

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：  
☐ (1) 大學以下 ☐ (2) 大學 ☐ (3) 碩士 ☐ (4) 博士
4. 請問你專職從事銀行業務約幾年？\_\_\_\_\_年
5. 請問你目前所服務的部門？ ☐ (1) 業務部門 ☐ (2) 徵信部門 ☐ (3) 信託部門
6. 請問您所服務部門的規模：  
☐ (1) 1~3 位員工 ☐ (2) 3~5 位員工 ☐ (3) 5~7 位員工 ☐ (4) 7~10 位員工  
☐ (5) 10 位員工以上
7. 請問您服務之部門是否有擁有估價師證照之估價人員？  
☐ (1) 是 ☐ (2) 否
8. 請問您在公司裡的職稱相當於：  
☐ (1) 基層主管 ☐ (2) 中階主管 ☐ (3) 高階主管

請您委託估價之認知，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

- |                               | 非常不同意                    | 不同意                      | 無意見                      | 同意                       | 非常同意                     |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| (1) 要求估價師事務所提供預估服務是一個普遍的現象。   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (2) 估價師事務所提供預估服務是一個普遍的現象。     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (3) 估價師事務所出報告書前先知會估值是一個普遍的現象。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (4) 要求對估值的高低進行討論是一個普遍的現象。     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (5) 要求估價事務所對估值進行調整是一個普遍的現象。   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

估價受委託方潛在影響，主要受到提供服務者的特性、委託方的特性、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

謝謝您的協助！

- |                                   |                          |                          |                          |                          |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| (1) 面對規模較大的事務所，較不易影響估價師調整估值。      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (2) 面對年資較久的事務所，較不易影響估價師調整估值。      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (3) 面對聯合事務所，較不易影響估價師調整估值。         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (4) 面對無業績壓力的事務所，較不易影響估價師調整估值。     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (5) 面對經驗豐富的估價師，較不易影響估價師調整估值。      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (6) 面對區域熟悉程度較高的估價師，較不易影響估價師調整估值。  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (7) 面對資訊取得管道較充份的估價師，較不易影響估價師調整估值。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (8) 面對無業績壓力的估價師，較不易影響估價師調整估值。     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## 二、委託方特性

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，較易影響估價師調整估值。   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (10) 對受託事務所熟悉度較高的委託方，較易影響估價師調整估值。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (11) 對事務所收入影響較大的委託方，較易影響估價師調整估值。  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (12) 屬長期客戶的委託方，較易影響估價師調整估值。       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (13) 不動產相關專業知識較多的委託方，較易影響估價師調整估值。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (14) 掌握不動產資訊較多的委託方，較易影響估價師調整估值。   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## 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

- |                                  |                          |                          |                          |                          |                          |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| (15) 估價目的為顧問諮詢，較易影響估價師調整估值。      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (16) 估價目的為抵押放款，較易影響估價師調整估值。      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (17) 估價目的為資產（NPL）評價，較易影響估價師調整估值。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (18) 估價服務費用較高，較易影響估價師調整估值。       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (19) 市場行情明確的不動產估價，影響估值調整的區間較小。   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (20) 估價案件收費較高的不動產，影響估值調整的區間較小。   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## 四、外在環境特性

非常不同意   不同意   無意見   同意   非常同意

- |                             |                          |                          |                          |                          |                          |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| (21) 不動產估價師法的規範，減少估值受影響的程度。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (22) 估價技術規則的規範，減少估值受影響的程度。  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (23) 估價技術公報的規範，減少估值受影響的程度。  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (24) 估價公會的約束，減少估值受影響的程度。    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

謝謝您的協助！

- |                            |                          |                          |                          |                          |                          |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| (25) 估價業務來源的充足，減少估值受影響的程度。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (26) 估價業收費的合理性，減少估值受影響的程度。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (27) 交易資訊的透明，減少估值受影響的程度。   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**請就您對於估價師調整估值的滿意程度，分別勾選是否同意這些說法**

	非常滿意	滿意	普通	不滿意	非常不滿意
(1) 透過預估方式影響估價師調整估值的結果。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 透過業務提供影響估價師調整估值的結果。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 利用專業能力(例如對估價方法的熟悉度)請估價師調整估值的結果。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(4) 提供市場資訊(例如提供交易個案、買賣契約)請估價師調整估值的結果。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(5) 改變估價條件、估價目的請估價師調整估值的結果。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(6) 請熟識的估價事務所調整估值的結果。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(7) 透過估價事務所的上級主管請估價師調整估值的結果。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(8) 以增加付費之方式請估價師調整估值的結果。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(9) 利用人情壓力請估價師調整估值的結果。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(10) 告知估價師期望之價格，請估價師調整估值的結果。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(11) 不斷打電話拜訪要求估價師調整估值的結果。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**請問不動產估價事務所受 貴公司影響而調整估值的情形？**

(1)以您的經驗，在委託次數中估值受影響而調整的比例？（受影響次數/委託次數）  
☐0%    ☐1%~5%    ☐5%~10%    ☐10%~15%    ☐15%~20%    ☐20%以上

(2)以您的經驗，估值受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

**請您就委託估價的過程，決定是否接受估值結果的參考資訊，依重要性依序排列(請填數字)**

- |                               |       |
|-------------------------------|-------|
| (1) 估價師提供的勘估標的價格              | _____ |
| (2) 估價師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) 您所服務之銀行自行建立之資料庫           | _____ |
| (9) 內政部地政司交易價格簡訊              | _____ |

對於委託方與不動產估價師之互動，有任何想法及意見，歡迎填寫於下方空白處，謝謝！