

土地估价实务课件和作业4 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_85230.htm 辅导内容：市场比较法基本内容复习 一、市场比较法的基本定义和概念 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。 13个基本概念：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 二、市场比较法的基本公式 1、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。 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 $PD=PB \times A \times B \times D \times E$ 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 $PD=PB \times A \times B \times C \times D \times E$ 2、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 $< 100\%$ 。 3、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 $A=待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数$ 。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。 4、当因素区域因素和个别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）的方式确定因素修正幅度。

三、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、市场比较法的适用条件 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，主要用于房地产市场发达、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。

四、市场比较法估价的程序与方法

- 1、收集交易资料
- 2、确定比较交易案例 明确5个具体要求，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，要先调整到定基指数。 $B = \text{估价期日的价格指数} / \text{交易时期价格指数}$
- 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。

五、市场比较法的应用范围及估价过程

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、市场比较法基本估价过程

- （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试算比准价格
- （6）综合评估地价

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