

五一、不動產估價（原：土地估價）

適 用 考 試 名 稱	適 用 考 試 類 科
公務人員高等考試三級考試	地政、公產管理
公務人員升官等考試薦任升官等考試	地政
特種考試地方政府公務人員考試三等考試	地政
公務人員特種考試原住民族考試三等考試	地政
公務人員特種考試身心障礙人員考試三等考試	地政
專業知識及核心能力	一、了解不動產估價之基本概念、經濟原則與估價程序。 二、了解不動產估價方法及其於各種土地權益之應用。 三、具備理論與實務知識，達體用兼備之目標。
命 題 大 綱	
一、估價基本概念 （一）估價之倫理規範 （二）價格形成因素 （三）價格形成之經濟原則 （四）估價程序	
二、成本法 （一）重建成本或重置成本之推估 （二）減價修正 （三）土地開發分析	
三、比較法 （一）比較案例之選取 （二）價格調整項目與方法 （三）比較價格之調整分析	
四、收益法 （一）收入與費用之推估 （二）資本化率之決定 （三）直接資本化法 （四）折現現金流量分析	
五、房地估價 （一）地價分配率 （二）樓層別效用比	

六、權利價值評估

- (一) 租賃權估價
- (二) 地上權估價
- (三) 都市更新權利變換估價
- (四) 其他權利價值評估

七、大量估價

- (一) 基準地估價
- (二) 路線價估價法
- (三) 特徵價格法
- (四) 區段價法

備註

表列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。