第④-4 篇：不動產估價師證照考試的(介紹說明)：

1. 不動產估價師考試(是什麼)？

- 不動產估價師考試(官方名稱為**專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試**)是台灣考選部舉辦的國家**專技高等考試**。這項考試屬於國家級的**最高階證照資格**考，而非分發工作的就業考。通過考試並取得**估價師證書**後，便具備合法的專業資格，可以獨立經營**不動產估價師事務所**。
- 依據台灣法律規定，涉及法院拍賣、銀行放款、企業資產重估、都市更新、土地徵收等重大資產評估時，都必須由法定的**不動產估價師**簽證，才具備法律效力。這張證照是不動產領域中，與建築師、都市計畫技師並列的**頂級黃金證照**。

2. 不動產估價師證照考試的(核心特色)：

- **考試流程與及格標準：**

  考試每年固定於 8 月舉辦一次，採取筆試制度。這項考試屬於**資格考**，考生不需要與他人競爭名額，只要成績達到及格標準即可取得證照：
  - **及格標準**：總成績滿 60 分即為及格。
  - **計算方式**：專業科目平均成績佔 90%，共同科目(國文作文)成績佔 10%。
  - **題型設計**：屬於專技(高考)級別，除了國文考作文外，其餘 6 門專業科目(全為申論題與計算題)，沒有任何選擇題，考試難度與深度在不動產各類證照中位居榜首。
  - **扣分限制**：如果專業科目中有一科成績為 0 分，或是總成績未滿 60 分，則不予及格。
- **報考資格與嚴格學歷限制：**

  與**地政士、不動產經紀人**不同，**估價師考試**對報考者的背景有嚴格限制，高中職學歷無法直接報考，必須具備以下條件之一：
  - **相關科系畢業**：公立或立案之私立**專科以上**學校，或是經教育部承認之國外專科以上學校(地政、土地資源、不動產估價、都市計劃、資產管理、法律、商業、經濟)等**相關科系**、組、所畢業，領有畢業證書者。
  - **跨科系修滿學分**：非上述科系畢業，但曾在專科以上學校修習過指定的三個學門(估價學門、法學學門、地政與經濟學門)，總計修滿 6 科且達 18 學分以上，並持有學分證明書者。
- **證照價值與就業優勢：**
  - **獨立執業與高薪簽證**：取得**估價師資格**並具備 2 年以上估價實務經驗後，可申請**開業證照**。可以自行開設事務所，受理大企業、銀行或政府機關的委託案，按件計酬，收入非常優渥且地位崇高。
  - **頂級金融與建設業職缺**：不打算創業的估價師，在各大金控銀行(法金與鑑價部門)、外商資產管理公司(如戴德梁行、仲量聯行等)、上市櫃建設公司、都市更新諮詢公司中，都是極度受到禮遇的高階專業人才，升遷與起薪皆高於一般職員。
  - **不動產證照大滿貫**：許多地政、不動產本科系的學生，會將**不動產經紀人(11 月)**、**地政士(6 月)**作為前置練兵考試，最終以拿下**不動產估價師(8 月)**作為職涯發展的終極目標。

3.不動產估價師考試的(報名日期、考試日期)：

- **不動產估價師招考的報名日期與考試日期：**
  - **115 年不動產估價師證照考試：**
    - **報名日期**：115 年 5 月 12 日至 115 年 5 月 21 日，一律採網路線上報名。
    - **考試日期**：115 年 8 月 15 日至 115 年 8 月 17 日。
  - **116 年不動產估價師證照考試：**
    - **報名日期**：預定於 116 年 5 月中旬公告報名(待公告)。
    - **考試日期**：預定於 116 年 8 月中旬舉行考試(待公告)。

4.不動產估價師考試的(報名資格、考試場地)：

- **不動產估價師招考的報名資格：**
  - **學歷與科系限制(具備下列資格之一者)：**
    - **本科系畢業**：公立或立案之私立**專科以上**學校，或符合教育部採認規定之國外專科以上學校地政、土地資源、土地管理、不動產經營、都市計劃等系、組、所畢業，領有畢業證書者。
    - **跨科系修滿學分(非本科系必備)：大專以上**學校非上述科系畢業，但曾修習土地估價(不動產估價)、土地法(或土地登記)、土地經濟學(或不動產經濟學)、不動產投資、統計學(或計量經濟學)、會計學(或經濟學)、民法概要(或民法物權編)等 7 領域學科，核心修滿 5 科以上，且合計達 15 學分以上，並有學分證明書者。
- **不動產估價師招考考試場地：**
  - **三大主力考區**：本考試配合考生全台就近應試，共分設臺北考區、臺中考區、高雄考區三大考區同時舉行。
  - **考場安排**：考生可在網路報名時自由選定考區。實際應試的學校、教室與詳細地址，會登載於考試前開放下載的**考試通知書(准考證)**中。

5.不動產估價師考試的(招考類科、考試科目)：

- **招考類科：**
  - **不動產估價師**(單一類科，需專科以上地政、建築等相關科系畢業，或修滿不動產估價等核心學分方可報考)。
- **考試科目與題型：**
  - **普通科目(佔總成績 10%)**
    - **國文(作文與測驗)**：採**混合式試題**(作文占 60%、測驗/選擇題占 40%)。
  - **專業科目(各科均分，採申論式試題，共佔總成績 90%)**
    - 民法物權與不動產法規。
    - 土地利用法規。
    - 不動產投資分析。
    - 不動產經濟學。
    - 不動產估價理論。
    - 不動產估價實務。
- **專業科目核心命題大綱範圍：**
  - **民法物權與不動產法規**：包含民法物權編與其施行法、不動產估價師法、土地

法、平均地權條例、土地稅法(及其施行細則)、不動產估價技術規則及地價調查估計規則。

- **土地利用法規**：包含區域計畫法、都市計畫法、國土計畫法、都市更新條例、土地徵收條例、非都市土地使用管制規則等。
- **不動產投資分析**：著重不動產投資理論、財務分析、市場分析、風險與報酬評估、資金籌措與不動產證券化。
- **不動產經濟學**：涵蓋都市經濟學與土地經濟學理論、不動產市場供需分析、地租與地價理論、土地政策經濟效果分析。
- **不動產估價理論**：三大核心估價方法(比較法、收益法、成本法)、非市場價值評估、各類權利估價理論與估價報告書規範。
- **不動產估價實務**：依據估價技術規則，針對各類實質財產(土地、建物、廠房)、都市更新權利變換、土地徵收補償、重劃或特殊性財產(如飯店、高爾夫球場)進行具體估價案例的實作與計算。

6.不動產估價師考試的(錄取名額)：

- 113 年(錄取名額)： 72 人。
- 114 年(錄取名額)：38 人。
- 115 年(錄取名額)：待公告。

7.不動產估價師考試的(報名人數.錄取人數.錄取分數.錄取率)：

- 113 年
  - 報名人數：512 人。
  - 到考人數：299 人。
  - 錄取人數：72 人。
  - 錄取分數：總成績滿 60 分。
  - 錄取率：24.08%。
- 114 年
  - 報名人數：569 人。
  - 到考人數：343 人。
  - 錄取人數：38 人。
  - 錄取分數：總成績滿 60 分。
  - 錄取率：11.08%。
- 115 年
  - 報名人數：待公告。
  - 到考人數：待公告。
  - 錄取人數：待公告。
  - 錄取分數：待公告。
  - 錄取率：待公告。

- **頂級證照，物以稀為貴：不動產估價師**報名人數，常年維持在 500 人上下，遠少於地政士與經紀人。根據內政部地政司最新統計，全國目前取得證書的總人數僅約 750 人左右，屬於極高專業、高進入門檻的**金飯碗**證照。
- **到考率偏低**：因為共有 6 科專業科目(全申論題題型)，備考難度極高，歷年實際到考率大約只有 55%~60%，許多考生會在考前因準備不足而選擇缺考。

- **113 年罕見大爆發**：113 年因考題(如不動產經濟學或土地利用)較為平易近人，單年錄取人數飆升至 72 人，錄取率衝上 24.08%，創下歷史次高紀錄；而其他多數年份的常態錄取率都壓在 6%~8%之間。

- **成績採計與硬性門檻規則**
  - **及格公式**：普通科目佔 10%＋專業科目六科平均佔 90%，合併達 60 分。
  - **專業考科(共六科)**：民法物權與不動產法規、土地利用概要、不動產投資分析、不動產估價理論、不動產估價實務、經濟學。
  - **淘汰紅線**：任何一科得 0 分，或專業科目平均成績未滿 50 分，一律不予及格。

8.不動產估價師考試的(薪水待遇與福利津貼)：

- **薪資待遇**：
  - **受雇於不動產估價師事務所**：
    - 估價助理/無執照新手：月薪約 32,000 元至 38,000 元(主要負責土地或建物外勤現勘、資料蒐集與協助報告書初稿)。
    - 初階估價師(考取執照並具有 2 年實務經驗)：依法取得**開業證書與簽證權**後，月薪調升至 50,000 元至 65,000 元，此時年薪總額中位數約為 70 萬元。
    - 合夥/儲備合夥估價師(10 年以上資歷)：月薪資上看 70,000 元至 100,000 元，具備大型專案主持能力。
  - **任職於一般企業(金融機構消金部、知名建商、壽險公司)**：
    - 負責商業不動產投資評估、資產重估、或銀行巨額抵押放款風險審查。
    - 月薪約 45,000 元至 75,000 元不等；若進入金控總部或壽險體系，加計固定 14 個月與高額年終，年薪可達 90 萬至 120 萬元。
  - **獨立合夥開業(高獲利金字塔)**：
    - 收入完全採專案论件计酬。基本買賣、作價入股、或裁判參考估價基本費每件自 30,000 元至 35,000 元起跳；而最賺錢的**都市更新權利變換、大型聯開容積代金估價案**，單一大型專案的總收費便高達數十萬甚至上百萬元。
    - 隨政策推動大都更時代，案源龐大，案源穩定的開業估價師年收入可坐收 200 萬元以上。
- **獎金與酬勞制度**：
  - **報告書結案分紅**：事務所除了固定的年終獎金，常態會依據受雇估價師所經手、撰寫並成功結案交付的**估價報告書**件數與難易度，核發專案結案獎金。
  - **專案招標分成**：估價師若協助事務所爭取到政府機關公開評選的**市地重劃、區段徵收**等跨國或公辦大型查估專案，可按照專案招標總金額獲得極高比率的變動酬勞。
- **福利津貼與職業優勢**：
  - **專技證照專業加給**：在重視證照的事務所或金融機構中，一入職只要擁有**不動產估價師執照**，每月可立馬享有 5,000 元至 10,000 元不等的專屬證照專業加給。
  - **油資、車資與差旅全額補貼**：由於估價師的工作核心包含大量的高頻率外勤工作(至現場進行土地與建物狀態查勘、環境分析)，事務所皆提供高額的油資補助、過路費、機車損耗補貼或實支實付差旅費。
  - **估價助理人員常態化制度**：立法院近年已三讀通過《不動產估價師法》部分條文修正草案，正式建立**不動產估價助理員制度**。這項法規福利能大幅減輕估價

師繁雜的內外業庶務負擔，讓有證照的估價師得以專注在最高階的**價格審視與決定**。

- **卓越的職場社會地位與人脈：**估價師日常接觸的多是上市櫃建商老闆、銀行高層、法院法官或都市更新實施者。累積的專業人脈極具價值，不少人靠此精準眼光投資房地產致富。

9.不動產估價師考試的(工作內容與分發單位)：

● 職涯就職管道(無統一分發)

不動產估價師屬於不動產界含金量極高的(黃金證照)。國家考試及格並具備 2 年以上估價實務經驗後，即可向內政部申請(發給設立登記證書)並加入公會執業。主要管道如下：

- **不動產估價師事務所(最核心就業管道)：**進入全台各大型聯合估價師事務所(如戴德梁行、高力國際、世邦魏理仕等外商五大行，或本土大型聯合事務所)擔任估價師或副理。
- **銀行及金融機構(總行高級審查幹部)：**進入各大公股、民營銀行之總行**風險管理部、徵授信審查部**或**建經公司**，專責處理數億元以上重大放款案的不動產價值覆審。
- **建設公司與土地開發企業：**在大型建商內部擔任資深土地開發經理或法務專才，主導都市更新、危老重建之初期土地價值評估。
- **政府機關約聘與公共評議：**受邀擔任各縣市政府**地價評議委員會**、**都市更新審議委員會**的外部專業專家委員，協助政府評定公告土地現值或徵收補償費。
- **自行創業(開設事務所)：**依據《不動產估價師法》，具備證照與合法年資者即可自行開所，承接法院拍賣估價、企業資產重組等高報酬案件，收入天花板非常高。

● 核心工作內容(依日常實務與法規分工)

根據現行法規，涉及公開發行公司之重大資產變更、都市更新及法院強制執行時，其不動產價值鑑定**依法必須由不動產估價師簽證**。核心業務包含：

- **實地勘查與產權產權調查(外勤核心)：**
  - 實地前往標的物現地勘查，紀錄土地地形、周邊公共設施、臨路狀況、建物結構及使用現況。
  - 調閱地籍圖、土地建物謄本、都市計畫分區證明，釐清有無地上權、抵押權設定或法令開發限制(如容積管制、禁限建)。
- **市場商情搜集與三大估價法分析(內勤核心)：**
  - 運用內政部實價登錄系統及實體商情，搜集周邊類似不動產的成交案例、租金行情與營造施工成本。
  - 嚴格依據《不動產估價技術規則》，交叉運用**比較法**(與市價案例比較)、**收益法**(由未來租金投報率還原價值)及**成本法**(土地成本加上建物折舊重建成本)進行嚴謹的數據計算與權重調整。
- **都市更新與權利變換估價(前瞻高階業務)：**
  - 在都市更新專案中，專責評估都更前**舊建物的價值比例**，以及都更完成後**新建物與土地的總價值分配**。這關係到地主與建商之間的權利分配，是極重專業與抗壓性的核心任務。
- **製作並簽署(不動產估價報告書)：**

- 將所有調查、分析與計算結果彙整成具備法律效力的**估價報告書**，由估價師本人親自簽章簽證。此報告書廣泛應用於：法院財產拍賣底價訂定、銀行重大授信、企業財報資產重估、跨國企業投資決策及財產繼承糾紛。