二、市场比较法的特征

1．市场比较法具有现实性，有较强的说服力。

2．市场比较法以替代关系为途径，所求得的价格称“比准价格”。

3．市场比较法以价格求价格，在不正常市场条件下难以与收益价格相协调。

4．市场比较法需要估价人员具有较高素质。

5．市场比较法以替代原则为基础，正确选择比较案例和合理修正交易价格是保证评估结果准确性的关键。

三、市场比较法的原理

(一)理论依据

经济主体在市场上的一切交易行为总是要追求利润最大化，即要以最少的费用求得最大利润，因此在选择商品时都要选择效用高而价格低的，如果效用与价格比较，价格过高，均会敬而远之。这种经济主体的选择行为结果，在效用均等的商品之间产生替代作用，从而使具有替代关系的商品之间在价格上相互牵制而趋于一致，这就是替代原则，市场比较法就以这一原则为依据。因为有这种替代原则的作用，就可以用类似土地的已知价格，比较求得未知待估土地的价格，得到估价结果。从土地交易过程来看，从事土地交易时，当事人会依据替代原则，将拟交易的土地价格与类似土地价格比较，然后决定是否进行交易，所以市场比较法是符合当事人的现实经济行为的。

市场比较法正是以替代原理为主要理论依据，其基本原理如下图 5 一 1 所示：

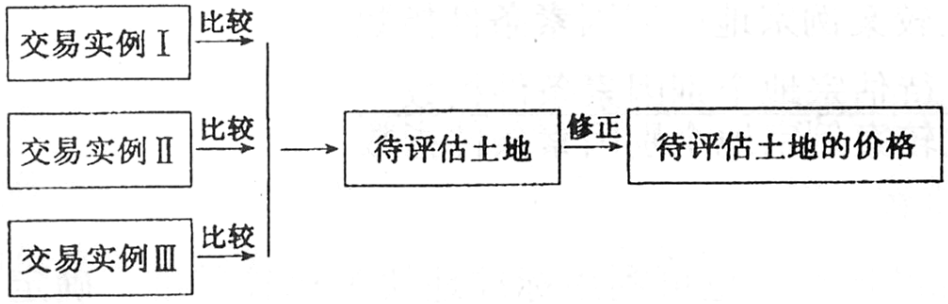


图 5—1　市场比较法原理示意框图

市场比较法是以替代原则为理论基础，因此具有现实性和富有说服力。同时，只要有类似的土地买卖实例可以适用，不仅可以评估土地价格，还可以利用相应的租赁实例，测算土地的租金，这就是租赁实例比较法。当然，市场比较法要求土地市场比较发育，可以获得足够的比较实例，因此它更适宜于市场比较发育地区经常性交易的土地价格的评估。

(二)适用的估价原则

市场比较法是以替代原则为理论基础。

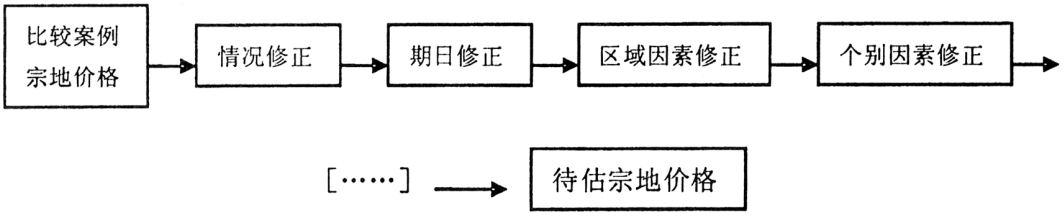
在效用均等的商品之间产生替代作用，从而使具有替代关系的商品之间在价格上相互牵制而趋于一致，这就是替代原则。

四、市场比较法的基本公式

市场比较法根据实际中比较基准的不同，可以分为直接比较分析和间接比较分析。

直接比较是以待估土地的状况为基准，把各交易案例与其逐项比较，然后将比较的结果转化为修正价格。间接比较是以一个标准宗地或条件俱佳的土地为基准，把交易案例和待估土地均与其逐项比较，然后将结果转化为修正价格。

1．直接比较过程



以上可用公式表示为：

$$P_D = P_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：P_D——待估宗地价格；

P_B——比较案例宗地价格；

$$A = \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较案例宗地情况指数}}$$

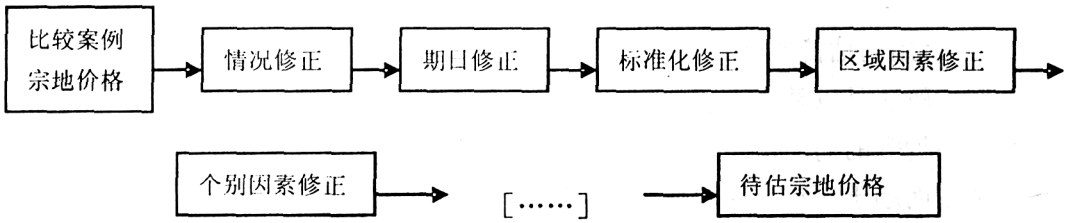
$$B = \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较案例宗地交易期日地价指数}}$$

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

$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较案例宗地个别因素条件指数}}$$

2．间接比较过程

如果已设定标准地块，也可利用标准地块为比较基准，确定待估宗地的价格。过程中要先进行标准化修正，然后再以比较确定待估土地价格。具体形式为：



以上可用公式表示为：

$$P_D = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P_D、P_B、A、B、D、E 含义同前；

$$C = \frac{\text{标准宗地条件评价系数}}{\text{比较案例宗地条件评价系数}}$$

在计算过程中，应当通过掌握的交易实例资料中交易价格与各类地价影响因素的相关关系分析，找到地价影响因素与地价的作用规律，进而确定相应的种类因素条件指数。如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%，然后经过判断，若待估宗地或比较案例宗地的该因素条件较优，则条件指数>100%；若待估宗地或比较案例宗地的该因素条件较劣，则条件指数<100%；然后根据地价影响因素的作用规律，确定各条件指数的准确值后，代人公式计算即可。

此时上面的公式 $P_D = P_B \times A \times B \times D \times E$，也可表示为公式：

$$\text{待估宗地价格} = \text{比较案例宗地价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

式中第一项分子 100，表示以正常买卖情况或待估宗地情况指数为 100 时，要确定比较交易案例发生时的情况指数；第二项分母为 100，表示以买卖当时的价格指数为 100 时，要确定估价期日的价格指数；第三项分子为 t00 时，表示以待估宗地的区域因素条件指数为 100，要比较确定比较案例宗地的区域因素条件指数；第四项分子为 100，表示以待估宗地的个别因素条件指数为 100%时，要比较确定比较案例宗地的个别因素条件指数。