

## 關鍵詞：不動產估價（共6篇文章）

生成時間：2025-05-17 16:37:26

## 不動產估價：公部門對公共設施保留地之地價查估, 許文昌老師

文章編號：900058

發布日期：2021/04/01

其他關鍵詞：公共設施保留地

### ## 文章資訊

- 文章編號：900058
- 作者：許文昌
- 發布日期：2021/04/01
- 關鍵詞：公共設施保留地、不動產估價
- 爬取時間：2025-02-02 19:30:29
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=900058)

### ## 內文

◎試比較公共設施保留地之土地現值查估與土地徵收補償市價查估的不同？

#### 【解答】

- （一）查估目的：
  1. 公共設施保留地之土地現值查估：每年1月1日發布公告土地現值。
  2. 公共設施保留地之土地徵收補償市價查估：土地徵收地價補償標準。
- （二）依據法規：
  1. 公共設施保留地之土地現值查估：依據平均地權條例施行細則第63條辦理。
  2. 公共設施保留地之土地徵收補償市價查估：依據土地徵收補償市價查估辦法第22條辦理。

• (三) 查估方法：

1. 公共設施保留地之土地現值查估：

1. 繁榮街道路線價區段：公共設施保留地處於繁榮街道路線價區段者，以路線價按其臨街深度指數計算。

2. 一般路線價區段：公共設施保留地處於非繁榮街道兩旁適當範圍內劃設之一般路線價區段者，以路線價為其地價。

3. 一般地價區段：公共設施保留地處於一般地價區段者，以毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。前項非公共設施保留地地價區段，以實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價。所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。

2. 公共設施保留地之土地徵收補償市價查估：

1. 公共設施保留地之土地徵收補償市價查估，僅劃分一般地價區段，而無路線價區段。

2. 都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價。所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 不動產估價：適當利潤率, 許文昌老師

文章編號：421516

發布日期：2021/03/25

其他關鍵詞：適當利潤率

## ## 文章資訊

- 文章編號：421516

- 作者：許文昌

- 發布日期：2021/03/25

- 關鍵詞：適當利潤率、不動產估價

- 爬取時間：2025-02-02 21:05:24

- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=421516>)

## ## 內文

◎何謂適當利潤率？影響適當利潤率之因素為何？不動產估價技術規則第60條所稱適當利潤率與同規則第81條所稱適當利潤率有何不同？

### 【解答】

•（一）適當利潤率之意義：適當利潤率，即正常利潤或合理利潤；建設公司從事購買土地興建房屋之投資，所要求之最低報酬率。如預估報酬率小於適當利潤率，建設公司就不會從事投資生產。市場經過充分競爭之結果，建設公司只能擁有適當利潤，而無超額利潤。

•（二）影響適當利潤率之因素：

1. 投資風險：投資風險愈大，適當利潤率愈高。因此，投資風險與適當利潤率成正比。

2. 開發年數：開發年數愈長，適當利潤率愈高。因此，開發年數與適當利潤率成正比。

3. 工程規模：工程規模愈大，適當利潤率愈低。因此，工程規模與適當利潤率成反比。

4.

經濟景氣：經濟愈景氣，適當利潤率愈高。因此，經濟景氣與適當利潤率成正比。

• (三) 第60條與第80條有關適當利潤率之比較：

1. 第60條之適當利潤率，指預期報酬率，屬於收入項。第80條之適當利潤率，指必要報酬率，屬於成本（即機會成本）項。

2. 第60條之適當利潤率置於分子，如下式所示：建物總成本＝（營造施工費＋規劃設計費＋廣告費銷售費＋稅捐及其他負擔）×（1＋綜合利率）×（1＋適當利潤率）  
第80條之適當利潤率置於分母，如下式所示：土地開發分析價格＝預期總銷售金額÷（1＋適當利潤率）÷（1＋綜合利率）－（直接成本＋間接成本）

3. 第60條之適當利潤率愈大，不動產估值（即成本價格）愈高。因此，適當利潤率與不動產估值成正比。第80條之適當利潤率愈大，不動產估值（即土地開發分析價格）愈低。因此，適當利潤率與不動產估值成反比。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 不動產估價實務模擬試題, 許文昌老師

文章編號: 412833

發布日期: 2018/07/26

其他關鍵詞: 不動產估價報告書

## ## 文章資訊

- 文章編號: 412833

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/07/26

- 關鍵詞: 不動產估價、不動產估價報告書

- 爬取時間: 2025-02-02 20:36:25

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412833>)

## ## 內文

• 一、勘估標的為臨接30公尺寬道路之方整土地，土地面積500坪，使用分區為都市計畫住宅區，建蔽率50%，容積率150%，價格日期為107年7月1日，勘察日期為107年8月19日。請以下列所給的資料，在勘估標的移入容積20%之條件下，評估勘估標的之特定價格，並以不動產估價報告書呈現。

• 二、買賣實例資料：

1. (一)實例A：土地面積242坪，107年3月28日成交金額2,000萬元，都市計畫住宅區，建蔽率50%，容積率180%，位於勘估標的之近鄰地區，個別因素調整率103%，價格日期調整率102%。

2. (二)實例B：土地面積308坪，106年4月14日成交金額2,100萬元，都市計畫住宅區，建蔽率50%，容積率150%，位於勘估標的之類似地區，區域因素調整率101%，個別因素調整率98%，價格日期調整率105%。

3. (三)實例C：土地面積415坪，107年5月10日成交金額2,900萬元，都市計畫住宅區，建蔽率50%，容積率150%，位於勘估標的之類似地區，區域因素調整率96%，個別因素調整率99%，價格日期調整率101%。

4. (四)實例D：土地面積362坪，107年1月10日成交金額3,000萬元，都市計畫住宅區，建蔽率50%，容積率180%，位於勘估標的之類似地區，區域因素調整率95%，個別因素調整率104%，價格日期調整率103%。

5. (五)實例E：土地面積540坪，106年10月30日成交金額3,800萬元，都市計畫住宅區，建蔽率50%，容積率150%，位於勘估標的之近鄰地區，個別因素調整率95%，價格日期調整率104%。

6. (六)實例F：土地面積350坪，106年2月20日成交金額2,800萬元，都市計畫住宅區，建蔽率50%，容積率180%，位於勘估標的之類似地區，區域因素調整率102%，個別因素調整率98%，價格日期調整率108%。

• 三、土地開發分析法資料：規劃興建地上三層或四層之透天住宅，無地下室，陽台以總樓地板面積之八分之一計，屋頂突出物以建築面積之八分之一計。平均售價每坪12萬元，營造施工費每坪5萬元。規劃設計費以營造施工費之2%計，廣告銷售費以總銷售金額之4%計，管理費以總銷售金額之3%計，稅捐及其他負擔以總銷售金額之1%計，適當利潤率以15%計。一年期定存利率0.8%，放款利率2.8%。土地投資之自有資金比例30%，借貸資金比率70%。建築投資之自有資金比例40%，借貸資金比率60%。土地價值比率55%，建物價值比率45%。土地開發年期2年(含建築開發年期1.5年)。

【建請同學先自行練習，再參考解答】

• 一、不動產估價報告書：

• (一) 委託人：○○○。

• (二) 勘估標的之基本資料：○○市(縣)○○區(鄉、鎮、市)○○段○○小段○○地號，土地面積500坪。

• (三) 價格日期及勘察日期：

1. 價格日期：民國107年7月1日。

2. 勘察日期：民國107年8月19日。

• (三) 價格種類：特定價格。

• (四) 估價條件：勘估標的移入容積20%之條件。

• (五) 估價目的：容積移轉接受基地之價格參考。

• (六) 估價金額：新臺幣肆仟貳佰伍拾伍萬元正。

• (七) 勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔。

1. 所有權人：○○○。

2. 他項權利：○○○。

3. 其他負擔：○○○。

• (八) 勘估標的使用現況：○○○。

- (九) 勘估標的法定使用管制及其他管制事項：
  1. 法定使用管制：住宅區，建蔽率50%，容積率150%。
  2. 其他管制事項：○○○。
- 二、價格形成主要因素分析：
  - (一) 區域因素分析：
    1. 區域公共設施概況。
    2. 區域交通運輸概況。
    3. 區域生活機能概況。
    4. 區域不動產供需概況。
    5. 區域未來發展概況。
  - (二) 個別因素分析：
    1. 勘估標的臨路情形。
    2. 勘估標的形狀。
    3. 勘估標的寬度。
    4. 勘估標的深度。
    5. 勘估標的分區管制。
- 三、估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由：
  - (一) 估價所運用之方法：
    1. 勘估標的特定價格：含容積移入之勘估標的價格以土地開發分析法評估為主，參酌比較法評估之。
    2. 勘估標的正常價格：未含容積移入之勘估標的價格以土地開發分析法評估為主，參酌比較法評估之。
  - (二) 估算過程：
    1. 含容積移入之勘估標的特定價格估計：
      1. 比較法：
        1. 實例A：  $2,000 \div 242 = 8.26$  萬 / 坪 [圖片1]
        2. 實例D：  $3,000 \div 362 = 8.29$  萬 / 坪 [圖片2]
        3. 實例F：  $2,800 \div 350 = 8$  萬 / 坪 [圖片3]

綜上，考量實例A位於近鄰地區，且成交日期離價格日期最近，故賦予最高權重50%。實例D與實例F皆位於類似地區，但實例D之成交日期離價格日期較近，故賦予實例D之權重30%，賦予實例F之權重20%。最後，加權平均後得到比較價格每坪8.6萬元。  
 $8.68 \times 50\% + 8.44 \times 30\% + 8.64 \times 20\% = 8.6$ 萬 / 坪

## 2. 土地開發分析法：

1. 銷售面積：容積率原為150%，容積移入20%。 $150\% \times (1+20\%) = 180\%$ 建蔽率50%，容積率180%，興建地上四層透天住宅，無地下室。 $500 \times 180\% = 900$ 坪（基準樓地板面積） $900 \times 1/8 = 112.5$ 坪（陽台面積） $500 \times 50\% \times 1/8 = 31.25$ 坪（屋頂突出物面積） $900 + 112.5 + 31.25 = 1,044$ 坪（銷售面積）

2. 總銷售金額（S）： $12 \times 1,044 = 12,528$ 萬元

3. 直接成本（C）： $5 \times 1,044 = 5,220$ 萬元

4. 間接成本（M）：規劃設計費： $5,220 \times 2\% = 104$ 萬元廣告銷售費： $12,528 \times 4\% = 501$ 萬元管理費： $12,528 \times 3\% = 376$ 萬元稅捐及其他負擔： $12,528 \times 1\% = 125$ 萬元合計： $104 + 501 + 376 + 125 = 1,106$ 萬元

5. 綜合利率（i）： $(0.8\% \times 30\% + 2.8\% \times 70\%) \times 2 \times 55\% + (0.8\% \times 40\% + 2.8\% \times 60\%) \times 1.5 \times 1/2 \times 45\% = 3.095\%$

6. 適當利潤率（R）：適當利潤率以15%計。

7. 土地開發分析價格（V）： $V = S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)$

$= 12,528 \div (1+15\%) \div (1+3.095\%) - (5,220 + 1,106)$

$= 4,241$ 萬元（總價） $4,241 \div 500 = 8.48$ 萬 / 坪（單價）

含容積移入之勘估標的價格決定：本報告以比較法估得土地比較價格為8.6萬元 / 坪，以土地開發分析法估得土地開發分析價格為8.48萬元 / 坪。容積移轉接受基地估價以土地開發分析法為主，以比較法為輔，故賦予土地開發分析價格之權重60%，賦予比較價格之權重40%。最後，加權平均後得出含容積移入之勘估標的土地單價為8.51萬元 / 坪，總價為4,255萬元。 $8.6 \times 40\% + 8.48 \times 60\% = 8.51$ 萬 / 坪 $8.51 \times 500 = 4,255$ 萬元

## 2. 未含容積移入之勘估標的正常價格估計：

### 1. 比較法：

1. 實例B： $2,100 \div 308 = 6.82$ 萬 / 坪[圖片4]

2. 實例C： $2,900 \div 415 = 6.99$ 萬 / 坪[圖片5]

3. 實例E： $3,800 \div 540 = 7.04$ 萬 / 坪[圖片6]

綜上，實例E雖位於近鄰地區，但成交日期離價格日期稍遠；實例C雖位於類似地區，但成交日期離價格日期最近，故實例C及實例E賦予相同權重，皆為40%。實例B位



於類似地區，且成交日期離價格日期最遠，故賦予最低權重20%。最後，加權平均後得到比較價格每坪6.89萬元。 $7.09 \times 20\% + 6.71 \times 40\% + 6.96 \times 40\% = 6.89$ 萬 / 坪

## 2. 土地開發分析法：

1. 銷售面積：建蔽率50%，容積率150%，興建地上三層透天住宅，無地下室。 $500 \times 150\% = 750$ 坪（基準樓地板面積） $750 \times 1/8 = 93.75$ 坪（陽台面積） $500 \times 50\% \times 1/8 = 31.25$ 坪（屋頂突出物面積） $750 + 93.75 + 31.25 = 875$ 坪（銷售面積）

2. 總銷售金額（S）： $12 \times 875 = 10,500$ 萬元

3. 直接成本（C）： $5 \times 40\% + 7.11 \times 60\% = 7.02$ 萬 / 坪  $7.02 \times 500 = 3,510$ 萬元  $875 = 4,375$ 萬元

4. 間接成本（M）：規劃設計費： $4,375 \times 2\% = 88$ 萬元廣告銷售費： $10,500 \times 4\% = 420$ 萬元管理費： $10,500 \times 3\% = 315$ 萬元稅捐及其他負擔： $10,500 \times 1\% = 105$ 萬元合計： $88 + 420 + 315 + 105 = 928$ 萬元

5. 綜合利率（i）： $(0.8\% \times 30\% + 2.8\% \times 70\%) \times 2 \times 55\% + (0.8\% \times 40\% + 2.8\% \times 60\%) \times 1.5 \times 1/2 \times 45\% = 3.095\%$

6. 適當利潤率（R）：適當利潤率以15%計。

7. 土地開發分析價格（V）： $V = S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)$   
 $= 10,500 \div (1+15\%) \div (1+3.095\%) - (4,375+928)$   
 $= 3,553$ 萬元（總價） $3,553 \div 500 = 7.11$ 萬 / 坪（單價）

未含容積移入之勘估標的價格決定：本報告以比較法估得土地比較價格為6.89萬元 / 坪，以土地開發分析法估得土地開發分析價格為7.11萬元 / 坪。容積移轉接受基地估價以土地開發分析法為主，以比較法為輔，故賦予土地開發分析價格之權重60%，賦予比較價格之權重40%。最後，加權平均後得出，未含容積移入之勘估標的土地單價為7.02萬元 / 坪，總價為3,510萬元。 $6.89 \times 40\% + 7.11 \times 60\% = 7.02$ 萬 / 坪  $7.02 \times 500 = 3,510$ 萬元

•（三）依不動產技術規則第6條第2項規定：「不動產估價，應註明其價格種類；其以特定價格估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。」因此，本報告評估結果如下：

1. 含容積移入之勘估標的特定價格，土地單價為8.51萬元/坪，總價為4,255萬元。

2.

未含容積移入之勘估標的正常價格，土地單價為7.02萬元/坪，總價為3,510萬元。

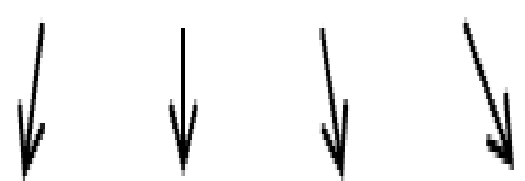
•（四）其他與估價相關之必要事項及依規定須敘明事項：○○○。

•（五）不動產估價師姓名及其證照字號：○○○。

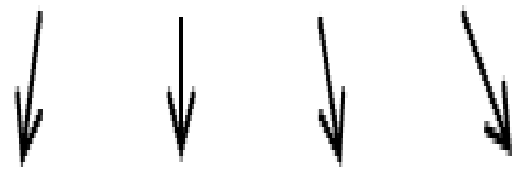
• 四、附件：本報告書有關文件：

- (一) 勘估標的位置圖。
- (二) 勘估標的及其四鄰照片。
- (三) 土地登記簿謄本。
- (四) 地籍圖謄本。
- (五) 土地使用分區證明書。

## 文章圖片

$$8.26 \times \frac{100}{100} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{103}{100} = 8.68 \text{ 萬/坪}$$


(情況調整)(價格日期調整)(區域因素調整)(個別因素調整)

$$8.29 \times \frac{100}{100} \times \frac{103}{100} \times \frac{95}{100} \times \frac{104}{100} = 8.44 \text{ 萬/坪}$$


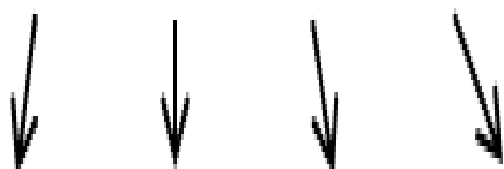
(情況調整)(價格日期調整)(區域因素調整)(個別因素調整)

$$8 \times \frac{100}{100} \times \frac{108}{100} \times \frac{102}{100} \times \frac{98}{100} = 8.64 \text{ 萬/坪}$$



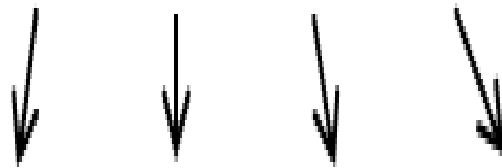
(情況調整)(價格日期調整)(區域因素調整)(個別因素調整)

$$6.82 \times \frac{100}{100} \times \frac{105}{100} \times \frac{101}{100} \times \frac{98}{100} = 7.09 \text{ 萬/坪}$$



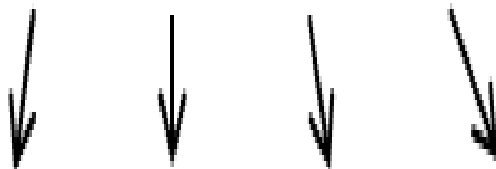
(情況調整)(價格日期調整)(區域因素調整)(個別因素調整)

$$6.99 \times \frac{100}{100} \times \frac{101}{100} \times \frac{96}{100} \times \frac{99}{100} = 6.71 \text{ 萬/坪}$$



(情況調整)(價格日期調整)(區域因素調整)(個別因素調整)

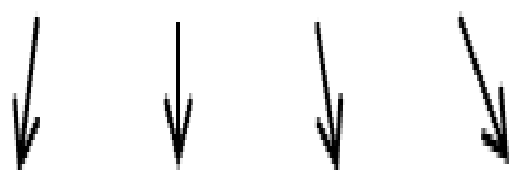
$$7.04 \times \frac{100}{100} \times \frac{104}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{95}{100} = 6.96 \text{ 萬/坪}$$



(情況調整)(價格日期調整)(區域因素調整)(個別因素調整)

## 文章圖片

$$8.26 \times \frac{100}{100} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{103}{100} = 8.68 \text{ 萬/坪}$$



(情況調整)(價格日期調整)(區域因素調整)(個別因素調整)

$$8.29 \times \frac{100}{100} \times \frac{103}{100} \times \frac{95}{100} \times \frac{104}{100} = 8.44 \text{ 萬/坪}$$



(情況調整)(價格日期調整)(區域因素調整)(個別因素調整)

$$8 \times \frac{100}{100} \times \frac{108}{100} \times \frac{102}{100} \times \frac{98}{100} = 8.64 \text{ 萬/坪}$$



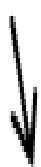
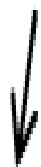
(情況調整)(價格日期調整)(區域因素調整)(個別因素調整)

$$6.82 \times \frac{100}{100} \times \frac{105}{100} \times \frac{101}{100} \times \frac{98}{100} = 7.09 \text{ 萬/坪}$$



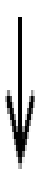
(情況調整)(價格日期調整)(區域因素調整)(個別因素調整)

$$6.99 \times \frac{100}{100} \times \frac{101}{100} \times \frac{96}{100} \times \frac{99}{100} = 6.71 \text{ 萬/坪}$$



(情況調整)(價格日期調整)(區域因素調整)(個別因素調整)

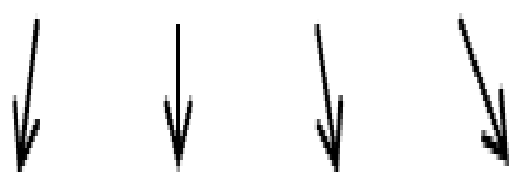
$$7.04 \times \frac{100}{100} \times \frac{104}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{95}{100} = 6.96 \text{ 萬/坪}$$



(情況調整)(價格日期調整)(區域因素調整)(個別因素調整)

## 文章圖片

$$8.26 \times \frac{100}{100} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{103}{100} = 8.68 \text{ 萬/坪}$$



(情況調整)(價格日期調整)(區域因素調整)(個別因素調整)

$$8.29 \times \frac{100}{100} \times \frac{103}{100} \times \frac{95}{100} \times \frac{104}{100} = 8.44 \text{ 萬/坪}$$



(情況調整)(價格日期調整)(區域因素調整)(個別因素調整)

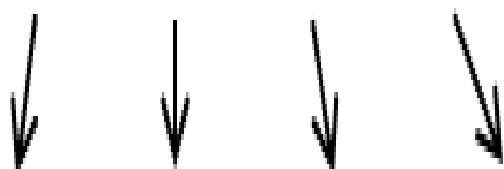


$$8 \times \frac{100}{100} \times \frac{108}{100} \times \frac{102}{100} \times \frac{98}{100} = 8.64 \text{ 萬/坪}$$



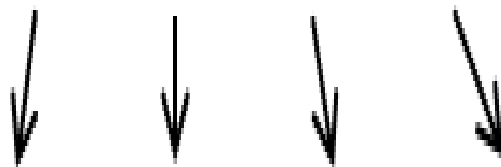
(情況調整)(價格日期調整)(區域因素調整)(個別因素調整)

$$6.82 \times \frac{100}{100} \times \frac{105}{100} \times \frac{101}{100} \times \frac{98}{100} = 7.09 \text{ 萬/坪}$$



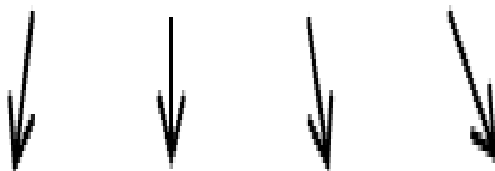
(情況調整)(價格日期調整)(區域因素調整)(個別因素調整)

$$6.99 \times \frac{100}{100} \times \frac{101}{100} \times \frac{96}{100} \times \frac{99}{100} = 6.71 \text{ 萬/坪}$$



(情況調整)(價格日期調整)(區域因素調整)(個別因素調整)

$$7.04 \times \frac{100}{100} \times \frac{104}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{95}{100} = 6.96 \text{ 萬/坪}$$



(情況調整)(價格日期調整)(區域因素調整)(個別因素調整)

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 實價登錄資料之真實性存疑, 許文昌老師

文章編號: 409212

發布日期: 2017/01/26

其他關鍵詞: 實價申報, 平均地權條例, 實價登錄

### ## 文章資訊

- 文章編號: 409212
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/01/26
- 關鍵詞: 實價申報、平均地權條例、不動產估價、實價登錄
- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:53
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409212>)

### ## 內文

實價申報如在不影響賣方權益下, 基於下列動機, 常會發生以少報多之不實申報:

- (一) 提高申報價格, 以增加向銀行貸款額度。
- (二) 提高申報價格, 以減少買方日後出售之房地合一所得稅。
- (三) 提高申報價格, 以利於周遭餘屋之銷售。

此外, 利用平均地權條例第81條之2之規定, 不由地政士或不動產經紀人申報, 而由買方自行申報, 縱使被查到也不處罰, 改正再真實申報即可。況且被處罰也只罰3萬元以上15萬元以下, 不痛不癢, 不實申報之所獲利益與被處罰金額不成比例。

綜上, 從事不動產估價蒐集實例, 如以實價登錄資料作為比較標的, 應謹慎為之。

----

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 精準地價與自動估價系統, 許文昌老師

文章編號: 409196

發布日期: 2016/11/10

其他關鍵詞: 精準地價, 自動估價系統, AVM

## ## 文章資訊

- 文章編號: 409196
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2016/11/10
- 關鍵詞: 精準地價、自動估價系統、AVM、不動產估價
- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:49
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409196>)

## ## 內文

據2016年11月3日自由時報刊載, 內政部研擬以實價大量查估運算而得之「精準地價」, 取代現行公告地價、公告土地現值, 以回歸市場機制。換言之, 採行自動估價系統(Automated Valuation Model, 簡稱AVM)進行不動產估價作業, 更精準反應市價, 減少人為控制因素。

所稱自動估價系統, 指應用計量模型, 藉助電腦運算, 查估多數量不動產價格。其方法首先蒐集交易實例(即樣本), 再以交易實例建立計量模型, 最後以計量模型推估不動產價格。

採行運用自動估價系統之困難如下:

- (一) 樣本數太少: 雖然現行內政部已實施不動產交易實價登錄制度, 但有些地方交易不熱絡, 缺乏實例資料。另外, 內政部之實價登錄資料, 未盡詳細, 有的變數資料缺乏, 致應用效果受限。
- (二) 異質性太大: 不動產之異質性愈大, AVM愈難應用。公寓大樓應用效果最佳, 其次為透天房屋, 再次為純土地, 特殊產品(如百貨公司、醫院、旅館等)最難應用。
- (三) 影響因子太多: 影響不動產價格之因子很多, 建立模型時, 將選擇一些影響因子, 捨棄另一些影響因子。如果捨棄者為主要影響因子, 則計量模型之解釋能力將變差。另外, 有的影響因子難以量化造成應用困難。

綜上，實施精準地價及推動自動估價系統，還有一段很長的路要走。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 讀書方法之建議, 許文昌老師

文章編號: 409193

發布日期: 2016/10/13

### ## 文章資訊

- 文章編號: 409193
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2016/10/13
- 關鍵詞: 不動產估價
- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:49
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409193)

### ## 內文

善讀書者，著重於體系之建立；不善讀書者，著重於枝節之背誦。前者先建立體系（如土地使用計畫體系、政策地價體系等），由樹幹再延伸至枝葉。後者直接進入枝葉，鑽牛角尖，最後迷失於森林。

何以有的學生在學習時著重體系，有的學生在學習時著重枝節，這與老師授課有關。如果老師授課強調體系，自然而然學生就會從體系切入。如果老師授課強調枝節，自然而然學生就會從枝節切入。基上，我個人上課方法就是採取系統教學法。

#### 好書逗陣相報

最近，我寫出一本很棒的估價用書，書名為「不動產估價體系」，元照出版。這本書是我從事估價實務多年的經驗結晶，見解獨到。值得推薦的是，書中第二編將「不動產估價技術規則」逐條釋義，對參加考試同學幫助很大。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*