

小小估價師
養成
的第1本書



THE SUNNY NEIGHBORHOOD



在一個充滿陽光的社區裡，住著一棟名叫蓋博的小房子。蓋博有著紅色的屋頂和明亮的窗戶。最近，他聽說鄰居們都在討論「身價」，這讓他感到非常好奇。蓋博看著對面那棟高大的建築，心裡想著：「我到底價值多少錢呢？我是一棟昂貴的豪宅，還是一棟平易近人的小溫馨屋呢？」他決定找出答案。



蓋博找到了社區裡最資深的梅森爺爺。梅森爺爺是一棟歷史悠久的大樓，他見多識廣，知道所有關於房子的祕密。蓋博問道：「梅森爺爺，我要怎麼知道我值多少錢呢？是不是看誰的煙囪比較高？」梅森爺爺哈哈大笑，搖搖頭說：「孩子，這叫作『不動產估價』，不是看煙囪高度，而是要學會看數據的！」



梅森爺爺拿出一面閃閃發光的平板螢幕，上面顯示著許多地圖和數字。「首先，你要認識『實價登錄』，」梅森爺爺解釋道，「這就像是房子的成績單。政府會把每一棟房子最近賣掉的價格記錄下來，讓大家去查詢。只要上網搜尋『內政部實價登錄』，輸入我們社區的名字，你就能看到最近鄰居們賣了多少錢。」



蓋博迫不及待地跑去觀察他的鄰居薩希。薩希是一棟跟蓋博長得很像的房子，就在街角。「你看，薩希上個月剛賣掉，」蓋博興奮地對著薩希打招呼，「如果薩希賣了一千萬，那我是不是也值一千萬呢？」薩希對著蓋博眨眨眼，點了點頭。梅森爺爺提醒說：「這就是『比較法』，找跟自己最像的房子來比價。」



「不過，不能只看一棟房子喔！」梅森爺爺接著說，「估價時要多找幾個『分身』。我們要找跟我們在同一個地區、大小差不多、用途也一樣的房子。這就像是你在學校比考試成績，要跟同班同學比，而不是跟大學生比呀！」蓋博點點頭，心裡開始計算著社區裡還有哪些房子跟他長得像。

THE SUNNY NEIGHBORHOOD



蓋博注意到另一邊的鄰居摩特。摩特雖然大小跟蓋博一樣，但他的外牆有些剝落，看起來年紀很大了。梅森爺爺解釋：「這就是『折舊』的概念。房子的年齡會影響價值。通常比較新的房子，價格會比舊房子高一點。所以即使摩特就在你隔壁，你的身價可能會比他高一些，因為你比較年輕力壯！」



接著，蓋博看向了住在公園旁邊的布魯姆。布魯姆的院子裡開滿了花，位置非常好。梅森爺爺說：「地點、樓層和景觀也是關鍵。布魯姆就在公園第一排，空氣好、視野美，所以他的身價會比我們這些住在巷子裡的房子高一些。這叫作『個別因素修正』，要根據優點加分，缺點扣分。」



蓋博回到家，拿出筆記本，開始認真地做算術。他在心裡默唸：「首先，我在實價登錄找到三個像我的鄰居，平均賣一千萬元。接著，我比摩特新，所以加一點分；但我沒有布魯姆靠近公園，所以減一點分。最後算出來，我的身價大約是九百五十萬！」梅森爺爺在旁邊欣慰地拍拍蓋博的屋簷。



梅森爺爺看著充滿自信的蓋博，輕聲說道：「記住，估價只是讓我們了解市場。每一棟房子對住在裡面的人來說，那個『家』的溫暖可是無價的喔！」蓋博點點頭，他決定把今天學到的估價秘訣分享給更多小朋友，讓大家都成為聰明的小小房地產專家。

the end