考選部　公告

發文日期：中華民國107年11月30日
發文字號：選專一字第1073302283號

主旨：公告修正專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試應試專業科目「不動產估價實務」科目命題大綱。

公告事項：

一、為因應實務所需，修正「不動產估價實務」科目命題大綱，詳細內容請進入考選部全球資訊網(網址:http://www.moex.gov.tw)，應考人專區/命題大綱/專技人員各應試專業科目命題大綱及參考用書項下查閱。

二、表列各應試科目命題大綱為考試命題範圍之例示，實際試題並不完全以此為限，仍可命擬相關之綜合性試題。

部長　蔡宗珍

考選部公報

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）
中華民國 107 年 11 月 30 日考選部選專一字第 1073302283 號公告修正（修正「不動產估價實務」命題大綱）

專業科目數		共計6科目
業務範圍及核心能力		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	民法物權與不動產法規	一、民法物權 民法物權編及其施行法 二、不動產法規 （一）不動產估價師法及其施行細則 （二）土地法及其施行法（第一編至第三編） （三）平均地權條例及其施行細則 （四）土地稅法及其施行細則 （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 （一）國土計畫法及其施行細則 （二）區域計畫法及其施行細則 （三）都市計畫法及其施行細則 （四）非都市土地使用管制規則 二、都市更新條例、土地徵收條例及其相關法規 （一）都市更新條例及其施行細則 （二）土地徵收條例及其施行細則 （三）都市計畫容積移轉實施辦法 （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 （一）不動產特性與市場分析 （二）不動產投資分析程序 （三）不動產投資財務可行性分析 （四）現金流量折現分析 （五）風險分析 （六）不動產投資與融資、稅務、通貨膨脹 二、不動產投資應用 （一）不動產投資組合 （二）住宅及商用不動產投資分析 （三）不動產證券化 （四）不動產信託
四	不動產經濟學	一、基本理論 （一）不動產經濟概論 （二）不動產市場供給 （三）不動產市場需求

考選部公報

		（四）不動產租金與價格 （五）地價理論 二、土地與不動產 （一）土地使用與區位 （二）土地使用規劃與管制 （三）公共財及財產權 三、不動產經濟應用 （一）不動產稅賦 （二）不動產管理
五	不動產估價理論	一、估價原理及基本概念 （一）形成不動產價格之因素及原則 （二）不動產估價程序 （三）估價方法 （四）路線價估價 （五）大量估價 二、各種估價 （一）房地估價 （二）土地改良物估價 （三）不動產租金與權利價值之評估 （四）宗地估價 （五）高層建築物估價
六	不動產估價實務	一、總論 （一）市場價值之評估基礎 （二）非市場價值之評估基礎 （三）估價報告書之製作 （四）估價師之行為規範 二、各論 （一）實質財產估價 （二）租賃利益估價 （三）廠房、機械、設施估價 （四）無形資產估價 （五）動產估價 （六）企業估價 （七）估價標的中有害及有毒物質之考量 （八）含文化資產之不動產估價 （九）農業財產估價 （十）特殊性財產（如高爾夫球場、大飯店、遊樂場、公共設施用地及公共設施保留地等）估價 （十一）財產稅目的之大量估價 （十二）都市更新權利變換估價 （十三）土地徵收補償價估價 （十四）土地重劃估價 （十五）基地持分價值評估 （十六）土地分割、合併、交換估價 （十七）權利價值評估 （十八）基準地估價 （十九）不動產證券化目的估價 （二十）估價報告書審查
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。

考選部公報