

# 不動產估價理論 (含土地估價)

## 目錄

- ※「高考、各類三等特考」～「不動產估價」～命題大綱  
(111.01.01 考選部最新公布實施) ..... 命題大綱-1
- ※「專技人員」～「不動產經紀人考試」～命題大綱  
(105.07.27 考選部最新公布實施) ..... 命題大綱-3
- ※「專技人員」～「不動產估價師考試」～命題大綱  
(107.11.30 考選部最新公布實施) ..... 命題大綱-5

### 第一篇 不動產估價緒論

- ◎第一章 基本工具..... 1-1-1
- ◎第二章 不動產估價概念..... 1-2-1
  - ☑本章「歷屆試題」→【請詳見附錄 A (第 A-1 頁)】 ..... 1-2-4
- ◎第三章 價值與價格之分析..... 1-3-1
  - ☑本章「歷屆試題」→【請詳見附錄 A (第 A-2 頁)】 ..... 1-3-23
- ◎第四章 不動產估價原則..... 1-4-1
  - ☑本章「歷屆試題」→【請詳見附錄 A (第 A-6 頁)】 ..... 1-4-8
- ◎第五章 不動產估價程序..... 1-5-1
  - ☑本章「歷屆試題」→【請詳見附錄 A (第 A-9 頁)】 ..... 1-5-8

### 第二篇 估價基本方法

- ◎第一章 比較法..... 2-1-1
  - ☑本章「歷屆試題」→【請詳見附錄 A (第 A-11 頁)】 ..... 2-1-8
- ◎第二章 收益法..... 2-2-1
  - ☑本章「歷屆試題」→【請詳見附錄 A (第 A-15 頁)】 ..... 2-2-25
- ◎第三章 成本法..... 2-3-1
  - ☼第一節 建物估價 ..... 2-3-1

☉第二節 土地開發估價..... 2-3-22

☑本章「歷屆試題」→【請詳見附錄 A (第 A-22 頁)】..... 2-3-29

### ✧第三篇 估價綜合應用

◎第一章 宗地估價..... 3-1-1

☑本章「歷屆試題」→【請詳見附錄 A (第 A-30 頁)】..... 3-1-2

◎第二章 房地估價(含高層建築)..... 3-2-1

☑本章「歷屆試題」→【請詳見附錄 A (第 A-33 頁)】..... 3-2-9

◎第三章 土地改良物估價..... 3-3-1

☑本章「歷屆試題」→【請詳見附錄 A (第 A-37 頁)】..... 3-3-2

◎第四章 權利估價..... 3-4-1

☑本章「歷屆試題」→【請詳見附錄 A (第 A-38 頁)】..... 3-4-10

◎第五章 租金估價..... 3-5-1

☑本章「歷屆試題」→【請詳見附錄 A (第 A-41 頁)】..... 3-5-5

### ✧第四篇 大量土地之估價

◎第一章 公部門估價..... 4-1-1

☉第一節 路線價估價法..... 4-1-1

☉第二節 區段價法..... 4-1-12

☉第三節 地價政策檢討..... 4-1-27

☑本章「歷屆試題」→【請詳見附錄 A (第 A-43 頁)】..... 4-1-33

◎第二章 電腦輔助大量估價(CAMA)..... 4-2-1

☑本章「歷屆試題」→【請詳見附錄 A (第 A-48 頁)】..... 4-2-4

### ✧【附錄 A】～各章相關「歷屆試題」：

◎第一篇 不動產估價緒論

第二章 不動產估價概念～「歷屆試題」..... 附錄 A-1

第三章 價值與價格之分析～「歷屆試題」..... 附錄 A-2

第四章 不動產估價原則～「歷屆試題」..... 附錄 A-6

第五章 不動產估價程序~「歷屆試題」..... 附錄 A-9

◎第二篇 估價基本方法

第一章 比較法~「歷屆試題」..... 附錄 A-11

第二章 收益法~「歷屆試題」..... 附錄 A-15

第三章 成本法~「歷屆試題」..... 附錄 A-22

◎第一節 建物估價~「歷屆試題」..... 附錄 A-22

◎第二節 土地開發估價~「歷屆試題」..... 附錄 A-27

◎第三篇 估價綜合應用

第一章 宗地估價~「歷屆試題」..... 附錄 A-30

第二章 房地估價(含高層建築)~「歷屆試題」..... 附錄 A-33

第三章 土地改良物估價~「歷屆試題」..... 附錄 A-37

第四章 權利估價~「歷屆試題」..... 附錄 A-38

第五章 租金估價~「歷屆試題」..... 附錄 A-41

◎第四篇 大量土地之估價

第一章 公部門估價~「歷屆試題」..... 附錄 A-43

◎第一節 路線價估價法~「歷屆試題」..... 附錄 A-43

◎第二節 區段價法~「歷屆試題」..... 附錄 A-44

◎第三節 地價政策檢討~「歷屆試題」..... 附錄 A-46

第二章 電腦輔助大量估價(CAMA)~「歷屆試題」..... 附錄 A-48

★【附錄 B】~最新「歷屆試題」彙編：

◎104 年度試題

(一) (104.07.13) 「高等(三級)考試」~「不動產估價」試題暨解答... 104 年-1

(二) (104.08.22) 「不動產估價師高考」~「不動產估價理論」試題暨解答... 104 年-2

(三) (104.09.12) 「原住民(三等)特考」~「土地估價」試題暨解答... 104 年-3

(四) (104.11.21) 「不動產經紀人普考」~「不動產估價概要」試題暨解答... 104 年-4

(五) (104.12.13) 「地方(三等)特考」~「不動產估價」試題暨解答... 104 年-11

### ◎105 年度試題

- (一) (105.04.16) 「身心(三等)特考」~「土地估價」 試題暨解答 ... 105 年-1
- (二) (105.07.09) 「高等(三級)考試」~「不動產估價」 試題暨解答 ... 105 年-2
- (三) (105.08.20) 「不動產估價師高考」~「不動產估價理論」 試題暨解答 ... 105 年-3
- (四) (105.09.09) 「原住民(三等)特考」~「土地估價」 試題暨解答 ... 105 年-4
- (五) (105.11.19) 「不動產經紀人普考」~「不動產估價概要」 試題暨解答 ... 105 年-5
- (六) (105.12.10) 「地方(三等)特考」~「不動產估價」 試題暨解答 ... 105 年-11

### ◎106 年度試題

- (一) (106.04.15) 「身心(三等)特考」~「土地估價」 試題暨解答 ... 106 年-1
- (二) (106.07.11) 「高等(三級)考試」~「不動產估價」 試題暨解答 ... 106 年-2
- (三) (106.08.19) 「不動產估價師高考」~「不動產估價理論」 試題暨解答 ... 106 年-3
- (四) (106.09.09) 「原住民(三等)特考」~「土地估價」 試題暨解答 ... 106 年-4
- (五) (106.11.18) 「不動產經紀人普考」~「不動產估價概要」 試題暨解答 ... 106 年-5
- (六) (106.12.09) 「地方(三等)特考」~「不動產估價」 試題暨解答 ... 106 年-11

### ◎107 年度試題

- (一) (107.07.08) 「高等(三級)考試」~「不動產估價」 試題暨解答 ... 107 年-1
- (二) (107.08.18) 「不動產估價師高考」~「不動產估價理論」 試題暨解答 ... 107 年-3
- (三) (107.09.08) 「原住民(三等)特考」~「土地估價」 試題暨解答 ... 107 年-4
- (四) (107.11.17) 「不動產經紀人普考」~「不動產估價概要」 試題暨解答 ... 107 年-5
- (五) (107.12.15) 「地方(三等)特考」~「不動產估價」 試題暨解答 ... 107 年-10

### ◎108 年度試題

- (一) (108.04.20) 「身心(三等)特考」~「土地估價」 試題暨解答 ... 108 年-1
- (二) (108.07.07) 「高等(三級)考試」~「不動產估價」 試題暨解答 ... 108 年-2
- (三) (108.08.17) 「不動產估價師高考」~「不動產估價理論」 試題暨解答 ... 108 年-3
- (四) (108.09.07) 「原住民(三等)特考」~「土地估價」 試題暨解答 ... 108 年-4
- (五) (108.11.02) 「升等(薦任)考試」~「土地估價」 試題暨解答 ... 108 年-5
- (六) (108.11.16) 「不動產經紀人普考」~「不動產估價概要」 試題暨解答 ... 108 年-6
- (七) (108.12.14) 「地方(三等)特考」~「不動產估價」 試題暨解答 ... 108 年-11

### ◎109 年度試題

- (一) (109.07.19) 「高等(三級)考試」~「不動產估價」 試題暨解答 ... 109 年-1
- (二) (109.08.21) 「不動產估價師高考」~「不動產估價理論」 試題暨解答 ... 109 年-2

- (三) (109.09.12) 「原住民(三等)特考」~「土地估價」試題暨解答... 109年-3
- (四) (109.11.21) 「不動產經紀人普考」~「不動產估價概要」試題暨解答... 109年-4
- (五) (109.12.19) 「地方(三等)特考」~「不動產估價」試題暨解答... 109年-9

◎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-2
- (三) (110.10.09) 「高等(三級)考試」~「不動產估價」試題暨解答... 110年-3
- (四) (110.11.06) 「升等(薦任)考試」~「土地估價」試題暨解答... 110年-4
- (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-5
- (六) (110.12.11) 「地方(三等)特考」~「不動產估價」試題暨解答... 110年-9