

## 不動產估價師

### 不動產估價師 聚光燈

學歷科系：專上，地政、土地管理、市政、建築或都市設計相關科系。

經歷條件：不動產估價工作，非常依賴相關經驗知識之累積，必須通過考試取得專業「不動產估價師」證照外，並且有兩年的估價實務經驗，在領有不動產開業證書後，始能正式執業。

專業能力：對於不動產的市場行情資訊有一定程度的了解，另外對於地政相關法令必須要很熟悉，並具有很強的邏輯分析能力，才能精確地做出合理客觀的估價。

性格速寫：須具有獨立作業之精神、虛心正面思考方式，最重要的須有良好的操守。

工作環境：不動產估價師必須應客戶的需求實地鑑價。這個工作常常需要到各地跑來跑去，或者是配合客戶在假日期間鑑價。一回辦公室就忙著寫鑑價報告，加班是常有的事。

分佈產業：以不動產業為主。

薪資條件：新人起薪約為 25000 元，依主計處統計 93 年 5 月不動產及租賃業平均薪資為 37302 元。

未來前景：不動產估價證照制度實施後，使得不動產估價師如同律師、會計師一樣，躋身專業人士之列，身價水漲船高。加上大環境的利多因素，如開放國外資產管理公司來台購買銀行不良債權抵押品等，更帶動不動產估價的市場需求。

必備證照：必須參加「專門職業及技術人員高等考試不動產估價師」考試或「專門職業及技術人員特種考試不動產估價師」考試取得相關證照。

職訓課程：坊間有開設不動產估價師學分班

## 不動產估價師漸趨熱門

國內不動產估價市場目前的營業額大約有 4 億多元的規模，但是近年的不景氣，卻反而造就不動產估價市場的商機，除了之前國內不少營建業者紛紛跳票、倒閉，各金融行庫為降低放款與呆帳風險，急需鑑定業者的專業評估以確保債權之外，在法拍屋估價市場與房屋買賣市場上要求鑑定業者估價的案件也突然爆增。

另外，近兩年不動產相關政策法案陸續通過，包括政府研擬土地徵收價格比較市場、「都市更新條例」通過、資產管理公司的引進等，所引發包括不動產證券化、容積移轉、公家部門估價等商機，都是估價師事務所一展鴻圖、擴大市場的大好機會。

「不動產估價師法」在民國 89 年 10 月 4 日公布施行，該法規定，未來上市上櫃公司的資產重估、關係人交易、公告地價、都市更新、信託、政府土地徵收、法院拍賣、銀行核貸擔保品等相關事項，都需經過估價師鑑定、簽證後始發生效力。亦由於企業申請上市風氣日盛，資產評估需求殷切，加上一般不動產價值評估，商圈發展評估等案件不斷，使得不動產鑑定市場自民國 80 年起即日趨熱門，不但不動產鑑定公司如雨後春筍般冒出來，甚至一般做財務調查的徵信公司也紛紛加入搶食市場大餅的行列。最近，隨著國營事業民營化風潮日盛，國營事業反而成為很多不動產鑑價業者最大的客戶。

## 不動產鑑定需通曉多種知識

不動產估價師的主要工作在從事不動產評估，包括土地建築物評估、土地資源評估、建築設備、廠房評估等。在接到案子後，不動產估價師必須實地勘查、蒐集當地市場情報資訊、了解標的物是否有變更使用限制等，提供客觀的鑑價報告。

而不動產鑑定是一項非常專門的行業，不但必須通曉舉凡地質、建材、都市計劃、交通運輸、旅遊發展、農工漁牧所需要的日照、雨量、運銷等各種知識，更必須如同會計師、律師般、扮演簽證、估價與仲裁的獨立客觀角色。許多資深的不動產鑑價師，更將自己提升至不動產管理顧問的角色，與許多大公司簽定長期顧問契約，一旦政府發布任何新土地政策或法令，他們立即對該公司決策階層做簡報，提供不動產規劃的諮商、顧問。又如，一家公司決定將工廠遷至大陸或東南亞，原來的廠房究竟應出售、出租，改建成購物中心，或想辦法變更都市計劃用地，改為住宅區，興建房屋出售，都是不動產鑑價師都要提出建議。

雖然未必每一位不動產鑑價師對房子和土地，都狂熱地喜好，然而在一位優秀的不動產鑑價師眼裡，不動產鑑價絕不是「市場調查」，而必須能同時評估出該不動產的發展性。一如世界上絕沒有兩位完全相像的人，在不動產鑑價師心目中，世界上也沒有完全一樣的兩筆土地，或兩幢房子。即使格局完全相同的同大樓的兩間不同房子，也因為一在左，一在右；或一在上，一在下，而有所差別。

不動產業隨著法令制度和社會環境而不斷改變，除了專業領域的知識外，不動產鑑價師也必須對新的知識領域充滿好奇心，對每一間廠房、每一筆土地、每一幢房屋，都當作是一項新的挑戰般面對。

### 房地產景氣不影響不動產估價

不動產估價雖有一定的行情，但也視估價物的價值規模大小，而有差別。一般買賣時估價為一千萬元以下的房屋，收費只有五千元左右。然而由於房屋仲介公司每每提供免費的「估價」，因而這種個人戶的客戶，反而不多。至於價值一億元左右的廠房，鑑價費用則約需三萬元左右。待遇不高流動率高過去幾年間，不動產鑑價師因房地產業景氣而炙手可熱，成為新興熱門行業。房地產業不景氣時，不動產鑑價業是否也會隨之低迷？據業者表示，所受的影響有限。原因是，買氣旺時，買方會需要不動產鑑價師的估價；房地產不景氣，賣的人較多時，賣方也需要不動產估價師的鑑價。倒是每年房地產的旺季，農曆年前的一兩個月，也正是不動產估價業最忙碌的時期，業績與接案量約為一般時期的兩倍。相對的，開年後的頭一兩個月，也是業績最少的淡季。

### 入行起薪不高

不動產鑑價業是一門起薪不高而又必須不怕辛苦的行業，除了必須具備一定的地政專業背景外，經驗的累積和準確的判斷力尤為重要，因而一定時間的磨練不可或缺。通常一位不動產鑑價師的養成，至少需時兩年，兩年之內很難成氣候或單獨作業。這一段「學徒」期的起薪，每月只有 25,000 元上下，遠低於房屋仲介業的保障底薪 35,000 元，外加紅利、獎金。因而不動產鑑價業新進人員的流動率相當高，尤其是前半年間，幾乎高達 50%，反而是入行愈久愈穩定。經過兩年磨練出師後的員工，流動率不高，月薪也至少在四萬元以上。

此項工作須得經常至現場從事測量、評估，因為出外勤頻率高，不動產鑑價師以男性占多數，女性不動產鑑價師可能只有二成左右。然而，隨著不動產鑑價

業的日益趨向資訊整合與資料的收集分析，細心、有耐性而擅長分析、評估的女性，在不動產鑑定業的發揮空間，反而愈來愈大。

## 不動產估價師考試

不動產估價師的考試目前分為專技高考與專技特考兩種，高考的考試資格為：

- 1.專科以上不動產估價、地政、土地資源、土地管理、不動產經營、土地管理與開發、建築、資產(管理)科學科、系、組、所畢業者。
- 2.專科以上相當科、系、組、所畢業，並曾修習相關學科至少六科，每學科至多採計三學分，合計 18 學分以上，有證明文件者。自中華民國 93 年 7 月起，其中須包括不動產估價或土地估價。

特考的考試資格為大專以上畢業，且於民國 89 年 10 月 4 日不動產估價師法公布實施前已從事不動產估價業務滿三年。考試科目包括：一、國文（論文與閱讀測驗）二、民法物權與不動產法規（包括不動產估價師法、土地法、平均地權條例、土地稅法及其附屬法規）。三、土地利用法規（包括區域計畫法、都市計畫法、都市更新條例、土地徵收條例及其附屬法規）。四、不動產投資與市場分析。五、土地經濟學。六、不動產估價理論（包括高層建築物估價）。七、不動產估價實務。