

土地估价师考试：市场比较法的原理土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/540/2021_2022_E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_540181.htm

理论依据 经济主体在市场上的一切交易行为总是要追求利润最大化，即要以最少的费用求得最大利润，因此在选择商品时都要选择效用高而价格低的，如果效用与价格比较，价格过高，均会敬而远之。这种经济主体的选择行为结果，在效用均等的商品之间产生替代作用，从而使具有替代关系的商品之间在价格上相互牵制而趋于一致，这就是替代原则，市场比较法就以这一原则为依据。因为有这种替代原则的作用，就可以用类似土地的已知价格，比较求得未知待估土地的价格，得到估价结果。从土地交易过程来看amp;，从事土地交易时，当事人会依据替代原则，将拟交易的土地价格与类似土地价格比较，然后决定是否进行交易，所以市场比较法是符合当事人的现实经济行为的。 市场比较法是以替代原则为理论基础，因此具有现实性和富有说服力。同时，只要有类似的土地买卖实例可以适用，不仅可以评估土地价格，还可以利用相应的租赁实例，测算土地的租金，这就是租赁实例比较法。当然，市场比较法要求土地市场比较发育，可以获得足够的比较实例，因此它更适宜于市场比较发育地区经常性交易的土地价格的评估。 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