

問卷

不動產估價從業人員職業狀況

問卷編號 _____

您好：

誠摯的邀請您參與本學術研究，我國不動產估價師制度極待發展，您的意見對於改善整個市場環境很重要。針對不動產抵押貸款擔保品，您與銀行貸款經紀人(貸款經紀人)估價過程之互動關係僅供本學術研究之用，填答項目不含身份資料，填答內容絕對保密，敬請放心。填答的問卷僅作整體統計分析且不開個別資料，感謝您撥冗填寫問卷，再次感謝您的協助。敬祝萬事如意

國立成功大學都市計畫系

教授：陳淑美

研究生：黃麗燕 敬啟

一、請就您對於不動產估價業之認知，分別勾選是否同意這些說法

1. 只要在合理價格區域內，您是否願意配合貸款經紀人要求調整估值？

☐是 ☐否(請跳至第3題)

2. 請問您的估值「調整幅度」小於「預估價」多少才會願意配合調整估值？

☐1成以下 ☐1成~2成以下 ☐2成~3成以下 ☐3成~4成以下 ☐4成以上

3. 請問您在這個個案(最近承辦案件)如何取得個案資訊?(可複選)

☐同行業者 ☐網路 ☐公司資料庫 ☐前輩 ☐個人經驗值 ☐其它 _____

4. 請問您承辦個案時所依據的參考因素其重要性為何？

	非常重要	重要	普通	不重要	非常不重要
(4.1)同行業者給予的資訊	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(4.2)網路蒐集的資訊	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(4.3)公司資料庫提供的資訊	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(4.4)前輩提供的資訊	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(4.5)個人經驗值的判斷	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(4.6)其它方法提供的資訊	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. 承辦個案時，請問您通常會採用什麼方法進行估價?(可複選)

☐買賣實例比較法(市場比較法)

☐收益還原法

☐成本法

6. 請問您採用「市場比較法」時之參考依據影響程度各為何？

	非常大	大	普通	稍微	非常小
(6.1)不動產交易案例比較修正	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(6.2)貸款經紀人期待不動產價格	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(6.3)前次估價結果調整後不動產價格	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(6.4)未進行不動產調查前認知的價格	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- (6.5) 訪查仲介人員意見推定不動產價格 ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
- (6.6) 公司內資深估價員認定之不動產價格 ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

7. 請問您是否會在出報告書之前先將估值知會貸款經紀人？

☐ 是 ☐ 否

8. 勘估經驗來看，請問您修改估價書的機會是否十分常見？

☐ 是 ☐ 否

9. 請問您處於以下情境修改標的估值之意願為何？

	非常願意	願意	尚可	不願意	非常不願意
(9.1) 貸款經紀人透過上級主管影響	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(9.2) 對公司收入影響重大的銀行	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(9.3) 委託案件之報酬相當高	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(9.4) 熟識的貸款經紀人(人情壓力)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(9.5) 過去對同一勘估標的所出的報告書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

與這次估值有明顯落差

10. 請問您所面對的「貸款經紀人」通常較資深(承辦不動產貸款業務3年以上)？

☐ 是 ☐ 否

11. 請問您所面對的「貸款經紀人態度」，對您的估值結果常提出質疑嗎？

☐ 是 ☐ 否

12. 請問您所面對貸款經紀人「所屬銀行之態度」比較偏向？

- ☐ 完全偏業務導向(配合貸款經紀人) ☐ 主要偏業務導向但次要考量債權安全導向
- ☐ 主要偏債權安全導向次要但考量業務導向 ☐ 完全債權安全導向(以配合估價師意見為準)

二、估價師基本資料

13. 請問您的年齡

- ☐ 25歲以下 ☐ 25~29歲 ☐ 30~34歲 ☐ 35~39歲 ☐ 40~44歲
- ☐ 45~49歲 ☐ 50~54歲 ☐ 55~59歲 ☐ 60~64歲 ☐ 65歲以上

14. 性別

☐ 男 ☐ 女

15. 請問您的教育程度

☐ 高中以下 ☐ 專科(二專部或五專部) ☐ 大學(包含二技部) ☐ 研究所以上

16. 請問您的教育背景

- ☐ 相關科系(包括地政、不動產經營、土地資源、都市計畫、資產管理)畢業
- ☐ 非相關科系畢業

17. 請問您目前承辦的業務區域為何

- (17.1) 北部地區 ☐ 基隆市 ☐ 台北市 ☐ 台北縣 ☐ 宜蘭縣 ☐ 桃園縣 ☐ 新竹市
- ☐ 新竹縣 ☐ 苗栗縣
- (17.2) 中部地區 ☐ 台中市 ☐ 台中縣 ☐ 彰化縣 ☐ 雲林縣 ☐ 南投縣
- (17.3) 南部地區 ☐ 嘉義縣 ☐ 嘉義市 ☐ 台南市 ☐ 台南縣 ☐ 高雄縣 ☐ 高雄市
- ☐ 屏東縣 ☐ 屏東市
- (17.4) 東部地區 ☐ 台東縣 ☐ 花蓮縣

18. 請問您在公司裡的職稱相當於

☐ 估價助理 ☐ 估價師 ☐ 中階主管(組長~副理) ☐ 高階主管(經理級以上)

19. 請問您承辦不動產產品類型為何？(可複選)
- ☐建築與直接生產用地☐住宅(透天、大樓、公寓)☐店面(透天、商用)
☐辦公室☐廠房(透天、大樓)☐大型商用不動產
20. 請問您所服務的「公司」或「估價部門規模」？
- ☐不超過 2 個估價人員☐3~10 個估價人員☐10 個估價人員以上
21. 請問您「所屬公司」主要業務來源為何？
- ☐銀行☐法院☐政府機關☐私人開發商☐地主(個人)☐其它
22. 請問您承辦估價案過程裡，與同一家銀行的合作期間大約維持多久？
- ☐1 年以下☐1 年~2 年以下☐2 年~3 年以下☐3 年~4 年以下☐4 年以上
23. 請問您是否為通過國家考試之不動產估價師？
- ☐是(包含特考或高考及格) ☐否
24. 請問您是否具有法定簽證資格？(領有不動產估價師證書且實際從事估價業務達兩年以上之估價經驗)
- ☐是☐否
25. 請問您是否有過主導估價專案(例如都市更新、證券化等)的經驗？
- ☐是☐否
26. 請問您目前主要承辦類型為何？(請單選)
- ☐法拍案☐抵押貸款案件☐企業案
27. 請問您從過去到現在所承辦之估價案件累計幾年？
- ☐1 年以下☐1 年~3 年以下☐3 年~6 年以下☐6 年以上
28. 請問您最近一年來所承辦的估價案件累計多少？
- ☐200 件以下☐200 件~350 件以下☐350 件~500 件以下☐500 件~650 件以下☐650 件以上
29. 請問您最近一年來所承辦的抵押貸款案件件累計多少
- ☐200 件以下☐200 件~350 件以下☐350 件~500 件以下☐500 件~650 件以下☐650 件以上
30. 同一家銀行每年會給予您承辦的估價案件多少？
- ☐50 件以下☐50 件~100 件以下☐100 件~150 件以下☐150 件~200 件以下☐200 件以上
31. 銀行委託估價師承辦估價案件量占事務所案件量的百分比大約多少呢？
- ☐25%以下☐25%~30%以下☐30%~35%以下☐35%~40%以下☐40%以上
32. 請問您最近一年來承辦估價個案之案件金額累計多少
- ☐180 萬元以下☐180 萬~240 萬以下☐240 萬~300 萬以下☐300 萬以上
33. 請問您於 2006 年從事不動產估價的淨收入(包含獎金等其他收入，本問卷僅提供研究之用，不具其他用途，此為本研究重要項目請務必填寫，謝謝您。)
- ☐30 萬以下☐30 萬~40 萬☐40 萬~50 萬☐50 萬~60 萬☐60 萬~70 萬
☐70 萬~80 萬☐80 萬~90 萬☐90 萬~100 萬☐100 萬~110 萬☐110 萬以上

萬分感謝您撥冗填寫問卷，再次謝謝您的協助。

敬祝

萬事如意