

章節目錄

第一章 緒論	1
第一節 研究動機與目的	1
第二節 研究方法與限制	4
第三節 研究架構與流程	7
第二章 文獻回顧	9
第一節 比較案例選取行為	9
第二節 定錨行為	13
第三章 研究設計	17
第一節 實驗設計	17
第二節 實驗分析方法	22
第四章 實驗結果分析	27
第一節 樣本敘述和比較案例分析	27
第二節 比較案例選取行為之實驗觀察分析	32
第三節 定錨之實驗觀察分析	45
第五章 結論與建議	57
參考文獻	59
附錄	62
附錄一 實驗說明	62
附錄二 比較案例資料	66
附錄三 受試者基本資料	68

圖目錄

圖 1-3-1	研究流程圖.....	8
圖 2-1-1	專家估價師挑選比較案例流程圖.....	11
圖 3-1-1	實驗流程圖.....	21
圖 3-2-1	不動產價格分配型態圖.....	24
圖 4-2-1	比較案例檢視數量圖.....	33
圖 4-2-2	地價人員年資和比較案例檢視圖.....	34
圖 4-2-3	估價師年資和和比較案例檢視圖.....	35
圖 4-2-4	比較案例選取圖.....	37
圖 4-2-5	勘估標的最可能交易價格區間圖.....	39



表目錄

表 4-1-1	受試者摘要基本資料表	29
表 4-1-2	比較案例摘要資料表	31
表 4-2-1	比較案例檢視之數量	32
表 4-2-2	地價人員年資和案例檢視情形	34
表 4-2-3	估價師年資和案例檢視情形	34
表 4-2-4	比較案例選取情形	38
表 4-2-5	勘估標的最可能交易價格之敘述統計	39
表 4-2-6	受試者實驗第一階段之 MAPE 值	40
表 4-2-7	受試者檢視案例程度之 MAPE 值	41
表 4-2-8	受試者檢視案例程度之 MAPE 值(基準地價格)	41
表 4-2-9	地價人員案例調整情形	42
表 4-2-10	估價師案例調整情形	42
表 4-3-1	估值修正之問卷調查	45
表 4-3-2	參考前期估價結果之實驗紀錄	46
表 4-3-3	地價人員實驗第一和第二階段成對樣本 T 檢定	47
表 4-3-4	估價師實驗第一和第二階段成對樣本 T 檢定	47
表 4-3-5	受試者實驗兩階段估值調整表	48
表 4-3-6	年資和參考前期估價結果情形	48
表 4-3-7	環境熟悉度與參考前期估價結果之實驗紀錄	49
表 4-3-8	環境不熟悉之地價人員實驗第一和第二階段成對樣本 T 檢定	50
表 4-3-9	環境不熟悉之估價師實驗第一和第二階段成對樣本 T 檢定	51
表 4-3-10	受試者實驗第二階段之 MAPE 值	52
表 4-3-11	參考點影響案例選取行為之實驗記錄	53
表 4-3-12	地價人員和估價師受前期估價結果影響調整之比較	54