

您好：

不動產估價受委託方影響的情形各國皆有，其可能增加估價師資訊來源，也可能要求估值配合調整。此份問卷不在討論其正負面影響，僅針對銀行因抵押擔保放款委託估價，探討估價師與委託方之互動行為，進行跨國研究。問卷內容僅作為研究之用，懇請撥冗填寫，並請於 3/16 前回覆，謝謝。

政治大學地政學系副教授 陳奉瑤
政治大學地政學系研究生 楊珮欣 敬上
聯絡方式：0958207229
Email:95257009@nccu.edu.tw

基本資料

1. 請問您的年齡？
☐ (1) 30 歲以下 ☐ (2) 30~40 歲 ☐ (3) 40~50 歲 ☐ (4) 50~60 歲 ☐ (5) 60 歲以上
2. 性別？ ☐ (1) 女 ☐ (2) 男
3. 請問您的教育背景(勾選)：
☐ (1) 大學以下 ☐ (2) 大學 ☐ (3) 碩士 ☐ (4) 博士
4. 請問您專職從事不動產估價幾年？ _____ 年
5. 您是否有機會與委託方（業主或委託人）直接接觸？☐ (1) 是 ☐ (2) 否
6. 你近半年內承辦銀行抵押貸款業務比例大約佔總業務的比例（以金額計算）？
借方（投資開發公司、建設公司等）委託：占 _____ 成
貸方（銀行）委託：占 _____ 成，其中本國銀行占 _____ 成，外商銀行占 _____ 成
7. 請問您所服務的事務所或估價部門，有幾位估價人員？
☐ (1) 1 個 ☐ (2) 1~5 個 ☐ (3) 5~10 個 ☐ (4) 10~20 個
8. 請問您在公司裡的職稱相當於：
☐ (1) 估價師 ☐ (2) 中階主管 ☐ (3) 高階主管
9. 請問您於 2006 年從事不動產估價的年收入？（包含獎金等其他收入，此問卷不記名，目的在進行跨國研究，請詳實填寫。單位為美元（台幣兌美元約為 33：1））
☐ (1) \$10,000 以下 ☐ (2) \$10,000~\$18,000 ☐ (3) \$18,000~\$36,000
☐ (4) \$36,000~\$54,000 ☐ (5) \$54,000~\$72,000 ☐ (6) \$72,000 以上
10. 請問您非基本薪資（獎金、紅利或其他特殊表現報酬）佔年所得比例？
☐ (1) 10%以下 ☐ (2) 10%~20% ☐ (3) 20%~30% ☐ (4) 30%~40%
☐ (5) 40%~50% ☐ (6) 50%~60% ☐ (7) 60%~70% ☐ (8) 70%~80% ☐ (9) 80%以上

請您就對於國內整體估價業之認知，對於下列現象分別勾選是否同意這些說法

非常不同意 不同意 無意見 同意 非常同意

(1)委託方要求預估服務是一個普遍的現象。

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

謝謝您的協助！

- | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| (2) 估價事務所提供預估服務是一個普遍的現象。 | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (3) 估價事務所習慣上在出報告書前會先將估值知會委託方。 | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (4) 委託方要求對於估值的高低進行討論，是一個普遍的現象。 | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (5) 估價事務所配合委託方要求，對估值進行調整是一個普遍的現象。 | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

估價受委託方潛在影響，主要受到受託方(提供服務者)的特性、委託方(客戶)特性、所提供服務的特性、外部環境特性等影響，請就您對於國內整體估價業之認知，分別勾選是否同意以下這些說法。

一、受託方（提供服務者）特性

非常不同意 不同意 無意見 同意 非常同意

- | | | | | | |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| (1) 規模較大的事務所，對自己的估值較有信心。 | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (2) 年資較久的事務所，對自己的估值較有信心。 | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (3) 聯合事務所，對自己的估值較有信心。 | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (4) 無業績壓力的事務所，對自己的估值較有信心。 | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (5) 經驗豐富的估價師，對自己的估值較有信心。 | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (6) 區域熟悉程度較高的估價師，對自己的估值較有信心。 | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (7) 資訊取得管道較充份的估價師，對自己的估值較有信心。 | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (8) 無業績壓力的估價師，對自己的估值較有信心。 | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

二、委託方(客戶)特性

非常不同意 不同意 無意見 同意 非常同意

- | | | | | | |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| (9) 對估價行業熟悉度較高的委託方，要求調整估值的情形較明顯。 | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (10) 對受託事務所熟悉度較高的委託方，要求調整估值的情形較明顯。 | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (11) 對事務所收入影響較大的委託方，要求調整估值的情形較明顯。 | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (12) 屬長期客戶的委託方，要求調整估值的情形較為明顯。 | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (13) 投資類型的委託方，要求調整估值的情形較為明顯。 | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (14) 不動產相關專業知識較多的委託方，要求調整估值的情形較明顯。 | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (15) 掌握不動產資訊較多的委託方，要求調整估值的情形較明顯。 | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

三、所提供服務的特性

非常不同意 不同意 無意見 同意 非常同意

(16) 估價目的為顧問諮詢者，委託方要求調整估值的情形較明顯。

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

(17) 估價目的為抵押放款者，委託方要求調整估值的情形較明顯。

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

(18) 估價目的為資產（NPL）評價者，委託方要求調整估值的情形較明顯。

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

(19) 委託案件之收費較高，委託方要求調整估值的情形較明顯。

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

(20) 市場行情較明確的不動產，可調整估值的價格區間較小。

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

(21) 委託案件收費較高的不動產，可調整估值的價格區間較小。

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

四、外在環境特性

非常不同意 不同意 無意見 同意 非常同意

(22) 不動產估價師法的規範，減少委託方影響估值的機會。

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

(23) 估價技術規則的規範，減少委託方影響估值的機會。

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

(24) 估價技術公報的規範，減少委託方影響估值的機會。

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

(25) 估價公會的約束，減少委託方影響估值的機會。

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

(26) 業務來源的充足，減少委託方影響估值的機會。

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

(27) 估價業收費的合理性，減少委託方影響估值的機會。

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

(28) 交易資訊的透明，減少委託方影響估值的機會。

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

請就您所接觸的估價業務之中，委託方所帶給您的壓力來源，分別勾選是否同意這些說法

非常不同意 不同意 無意見 同意 非常同意

(1) 委託方會透過預估方式影響估價師調整估值的結果。

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

(2) 委託方會透過業務提供影響估價師調整估值的結果。

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

(3) 委託方會利用專業能力(例如對估價方法的熟悉度)影響估價師調整估值的結果。

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

(4) 委託方會提供市場資訊（例如提供交易個案、買賣契約）影響估價師調整估值的結果。

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

(5) 委託方會改變估價條件、估價目的影響估價師調整估值的結果。

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

(6) 委託方會請熟識的估價事務所調整估值的結果。

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

(7) 委託方會透過估價事務所的上級主管影響估價師調整估值的結果。

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

謝謝您的協助！

- (8) 委託方會以增加付費之方式影響估價師調整估值的結果。 ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
- (9) 委託方會利用人情壓力影響估價師調整估值的結果。 ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
- (10) 委託方會告知估價師期望之價格，影響估價師調整估值的結果。
☐ ☐ ☐ ☐ ☐
- (11) 委託方會不斷打電話拜訪要求估價師調整估值的結果。 ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

請就您所接觸的估價業務之中，因受委託方影響而調整估值的情形？

(1) 在銀行委託抵押擔保估價次數中，估值受委託方影響而調整的比例？（受影響次數/銀行委託次數）。

☐0% ☐1%~5% ☐5%~10% ☐10%~15% ☐15%~20% ☐20%以上

(2) 在銀行委託抵押擔保估價中，估值受委託方影響而調整的價格區間，在上下多少%以內？

☐0% ☐1%~5% ☐5%~10% ☐10%~15% ☐15%~20% ☐20%以上

請您就執行估價業務的過程中，會參考的價格資訊，依重要性依序排列(請填數字)

- (1) 委託方提供的勘估標的實際成交價格 _____
- (2) 委託方提供的其他案例成交價格 _____
- (3) 勘估標的近鄰地區待售價格 _____
- (4) 房屋仲介公司網站提供之待售價格 _____
- (5) 吉家網或透明房訊等房屋資訊網站所提供的房屋交易資訊 _____
- (6) 證期局公開發行公司成交價格資訊 _____
- (7) 國產局標售價格資訊 _____
- (8) 您所服務不動產估價事務所自行建立之資料庫 _____
- (9) 內政部公開交易價格簡訊 _____

開放性問題

就您目前執行估價業務之經驗，您認為需要增加什麼資訊?或有什麼資訊來源需要加強?

對於不動產估價師承受客戶（委託方）壓力的任何想法及意見，歡迎填寫於下方空白處，謝謝！