



(21) 申請案號：102136627

(22) 申請日：中華民國 102 (2013) 年 10 月 09 日

(51) Int. Cl. : G06Q50/16 (2012.01)

(71) 申請人：蔡明沛 (中華民國) (TW)

新北市板橋區銘傳街 68 號

(72) 發明人：蔡明沛 (TW)

(74) 代理人：蔡嘉慧

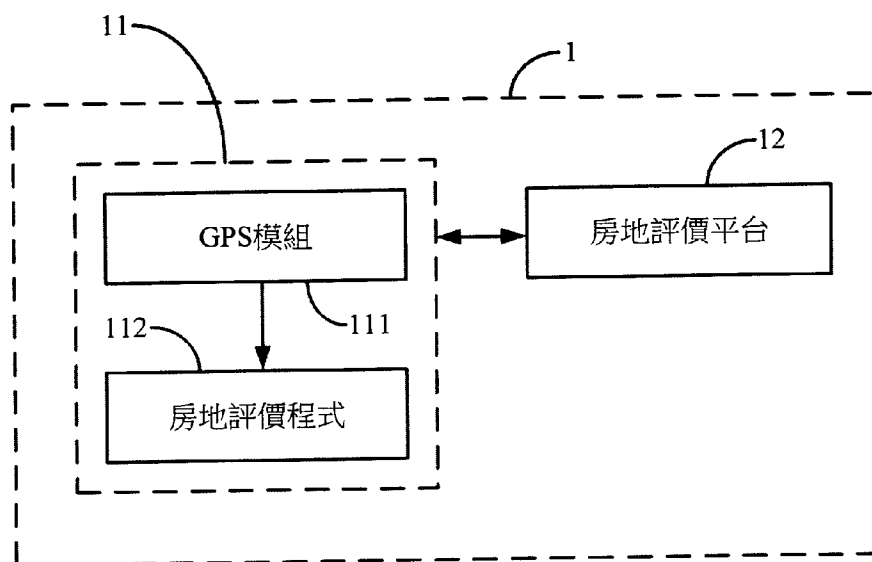
申請實體審查：有 申請專利範圍項數：27 項 圖式數：3 共 43 頁

## (54) 名稱

不動產實價登錄資訊整合運算評價系統及其方法

## (57) 摘要

一種不動產實價登錄資訊整合運算評價系統及其方法，該不動產實價登錄資訊整合運算評價系統係能夠由使用者操作一電子裝置連入一具有實價登錄資料庫模組之房地評價平台，並藉由所輸入之欲評估房地的基本資料，於該實價登錄資料庫模組中取出至少三筆最近成交及與使用者所在的位置距離最近或與使用者輸入的位置距離最近的實價登錄案例，並依據實價登錄案例之資料分析出實價登錄案例與欲評估房地條件的評估調整比率，之後，再依據不同的評估調整比率，運算出每個實價登錄案例之總調整比率及每個實價登錄案例之權值，最後則藉由每個實價登錄案例之權值，運算出一分配後的欲評估房地之當期房地評價參考成交金額數據。



1 . . . 不動產實價登錄資訊整合運算評價系統

11 . . . 電子裝置

111 . . . GPS 模組

112 . . . 房地評價程式

12 . . . 房地評價平台

第1A圖

201514902

## 發明摘要

※ 申請案號 : 102136627

※ 申請日 : 102. 10. 09

※IPC 分類 : G06Q 50/12 (2012.01)

## 【發明名稱】(中文/英文)

不動產實價登錄資訊整合運算評價系統及其方法

## 【中文】

一種不動產實價登錄資訊整合運算評價系統及其方法，該不動產實價登錄資訊整合運算評價系統係能夠由使用者操作一電子裝置連入一具有實價登錄資料庫模組之房地評價平台，並藉由所輸入之欲評估房地的基本資料，於該實價登錄資料庫模組中取出至少三筆最近成交及與使用者所在的位置距離最近或與使用者輸入的位置距離最近的實價登錄案例，並依據實價登錄案例之資料分析出實價登錄案例與欲評估房地條件的評估調整比率，之後，再依據不同的評估調整比率，運算出每個實價登錄案例之總調整比率及每個實價登錄案例之權值，最後則藉由每個實價登錄案例之權值，運算出一分配後的欲評估房地之當期房地評價參考成交金額數據。

## 【英文】

**【代表圖】**

**【本案指定代表圖】**：第（ 1A ）圖。

**【本代表圖之符號簡單說明】**：

- 1 不動產實價登錄資訊整合運算評價系統
- 11 電子裝置
- 111 GPS 模組
- 112 房地評價程式
- 12 房地評價平台

**【本案若有化學式時，請揭示最能顯示發明特徵的化學式】**：

# 發明專利說明書

(本說明書格式、順序，請勿任意更動)

## 【發明名稱】(中文/英文)

不動產實價登錄資訊整合運算評價系統及其方法

## 【技術領域】

【0001】 本發明係關於一種不動產實價登錄資訊整合運算評價系統及其方法，特別是指一種能夠由使用者藉由電子裝置連上平台，並輸入欲評估房地產的簡單資料，則能夠讓使用者得到房地產評價數據資料。

## 【先前技術】

【0002】 一般房地產估價其程序是很繁瑣且複雜的，而在估價實務中，一般房地產（即土地與房地產皆同屬一人所有）在評估價格時，通常可先分別以成本法估得建築物之成本價格及以市價比較法求得基地之個別價格，再加總計之即可得該房地產之整體價格，除此之外，土地估價方法亦是有其合適使用方法，但這些等等的程序皆不是一般民眾所能夠進行的，因此往往需要專家進行協助估價，但房地產估價的費用往往不低，因此若是僅僅需知道自身所居住房地價值，而沒有其他目的的民眾，申請房地產評價所取得的資訊則是過於民眾的需求，以便利性來看，這也是非常不足的。

【0003】 由於實價登錄新制自民國 101 年 8 月 1 日起開始施行，因此相關不動產買賣、預售屋及租賃價格自民國 101 年 10 月 16 日起能夠開放查詢，因此資訊較透明化，但對於這些線上資訊，往往會與實際房地產價格會有差異，若是進行實際房地產評價，往往會跟登錄價格有差異，這也會因為時間點、面積、樓層不同的影響，而使得與現今時間點的價格有誤差，

因此雖然較方便民眾能夠取得資訊，但因所有資訊會隨時間點與現況相異，因此光是實價登錄並不能夠當做足夠的參考依據。

**【0004】** 因此，若能夠提供一不動產實價登錄資訊整合運算評價系統及其方法，讓使用者藉由電子裝置連上平台，並輸入欲評估房地的基本資料，以依據實價登錄資料庫模組之資料進行調整，則能夠讓使用者得到與符合現今時間點情況的房地評價數據資料，有別於一般房地估價之繁鎖程序，而提供使用者簡易的資料整合及運算線上即時評價參考，如此應為一最佳解決方案。

#### **【發明內容】**

**【0005】** 本發明即在於提供一種不動產實價登錄資訊整合運算評價系統及其方法，係能夠讓使用者藉由電子裝置連上平台，並輸入欲評估房地的基本資料，以依據實價登錄資料庫模組之資料進行調整，則能夠讓使用者得到與符合現今時間點情況的房地評價數據資料。

**【0006】** 可達成上述不動產實價登錄資訊整合運算評價系統及其方法，其中該不動產實價登錄資訊整合運算評價系統，係包含：一電子裝置，係由使用者操作，該電子裝置內係安裝有一房地評價程式，且該電子裝置內更設置有一 GPS 模組，該 GPS 模組用以擷取使用者所在的位置；一房地評價平台，使用者能夠藉由該電子裝置內之房地評價程式連上該房地評價平台，以進行房價評估，而該房地評價平台更包含一欲評估房地資料接收模組，係能夠接收該房地評價程式所輸入之欲評估房地的基本資料，而該欲評估房地的基本資料係為當期年月、使用者所在的位置或使用者輸入所欲評估的房地位置；一實價登錄資料庫模組，該實價登錄資料庫模組中係

儲存複數筆實價登錄案例資料；一評估資料統整模組，係與該欲評估房地資料接收模組及該實價登錄資料庫模組相連接，該評估資料統整模組接收該欲評估房地資料接收模組所輸入之欲評估房地的基本資料，並依據欲評估房地的基本資料，進入該實價登錄資料庫模組中，取出至少三筆的實價登錄案例，而每個實價登錄案例中係至少包含有案例位置、成交年月、成交金額及交易明細；一交易情況分析模組，係與該評估資料統整模組相連接，用以藉由比對文字與價格差異，以排除不需要之實價登錄案例；一價格日期分析模組，係與該評估資料統整模組及一房地產指數資料庫相連接，將欲評估房地的當期年月、實價登錄案例與房地產指數資料庫中的房地產指數進行影響分析，以分析出每個實價登錄案例的第一評估調整比率；一區域分析模組，係與該評估資料統整模組及一地圖資料庫相連接，依欲評估房地的房地位置與所有實價登錄案例之位置於該地圖資料庫中進行區域分析，並於區域內定義出一樞紐建築物或一地區生活圈中心點，再將欲評估房地的房地位置、所有實價登錄案例之位置與樞紐建築物或地區生活圈中心點進行距離遠近影響分析，以分析出每個實價登錄案例的第二評估調整比率；一個別因素分析模組，係與該評估資料統整模組及一個別因素統計資料庫相連接，係以欲評估房地的基本資料、實價登錄案例之個別因素資料與該個別因素統計資料庫中的影響數據進行影響分析，以分析出不同因素之評估調整比率，並進行總合後，則取得每個實價登錄案例的第三評估調整比率；一總調整比率運算模組，係與該交易情況分析模組、價格日期分析模組、區域分析模組及個別因素分析模組相連接，用以將每個實價登錄案例之第一評估調整比率、第二評估調整比率及第三評估調整

比率，調整出每個實價登錄案例之總調整比率；一案例成交金額調整模組，係與該評估資料統整模組相及該總評估調整比率運算模組相連接，而該成交金額調整模組能夠依據總調整比率將實價登錄案例之成交金額調整為當期成交金額數據；一案例權重運算模組，與該交易情況分析模組、價格日期分析模組、區域分析模組及個別因素分析模組相連接，用以將每個實價登錄案例之第一評估調整比率、第二評估調整比率及第三評估調整比率，進行權重運算，以分析出每個實價登錄案例之權值；一房地評價運算模組，係與該案例成交金額調整模組及該案例權重運算模組相連接，用以將每個實價登錄案例之當期成交金額數據，依據每個實價登錄案例之權值進行運算，以重新運算出一分配後的房地評價參考成交金額數據。

【0007】 更具體的說，所述評估資料統整模組係於實價登錄資料庫模組中，取出最近成交及與使用者所在的位置距離最近或與使用者輸入所欲評估房地的位置距離最近的實價登錄案例。

【0008】 更具體的說，所述不動產實價登錄資訊整合運算評價系統更包含有一案例檢核模組，該案例檢核模組係與該評估資料統整模組、價格日期分析模組、區域分析模組、個別因素分析模組及總調整比率運算模組相連接，若判斷任一筆實價登錄案例不符合該案例檢核模組所設定之規則，則排除該筆實價登錄案例或是由該評估資料統整模組重新擷取實價登錄案例。

【0009】 更具體的說，所述案例檢核模組所設定之規則係為第一評估調整比率若大於 15%，則排除該筆實價登錄案例，並重新擷取實價登錄案例。

【0010】 更具體的說，所述案例檢核模組所設定之規則係為第二評估調整比率若大於 15%，則排除該筆實價登錄案例，並重新擷取實價登錄案例。

【0011】 更具體的說，所述該案例檢核模組所設定之規則係為第三評估調整比率若大於 15%，則排除該筆實價登錄案例，並重新擷取實價登錄案例。

【0012】 更具體的說，所述案例檢核模組所設定之規則係為總調整比率若大於 30%，則排除該筆實價登錄案例，並重新擷取實價登錄案例。

【0013】 更具體的說，所述案例檢核模組所設定之規則係為每筆實價登錄案例的總調整比率之間差異若大於 20%，則排除該筆實價登錄案例，並重新擷取實價登錄案例。

【0014】 更具體的說，所述實價登錄案例之交易明細中係具有備註資料，而該交易情況分析模組若判斷該備註資料中有會影響交易價格之文字，該案例檢核模組則會排除該筆實價登錄案例。

【0015】 更具體的說，所述交易情況分析模組若判斷多筆實價登錄案例之間的交易金額差異過大時，該案例檢核模組則會排除交易金額差異過大的實價登錄案例。

【0016】 更具體的說，所述房地產指數資料庫中係能夠具有房地產日期波動指數數據，因此於房地產成交時間波動指數數據中，將欲評估房地當年年月的指數與實價登錄案例成交年月的日期指數或月份指數進行影響分析，以運算出實價登錄案例的第一評估調整比率。

【0017】 更具體的說，所述欲評估房地的基本資料係為房地型態、房

地樓層、房地坪數、土地使用分區、房地使用用途、房屋建材、房地有無車位或是房地有無大樓管理。

【0018】 更具體的說，所述實價登錄案例之個別因素資料係能夠為面積資料、建材資料、樓層資料、大樓管理資料或車位資料。

【0019】 更具體的說，所述個別因素統計資料庫中係具有坪數影響數據，而該個別因素分析模組係以欲評估房地的房地坪數做為基準坪數，再將每個實價登錄案例之面積資料，以基準坪數做為標準調整出在相同比較依據下，並再以坪數影響數據分析出每個實價登錄案例之面積評估調整比率。

【0020】 更具體的說，所述個別因素統計資料庫中係具有建材影響數據，而該個別因素分析模組係以欲評估房地的房屋建材做為基準建材，再將每個實價登錄案例之建材資料，以基準建材做為標準調整出在相同比較依據下，並再以建材影響數據分析出每個實價登錄案例之建材評估調整比率。

【0021】 更具體的說，所述個別因素統計資料庫中係具有樓高與調整比率的樓層影響數據，而該個別因素分析模組係以欲評估房地的房地樓層做為基準樓層，再將每個實價登錄案例之樓層資料，以基準樓層做為標準調整出在相同比較依據下，並再以樓層影響數據分析出每個實價登錄案例之樓層評估調整比率。

【0022】 更具體的說，所述個別因素統計資料庫中係具有有無大樓管理與調整比率的管理影響數據，而該個別因素分析模組係以欲評估房地有無大樓管理做為基準進行比對，再將每個實價登錄案例之大樓管理資料與

欲評估房地有無大樓管理做為標準調整出在相同比較依據下，並以管理影響數據分析出每個實價登錄案例之大樓管理評估調整比率。

【0023】 更具體的說，所述個別因素統計資料庫中係具有車位總價數據時，若欲評估房地的基本資料為房地無車位，則該個別因素分析模組係會依據該個別因素統計資料庫中之車位總價數據，將實價登錄案例之成交金額修正為未具有車位之成交金額。

【0024】 更具體的說，所述個別因素統計資料庫中係具有車位總價數據時，若欲評估房地的基本資料為房地有車位，則該個別因素分析模組係會依據該個別因素統計資料庫中之車位總價數據，將實價登錄案例之成交金額修正為未具有車位之成交金額後，再將未具有車位之成交金額與車位總價數據加總後以取得具有車位之成交金額。

【0025】 更具體的說，所述個別因素分析模組亦能夠透過評估資料統整模組於實價登錄資料庫模組中，取出實價登錄案例，並依該實價登錄案例進行計算以取得車位總價數據。

【0026】 另外，本發明之不動產實價登錄資訊整合運算評價方法，其步驟為：

1. 先由一使用者藉由一電子裝置連接至一房地評價平台，並輸入欲評估房地的基本資料，而欲評估房地的基本資料係為當期年月、使用者所在的位置或是使用者輸入所欲評估的房地位置；
2. 而房地評價平台能夠依據欲評估房地的基本資料，於實價登錄資料庫模組中取出至少三筆最近成交及與使用者所在的位置距離最近或與使用者輸入的位置距離最近的實價登錄案例，而每個實價登錄案

例中係至少包含有案例位置、成交年月、成交金額及交易明細；

3. 先藉由比對交易明細中是否有會影響交易價格之文字與實價登錄案例之間的價格差異是否過大，以排除不需要之實價登錄案例；
4. 之後，將欲評估房地的當期年月、實價登錄案例的成交年月與一房地產指數資料庫中的房地產指數進行影響分析，以分析出每個實價登錄案例的第一評估調整比率；
5. 之後，於一地圖資料庫中，將欲評估房地的房地位置、所有實價登錄案例之位置進行距離遠近影響分析，以分析出每個實價登錄案例的第二評估調整比率；
6. 之後，以欲評估房地的基本資料、實價登錄案例之個別因素資料與一個別因素統計資料庫之影響數據進行影響分析，以分析出不同因素之評估調整比率，並進行總合後，則取得每個實價登錄案例的第三評估調整比率；
7. 再以第一評估調整比率、第二評估調整比率及第三評估調整比率，運算出每個實價登錄案例之總調整比率及每個實價登錄案例之權值，而總調整比率能夠將實價登錄案例之成交金額調整為當期成交金額數據；
8. 之後，將每個實價登錄案例之當期成交金額數據，依據每個實價登錄案例之權值進行運算，以重新運算出一分配後的當期房地評價參考成交金額數據。

**【0027】** 更具體的說，所述房地產指數資料庫中係能夠具有房地產日期波動指數數據，因此於房地產成交時間波動指數數據中，將欲評估房地

的當年年月的指數與實價登錄案例成交年月的日期指數或月份指數進行影響分析，以運算出實價登錄案例的第一評估調整比率。

【0028】 更具體的說，所述距離遠近影響分析係先依欲評估房地之房地位置與所有實價登錄案例之位置於該地圖資料庫中進行區域分析，並於區域內定義出一樞紐建築物或一地區生活圈中心點，再將欲評估房地之房地位置、所有實價登錄案例之位置與樞紐建築物或地區生活圈中心點進行距離遠近影響分析，以分析出每個實價登錄案例的第二評估調整比率。

【0029】 更具體的說，所述欲評估房地之基本資料係可為房地型態、房地樓層、房地坪數、土地使用分區、房地使用用途、房屋建材、房地有無車位或是房地有無大樓管理。

【0030】 更具體的說，所述實價登錄案例之個別因素資料係能夠為面積資料、建材資料、樓層資料、大樓管理資料或車位資料。

【0031】 更具體的說，所述個別因素統計資料庫中係具有坪數影響數據，因此以欲評估房地之房地坪數做為基準坪數，再將每個實價登錄案例之面積資料，以基準坪數做為標準調整出在相同比較依據下，並再以坪數影響數據分析出每個實價登錄案例之面積評估調整比率。

【0032】 更具體的說，所述個別因素統計資料庫中係具有建材影響數據，因此以欲評估房地之房屋建材做為基準建材，再將每個實價登錄案例之建材資料，以基準建材做為標準調整出在相同比較依據下，並再以建材影響數據分析出每個實價登錄案例之建材評估調整比率。

【0033】 更具體的說，所述個別因素統計資料庫中係具有樓高與調整比率的樓層影響數據，因此以欲評估房地之房地樓層做為基準樓層，再將

每個實價登錄案例之樓層資料，以基準樓層做為標準調整出在相同比較依據下，並再以樓層影響數據分析出每個實價登錄案例之樓層評估調整比率。

【0034】 更具體的說，所述個別因素統計資料庫中係具有有無大樓管理與調整比率的管理影響數據，因此以欲評估房地有無大樓管理做為基準進行比對，再將每個實價登錄案例之大樓管理資料與欲評估房地有無大樓管理做為標準調整出在相同比較依據下，並以管理影響數據分析出每個實價登錄案例之大樓管理評估調整比率。

【0035】 更具體的說，所述個別因素統計資料庫中係具有車位總價數據時，若欲評估房地的基本資料為房地無車位，則依據該個別因素統計資料庫中之車位總價數據，將實價登錄案例之成交金額修正為未具有車位之成交金額。

【0036】 更具體的說，所述個別因素統計資料庫中係具有車位總價數據時，若欲評估房地的基本資料為房地有車位，則該個別因素分析模組係會依據該個別因素統計資料庫中之車位總價數據，將實價登錄案例之成交金額修正為未具有車位之成交金額後，再將未具有車位之成交金額與車位總價數據加總後以取得具有車位之成交金額。

【0037】 更具體的說，所述車位總價數據能夠依該實價登錄案例進行計算以取得。

【0038】 更具體的說，所述第一評估調整比率若大於 15%，則排除該筆實價登錄案例，並重新擷取實價登錄案例。

【0039】 更具體的說，所述第二評估調整比率若大於 15%，則排除該筆實價登錄案例，並重新擷取實價登錄案例。

【0040】 更具體的說，所述第三評估調整比率若大於 15%，則排除該筆實價登錄案例，並重新擷取實價登錄案例。

【0041】 更具體的說，所述總調整比率若大於 30%，則排除該筆實價登錄案例，並重新擷取實價登錄案例。

【0042】 更具體的說，所述每筆實價登錄案例的總調整比率之間差異若大於 20%，則排除該筆實價登錄案例，並重新擷取實價登錄案例。

### 【圖式簡單說明】

#### 【0043】

第 1A 圖係本發明不動產實價登錄資訊整合運算評價系統及其方法之系統架構圖；

第 1B 圖係本發明不動產實價登錄資訊整合運算評價系統及其方法之房地評價平台內部架構圖；

第 2A 圖係本發明不動產實價登錄資訊整合運算評價系統及其方法之欲評估房地的基本資料輸入示意圖；

第 2B 圖係本發明不動產實價登錄資訊整合運算評價系統及其方法之選擇區域之圖示化示意圖；

第 2C 圖係本發明不動產實價登錄資訊整合運算評價系統及其方法之放寬選擇區域之圖示化示意圖；

第 2D 圖係本發明不動產實價登錄資訊整合運算評價系統及其方法之案例與樞紐建築物之遠近示意圖；

第 2E 圖係本發明不動產實價登錄資訊整合運算評價系統及其方法之房地評價計算架構轉換表格示意圖；以及

第 3 圖係本發明不動產實價登錄資訊整合運算評價系統及其方法之房地評價方法流程圖。

### 【實施方式】

【0044】 有關於本發明之前述及其他技術內容、特點與功效，在以下配合參考圖式之較佳實施例的詳細說明中，將可清楚的呈現。

【0045】 請參閱第 1A 圖及第 1B 圖，為本發明不動產實價登錄資訊整合運算評價系統及其方法之不動產實價登錄資訊整合運算評價系統架構圖及房地評價平台內部架構圖，由圖中可知，該不動產實價登錄資訊整合運算評價系統 1 係包含有一電子裝置 11 及一房地評價平台 12，其中該電子裝置 11 內係安裝有一房地評價程式 112，該電子裝置 11 係指一般桌上型電腦、筆記型電腦或是智慧型手機，而使用者能夠操作該房地評價程式 112 連入該房地評價平台 12，由於該電子裝置 11 內更具有一 GPS 模組 111，因此當操作該房地評價程式 112 時，係會開啟該 GPS 模組 111 以擷取使用者所在的位置，但除了自動擷取使用者所在的位置之外，使用者更能夠自行輸入所欲評估的房地位置；

【0046】 而使用者操作該房地評價程式 112 連入該房地評價平台 12 時，則能夠將已輸入欲評估房地的基本資料置入該房地評價平台 12，而基本資料除了 GPS 模組 111 擷取使用者所在的位置及使用者自行輸入所欲評估的房地位置之外，更能夠為當期年月、使用者所在的位置、使用者輸入所欲評估的房地位置、房地型態、房地樓層、房地坪數、土地使用分區、房地使用用途、房屋建材、房地有無車位或是房地有無大樓管理，如第 2A 圖所示，使用者輸入房地位置為「板橋區銘傳街」、房地型態為「公寓」、

房地樓層為「3樓」、房地坪數為「30坪」、土地使用分區為「住宅區」、房地使用用途為「住家用」、房地有無車位為「無」、房地有無大樓管理為「有」、房屋建材為「鋼筋混凝土造」，之後，如第 2B 圖所示，則會於該房地評價程式 112 上會顯示使用者所在的位置範圍或是使用者自行輸入所欲評估的房地位置範圍，如圖中所示，是以圓圈顯示板橋區銘傳街的位置範圍，並且經過該房地評價平台運算後，則會顯示找到三筆實價登錄案例，並顯示該房地評價平台 12 運算後得到的結果「您需要查的銘傳街附近 3 樓公寓價格為 500~550 萬元」；但若是沒有得到想要的結果，亦能夠放寬選擇區域，例如增加選擇宏國路與吳鳳路，如第 2C 圖所示，其中虛線圓圈的部份則是放寬後的選擇範圍，除此之外，更會顯示則找到五筆實價登錄案例，而運算後得到的結果「您需要查的銘傳街附近 3 樓公寓價格為 515~565 萬元」。

【0047】 由於使用者能夠藉由該電子裝置 11 內之房地評價程式 112 連上該房地評價平台 12 時，而該房地評價平台 12 內係具有一欲評估房地資料接收模組 1201、一評估資料統整模組 1202、一交易情況分析模組 1203、一價格日期分析模組 1204、一區域分析模組 1205、一個別因素分析模組 1206、一總調整比率運算模組 1207、一案例成交金額調整模組 1208、一案例權重運算模組 1209、一房地評價運算模組 1210、一案例檢核模組 1211 及一實價登錄資料庫模組 1215，其中該欲評估房地資料接收模組 1201 能夠接收該房地評價程式 112 所輸入之欲評估房地的基本資料；

【0048】 由於該實價登錄資料庫模組 1215 中係儲存了複數筆實價登錄案例資料，而複數筆實價登錄案例資料則是由政府機關所提供的實價登錄平台中定期進行下載並儲存，以完整該實價登錄資料庫模組 1215，因此

該評估資料統整模組 1202 能夠依據所輸入之欲評估房地的基本資料，於該實價登錄資料庫模組 1215 中取出至少三筆的實價登錄案例（取出最近成交及與使用者所在的位置距離最近或與使用者輸入所欲評估房地的位置距離最近的實價登錄案例），而每個實價登錄案例中係至少包含有案例位置、成交年月、成交金額及交易明細，因此能夠藉由實價登錄案例進行進一步的分析；但為了避免實價登錄案例之間差異太多或是有太多不必要的變數，因此能夠先藉由該交易情況分析模組 1203 判斷交易明細中之備註資料是否有文字，例如備註資料中有急買急賣、期待因素影響之交易、受債權債務關係影響之交易、親友關係人間之交易、畸零地或有合併使用之交易、地上物處理有糾紛之交易、拍賣、公有土地標售、讓售、受迷信影響之交易、包含公共設施用地之交易、人為哄抬之交易、與法定用途不符之交易、其他特殊交易等等敘述，由於出現上述敘述則會導致實價登錄案例成交金額與市場應有價格有出入，因此若有相關文字則會藉由該案例檢核模組 1211 排除該筆實價登錄案例；但亦能夠進一步分析出備註資料中文字的實際影響程度，如此則僅需排除具有較大影響文字之實價登錄案例；

**【0049】** 而除了具有文字的排除之外，該交易情況分析模組若判斷多筆實價登錄案例之間的交易金額差異過大時，例如取出七筆實價登錄案例時，其每坪交易金額分別為 40 萬、48 萬、50 萬、52 萬、53 萬、55 萬、65 萬，進行算術平均後，取出 80%範圍之單價符合平均值之案例，因此由該案例檢核模組 1211 排除 40 萬及 65 萬的實價登錄案例，但這裡提及的排除比例僅是最佳設定，亦能夠使用其他運算式或其他比例數據進行排除運算。

**【0050】** 而以下所提及之運算式與運算比例皆是本發明的最佳實施

樣態，但並不僅限於只能使用以下所提及之運算式與運算比例，若依不同情況，亦能夠調整以下所提及之運算式與運算比例。

【0051】 其中，與該評估資料統整模組 1202 及一房地產指數資料庫 1212 相連接之價格日期分析模組 1204，由於該房地產指數資料庫 1212 中係能夠具有房地產日期波動指數數據，因此於房地產成交時間波動指數數據中，將欲評估房地產的當期年月的指數與實價登錄案例成交年月的日期指數或月份指數進行影響分析，以運算出實價登錄案例的第一評估調整比率；舉例如下，若 2012 年 8 月到 2013 年 4 月之間九個月的房地產指數分別為 229.87、234.24、232.33、233.2、242.93、241.15、249.27、248.21、253.64，若取出三筆實價登錄案例分別亦為 2012 年 8 月、2012 年 12 月、2013 年 2 月，若欲評估房地產的當期年月為 2013 年 4 月，則以 2013 年 4 月為基準月份，使用公式為  $1 - (\text{案例月份} / \text{基準月份})$ ，以 2012 年 8 月來講，則是  $1 - (229.87 / 253.64)$ ，則能夠運算出 0.094 的數值，換算為調整比率則是 9%，由於 2013 年 4 月的值大於 2012 年 8 月的值，故判斷 2012 年 8 月的實價登錄案例必須正向向上調整 9%，因此 2012 年 8 月的實價登錄案例的第一評估調整比率則為 9%，而另外 2012 年 12 月與 2013 年 2 月的實價登錄案例的第一評估調整比率則為 4% 跟 2%；但有一點要強調的是，若運算出的第一評估調整比率若大於 15%，該案例檢核模組 1211 則會排除該筆實價登錄案例。

【0052】 而與該評估資料統整模組 1202 及一地圖資料庫 1213 相連接之區域分析模組 1205，該區域分析模組 1205 能夠依欲評估房地產的房地位置與所有實價登錄案例之位置於該地圖資料庫中進行區域分析，並於區域內定義出一樞紐建築物或一地區生活圈中心點，再將欲評估房地產的房地位

置、所有實價登錄案例之位置與樞紐建築物或地區生活圈中心點進行距離遠近影響分析，以分析出每個實價登錄案例的第二評估調整比率；舉例如下，如第 2D 圖所示，若取出之實價登錄案例為 A、B、C，依據 A、B、C 之位置進行交集以找出一樞紐建築物，本實施例中則是以捷運站 D 做為樞紐建築物，之後欲評估房地之房地位置 S 做為基準，而運算方式有必須先計算 A、B、C、S 點到 D 的直線距離的絕對值，之後再依照距離換算調整率，若是 A 到 D 是 200 公尺、B 到 D 是 100 公尺、C 到 D 是 400 公尺、S 到 D 是 150 公尺，以 S 到 D 為基準，公式則是將 A 到 D/S 到 D，因此能運算出 A 到 D 為 1.33，B 到 D 是 0.67、C 到 D 是 2.67；

【0053】 之後，若定義都會區中以捷運站 D 為主，並將離捷運站每 100 公尺會有 1%的評估調整比率的改變，由於 A 到 D 是 200 公尺，而 S 到 D 是 150 公尺，因此 A 到 D 與 S 到 D 的距離差為 50 公尺，故將 50/100 則會取得第二評估調整比率為 0.5%，由於 A 到 D 跟 S 到 D 的距離相比，是增加距離的，故 A 的第二評估調整比率為 0.5%亦為正向的，但 B 的第二評估調整比率則是為-0.5%，而 C 的第二評估調整比率則是為 2.5%；但有一點要強調的是，若運算出的第二評估調整比率若大於 15%，該案例檢核模組 1211 則會排除該筆實價登錄案例。

【0054】 而與該評估資料統整模組 1202 及一個別因素統計資料庫 1214 連接之個別因素分析模組 1206，能夠以欲評估房地的基本資料、實價登錄案例之個別因素資料與該個別因素統計資料庫 1214 中的影響數據進行影響分析，以分析出不同因素之評估調整比率，並進行總合後，則取得每個實價登錄案例的第三評估調整比率；而該實價登錄案例之個別因素資料

係能夠為面積資料、建材資料、樓層資料、大樓管理資料或車位資料，接下來分別以不同的因素進行說明：

(1) 個別因素資料為面積資料：

由於個別因素統計資料庫 1214 中係建有坪數影響數據，而該個別因素分析模組 1206 係以欲評估房地的房地坪數做為基準坪數，再將每個實價登錄案例之面積資料，以基準坪數做為標準調整出在相同比較依據下，並再以坪數影響數據分析出每個實價登錄案例之面積評估調整比率；

舉例說明：

若都會區以每 10 坪的調整比率為 2%，欲評估房地的房地坪數為 30 坪，挑選出三筆實價登錄案例 A、B、C，其面積資料分別為 35 坪、20 坪、55 坪，其中實價登錄案例 A 與基準坪數差異為 5 坪，因此調整比率則為 1%，由於實價登錄案例 A 與基準坪數差異為正向，因此面積評估調整比率亦是正向的，但實價登錄案例 B 與實價登錄案例 C 的面積評估調整比率則是-2%及 5%。

(2) 個別因素資料為建材資料

由於個別因素統計資料庫 1214 中係建有建材影響數據，而該個別因素分析模組 1026 係以欲評估房地的房屋建材做為基準建材，再將每個實價登錄案例之建材資料，以基準建材做為標準調整出在相同比較依據下，並再以建材影響數據分析出每個實價登錄案例之建材評估調整比率；

舉例說明：

若欲評估房地的房屋建材為鋼筋混凝土造，若是實價登錄案例亦是使用鋼筋混凝土造，而建材評估調整比率將是 0，但若實價登錄案例是使用鋼骨鋼筋混凝土造，由於鋼骨鋼筋混凝土造會比鋼筋混凝土造成本高，因此建材影響數據則是 5%的調整比率，因此使用鋼骨鋼筋混凝土造的實價登錄案例之建材評估調整比率則為-5%，但反之，若欲評估房地的房屋建材為鋼骨鋼筋混凝土造，而實價登錄案例是使用鋼筋混凝土造，該實價登錄案例之建材評估調整比率則會變成-5%。另外，除了比較建材之外，亦能夠比較建築物完成的時間，不同時間建築成本皆不同，因此亦能夠做為比較依據。

### (3) 個別因素資料為樓層資料

由於個別因素統計資料庫 1214 中係建有樓高與調整比率的樓層影響數據，而該個別因素分析模組 1206 係以欲評估房地的房地樓層做為基準樓層，再將每個實價登錄案例之樓層資料，以基準樓層做為標準調整出在相同比較依據下，並再以樓層影響數據分析出每個實價登錄案例之樓層評估調整比率；

舉例說明：

若樓層影響數據設定樓層評估調整比率分別 5 樓以下的公寓為 5%、10 樓以下的華廈為 8%及 11 樓以上的大樓為 11%，其中 5 樓以下的公寓的公式為  $5\% / (\text{樓層資料} - 1)$ ，而 10 樓以下的華廈的公式為  $8\% / (\text{樓層資料} - 1)$ ，而 11 樓以上的大樓的公式為  $15\% / (\text{樓層資料} - 1)$ ，若欲評估房地的房地樓層為 5 樓公寓的 3 樓，而其中一筆實價登錄案例之樓層資料為 5 樓公寓的 4 樓，則能夠運作公式

5%/(5-1)為 1.25%，由於實價登錄案例之樓層資料 4 樓，因此樓層評估調整比率則為 1.25%；另外若是樓層資料為一樓或頂樓，則能夠直接取出一樣是一樓或頂樓的實價登錄案例進行比較。

#### (4) 個別因素資料為大樓管理資料

由於個別因素統計資料庫 1214 中係建有有無大樓管理與調整比率的管理影響數據，而該個別因素分析模組 1206 係以欲評估房地有無大樓管理做為基準進行比對，再將每個實價登錄案例之大樓管理資料與欲評估房地有無大樓管理做為標準調整出在相同比較依據下，並以管理影響數據分析出每個實價登錄案例之大樓管理評估調整比率；

舉例說明：

管理影響數據則是依據產業界的經驗進行設定，以都會區有管理的大樓之大樓管理評估調整比率設定為 2%，而都會區沒管理的大樓之大樓管理評估調整比率則是設定為 0%；另外非都會區有管理的大樓之大樓管理評估調整比率則是設定為 1%，而非都會區沒管理的大樓之大樓管理評估調整比率則是設定為 0%；因此若欲評估房地位於都會區且有大樓管理，而實價登錄案例亦位於都會區但沒有大樓管理，因此該大樓管理評估調整比率則為 2%。

#### (5) 個別因素資料為車位資料

由於個別因素統計資料庫 1214 中係建有車位總價數據時，若欲評估房地的基本資料為房地無車位，則該個別因素分析模組 1206 係會依據該個別因素統計資料庫 1214 中之車位總價數據，將實價登

錄案例之成交金額修正為未具有車位之成交金額；但若欲評估房地的基本資料為房地有車位，該個別因素分析模組 1206 則會依據該個別因素統計資料庫 1214 中之車位總價數據，將實價登錄案例之成交金額修正為未具有車位之成交金額後，再將未具有車位之成交金額與車位總價數據加總後以取得具有車位之成交金額；

而車位總價數據除了能夠先運算儲存於該個別因素統計資料庫 1214 中之外，更能夠藉由該個別因素分析模組 1206 透過評估資料統整模組 1202 於實價登錄資料庫模組 1215 中，取出實價登錄案例，並依該實價登錄案例進行計算以取得車位總價數據；

舉例說明：

若欲評估房地的基本資料為房地無車位，因此若實價登錄案例中有車位則應予扣除，以取得沒有車位的單價，其公式為  $(\text{成交總價} - \text{車位價}) / (\text{房地總面積} - \text{車位面積})$ ，因此若是成交總價為 12,000,000 元、車位價為 2,000,000 元、房地總面積為 35 坪，而車位面積為 8 坪，套入上述公式運算，則能夠修正單價為 370,370 元。

而第三評估調整比率則是將面積評估調整比率、建材評估調整比率、樓層評估調整比率、大樓管理評估調整比率總合後則能夠取得；但有一點要強調的是，若運算出的第三評估調整比率若大於 15%，該案例檢核模組 1211 則會排除該筆實價登錄案例。

**【0055】** 而當第一評估調整比率、第二評估調整比率及第三評估調整比率都取得後，則能夠先藉由該總調整比率運算模組 1207 將每個實價登錄案例之第一評估調整比率、第二評估調整比率及第三評估調整比率，調整

出每個實價登錄案例之總調整比率，之後，再由該案例成交金額調整模組 1208 依據總調整比率將實價登錄案例之成交金額調整為當期成交金額數據；而該案例權重運算模組 1209 則能夠將每個實價登錄案例之第一評估調整比率、第二評估調整比率及第三評估調整比率，進行權重運算，以分析出每個實價登錄案例之權值後，再藉由該房地評價運算模組 1210 將每個實價登錄案例之當期成交金額數據，依據每個實價登錄案例之權值進行運算，以重新運算出一欲評估房地的房地評價參考成交金額數據，而最後顯示之房地評價參考成交金額數據則會放寬範圍+5%~-5%之間。

【0056】 如第 2E 圖所示，在此提供另外一個已完成之欲評估房地的房地評價計算架構轉換表格做為實施說明，實價登錄案例 A、B、C 之成交金額分別為 350,000、380,000、340,000，為了方便運算，建立一交易情況、價格日期、區域因素、個別因素皆為 100%的勘估標的，並依據價格日期、區域因素、個別因素則能夠分別取得每個實價登錄案例之第一評估調整比率、第二評估調整比率及第三評估調整比率，以實價登錄案例 A 來說，依據第一評估調整比率(5%)、第二評估調整比率(-10%)及第三評估調整比率(8%)，將價格日期、區域因素、個別因素調整為 105%、90%、108%後，將價格日期、區域因素、個別因素轉換為總調整比率為 102.06% ( $1.05 \times 0.9 \times 1.08 \times 100\%$ )，而實價登錄案例 B、C 的總調整比率分別為 113.57%、105.75%；

【0057】 之後，將實價登錄案例之成交金額調整為當期成交金額數據，以實價登錄案例 A 為例，當期成交金額數據為  $350000 \times 1.0206$ ，因此取得 357,210，相同方式實價登錄案例 B、C 之當期成交金額數據為 431,558、

359,562；

【0058】 之後，以第一評估調整比率、第二評估調整比率及第三評估調整比率，進行權重運算，以實價登錄案例 A 為例，將實價登錄案例 A 之第一評估調整比率(5%)、第二評估調整比率(-10%)及第三評估調整比率(8%)的絕對值相加為 23、實價登錄案例 B 之絕對值相加為 13、實價登錄案例 C 之絕對值相加為 14，其中權值公式是將(各別實價登錄案例之第一評估調整比率、第二評估調整比率、第三評估調整比率之絕對值相加的倒數) / (所有實價登錄案例之第一評估調整比率、第二評估調整比率、第三評估調整比率之絕對值相加的倒數之總合)，以實價登錄案例 A 來講，則是

$$\frac{\frac{1}{23}}{\frac{1}{23} + \frac{1}{13} + \frac{1}{14}}$$

，如此將能取得實價登錄案例 A 的權值為 0.23，而相同運算

方式，實價登錄案例 B、C 的權值分別為 0.40、0.37。

【0059】 最後，再依實價登錄案例 A、B、C 之權值進行運算，而欲評估房地的房地評價參考成交金額數據公式為{(實價登錄案例 A 之當期成交金額數據\*實價登錄案例 A 之權值)+(實價登錄案例 B 之當期成交金額數據\*實價登錄案例 B 之權值) + (實價登錄案例 C 之當期成交金額數據\*實價登錄案例 C 之權值)}，實際運算為{(357210\*0.23)+(431558\*0.4)+(359562\*0.37)}，因此最後可以取得欲評估房地的房地評價參考成交金額數據為 387,899。

【0060】 另外，有一點要強調的是，若總調整比率若大於 30%或是每筆實價登錄案例的總調整比率之間差異若大於 20%，則排除該筆實價登

錄案例。

【0061】 綜上所述，如第 3 圖所示，本發明之房地評價方法，其步驟為：

1. 先由一使用者藉由一電子裝置連接至一房地評價平台，並輸入欲評估房地的基本資料，而欲評估房地的基本資料係為當期年月、使用者所在的位置或是使用者輸入所欲評估的房地位置 301；
2. 而房地評價平台能夠依據欲評估房地的基本資料，於實價登錄資料庫模組中取出至少三筆最近成交及與使用者所在的位置距離最近或與使用者輸入的位置距離最近的實價登錄案例，而每個實價登錄案例中係至少包含有案例位置、成交年月、成交金額及交易明細 302；
3. 先藉由比對交易明細中是否有會影響交易價格之文字與實價登錄案例之間的價格差異是否過大，以排除不需要之實價登錄案例 303；
4. 之後，將欲評估房地的當期年月、實價登錄案例的成交年月與一房地產指數資料庫中的房地產指數進行影響分析，以分析出每個實價登錄案例的第一評估調整比率 304；
5. 之後，於一地圖資料庫中，將欲評估房地的房地位置、所有實價登錄案例之位置進行距離遠近影響分析，以分析出每個實價登錄案例的第二評估調整比率 305；
6. 之後，以欲評估房地的基本資料、實價登錄案例之個別因素資料與一個別因素統計資料庫之影響數據進行影響分析，以分析出不同因素之評估調整比率，並進行總合後，則取得每個實價登錄案例的第

三評估調整比率 306；

7. 再以第一評估調整比率、第二評估調整比率及第三評估調整比率，運算出每個實價登錄案例之總調整比率及每個實價登錄案例之權值，而總調整比率能夠將實價登錄案例之成交金額調整為當期成交金額數據 307；
8. 之後，將每個實價登錄案例之當期成交金額數據，依據每個實價登錄案例之權值進行運算，以重新運算出一分配後當期的房地評價參考成交金額數據 308。

**【0062】** 本發明所提供之不動產實價登錄資訊整合運算評價系統及其方法，與其他習用技術相互比較時，其優點如下：

1. 本發明能夠提供一不動產實價登錄資訊整合運算評價系統及其方法，讓使用者藉由電子裝置連上平台，並輸入欲評估房地的簡單資料，以取得至少三筆的實價登錄案例進行調整，則能夠讓使用者得到與符合現今時間點情況之欲評估房地的房地評價數據資料。

**【0063】** 藉由以上較佳具體實施例之詳述，係希望能更加清楚描述本發明之特徵與精神，而並非以上述所揭露的較佳具體實施例來對本發明之範疇加以限制。相反地，其目的是希望能涵蓋各種改變及具相等性的安排於本發明所欲申請之專利範圍的範疇內。

### **【符號說明】**

**【0064】**

〔本發明〕

- 1 不動產實價登錄資訊整合運算評價系統
- 11 電子裝置
- 111 GPS 模組
- 112 房地評價程式
- 12 房地評價平台
- 1201 欲評估房地資料接收模組
- 1202 評估資料統整模組
- 1203 交易情況分析模組
- 1204 價格日期分析模組
- 1205 區域分析模組
- 1206 個別因素分析模組
- 1207 總調整比率運算模組
- 1208 案例成交金額調整模組
- 1209 案例權重運算模組
- 1210 房地評價運算模組
- 1211 案例檢核模組
- 1212 房地產指數資料庫
- 1213 地圖資料庫
- 1214 個別因素統計資料庫
- 1215 實價登錄資料庫模組

## 申請專利範圍

1. 一種不動產實價登錄資訊整合運算評價系統，係包含：

一電子裝置，係由使用者操作，該電子裝置內係安裝有一房地評價程式，且該電子裝置內更設置有一 GPS 模組，該 GPS 模組用以擷取使用者所在的位置；

一房地評價平台，使用者能夠藉由該電子裝置內之房地評價程式連上該房地評價平台，以進行房價評估，而該房地評價平台更包含：

一欲評估房地資料接收模組，係能夠接收該房地評價程式所輸入之欲評估房地的基本資料，而該欲評估房地的基本資料係為當期年月、使用者所在的位置或使用者輸入所欲評估的房地位置；

一實價登錄資料庫模組，該實價登錄資料庫模組中係儲存複數筆實價登錄案例資料；

一評估資料統整模組，係與該欲評估房地資料接收模組及該實價登錄資料庫模組相連接，該評估資料統整模組接收該欲評估房地資料接收模組所輸入之欲評估房地的基本資料，並依據欲評估房地的基本資料，進入該實價登錄資料庫模組中，取出至少三筆的實價登錄案例，而每個實價登錄案例中係至少包含有案例位置、成交年月、成交金額及交易明細；

一交易情況分析模組，係與該評估資料統整模組相連接，用以藉由比對文字與價格差異，以排除不需要之實價登錄案例；

一價格日期分析模組，係與該評估資料統整模組及一房地產指數資料庫相連接，將欲評估房地的當期年月、實價登錄案例與房地產指

數資料庫中的房地產指數進行影響分析，以分析出每個實價登錄案例的第一評估調整比率；

一區域分析模組，係與該評估資料統整模組及一地圖資料庫相連接，依欲評估房地之房地位置與所有實價登錄案例之位置於該地圖資料庫中進行區域分析，並於區域內定義出一樞紐建築物或一地區生活圈中心點，再將欲評估房地之房地位置、所有實價登錄案例之位置與樞紐建築物或地區生活圈中心點進行距離遠近影響分析，以分析出每個實價登錄案例的第二評估調整比率；

一個別因素分析模組，係與該評估資料統整模組及一個別因素統計資料庫相連接，係以欲評估房地之基本資料、實價登錄案例之個別因素資料與該個別因素統計資料庫中的影響數據進行影響分析，以分析出不同因素之評估調整比率，並進行總合後，則取得每個實價登錄案例的第三評估調整比率；

一總調整比率運算模組，係與該交易情況分析模組、價格日期分析模組、區域分析模組及個別因素分析模組相連接，用以將每個實價登錄案例之第一評估調整比率、第二評估調整比率及第三評估調整比率，調整出每個實價登錄案例之總調整比率；

一案例成交金額調整模組，係與該評估資料統整模組相及該總評估調整比率運算模組相連接，而該成交金額調整模組能夠依據總調整比率將實價登錄案例之成交金額調整為當期成交金額數據；

一案例權重運算模組，與該交易情況分析模組、價格日期分析模組、區域分析模組及個別因素分析模組相連接，用以將每個實價登錄案

例之第一評估調整比率、第二評估調整比率及第三評估調整比率，進行權重運算，以分析出每個實價登錄案例之權值；

一房地評價運算模組，係與該案例成交金額調整模組及該案例權重運算模組相連接，用以將每個實價登錄案例之當期成交金額數據，依據每個實價登錄案例之權值進行運算，以重新運算出一分配後的房地評價參考成交金額數據。

2. 如申請專利範圍第 1 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價系統，其中該評估資料統整模組係於實價登錄資料庫模組中，取出最近成交及與使用者所在的位置距離最近或與使用者輸入所欲評估房屋的位置距離最近的實價登錄案例。
3. 如申請專利範圍第 1 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價系統，更包含有一案例檢核模組，該案例檢核模組係與該評估資料統整模組、價格日期分析模組、區域分析模組、個別因素分析模組及總調整比率運算模組相連接，若判斷任一筆實價登錄案例不符合該案例檢核模組所設定之規則，則排除該筆實價登錄案例或是由該評估資料統整模組重新擷取實價登錄案例。
4. 如申請專利範圍第 3 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價系統，其中該實價登錄案例之交易明細中係具有備註資料，而該交易情況分析模組若判斷該備註資料中有會影響交易價格之文字，該案例檢核模組則會排除該筆實價登錄案例。
5. 如申請專利範圍第 3 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價系統，其中該交易情況分析模組若判斷多筆實價登錄案例之間的交易金額

差異過大時，該案例檢核模組則會排除交易金額差異過大的實價登錄案例。

6. 如申請專利範圍第 1 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價系統，其中該房地產指數資料庫中係能夠具有房地產日期波動指數數據，因此於房地產成交時間波動指數數據中，將欲評估房地產的當期年月的指數與實價登錄案例成交年月的日期指數或月份指數進行影響分析，以運算出實價登錄案例的第一評估調整比率。
7. 如申請專利範圍第 1 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價系統，其中該欲評估房地產的基本資料係為房地型態、房地樓層、房地坪數、土地使用分區、房地使用用途、房屋建材、房地有無車位或是房地有無大樓管理。
8. 如申請專利範圍第 7 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價系統，其中該實價登錄案例之個別因素資料係能夠為面積資料、建材資料、樓層資料、大樓管理資料或車位資料。
9. 如申請專利範圍第 8 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價系統，其中該個別因素統計資料庫中係具有坪數影響數據，而該個別因素分析模組係以欲評估房地產的房地坪數做為基準坪數，再將每個實價登錄案例之面積資料，以基準坪數做為標準調整出在相同比較依據下，並再以坪數影響數據分析出每個實價登錄案例之面積評估調整比率。
10. 如申請專利範圍第 8 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價系統，其中該個別因素統計資料庫中係具有建材影響數據，而該個別因素分析模組係以欲評估房地產的房屋建材做為基準建材，再將每個實價登錄

案例之建材資料，以基準建材做為標準調整出在相同比較依據下，並再以建材影響數據分析出每個實價登錄案例之建材評估調整比率。

11. 如申請專利範圍第 8 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價系統，其中該個別因素統計資料庫中係具有樓高與調整比率的樓層影響數據，而該個別因素分析模組係以欲評估房地之樓層做為基準樓層，再將每個實價登錄案例之樓層資料，以基準樓層做為標準調整出在相同比較依據下，並再以樓層影響數據分析出每個實價登錄案例之樓層評估調整比率。
12. 如申請專利範圍第 8 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價系統，其中該個別因素統計資料庫中係具有有無大樓管理與調整比率的管理影響數據，而該個別因素分析模組係以欲評估房地有無大樓管理做為基準進行比對，再將每個實價登錄案例之大樓管理資料與欲評估房地有無大樓管理做為標準調整出在相同比較依據下，並以管理影響數據分析出每個實價登錄案例之大樓管理評估調整比率。
13. 如申請專利範圍第 8 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價系統，其中該個別因素統計資料庫中係具有車位總價數據時，若欲評估房地之基本資料為房地無車位，則該個別因素分析模組係會依據該個別因素統計資料庫中之車位總價數據，將實價登錄案例之成交金額修正為未具有車位之成交金額。
14. 如申請專利範圍第 8 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價系統，其中該個別因素統計資料庫中係具有車位總價數據時，若欲評估房地之基本資料為房地有車位，則該個別因素分析模組係會依據該個別因

素統計資料庫中之車位總價數據，將實價登錄案例之成交金額修正為未具有車位之成交金額後，再將未具有車位之成交金額與車位總價數據加總後以取得具有車位之成交金額。

15. 如申請專利範圍第 13 或 14 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價系統，其中該個別因素分析模組亦能夠透過評估資料統整模組於實價登錄資料庫模組中，取出實價登錄案例，並依該實價登錄案例進行計算以取得車位總價數據。

16. 一種不動產實價登錄資訊整合運算評價方法，其步驟為：

先由一使用者藉由一電子裝置連接至一房地評價平台，並輸入欲評估房地的基本資料，而欲評估房地的基本資料係為當期年月、使用者所在的位置或是使用者輸入所欲評估的房地位置；

而房地評價平台能夠依據欲評估房地的基本資料，於實價登錄資料庫模組中取出至少三筆最近成交及與使用者所在的位置距離最近或與使用者輸入的位置距離最近的實價登錄案例，而每個實價登錄案例中係至少包含有案例位置、成交年月、成交金額及交易明細；

先藉由比對交易明細中是否有會影響交易價格之文字與實價登錄案例之間的價格差異是否過大，以排除不需要之實價登錄案例；

之後，將欲評估房地的當期年月、實價登錄案例的成交年月與一房地產指數資料庫中的房地產指數進行影響分析，以分析出每個實價登錄案例的第一評估調整比率；

之後，於一地圖資料庫中，將欲評估房地的房地位置、所有實價登錄案例之位置進行距離遠近影響分析，以分析出每個實價登錄案例的第二評

估調整比率；

之後，以欲評估房地的基本資料、實價登錄案例之個別因素資料與一個別因素統計資料庫之影響數據進行影響分析，以分析出不同因素之評估調整比率，並進行總合後，則取得每個實價登錄案例的第三評估調整比率；

再以第一評估調整比率、第二評估調整比率及第三評估調整比率，運算出每個實價登錄案例之總調整比率及每個實價登錄案例之權值，而總調整比率能夠將實價登錄案例之成交金額調整為當期成交金額數據；

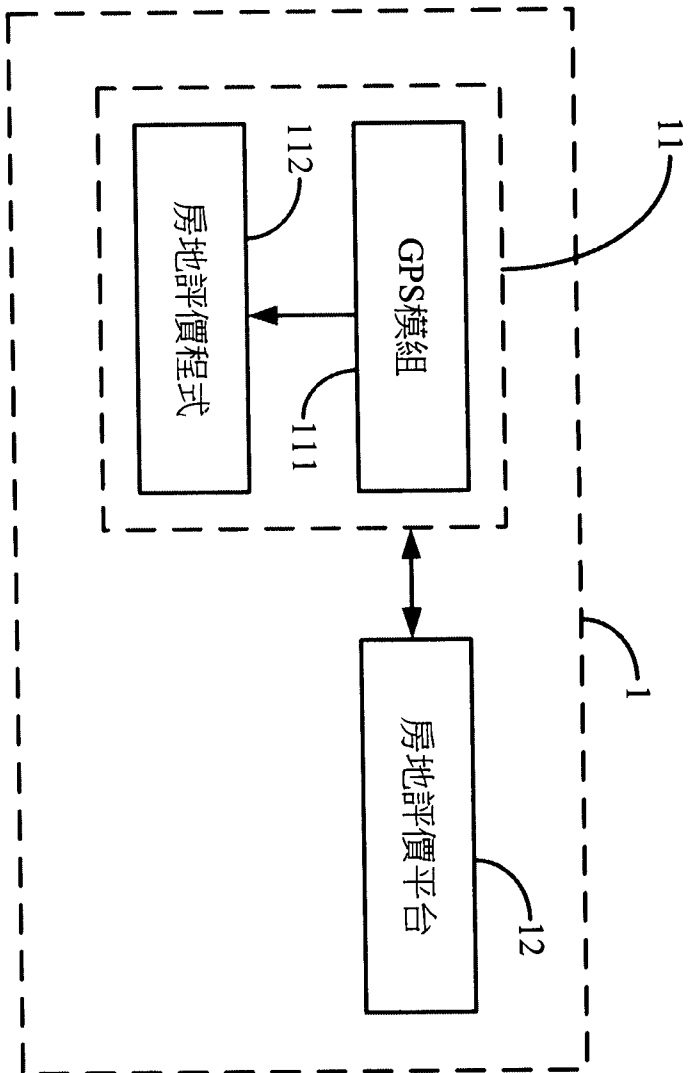
之後，將每個實價登錄案例之當期成交金額數據，依據每個實價登錄案例之權值進行運算，以重新運算出一分配後的當期房地評價參考成交金額數據。

17. 如申請專利範圍第 16 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價方法，其中該房地產指數資料庫中係能夠具有房地產日期波動指數數據，因此於房地產成交時間波動指數數據中，將欲評估房地的當期年月的指數與實價登錄案例成交年月的日期指數或月份指數進行影響分析，以運算出實價登錄案例的第一評估調整比率。
18. 如申請專利範圍第 16 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價方法，其中距離遠近影響分析係先依欲評估房地的房地位置與所有實價登錄案例之位置於該地圖資料庫中進行區域分析，並於區域內定義出一樞紐建築物或一地區生活圈中心點，再將欲評估房地的房地位置、所有實價登錄案例之位置與樞紐建築物或地區生活圈中心點進行距離遠近影響分析，以分析出每個實價登錄案例的第二評估調整比率。

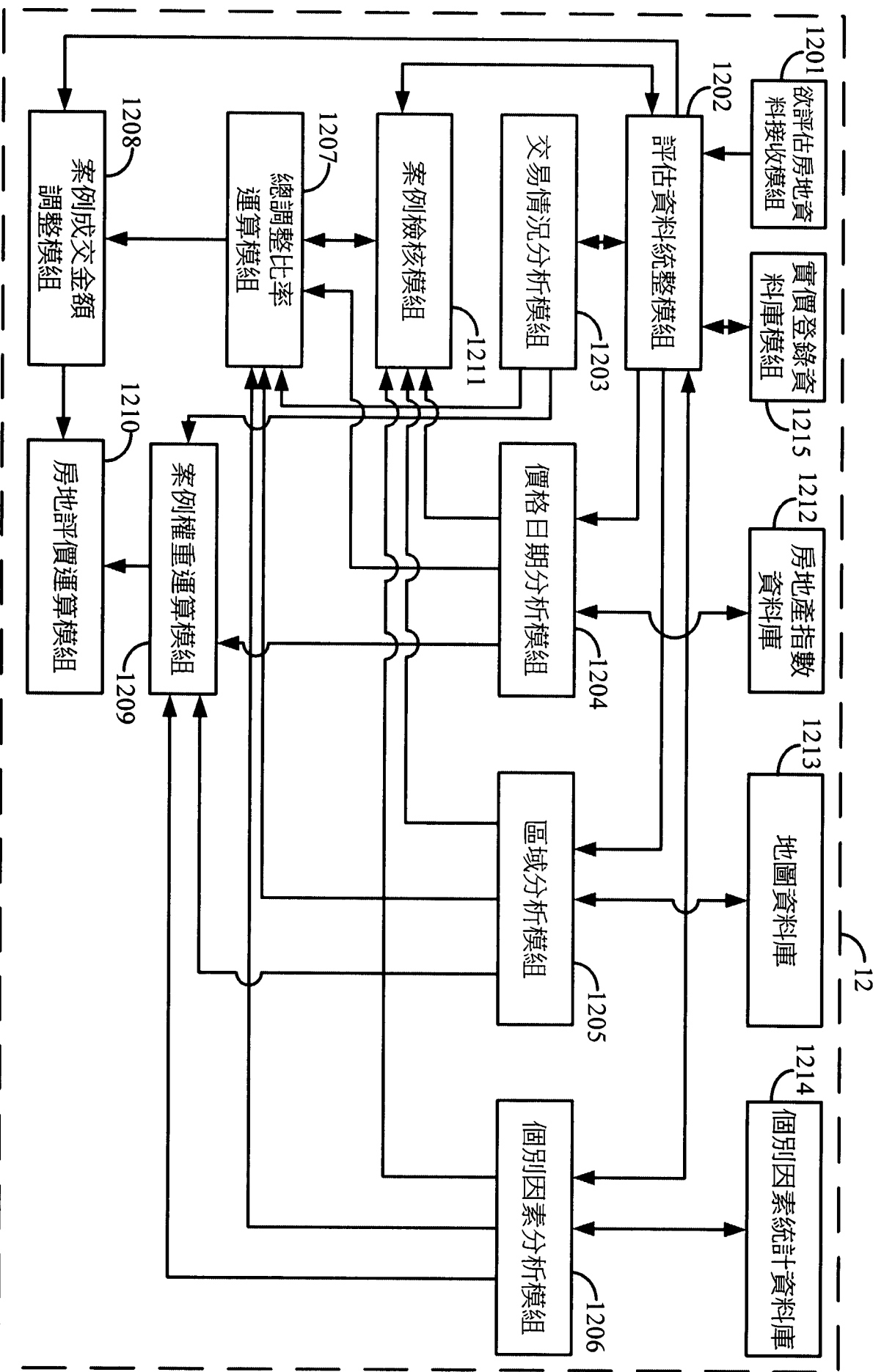
19. 如申請專利範圍第 16 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價方法，其中欲評估房地的基本資料係可為房地型態、房地樓層、房地坪數、土地使用分區、房地使用用途、房屋建材、房地有無車位或是房地有無大樓管理。
20. 如申請專利範圍第 19 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價方法，其中該實價登錄案例之個別因素資料係能夠為面積資料、建材資料、樓層資料、大樓管理資料或車位資料。
21. 如申請專利範圍第 20 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價方法，其中該個別因素統計資料庫中係具有坪數影響數據，因此以欲評估房地的房地坪數做為基準坪數，再將每個實價登錄案例之面積資料，以基準坪數做為標準調整出在相同比較依據下，並再以坪數影響數據分析出每個實價登錄案例之面積評估調整比率。
22. 如申請專利範圍第 20 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價方法，其中該個別因素統計資料庫中係具有建材影響數據，因此以欲評估房地的房屋建材做為基準建材，再將每個實價登錄案例之建材資料，以基準建材做為標準調整出在相同比較依據下，並再以建材影響數據分析出每個實價登錄案例之建材評估調整比率。
23. 如申請專利範圍第 20 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價方法，其中該個別因素統計資料庫中係具有樓高與調整比率的樓層影響數據，因此以欲評估房地的房地樓層做為基準樓層，再將每個實價登錄案例之樓層資料，以基準樓層做為標準調整出在相同比較依據下，並再以樓層影響數據分析出每個實價登錄案例之樓層評估調整比率。

24. 如申請專利範圍第 20 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價方法，其中該個別因素統計資料庫中係具有有無大樓管理與調整比率的管理影響數據，因此以欲評估房地有無大樓管理做為基準進行比對，再將每個實價登錄案例之大樓管理資料與欲評估房地有無大樓管理做為標準調整出在相同比較依據下，並以管理影響數據分析出每個實價登錄案例之大樓管理評估調整比率。
25. 如申請專利範圍第 20 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價方法，其中該個別因素統計資料庫中係具有車位總價數據時，若欲評估房地的基本資料為房地無車位，則依據該個別因素統計資料庫中之車位總價數據，將實價登錄案例之成交金額修正為未具有車位之成交金額。
26. 如申請專利範圍第 20 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價方法，其中該個別因素統計資料庫中係具有車位總價數據時，若欲評估房地的基本資料為房地有車位，則該個別因素分析模組係會依據該個別因素統計資料庫中之車位總價數據，將實價登錄案例之成交金額修正為未具有車位之成交金額後，再將未具有車位之成交金額與車位總價數據加總後以取得具有車位之成交金額。
27. 如申請專利範圍第 25 或 26 項所述之不動產實價登錄資訊整合運算評價方法，其中該車位總價數據能夠依該實價登錄案例進行計算以取得。

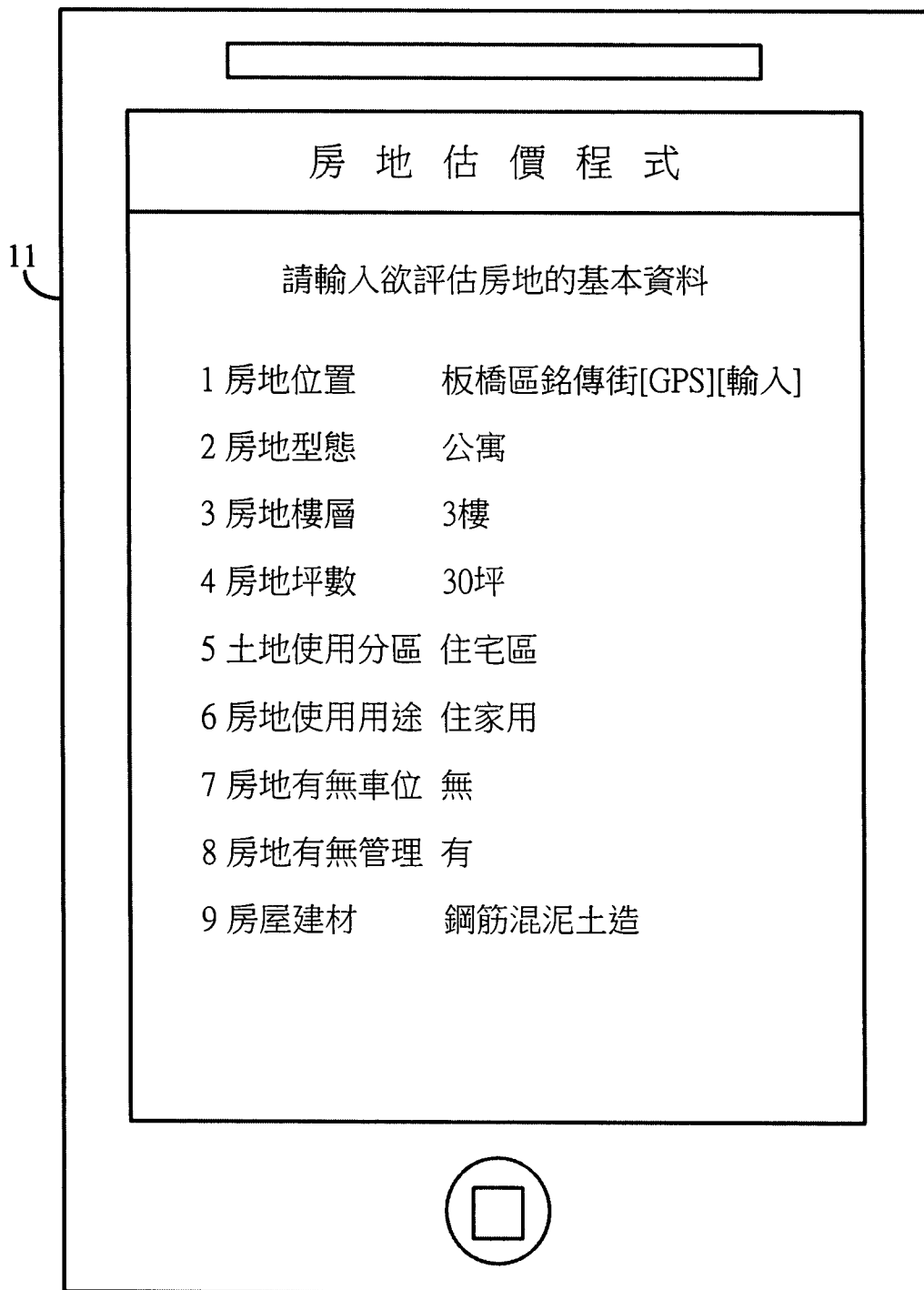
圖式



第1A圖

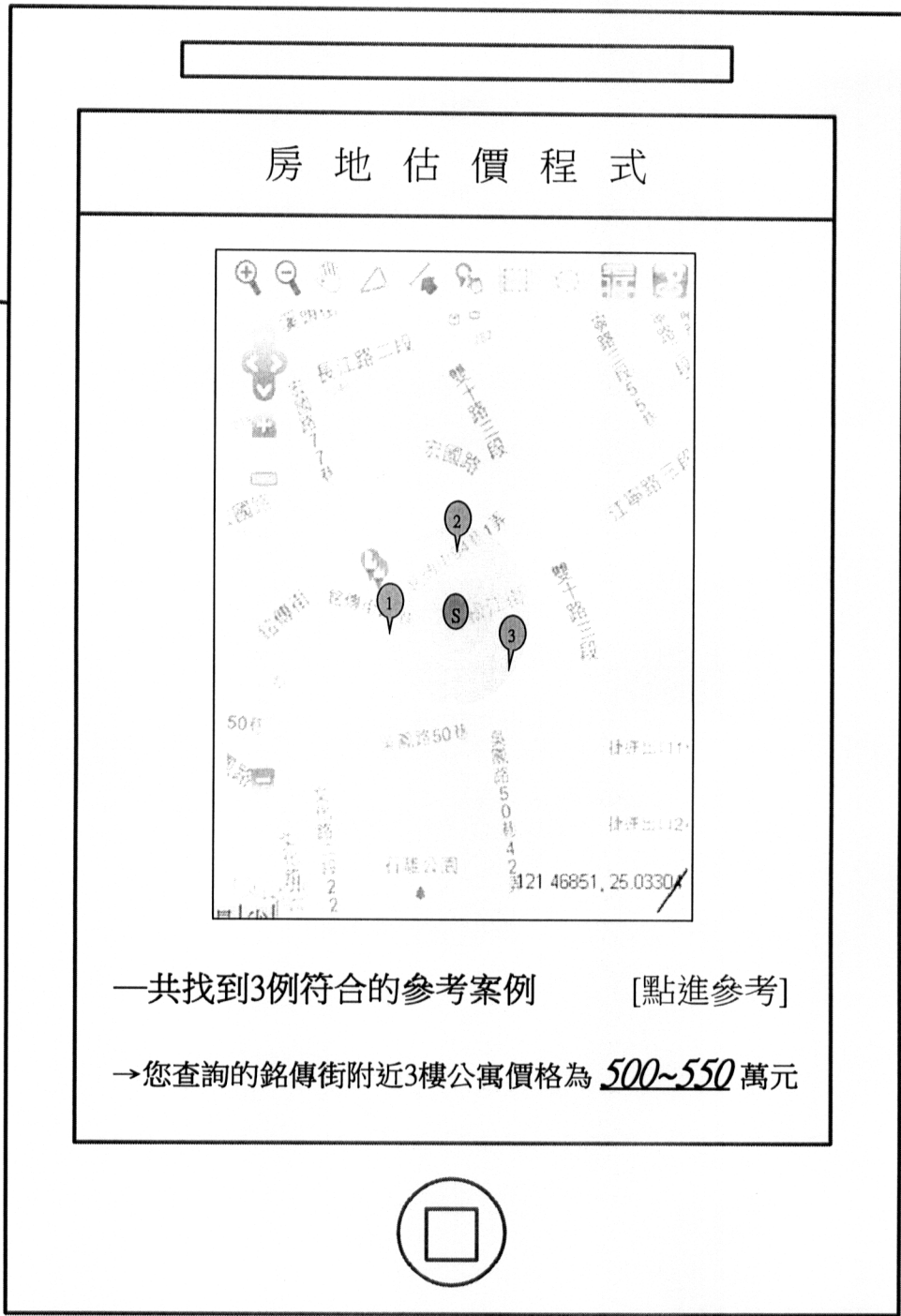


第1B圖

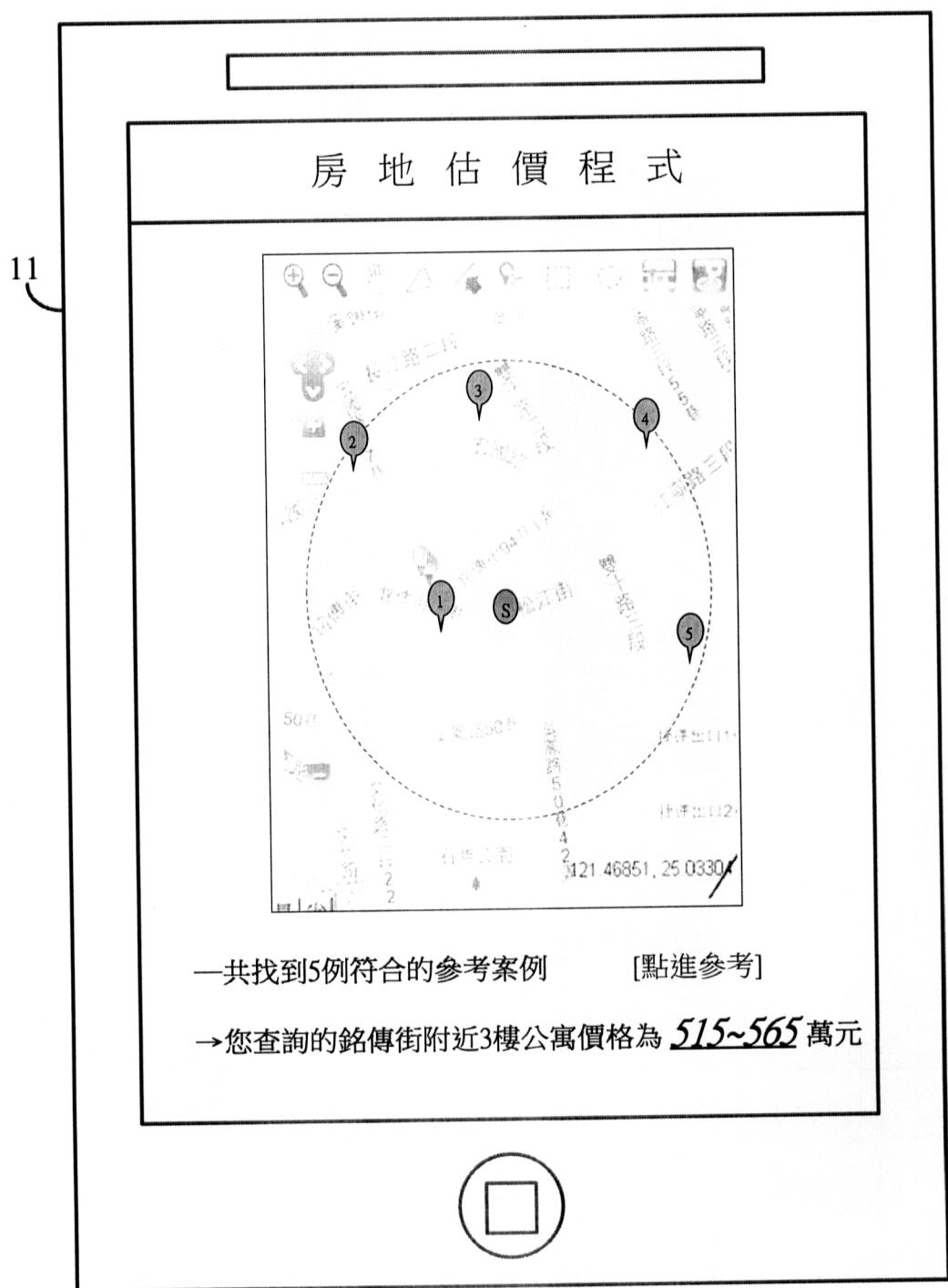


第2A圖

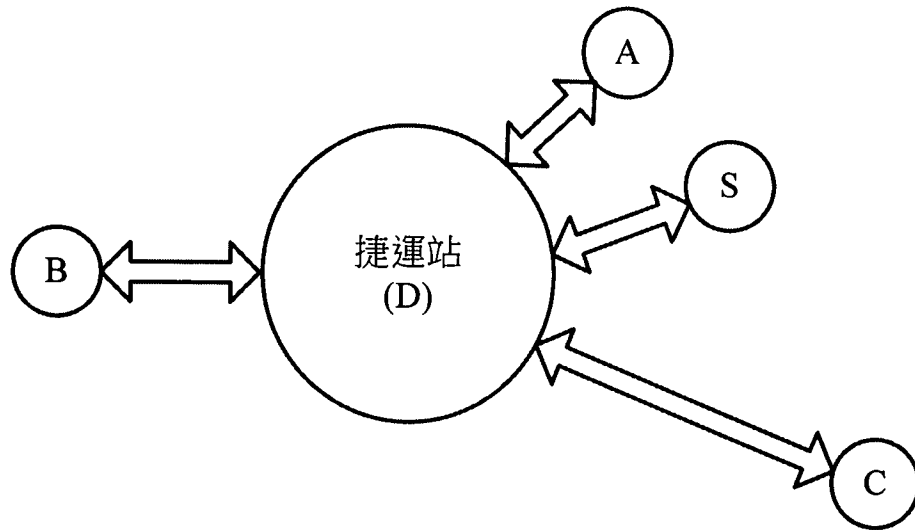
11



第2B圖



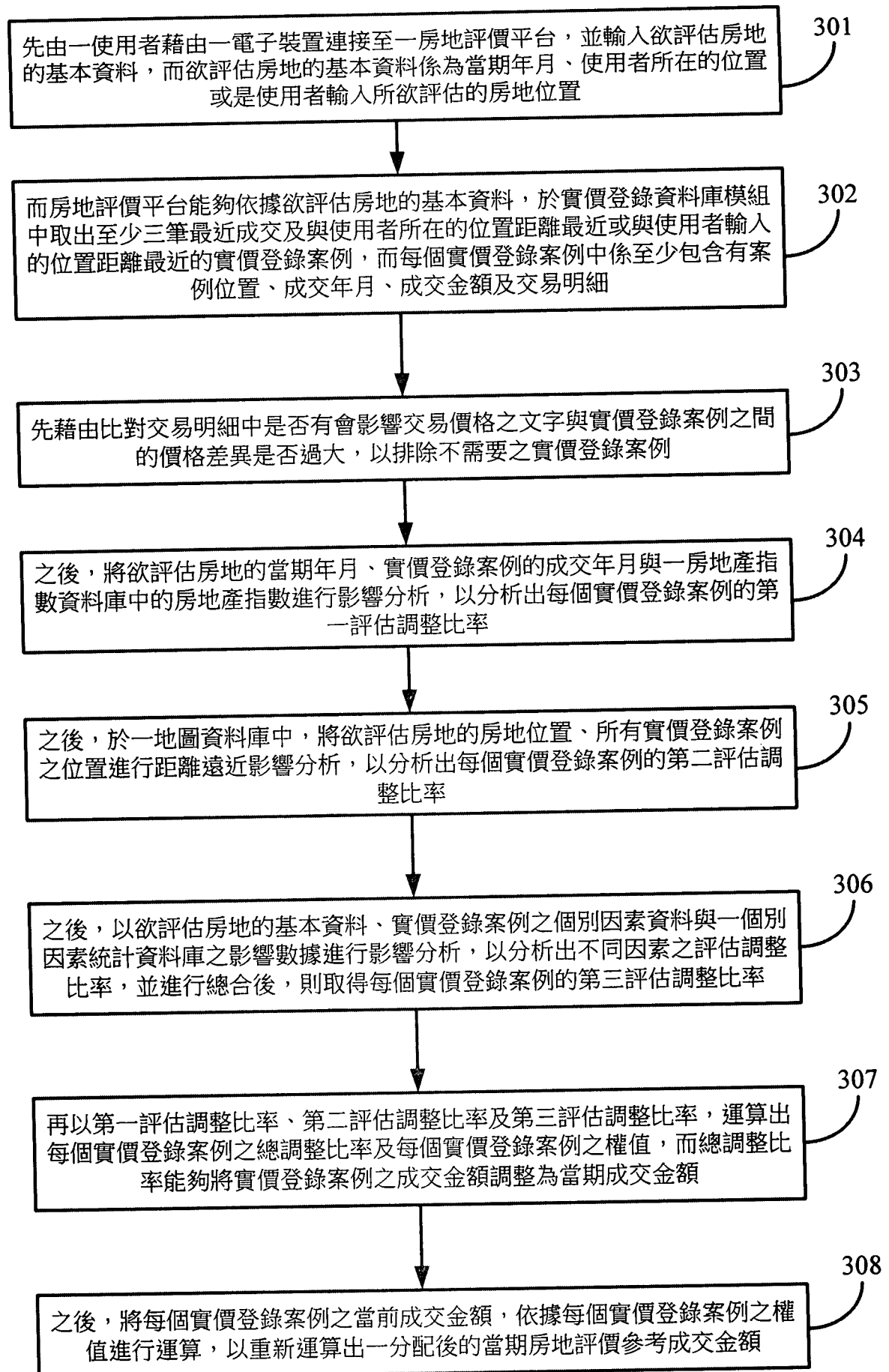
第2C圖



第2D圖

案例成金額			<u>350,000</u>		<u>380,000</u>		<u>340,000</u>	
調整項目數據	欲評估房地		實價登入案例 A		實價登入案例 B		實價登入案例 C	
交易情況	100.0%	0.0%	100.0%	<u>0.0%</u>	100.0%	<u>0.0%</u>	100.0%	<u>0.0%</u>
價格日期 ≤ 15%	100.0%	0.0%	105.0%	<u>5.0%</u>	105.0%	<u>5.0%</u>	108.0%	<u>8.0%</u>
區域因素 ≤ 15%	100.0%	0.0%	90.0%	<u>-10.0%</u>	104.0%	<u>4.0%</u>	96.0%	<u>-4.0%</u>
個別因素 ≤ 15%	100.0%	0.0%	108.0%	<u>8.0%</u>	104.0%	<u>4.0%</u>	102.0%	<u>2.0%</u>
總調整比率 ≤ 30%			102.06%		113.57%		105.75%	
當期成交金額數據			<u>357,210</u>		<u>431,558</u>		<u>359,562</u>	
權值			<u>0.23</u>		<u>0.40</u>		<u>0.37</u>	
當期房地評價參考成交金額數據	387,899							

第2E圖



第3圖