

附錄：取時間最新樣本進行標準化市場比較法的估值表現

為符合實務上估價師在進行市場比較法時，會利用已存在於市場中最近成交的不動產實例作為選取可比較標的來源。本研究嘗試以較近期時間的不動產資料為勘估標的樣本，其他的作為對應於勘估標的選取可比較標的的資料來源。故在此設定不分次市場的全台北市資料的最新近 10% 資料作為測試組樣本，作為勘估標的資料來源；將剩餘 90% 資料作為建立模型樣本作為選取可比較標的的資料範圍。在區分次市場的資料方面，均將每個次市場中最新的 10% 作為測試組樣本，其餘 90% 資料作為建立模型樣本。

下表為台北市與各次市場進行標準化市場比較法的估值的平均絕對百分比誤差(MAPE)與命中率(hit-rate)表現，就各次市場的表現而言，舊市區的平均絕對百分比誤差(20.54%)與在正負誤差 10% 與 20% 以內的命中率(37.92% 與 56.18%)；市郊區的平均絕對百分比誤差(18.04%)與命中率(hit-rate：39.62% 與 69.81%)；市中心的表現(MAPE：18.22%)、與命中率(hit-rate：35.14% 與 71.45%)。

以三區綜合表現與台北市全區相比較，觀察劃分次市場與未劃分次市場之差異，就平均絕對百分比誤差來說，三區綜合表現為 18.93%，較未分區的 18.08% 誤差為大；就命中率來說，三區綜合表現在誤差正負 10% 與 20% 以內的命中率分別為 37.56% 與 65.81%，未分區為 40.54% 與 67.69%，未分區的命中率均較佳。

本研究以隨機抽樣方式進行標準化市場比較法，而在此提出以時間最新近的 10% 樣本作為保留樣本進行標準化市場比較法，比較這兩種不同型態劃分樣本方次的結果，可以發現隨機抽樣選取方式的估值表現會較以時間最新 10% 的樣本選取方式佳，可能是因為時間最新 10% 的測試組樣本與比較標的的建模樣本的時間趨勢有所差異，故以此樣本劃分方式進行時，可能必須透過趨勢調整，才會使估值表現較佳。

		中心區	舊市區	市郊區	三區綜合 表現(分區)	台北市 (未分區)
樣本數	比較標的	1,225	639	955	2,819	2,819
	勘估標的	136	71	106	313	313
Hit-rate	± 10%	35.14%	37.92%	39.62%	37.56%	40.54%
	± 20%	71.45%	56.18%	69.81%	65.81%	67.69%
MAPE		18.22%	20.54%	18.04%	18.93%	18.08%