

土地估价实务基础考试前讲义第十三讲 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/265/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_265893.htm 土地估价实务精讲

班第13讲讲义市场比较法的特点与应用范围市场比较法市场比较法的特点与应用范围1．市场比较法的特点市场比较法具有现实性，有较强的说服力。是利用近期发生的与待估土地具有替代性的交易案例作为比较标准，修正推算待估土地的价格，能够反映近期市场的行情，也使测算的价格具有较强的现实性，容易被接受。市场比较法是以价格求价格，所以在不正常市场条件下难以与收益价格相协调。如市场低迷或市场过度炒作、出现“泡沫”经济等，就会使得估价结果容易偏离土地资产的本身特征。2．市场比较法的适用条件市场比较法的应用基础是发达的不动产市场及丰富的交易案例资料，所以比较法仅适用于市场比较稳定有大量交易案例的地区，并且交易案例与待估地块应有相关性和替代性，交易案例甚少或无交易案例的地区则不适用。具体来说，市场比较法的适用条件有：(1)要有足够数量的比较案例。国外不动产市场比较发达的国家，一般要求至少要选择10个可比较的交易案例，我国由于土地市场正处于发育和发展阶段，要求市场比较交易案例至少3个。(2)交易案例资料与待评估土地具有相关性和替代性。(3)交易资料的可靠性。要保证资料来源的可靠性，且要对交易案例资料的数据信息进行充分的查实和核对。(4)合法性。用比较法估价时，应注意选择与待估土地的法律规定相似的交易案例资料作为分析、比较的依据。3．市场比较法的适用范围(1)从市场比较法的适用条件来看，

市场比较法主要用于地产市场发达、有充足的具有替代性的土地交易案例的地区；(2)从评估目的和评估结果的形式来看，市场比较法除可直接用于评估土地的价格或价值外，还可用于评估土地或房地产的租金，以及用于其他估价方法中有关参数的求取。市场比较法的估价步骤1．调查与选择比较案例；2．确定价格可比基准；3．交易情况修正；4．估价期日修正；5．区域因素比较与修正；6．个别因素比较与修正；7．其它相关修正；8．土地使用年期修正；9．容积率修正；9．确定比准价格。调查与选择比较案例(一)比较案例的概念与评估对象条件相似，作为评估对象比较参照的交易案例叫比较案例。(二)比较案例的要求选择比较案例时应大于或等于三个，此外还应满足以下要求：1．与待估宗地属同一供应圈(即尽量在同区域、同级别，且基础设施完善程度相近。如同区域无案例，可选择邻近区域或同一级土地内的类似区域的交易案例，但所选择案例的交易价格不能相差太大。根据经验一般不超过25%)。2．与待估宗地用途应相同或相似(按用地类型细类)。如无用途相同案例，可选择用途相近的地块。例如待估宗地用途为住宅可选择商住，如工业用途可选择仓储，前提是已有12个与待估宗地用途相同的交易案例。用途不一致时应进行用途修正。3．与待估宗地的交易类型(价格类型)相同，交易类型一般包括出让、转让、股份制改造、抵债、抵押等。如选择交易案例的交易类型与待估宗地的类型不一致，应进行交易类型的修正。4．成交日与待估宗地的估价基准日应接近。(1)如果市场比较稳定且交易较少，比较的有效期限可适当延长，即选择近几年的交易案例用于比较，但最长不超过3年；(2)如市场变化比较快且交易活跃，则

比较的有效期要缩短(最长不超过12年)。5. 交易案例必须为正常交易(即成交价格为正常价格或可修正为正常价格), 所谓正常交易应是公开、平等、自愿的交易。6. 价格内涵要一致, 比如开发程度是否一致, 地价表现形式是基底的价格还是含分摊面积的价格, 是楼面地价还是地面地价等。选定比较实例后, 应建立价格比较基础, 统一付款方式(应修正为一次性付款)、币种(统一为人民币)和货币单位、面积内涵和面积单位等。

交易情况修正(一)交易情况的概念交易当时, 买卖双方的身份、心理、对交易标的物市值的了解以及受其他因素影响等各种状态, 称为交易情况。(二)非正常交易情况的种类

1. 有一定利害关系的人们互相间的交易;
2. 急欲脱售或急欲购买的交易, 前者易造成价格偏低, 后者则偏高;
3. 买方或卖方不了解市场行情, 使交易价格偏高或偏低;
4. 交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易;
5. 受债权债务关系影响的交易;
6. 相邻地块的合并交易;
7. 特殊交易方式的交易;
8. 交易税费非正常负担的交易;
9. 其他非正常的交易。

(三)交易情况修正的目的对由于不符合正常市场值的交易情况所带来的价格偏差进行纠正。(四)不同交易情况的修正原则分析各种情况下对土地交易产生的是偏高或者偏低的影响, 向着公平市场方向修正。(五)交易情况修正系数确定方法根据该种状况下偏离市值的程度, 确定修正的百分比。(六)交易情况的修正程序

1. 剔除非正常的交易案例;
2. 测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度;
3. 利用修正系数, 修正具体的交易案例。

(七)计算公式为:

$$\text{情况修正后的交易案例价格} = \text{比较交易案例价格} \times (\text{待估宗地情况或正常情况指数} / \text{比较实例宗地情况指数})$$

具体举例如

下：表51 交易形式情况修正系数表交易形式协议招标采购修正系数0.900.951情况修正中进行交易形式修正，修正系数表确定如上表(表5—1)。若选择的案例交易形式为协议，成交价每平方米1000元，而待估土地则要求评估拍卖成交价格，那么情况修正的计算过程为：情况修正后的交易案例价格 = $1000 \times (1/0.90) = 1111$ (元 / 平方米) 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com