

表件 1

不動產估價師 類科 職能分析—職務內涵

一、關鍵目的之意涵：

主要在描述職業領域的獨特貢獻，如同任務陳述，非常清楚的列出組織想要達成的目標。關鍵目的是一個職業領域的目的、任務、貢獻或理想，是職業領域內所有成員共同追求的目標，並具備社會大眾所認同的工作核心價值。

討論主題	關鍵目的(工作任務)/工作項目/資格條件			
討論內容	<p>◎關鍵目的(工作任務)： 依據「不動產估價師法」等相關法規規定，受委託運用適當之估價方法，公正客觀評估及分析土地、建築改良物、農作改良物及其權利價值、價格，以保障相關權利人權益。</p> <p>◎工作項目： 受委託人之委託先確定估價基本事項，擬定估價計畫後，依計畫進度進行相關資料蒐集，並至現場確認勘估標的狀態，整理、比較、分析相關資料，運用估價方法推算勘估標的價格，決定勘估標的價格，製作估價報告書交付委託人。</p> <p>業務範圍： 一、不動產抵押擔保物之估價。 二、不動產買賣交易之估價。 三、不動產拍賣之估價。 四、都市更新權利變換前後不動產價值之估價。 五、土地開發（土地重劃、區段徵收等）之權益價值估價。 六、政府公共工程徵收補償之估價。 七、不動產證券化之不動產價值估價。 八、企業併購不動產價值之估價。 九、企業投資以不動產作價入股之估價。 十、公有不動產標、讓售價值之估價。 十一、移民國外有關不動產之估價。 十二、不動產權利(地上權、使用權、租賃權)之估價。 十三、地價基準地之估價。 十四、其他有關土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價。</p> <p>◎資格條件： 1.專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試及格，領有不動產估價師證書及具有二年以上估價經驗者。 2.具有專業熱誠及道德操守。</p>			
內	檢核項目	有	無	備註

容 自 我 檢 核	對工作者技術的期望	√		
	對工作者處理偶發事件的期望	√		
	對工作者能在工作中處理不同工作活動的期望	√		
	對工作者處理工作環境介面的期望	√		

表件 5

不動產估價師 類科職能分析內涵表

關鍵目的	主要功能（職責）	次要功能（任務）
依據「不動產估價師法」等相關法規規定，受委託運用適當之估價方法，公正客觀評估及分析土地、建築改良物、農作改良物及其權利價值，以保障相關權利人權益。	確定估價基本事項	確定勘估標的內容
		確定價格日期
		確定價格種類及條件
		確定估價目的
	擬定估價計畫	確定作業步驟
		預估所需時間、人力、經費
		擬定作業進度表
	執行估價作業	蒐集資料（包括勘估標的基本資料、影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素、相關交易、收益及成本資料）
		確認勘估標的狀態(現場勘查)
		整理、比較、分析資料
		運用估價方法推算及決定勘估標的價格
		製作估價報告書
	管控作業進度	按作業進度表執行工作
		指導工作進行
		資料查證及確認
		監督作業品質
	說明估價結果	向委託者、權利關係人或政府機關等說明估價內容及成果
		提供估價專業意見諮商

註：表格如不敷使用，請自行複製

表件 7

不動產估價師 類科職能分析內涵意見確認表

<p>1. 任務(tasks)：指完整描述該職務所從事的工作範圍者，包含日常例行性及特殊性之工作內容</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 估價計畫擬定、執行及進度控管，確保作業品質及進度 • 蒐集、調查相關資料（包括勘估標的基本資料、影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素、相關交易、收益及成本資料） • 前往現場勘查及確認勘估標的狀態 • 查訪在地不動產相關從業人員，掌握市場脈動 • 整理、比較、分析資料 • 運用軟體及相關工具輔助估價 • 運用估價方法推算及決定勘估標的價格 • 製作不動產估價報告書 • 向委託者、權利關係人或政府機關等說明估價內容及成果
<p>2. 工具與科技(tools & technology)：指從事該職務工作時，所需使用之操作工具與應用軟體系統科技等項目</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 文書處理軟體 • 財務分析軟體 • 圖形影像處理軟體 • 統計應用軟體 • 地理資訊系統
<p>3. 知識(knowledge)：從事職務工作時應用其所習得相關學科知識，如行政、管理、數理、藝術等</p>
<p>核心學科：不動產估價(理論)、不動產估價實務</p> <p>相關學科：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 不動產法領域：包括土地相關法規、都市計畫及區域計畫法規、民法等。 • 土地利用領域：包括土地利用、地籍管理、都市更新、不動產開發

開發、土地使用計畫與管制或土地分區使用管制、建築法規等。

- 不動產投資與市場領域：包括不動產經營管理、不動產投資、不動產市場調查分析、不動產金融、不動產財務分析等。
- 不動產經濟領域：包括經濟學、總體經濟學、個體經濟學、不動產經濟學、土地經濟學、不動產經濟分析或土地經濟理論與分析。

4. 技能(skills)：從事該職務工作所需之如基礎技巧、複雜的問題解決技巧、人際技巧

- 邏輯思考與分析：運用邏輯及推理，分析各估價方法估值可性度及決定勘估標的價格。
- 判斷與決策：考量潛在行動方案之成本效益因素，並做成最適判斷。
- 閱讀理解：瞭解工作相關資料意涵。
- 主動傾聽：專注於他人講述，理解言談的重點，適當提問且不打斷。
- 時間管理：對於本身及他人的時間進行有效管理。
- 主動學習：對於現有或未來問題解決或決策制定的新資訊與意涵。
- 人際技巧：積極熱誠、激勵士氣、建立人際網路。

5. 能力(abilities)：從事該職務工作時所需要的具體能力項目，包含智力、肢體及感官等

- 問題解決：確認複雜問題並檢視相關資訊，發展並評估可行的估價計畫。
- 口語及文字理解：傾聽、閱讀或理解他人講述文句中的資訊或概念的能力。
- 問題敏感度：觀察政經環境及地理環境等變化，並能區辨問題即將或已發生之能力。
- 資訊次序化：能依據規範將事務或行動方案進行妥善地安排的能力。
- 邏輯、歸納、數理推理：將許多資訊整理成為一般通則或形成結論採用適當的數學方法與工具解釋的能力，包含在不相關事件中找出

<p>相互關係。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 資訊應用：能夠運用資訊方法與工具來分析及解決問題的能力。 • 口語及文字表達：透過言語或文字使他人瞭解自己所欲表達的資訊與概念的溝通能力。
<p>6. 工作活動(work activity)：該職務之所從事之動態性工作項目描述</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 資料蒐集與分析：從各種管道調查、蒐集、獲取資訊並運用輔助工具分析資料之可信度及判斷是否採用。 • 現場勘查：前往現場勘查，以確認勘估標的狀態。 • 內、外部溝通：與組織內、外部成員進行溝通，向委託者、相關權利人、政府及其他外部單位進行估價作業、估價成果等之解說，透過面對面、書面、電話或電子郵件等各種管道交換訊息。
<p>7. 工作環境(work context)：該職務之從業工作環境說明</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 時間多樣化：白晝、夜晚、非假日、假日。 • 空間多樣化：包含室內行政作業、簡報說明及戶外現場勘查。
<p>8. 基本工作需求(job zone)：工作者在從事某職業時，需具備該職業領域的經驗性背景資料，如教育經驗、經歷、曾受訓練、相關證照、證書或授課時數等</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 教育經驗：專科以上修習不動產估價相關課程一定學分。 • 資格、經歷：專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試及格，領有不動產估價師證書、具有二年以上估價經驗，並取得不動產估價師開業證書、不動產估價師公會會員證書。
<p>9. 興趣領域(interests)：從事該職務之工作者所屬職業興趣人格類型</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 務實型：必須實事求是，認真踏實，具有坦率、實際、穩健、謙虛、堅毅等特徵。 • 積極型：對工作具有高度熱忱，能採取積極行動力，達成工作目標。 • 研究型：對於估價技術及品質之提升，具研究興趣及能力，尋求更佳解決方式。
<p>10. 工作風格(work style)：從事該職務所需展現之工作特性，包含誠信、</p>

分析思考等項目

- 誠信正直：重視誠信與道德規範、具有責任感，使各界信任、信賴。
- 積極熱忱：對工作有高度興趣與成就感，採取積極之行動力，達成工作目標。
- 邏輯推理：分析資訊，採用邏輯方式處理工作相關議題與問題。
- 專注細節、力求完善：對於細節的關注，縝密、竭力完成工作任務。
- 應變力及抗壓力：面對及處理障礙、接受評論、並沉著且有效率地在高度壓力環境下工作的能力。

11.工作價值(work value)：對於從事該職務工作者可獲得之價值

- 專業形象獲得社會尊重與認同之成就感：熟悉估價理論與實務，涉獵各種相關領域之知識，隨時掌握市場脈動，可協助社會維護交易安全，保障相關權利人權益。
- 挑戰性：勘估標的具有多樣性之特色，其估價方法及程序各有不同，甚具挑戰性。
- 前瞻性：社會對於估價專業者之需求日益增加，工作穩定性及前瞻性良好。