

2009年土地估价师考试：市场比较法（2）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_644924.htm

二、市场比较法估价的程序与方法

1、市场比较法估价的程序 收集交易资料确定比较交易案例进行市场交易情况修正期日修正区域、个别因素修正使用

年限修正容积率修正地价确定

2、市场比较法每个步骤介绍

（1）收集交易资料 （2）确定比较交易案例 明确5个具体要求，还应建立价格比较基础

（3）市场交易情况修正 是指排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

修正方法： $A = \text{待估宗地情况或正常情况指数} / \text{比较案例宗地情况指数}$

（4）期日修正 交易案例的交易期日与待估土地估价期日是有差异的，可采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算，将交易价格修订为估价期日的价格。进行期日修正时，要特别注意价格指数的基期，要先调整到定基值数。

$B = \text{估价期日的价格指数} / \text{交易时期价格指数}$

（5）区域因素修正 区域因素的实质和内容。区域因素修正是市场比较法中的一个基本修正。修正方法：修正方法的三个步骤，及区域因素条件指数的计算。

$D = \text{待估宗地区域因素条件指数} / \text{比较案例宗地区域因素条件指数}$

（6）个别因素修正 个别因素的实质、内容和个别因素修正的目的。修正方法程序及计算公式基本同于区域因素的修正方法。

（7）土地使用权年限修正 土地使用权年限属于特殊的个别因素，修正方法是先计算使用年期修正系数，再利用年期修正系数对交易案例地价进行年期修正。年期修正系数 $K = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$ 年期修正后地价=比较案例价格 × K

（8）容积率修正 容积率也属于

特殊的个别因素，同样用修正系数来修正地价，要注意容积率修正的是楼面地价还是地面地价。容积率修正后的交易案例价格=比较宗地价格×（待估宗地容积率修正系数/比较案例宗地容积率修正系数）（9）土地价格的最终确定 通过各相关因素修正后，即可得出待评估土地的试算比准价格，然后对多个试算比准价格进行比较分析，综合确定待估宗地的合理比准价格。对多个比准价格处理，综合确定地价的基本方法有三种：简单平均法、加权平均法、取中位数或众数。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