

附錄一：預試問卷

不動產估價從業人員職業狀況調查問卷

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亟待發展，您的意見對於改善整個市場環境很重要，請您就自身實際情況填答下列問題，調查結果僅供本學術研究之用。感謝您撥冗填寫此問卷，填答項目不含身份資料，選答內容絕對保密，敬請放心。再次感謝您的協助。敬祝

萬事如意 新年快樂

國立政治大學地政系

指導教授：陳奉瑤

研究生：李易璇 敬啟

若有任何疑問歡迎來電：手機：0922768570

研究室電話：02-29393091 轉 50623

◎第一部分：基本資料項

1. 請問您的年齡？(勾選)

- 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

2. 性別？(勾選) 女 男

◎第二部分：工作狀況

3. 請問您於 2003 年從事不動產估價的年收入？（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）

- 300,000 以下 300,000~400,000 400,000~500,000
500,000~600,000 600,000~700,000 700,000~800,000
800,000~900,000 900,000~1,000,000 1,000,000~1,100,000
1,100,000~1,200,000 1,200,000 以上

4. 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？

- 10%以下 10%~20% 20%~30% 30%~40% 40%~50%
50%~60% 60%~70% 70%~80% 80%以上

5. 請問您專職從事不動產估價幾年(年資)？ _____年_____月

6. 請問您平均每週工作時間？ _____小時/每週

◎第三部分：教育背景與證照

1. 請問您的教育背景(勾選)：

- 高中以下 專科學校 大學 碩士以上

2. 請問您畢業科系(勾選)：
- 地政系(土地管理) 建築系 都市計畫學系 其他_____

3. 請問您國家考試不動產估價師及格與否？(勾選)
- 尚未(跳答第六題) 特考及格 高考及格

4. 請問您是否具有法定簽證資格？（領有不動產估價師證書，實際從事估價業務達二年以上之估價經驗）
- 尚未 已取得
5. 請問您在通過考試前後，年所得有無改變？
- 沒有改變 有改變

6. 請問您認為估價師考試最不容易準備的科目是：
- 物權與法規 土地利用法規 土地經濟學 估價理論
- 估價實務 不動產投資
7. 請問您認為估價師考試花費最多時間準備的科目是：
- 物權與法規 土地利用法規 土地經濟學 估價理論
- 估價實務 不動產投資

◎第四部分：服務公司特徵

1. 請問您所服務的公司或估價部門規模(勾選)：
- 不超過 2 個估價人員 3~10 個估價人員 10 個估價人員以上
2. 請問您是否有過主導估價專案（例如都市更新、證券化）的處理經驗：
- 是 否
3. 請問您在公司裡的約略職稱：
- 估價助理 估價師 中階主管 高階主管

◎第五部份：估價行爲

1. 若將比較法的估價過程區分為下列五個階段：
- (1) 接到委託案與檢視案例資料。
 - (2) 詢問相關人員（代書、仲介或其他有經驗者）。
 - (3) 蒐集並獲得比較案例資料。
 - (4) 經由比較案例調整修。
 - (5) 完成報告書。
- 請問您於各階段，心中能形成一個自信的價格的**頻率**為何？
(各階段勾選一個頻率)

階段	頻率				
	總是	經常	有時	偶爾	從不
(1)接到委託案且檢視案例資料後。					
(2)詢問相關人員(代書、仲介、其他有經驗者)後。					
(3)獲得比較案例資料後。					
(4)經由比較案例調整修正後。					
(5)報告書完成時。					

2. 估價是一個區間的概念，勘估的價格會與真實交易價格產生差距。
 請問您**認知上**(非硬性規定)，估定價格與真實交易價格**合理**差距通常為：

注意：百分比= $\frac{\text{實際交易價格} - \text{勘估價格}}{\text{勘估價格}}$

5% 10% 15% 20% 25% 30%

非常感謝您，本問卷到此結束。

請您將問卷對折後放入回郵信封，直接投入郵筒。

附錄二：正式問卷

不動產估價從業人員職業狀況調查問卷

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亟待發展，您的意見對於改善整個市場環境很重要，請您就自身實際情況填答下列問題，調查結果僅供本學術研究之用。感謝您撥冗填寫此問卷，填答項目不含身份資料，選答內容絕對保密，敬請放心。再次感謝您的協助。敬祝

萬事如意 新年快樂

國立政治大學地政系

副教授：陳奉瑤

研究生：李易璇、汪駿旭 敬啓

若有任何疑問歡迎來電。手機：0922768570、0922957673

研究室電話：02-29393091 轉 50623

E-mail：92257016@nccu.edu.tw

92257026@nccu.edu.tw

◎第一部分：基本資料項

8. 請問您的年齡？(勾選)

- 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

9. 性別？(勾選) 女 男

10. 請問您主要的業務區域為：北部地區 中部地區 南部地區 東部地區

11. 請問您於2003年從事不動產估價的年收入？

(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)

- 300,000 以下 300,000~400,000 400,000~500,000
500,000~600,000 600,000~700,000 700,000~800,000
800,000~900,000 900,000~1,000,000 1,000,000~1,100,000
1,100,000~1,200,000 1,200,000 以上

12. 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？

- 10%以下 10%~20% 20%~30% 30%~40% 40%~50%
50%~60% 60%~70% 70%~80% 80%以上

13. 請問您專職從事不動產估價幾年(年資)？ _____年_____月

14. 請問您平均每週工作時間？ _____小時/每週

15. 請問您是否需要自行承接業務？是 否

16. 請問您是否會與客戶（業主及委託人）有所接觸？是 否

17. 請問你近半年內承辦工作的業務組成比例大約是（以金額計算）？

例行案件：房貸占_____成，法拍占_____成。

一般案件：企業資產評估占_____成，更新占_____成，證卷化占_____成。
 其他：_____，占_____成。
 _____，占_____成。

◎第二部分：教育背景與證照

4. 請問您的教育背景(勾選)：

高中以下 專科學校 大學 碩士以上

5. 請問您國家考試不動產估價師及格與否？(勾選)

尚未(跳答第六題) 特考及格 高考及格

3. 請問您是否具有法定簽證資格？（領有不動產估價師證書，實際從事估價業務達二年以上之估價經驗）

尚未 已取得

4. 請問您在通過考試前後，年所得有無改變？

沒有改變 有改變

7. 請問您認為估價師考試最不容易準備的科目是：

物權與法規 土地利用法規 土地經濟學 估價理論
估價實務 不動產投資

6. 請問您認為估價師考試花費最多時間準備的科目是：

物權與法規 土地利用法規 土地經濟學 估價理論
估價實務 不動產投資

◎第三部分：服務公司特徵

4. 請問您所服務的公司或估價部門規模(勾選)：

不超過 2 個估價人員 3~10 個估價人員 10 個估價人員以上

5. 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

6. 請問您在公司裡的職稱相當於：

估價助理 估價師 中階主管 高階主管

◎第四部份：估價行為

3. 若將比較法的估價過程區分為下列五個階段

- (1) 接到委託案與檢視案例資料。
- (2) 詢問相關人員（代書、仲介或其他有經驗者）。
- (3) 蒐集並獲得比較案例資料。
- (4) 經由比較案例調整修。
- (5) 完成報告書。

請回憶您的估價經驗，就一般而言，於個別階段時可能發生「心中已形成一個自信的估值，並且該估值幾乎完全近似於最後決定之價格」的情形。

請您就各階段發生上述情形的普遍程度，回答下列問題：

(1)	接到委託案與檢視案例資料後	我	總是 <input type="checkbox"/> 經常 <input type="checkbox"/> 有時 <input type="checkbox"/> 偶爾 <input type="checkbox"/> 從不 <input type="checkbox"/>	在此階段產生自信估值。
(2)	詢問相關人員（代書、仲介、其他有經驗者）後。	我	總是 <input type="checkbox"/> 經常 <input type="checkbox"/> 有時 <input type="checkbox"/> 偶爾 <input type="checkbox"/> 從不 <input type="checkbox"/>	在此階段產生自信估值。
(3)	獲得比較案例資料後。	我	總是 <input type="checkbox"/> 經常 <input type="checkbox"/> 有時 <input type="checkbox"/> 偶爾 <input type="checkbox"/> 從不 <input type="checkbox"/>	在此階段產生自信估值。
(4)	經由比較案例調整修正後。	我	總是 <input type="checkbox"/> 經常 <input type="checkbox"/> 有時 <input type="checkbox"/> 偶爾 <input type="checkbox"/> 從不 <input type="checkbox"/>	在此階段產生自信估值。
(5)	報告書完成後(送審核前)。	我	總是 <input type="checkbox"/> 經常 <input type="checkbox"/> 有時 <input type="checkbox"/> 偶爾 <input type="checkbox"/> 從不 <input type="checkbox"/>	在此階段產生自信估值。

4. 估價是一個區間的概念，只要在合理區間內都是可接受的勘估價格。請問您在排除法律等硬性規定後，認知上估定價格的合理區間為上下多少百分比：

- 0%~5% 5%~10% 10%~15% 15%~20% 20%~25%