

考试大整理市场比较法辅导 PDF转换可能丢失图片或格式，  
建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/85/2021\\_2022\\_\\_E8\\_80\\_83\\_E8\\_AF\\_95\\_E5\\_A4\\_A7\\_E6\\_c51\\_85166.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E8_80_83_E8_AF_95_E5_A4_A7_E6_c51_85166.htm) 本章介绍的是土地估价的一种最重要、最常用的估价方法市场比较法。它也是国外通用的经典估价方法之一。考生应全面掌握这种方法的定义、原理、公式、程序、方法及其特点和适用范围。来源

：www.examda.com 市场比较法即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比较对照，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基准日地价的方法。其主要理论依据是替代原理。市场比较法主要用于评估土地的价格，但它在其他方面的应用也应注意该方法还可以应用于评估土地或房地产的租金，以及用于其他的估价方法中有关参数的求取。在运用市场比较法评估租金时，应注意实质租金与支付租金的区别，一般应选择实质租金进行比较分析。市场比较法根据实际比较基准不同，可分为直接的和间接的比较。对比两种方法，分别掌握其含义和基本公式。特别注意进行区域和个别因素修正时，两种确定总修正幅度的方法积算方式和加和方式。此外，应用市场比较法时，应注意理解、区别市场比较法中的有关概念，如：类似土地、标准宗地、估价期日(基准日)、容积率、地价指数、同一供需圈、类似区域等。市场比较法具有其自身的特点和适用条件，对此应重点掌握。特别是市场比较法的应用范围。市场比较法适用于市场比较稳定有大量交易案例的地区，并且交易案例

与待估地块应具有相关性和替代性。其适用条件有： 有足够数量的比较案例； 交易案例资料与待估宗地具有相关性和替代性； 交易资料可靠； 交易案例资料与待估土地的法律规定相似，即合法性。应熟练掌握市场比较法的估价程序。其中，首先应注重选择比较交易案例的要求，比较案例选择有误，必然会影响估价结果的精度。其次，应注重比较案例与待估案例的区别比较，进而准确求取相应的修正系数。来源：[www.examda.com](http://www.examda.com) 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](http://www.100test.com)