，大眾逐漸認為有保留之需要，但礙於政府財源不足，因此透過私人基金取得土地。
- 大規模風景具有市場，價格反應風景品質，因此為求取公平市場價值，此計劃結合小規模資料敏感度、大面積土地資料處理效率、使用者審美評價來衡量，以及當代估價方法的選擇、調整以及可比較售價之評等。
- 以木材價值開價，似乎與土地實質環境不一致。因此由 James Graaskamp 教授領導研究小組進行估價。以當代不動產估價理論與荒野地評估結合，在空間資料庫範圍內，依據遙感資料作為資料來源，形成估價基準。

2. 荒野地價格評估問題

荒野地的估價與補償問題

- 荒野地的保留所給予的補償因為使用上的限制而產生**價值低估**及對地主補償過低的公平性問題，因此在該篇文章中針對荒野地的價值評估問題作一深入的探討，並藉由**比較法及特徵加權、評點**等方法來解決荒野地的估價問題及給予荒野地的合理價格。

環境敏感地的價格評估問題

- 環境敏感地的使用受到限制，但不代表其無價值的存在，敏感地的寧適性與風景美皆可增加其價值。然現今估價多講求**經濟價值與效用**下，美景的評估值得我們再思考。

3. 荒野地價格評估方法

估價方法的探討---比較法

- 尋找比較標的物：

該篇文章藉由分數的評定的方法以使荒野地能與其他土地相比較，是一個值得參考的估價方法。

價值應如何貨幣化

- 從文章中所舉例，藉由木材價格換算為土地的價值觀點來看，那麼木材的價格又要如何訂定才合理？
- 但就算能計算出木材的合理價格，但也不能將木材價格來代表土地的價格，因土地還含有許多其他的價值是木材價格所無法計算出的。

台灣—林地估價

林地



- 1.比較法：林地市價法
- 2.收益法：林地期望價法（主伐收入、間伐收入、造林費...）
- 3.成本法：林地費用價法（購地+改良）

立木



- 1.成熟時期：比較法
- 2.中度成熟：收益法
- 3.幼小時期：成本法

以小空間單位估價的概念

- 以小空間單位估價是試圖將一大塊東西加以細分小塊化，再藉由特徵加權邏輯做分析，這是一個不錯的估價觀點，也符合估價應遵守的重要原則——重邏輯與方法。

估價與地理資訊系統、航空測量的結合

- 針對大範圍的估價標的，可藉由地理資訊系統（GIS）及航空測量系統（GPS）來節省估價實地勘查的龐大成本，然這樣的結合已成為未來的趨勢，但未來如何將兩者邏輯性的結合與分析都是將來所要努力的重點。

4.國內外估價差異

國內與國外的估價差異

- 國內估價問題的探討則頗為缺乏。
- 國內的估價走到最後多由估價師主觀的觀點來評定估價標的物的價格，最後的決定者也由估價師組成的估價師公會決定，再加上國內估價理論及方法的不足，仍有許多估價上的限制與困境，如水源地的估價問題等，

- 建議：

國內的理論、方法、資料不足，因而產生黑箱、討論不足、估價知識較不易成長等問題，故我們可藉由該文中所提到切割標的物、評點等方法的運用，來改善國內估價的限制與困境。

5.結論

結論

- 估價的目的在於建立合理客觀的不動產價格，而良好的估價可以增進不動產市場效率，因此所獲得的價值估計能否被信賴就非常重要，所以如何提升估價方法的科學性值得探討。
- 在本文中發現，以「訪問者運用照片」方法化主觀為客觀，用以衡量難以衡量的風景美，就是試圖提升估價的科學性。
- 如何突破台灣的估價方法，以建立估價的公信力，值得更深入研究。

Thank you for listening!



問題討論

1. 是否可以採用荒野地評估系統作為台灣風景地估價的方法？如果不行，有何改進方法？
2. 台灣不動產估價的「比較法」在調整幅度上是否可以更具科學性？

