

土地估价实务基础考试前讲义第十一讲 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/293/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c67_293263.htm

土地估价实务精讲班第11讲讲义市场比较法概念[考纲要求]了解：市场比较法的发展过程及在国外的使用。熟悉：市场比较法的特征、适用范围及应用要求。掌握：市场比较法的概念、原理、公式及估价步骤，主要参数的确定方法。[复习难点]1．市场比较法相关概念和理论的理解；2．修正体系中相关修正系数的确定。(内容详解)一、市场比较法概念在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估期日地价的方法。(1)类似土地，是指其所在地区的区域特性以及其影响地价的因素和条件相同或相近的土地。(2)比较宗地，是指选定的与待估宗地具有替代关系的比较交易案例的宗地或地块。(3)标准宗地，是指一定区域内设定的，具备的条件在一定范围内有相应的代表性，可起示范及比较标准作用的若干宗地。(4)估价期日，是指决定待估土地价额的基准日期。(5)交易情况修正，是指排除交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。(6)区域因素，是指土地所在区域的自然条件与社会、经济、行政、文化等因素相结合所产生的地区特性对土地价格水平产生影响的因素(7)个别因素，是指土地的个别特性(宗地条件)对其价格的影响因素。(8)地价指数，指运用一定的统计方法将特定区域一定时期内的地价水平换算成相对于某一基

准日期地价水平相对百分比的指数。(9)区域分析，指分析判断待估宗地所处区域的类型、特性，以及这些特性对待估宗地价格所产生的影响等。(10)同一供需圈，指与待估宗地能形成替代关系，对待估宗地价格产生显著影响的其他土地所在的区域。(11)相邻区域，针对宗地而言，相邻区域指待估宗地所处的、以某一特定用途为主的一定范围区域；针对区域而言，相邻区域指紧邻该区域周围的其他区域。(12)类似区域，指与待估宗地所隶属的相邻区域相类似的、同一供需圈的其他区域。

二、市场比较法的特征

1. 市场比较法具有现实性，有较强的说服力。
2. 市场比较法以替代关系为途径，所求得的价格称“比准价格”。
3. 市场比较法以价格求价格，在不正常市场条件下难以与收益价格相协调。
4. 市场比较法需要估价人员具有较高素质。
5. 市场比较法以替代原则为基础，正确选择比较案例和合理修正交易价格是保证评估结果准确性的关键。

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