

# 專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試各應試專業科目 命題大綱

中華民國 93 年 3 月 17 日考選部選專字第 0933300433 號公告自 94 年 1 月起  
實施

中華民國 97 年 12 月調整格式及備註文字

中華民國 107 年 5 月 1 日考選部選專一字第 1073300799 號公告修正（修正「  
民法

## 物權與不動產法規」、「土地利用法規」命題大綱)

| 專 業 科 目 數            | 共計 6 科目                    |   |
|----------------------|----------------------------|---|
| 業 務 範 圍 及<br>核 心 能 力 | 辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。 |   |
| 編 號                  | 科 目 名 稱                    | 命 題 大 綱   |
| 一                    | 民法物權與不動產<br>法規             | 一、民法物權<br>民法物權編及其施行法<br>二、不動產法規<br>(一) 不動產估價師法及其施行細則<br>(二) 土地法及其施行法（第一編至第三編）<br>(三) 平均地權條例及其施行細則<br>(四) 土地稅法及其施行細則<br>(五) 不動產估價技術規則、地價調查估計規則及土地徵收補償<br>市價查估辦法  |
| 二                    | 土地利用法規                     | 一、國土計畫法、區域計畫法及都市計畫法<br>(一) 國土計畫法及其施行細則<br>(二) 區域計畫法及其施行細則<br>(三) 都市計畫法及其施行細則<br>(四) 非都市土地使用管制規則<br>二、都市更新條例、土地徵收條例及其相關法規<br>(一) 都市更新條例及其施行細則<br>(二) 土地徵收條例及其施行細則<br>(三) 都市計畫容積移轉實施辦法<br>(四) 區段徵收實施辦法及市地重劃實施辦法 |
| 三                    | 不動產投資分析                    | 一、基本理論<br>(一) 不動產特性與市場分析<br>(二) 不動產投資分析程序<br>(三) 不動產投資財務可行性分析<br>(四) 現金流量折現分析<br>(五) 風險分析<br>(六) 不動產投資與融資、稅務、通貨膨脹<br>二、不動產投資應用<br>(一) 不動產投資組合<br>(二) 住宅及商用不動產投資分析<br>(三) 不動產證券化<br>(四) 不動產信託                  |
| 四                    | 不動產經濟學                     | 一、基本理論<br>(一) 不動產經濟概論<br>(二) 不動產市場供給<br>(三) 不動產市場需求<br>(四) 不動產租金與價格<br>(五) 地價理論<br>二、土地與不動產<br>(一) 土地使用與區位  |

|   |         |   |
|---|---------|---|
|   |         | <ul style="list-style-type: none"> <li>(二) 土地使用規劃與管制</li> <li>(三) 公共財及財產權</li> </ul> <p>三、不動產經濟應用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 不動產稅賦</li> <li>(二) 不動產管理</li> </ul>  |
| 五 | 不動產估價理論 | <p>一、估價原理及基本概念</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 形成不動產價格之因素及原則</li> <li>(二) 不動產估價程序</li> <li>(三) 估價方法</li> <li>(四) 路線價估價</li> <li>(五) 大量估價</li> </ul> <p>二、各種估價</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 房地估價</li> <li>(二) 土地改良物估價</li> <li>(三) 不動產租金與權利價值之評估</li> <li>(四) 宗地估價</li> <li>(五) 高層建築物估價</li> </ul>  |
| 六 | 不動產估價實務 | <p>一、總論</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 市場價值之評估基礎</li> <li>(二) 非市場價值之評估基礎</li> <li>(三) 估價報告書之製作</li> <li>(四) 估價師之行為規範</li> </ul> <p>二、各論</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 實質財產估價</li> <li>(二) 租賃利益估價</li> <li>(三) 廠房、機械、設施估價</li> <li>(四) 無形資產估價</li> <li>(五) 動產估價</li> <li>(六) 企業估價</li> <li>(七) 估價標的中有毒及有害物質之考量</li> <li>(八) 含文化資產之不動產估價</li> <li>(九) 農業財產估價</li> <li>(十) 特殊性財產（如高爾夫球場、大飯店、遊樂場等）估價</li> <li>(十一) 財產稅目的之大量估價</li> <li>(十二) 都市更新權利變換估價</li> <li>(十三) 土地徵收補償價估價</li> <li>(十四) 土地重劃估價</li> <li>(十五) 基地持分價值評估</li> <li>(十六) 土地分割、合併、交換估價</li> <li>(十七) 權利價值評估</li> <li>(十八) 基準地估價</li> <li>(十九) 不動產證券化目的估價</li> <li>(二十) 估價報告書審查</li> </ul> |
| 備 | 註       | 表列各應試科目命題大綱為考試命題範圍之例示，惟實際試題並不完全以此為限，仍可命擬相關之綜合性試題。   |