

土地估价理论与方法各章详解(九) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84790.htm 市场比较法(一)复习要点：

1、理解和掌握市场比较法的有关概念、特点及应用范围
2、熟练掌握市场比较法的计算公式、步骤和各种修正方法
3、注意各类修正方法等小考点容易出小题目

一、市场比较法概述

1、市场比较法的定义和基本原理
基本含义：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，对有关因素进行修正，得出待估土地在评估时日地价的方法。市场比较法以替代原则为理论基础，因此具有现实性和富有说服力。还可以利用租赁实例，测算土地的租金，这就是租赁实例比较法。市场比较法更适宜于市场比较发育地区的经常性交易的土地价格的评估。

2、市场比较法中的有关概念

13个概念：类似土地、比较宗地、标准宗地、估价期日、交易情况修正、容积率、区域因素、个别因素、地价指数、区域分析、同一供需圈、相邻区域、类似区域

3、市场比较法的基本公式

根据实际中比较基准的不同，可分为直接比较分析和间接比较分析。

(1) 直接比较过程：以待估土地的状况为基准，用公式表示为，公式1

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

(2) 间接比较过程：以一个标准宗地或条件俱佳的土地为基准，用公式表示为，公式2

$$PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

(3) 有关指数的基值：可设比较案例宗地或待估宗地的某因素条件指数为基值100%，若待估宗地或比较案例宗地的该因素条件较优，则其条件指数 > 100%，否则，其条件指数 < 100%。

(4) 公式中总是以待估宗地相应因素条

件指数为分子，比较案例宗地相应因素条件指数为分母（C除外）。如 $A = \text{待估宗地情况指数} / \text{比较案例宗地情况指数}$ 。哪个为比较基础，哪个就取值为100，另一方的值通过比较进行加或减。（5）对区域因素和个别因素修正，当因素内存在多个不同因子影响时，可根据因子条件指数确定的途径，分别采用积算（采用单因子与地价相关关系分析）或加和（在确定因素修正总幅度的基础上进行因子分解）的方式确定因素条件指数。

4、市场比较法的特点与应用范围

（1）市场比较法的特点：比准价格

（2）市场比较法的使用条件 仅适用于市场比较稳定，有大量丰富交易案例的地区，并且交易案例与待估地块应有相关性和替代性。

（3）市场比较法的适用范围从适用条件来看，主要用于地产市场发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区；从评估目的和评估结果的形式来看，可直接用于评估土地的价格或价值，可用于评估土地或房地产的租金，可用于其他评估方法中有关参数的求取。

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