

# 不動產估價 精修

## 目錄

### ◎命題大綱

- (一)「高考、各類(三等)特考」～「不動產估價」～命題大綱  
(考選部最新公布實施)(114年、115年起適用)……命題大綱-1
- (二)「專技人員」～「不動產經紀人考試」～命題大綱  
(考選部最新公布實施)(114年、115年起適用)……命題大綱-3
- (三)「專技人員」～「不動產估價師考試」～命題大綱  
(考選部最新公布實施)(114年、115年起適用)……命題大綱-5

### ☐第一章 不動產估價之基本概念

- 第一節 「不動產」與「不動產估價」…………… 1-1
- 第二節 價格分析…………… 1-6
- 第三節 其他重要概念…………… 1-13

### ☐第二章 影響不動產估價之經濟原則

- 第一節 不動產估價原則…………… 2-1
- 第二節 影響不動產價格之因素…………… 2-5
- 第三節 其他重要概念…………… 2-10

### ☐第三章 不動產估價數學

- 第一節 時間的價值…………… 3-1
- 第二節 單次性的數額計算…………… 3-3
- 第三節 一定期間之年金計算…………… 3-4
- 第四節 「其他估價公式」之「關聯」…………… 3-5

### ☐第四章 估價作業程序與報告書

- 第一節 估價作業程序基本概念…………… 4-1
- 第二節 估價報告書…………… 4-6

## 第五章 比較法

第一節	比較法基本概念.....	5-1
第二節	比較法程序.....	5-6
第三節	「比較法」之「優劣評析」.....	5-9

## 第六章 收益法

第一節	收益法基本概念.....	6-1
第二節	收益法程序.....	6-5
第三節	折現現金流量分析法.....	6-14
第四節	房、地收益價格.....	6-21
第五節	一定期間之收益價格.....	6-24
第六節	收益法之評析與補充.....	6-26

## 第七章 成本法

第一節	成本法基本概念.....	7-1
第二節	總成本之求取.....	7-4
第三節	成本法程序.....	7-7
第四節	折舊及耐用年數法之計算.....	7-13
第五節	「評析」與「補充」.....	7-21

## 第八章 土地開發分析法

第一節	「土地開發分析法」之「基本概念」.....	8-1
第二節	「土地開發分析法」之「程序」.....	8-2
第三節	「土地開發分析法」之「架構」.....	8-5
第四節	土地開發法「評析與補充」.....	8-8

## 第九章 宗地估價

第一節	通則.....	9-1
第二節	特殊宗地估價.....	9-4

## ☐第十章 房地估價

- 第一節 基本概念..... 10-1  
第二節 運用方式及程序..... 10-6

## ☐第十一章 土地改良物估價

- 第一節 「土地改良物、農作改良物」之「基本概念」..... 11-1  
第二節 建築改良物估價..... 11-2

## ☐第十二章 權利估價

- 第一節 「權利估價」之「基本概念」..... 12-1  
第二節 權利變換..... 12-6

## ☐第十三章 租金估價

- 第一節 基本概念..... 13-1  
第二節 方法與運用..... 13-2

## ☐第十四章 公部門估價方法

- 第一節 路線價法..... 14-1  
第二節 區段價法..... 14-10  
第三節 基準地價（標準宗地）..... 14-21  
第四節 市地重劃估價..... 14-29

## ☐附錄一 相關法規補充

- 壹、不動產估價技術規則..... 附錄 1-1  
貳、不動產估價師法..... 附錄 1-25  
參、地價調查估計規則（又稱大量估價或公部門估價法）..... 附錄 1-29  
肆、地價基準地選定及查估要點（108年4月18日修正）..... 附錄 1-33  
伍、補充法令規定外之重點..... 附錄 1-35  
陸、路線價估價法..... 附錄 1-51

## 附錄二 歷屆試題暨解答

### ◎110 年度試題：

- (一)(110.08.27)「不動產估價師高考」~「不動產估價理論」試題暨解答……110 年-1
- (二)(110.09.04)「原住民(三等)特考」~「土地估價」試題暨解答……110 年-6
- (三)(110.10.09)「高等(三級)考試」~「不動產估價」試題暨解答……110 年-10
- (四)(110.11.06)「升等(薦任)考試」~「土地估價」試題暨解答……110 年-19
- (五)(110.11.20)「不動產經紀人普考」~「不動產估價概要」試題暨解答……110 年-23
- (六)(110.12.11)「地方(三等)特考」~「不動產估價」試題暨解答……110 年-28

### ◎111 年度試題：

- (一)(111.07.17)「高等(三級)考試」~「不動產估價」試題暨解答……111 年-1
- (二)(111.08.19)「不動產估價師高考」~「不動產估價理論」試題暨解答……111 年-5
- (三)(111.09.03)「原住民(三等)特考」~「土地估價」試題暨解答……111 年-11
- (四)(111.11.19)「不動產經紀人普考」~「不動產估價概要」試題暨解答……111 年-15
- (五)(111.12.10)「地方(三等)特考」~「不動產估價」試題暨解答……111 年-20

### ◎112 年度試題：

- (一)(112.04.22)「身心(三等)特考」~「土地估價」試題暨解答……112 年-1
- (二)(112.07.09)「高等(三級)考試」~「不動產估價」試題暨解答……112 年-7
- (三)(112.08.18)「不動產估價師高考」~「不動產估價理論」試題暨解答……112 年-12
- (四)(112.09.02)「原住民(三等)特考」~「土地估價」試題暨解答……112 年-17
- (五)(112.11.18)「不動產經紀人普考」~「不動產估價概要」試題暨解答……112 年-21
- (六)(112.12.09)「地方(三等)特考」~「不動產估價」試題暨解答……112 年-26

### ◎113 年度試題：

- (一)(113.07.07)「高等(三級)考試」~「不動產估價」試題暨解答……113 年-1
- (二)(113.08.16)「不動產估價師高考」~「不動產估價理論」試題暨解答……113 年-7
- (三)(113.09.07)「原住民(三等)特考」~「土地估價」試題暨解答……113 年-10
- (四)(113.11.16)「不動產經紀人普考」~「不動產估價概要」試題暨解答……113 年-14