

土地估价理论与方法课件8 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\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_85207.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85207.htm)

三、市场比较法的应用范围及应用实例  
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

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)