

地政碩二 賴宗忻



荒野與美景之價格：
荒野地與風景地之編目
與估價方法論

*The Price of Wilderness and Scenic Beauty:
A Methodology for the Inventory and Appraisal of
Wilderness and Scenic Land*



荒野中的一匹狼？WHO？



狼群目睹著同伴
 牠們斷氣在人類槍下的身影
 牠們沒有恐懼；只露出一股沉靜
 牠們是那原野上的傲氣
 牠們是原野天生的野性
 牠們在草原還能奔跑
 牠們血液尚未流盡之時
 牠們回首凝望
 牠們無法舔舐同伴的鮮血
 牠們就帶著牠們的靈魂流浪天涯...

It's me~~



Matthew Carl Lien 「狼」



Outline



- 1 研究動機
- 2 荒野地估價程序
- 3 荒野地評分系統
- 4 結論 & 研究貢獻
- 5 問題討論



研究動機



- ❖ 國會法 - 艾平尼湖管理法 (**The Alpine Lakes Management Act**)
- ❖ 法律：荒野地界內之私有土地→以公平市價購買 (森林部門)
- ❖ 事實：木材價格 (派克河管理公司)

→有落差，怎麼辦？



現今之估價程序



估價課題



初步研究



資料方案



替代使用選擇



最可能使用之決定



最可能買方之決定



估價方法之選擇與應用

7步驟估價程序



7步驟估價程序(con.)



最可能使用
之決定



最可能買方
之決定



估價方法
之選擇
與應用

◆ 荒野地、風景美 → 無形資產，無法估出其市價

◆ 本文假設至少部分特徵為買賣方所認同 → 交易的可能 → 有市價

與過去為買方所購買之荒野地特徵核對，以找出最有可能買方 → 有動機保護荒野地的人

以過去類似標的之交易價格估計之
→ 售價比較法



重點來了!!! 估價方法之選擇與應用 ~售價比較法估價~



❖ 建立可比較之荒野地評分

Q.如何確認其特徵 & 確認後如何分類？

❖ 過去的評分系統 (**But...過去之評分系統不佳**)

- 無路範圍調查及評估程序RARE
- 荒野地特徵評等系統WARS (四項特徵)
- 變化分類評估系統VCAS (目視特質)

❖ 缺點：過程主觀、單位不一致而無法比較、 只針對整體，對變化不敏感



New~荒野地評估方法



訪客攝影法(VEP)

要求徒步旅行者在旅行期間，對不同風景拍照，並提供**相關調查資料 & 彩色美景照片**

→產生**風景美**，由旅行者給予**特徵評等與描述**

荒野地評估系統 (WES)

◆GIS+自動化出售比較價格估計 → **WES**

◆特色：

- 標準單位可促成再分析
- 應用程式化方法

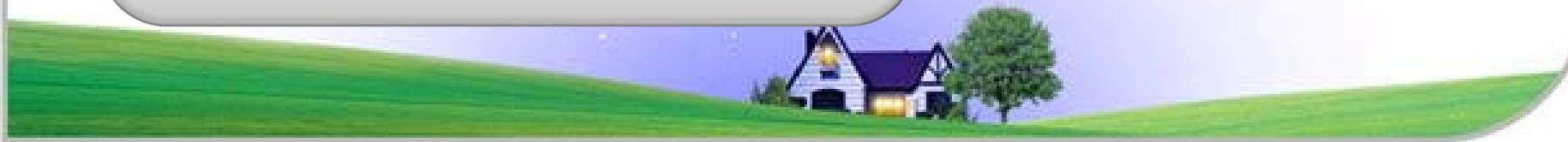


WES架構-4成分 & 10特徵



荒野地特徵評分 (WAS)

- 空間分析單位為**10英畝**
- **10個**特徵加權分數
- 每一評分依據現有實體構成
- **10分**-經認可之荒野地特徵



荒野地估價方法之應用



- ❖ 市場交易之選擇：搜尋特徵相似之不動產，最可能使用為荒野地，買方動機為自然保存
- ❖ 市場力量之平衡：比較標的之價格調整
- ❖ 決定荒野地每一特徵點數之平均支付價格
 - Ex.比較標的1000萬元，總特徵點數1000點，
→平均特徵點數價格為1萬元
- ❖ 支付價格分配：
 - 特徵點數之平均支付單價 * 標的之特徵評分 = 每單位可比較標的之價格
 - Ex.10英畝之點數為50點 → 比較標的單價 = 1萬*50點 = 50萬
 - 品質佳之標的 → 評分較高 → 價格亦較高



荒野地估價方法之應用(con.)



❖ 特徵配比 - 定價程序：

- 使用自動化市場比較程式MKTCOMP
- 找出與主體標的類似之比較標的，並調整之
- 僅調整主體標的與比較標的間不同的特徵，若特徵相近，則不調整。
- 若淨調整為負，表示比較標的優於主體標的，故比較標的之價格需調降→將比較標的調整成與主體標的相似

❖ 比較標的之排序

- 使用歐基里德距離模型（多次元空間中之總距離 = 個別特徵平方總和之平方根）
- 模型結果（歐基里德距離）可用於MKTCOMP程式中，作為決定主體標的與比較標的相似水準之基準，並以絕對金額作為衡量單位



結論 & 研究貢獻



❖ 結論

- 現今之估價方法：不動產價值由各項資料之支持而形成，然因知識之不足，導致估計之價格受到變異之影響而變動
- 本文目的：解決現今估價方法之課題，並簡單且適當地描述不動產價值

❖ 研究貢獻

- 使用空間資料庫：估計價格非整區之平均價值，個別特徵估價單位能形成主體不動產價值
- 建立荒野地特徵的代理變數→評分→使用特徵配比法調整比較標的價格
- 估價方法之規格化→易於遵循與解釋→估價方法更為合理



問題討論



1. 此估價方法是否真的有助於**荒野地估價與公平補償**？
 - ① 售價比較法中之比較標的價格是否合理？
 - ② 部分評分過於主觀，ex.訪客攝影法(VEP)
 - ③ 僅使用售價比較法，是否適當？
2. 公平市價與木材價格補償，何者對**社會整體利益**較有利？
 - ① 價格孰高孰低？
 - ② 目前荒野地持有人是？買方不一定有荒野地保存動機
 - ③ 工程浩大...
3. 公平市價補償對**私部門之保存動機**有正面影響嗎？
 - ① 負面影響？假如公平市價較高，反而想賣～





Thank You !

