

2009年土地估价师考试：市场比较法的应用范围及应用实例
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_ti2020/644/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_644923.htm

1、市场比较法的应用范围 市场比较法可用于不动产的买卖、租赁、抵押等各种交易形式的价格及租金确定。条件是要有适合的具备替代关系的交易案例资料。（1）利用市场比较法评估土地的价格 方法应用时要选择同类型的土地交易案例，修正时所考虑的因素也要以影响土地利用效益的因素为主。还要注意对建筑物价格的扣除。（2）利用市场比较法评估建筑物价格 比较修正因素出要考虑一般因素以外，还要增加反映建筑物特性的因素。

（3）利用市场比较法评估土地及建筑物为一整体的价格 注意考虑土地及建筑物的权属问题（4）利用市场比较法评估租金 一般选择实质租金进行比较分析

2、市场比较法应用实例 基本步骤：（1）如交易情况不一致，进行交易情况修正（2）计算当地地价指数或编制地价指数表（3）计算容积率修正指数（4）计算位置、形状、区域因素、个别因素、土地使用权年限等对地价的修正（5）计算各案例宗地修正后的价格（6）综合评估地价

3、市场比较法应用中常见错误（1）比较基准错误（2）修正公式错误（3）修正指数计算错误 特别推荐：为帮助参加考试的学员有效备考，环球职业教育在线组织权威师资特推出2009年土地估价师考试考前辅导班。【详情】相关推荐：2009年土地估价理论与方法内部试题汇总 2009年土地估价理论与方法精选试题汇总 更多土地估价师信息请关注：土地估价师站点 土地估价师论坛 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