

合併文章：105年不動產估價師試題總評(二)

生成時間：2025-06-26 19:50:00

相關關鍵詞：不動產估價實務，不動產估價師，不動產估價理論，不動產投資分析，不動產經濟學

105年不動產估價師試題總評(二), 許文昌老師

文章編號：409189

發布日期：2016/09/15

關鍵詞：不動產估價師，不動產投資分析，不動產估價理論

文章資訊

- 文章編號：409189
- 作者：許文昌
- 發布日期：2016/09/15
- 關鍵詞：不動產估價師、不動產投資分析、不動產估價理論
- 爬取時間：2025-02-02 20:23:47
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409189)

內文

• 三、不動產投資分析

不動產投資分析是讓考生最頭痛的一科，主要是考二題至三題的計算題。算對就滿分，算錯就零分。還好今年的計算題蠻簡單的，一題在計算淨現值（NPV）及獲利能力指數（PI），另一題在計算購屋貸款。其他的申論題如次級房屋貸款、二胎房貸、負攤還等皆是考古題。總之，今年考生可以在本科拿到高分。說實在的，準備這科不宜在家閉門造車，因為本科涉及很多數學公式及統計原理。我在上課時會告訴同學這些數學公式及統計原理的背後意義。

• 四、不動產估價理論

今年的不動產估價理論三題容易，一題較難。

- （一）第一題考：路線價估價法，我上課講得非常詳細，尤其是深度指數表編製的注意事項及台灣深度指數表的評論。詳見我的書：《不動產估價（財務分析）》（第6版），P6-10~P6-11。
- （二）第二題考：低度利用住宅，以不動產估價原則加以評論。本題不難，把不動產估價的相關原則套進去，就對了。亦即本題違反不動產估價之均衡原則、適合原則、收益遞增遞減原則及最有效使用原則等。
- （三）第三題考：計量模型分析法。本題直接以不動產估價技術規則第19條第7款及第20條作答。本題要拿高分，須加以申論。因涉及統計原理，我上課有特別加以解釋，就把我上課講解的內容寫進去，就對了。
- （四）第四題考：歷史建築的估價方法。這題 最難，實務上很少碰觸。此題讓我想起，歷史建築的價值，屬於非市場價值，故用非市場價值估價方法來作答，詳見我的書：《不動產估價理論》（第14版），P7-103。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

105年不動產估價師試題總評(一), 許文昌老師

文章編號: 409187

發布日期: 2016/09/08

關鍵詞: 不動產估價師, 不動產經濟學, 不動產估價實務

文章資訊

- 文章編號: 409187
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2016/09/08
- 關鍵詞: 不動產估價師、不動產經濟學、不動產估價實務
- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:48
- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409187>)

內文

- 一、不動產經濟學
- (一) 第一題考: 經濟核理論(the core of economy), 我上課時有特別提及, 詳見我的書: 《土地經濟學(圖形分析)》(第8版), P6-73, 書上題目為「試以經濟核(The Core of the economy)分析不動產交易之互利效果?」
- (二) 第二題考: 地租究竟是一種剩餘或機會成本。我在上課時有深入分析, 詳見前揭書, P2-38, 書上題目為「試以機會成本觀念解釋經濟地租, 地租是一種生產剩餘, 亦或是一種生產成本?」
- (三) 第三題考: 土地所有權人的管理策略, 對土地市場之影響。我在上課時有劃圖分析, 詳見前揭書, P1-86, 書上題目為「規劃管制下土地所有權人行為選擇結果, 使得土地市場中計畫供給量與市場供給量不一, 致對土地市場地價產生之影響為何? 請輔以經濟圖形闡述之。」
- (四) 第四題考: 稅資本化效果、持有成本效果、固定成本效果、無負擔效果。我在上課時有詳細解說, 詳見前揭書, P4-25, 書上題目為「對財產(土地與房屋)課稅的提高或降低會影響到土地不動產的投資、開發、使用與價值。請從資本化(capitalization)、持有成本(holding-cost)、固定成本(fixed-cost)與無負擔(unburdening effect)等方面來加以說明到底會產生什麼樣的影響?」

總之, 今年這四題在我的書都找得到, 而且我上課就是以該書為教材。我的土地經濟學課程在今年12月開課, 一年只上一次, 請學生把握, 我有自信: 「如果要學好

土地經濟學，非上我的課不可。」因為國內能把土地經濟學教得如此精彩，如此深入，非我莫屬。我不是驕傲，而是我的用心教，讓我無法謙虛。

- 二、不動產估價實務

說到不動產估價實務，不得不佩服我抓題精準。今年我給同學二題的模擬試題，其中一題就是估計合建分配比例。說實在的以前從沒考過此種題型題目，今年第一次出現。如果考生未事前練習，現場無法解出。因為我有從事估價實務，知道哪幾種類型題目尚未出題，我的學生真是得天獨厚。不動產估價實務只考一題，一題就一百分，就是因為這一題決定今年上榜與否，重要性由此可見。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下