市场比较法的特点与应用范围

1．市场比较法的特点

市场比较法具有现实性，有较强的说服力。是利用近期发生的与待估土地具有替代性的交易案例作为比较标准，修正推算待估土地的价格，能够反映近期市场的行情，也使测算的价格具有较强的现实性，容易被接受。

市场比较法是以价格求价格，所以在不正常市场条件下难以与收益价格相协调。如市场低迷或市场过度炒作、出现“泡沫”经济等，就会使得估价结果容易偏离土地资产的本身特征。

2．市场比较法的适用条件

市场比较法的应用基础是发达的不动产市场及丰富的交易案例资料，所以比较法仅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有相关性和替代性，交易案例甚少或无交易案例的地区则不适用。

具体来说，市场比较法的适用条件有：

(1)要有足够数量的比较案例。国外不动产市场比较发达的国家，一般要求至少要选择 10 个可比较的交易案例，我国由于土地市场正处于发育和发展阶段，要求市场比较交易案例至少 3 个。

(2)交易案例资料与待评估土地具有相关性和替代性。

(3)交易资料的可靠性。要保证资料来源的可靠性，且要对交易案例资料的数据信息进行充分的查实和核对。

(4)合法性。用比较法估价时，应注意选择与待估土地的法律规定相似的交易案例资料作为分析、比较的依据。

3．市场比较法的适用范围

(1)从市场比较法的适用条件来看，市场比较法主要用于地产市场发达、有充足的具有替代性的土地交易案例的地区；

(2)从评估目的和评估结果的形式来看，市场比较法除可直接用于评估土地的价格或价值外，还可用于评估土地或房地产的租金，以及用于其他估价方法中有关参数的求取。

市场比较法的估价步骤

1．调查与选择比较案例；

2．确定价格可比基准；

3．交易情况修正；

4．估价期日修正；

5．区域因素比较与修正；

6．个别因素比较与修正；

7．其它相关修正；

8．土地使用年期修正；

9．容积率修正；

9．确定比准价格。

调查与选择比较案例

(一)比较案例的概念

与评估对象条件相似，作为评估对象比较参照的交易案例叫比较案例。

(二)比较案例的要求

选择比较案例时应大于或等于三个，此外还应满足以下要求：

1．与待估宗地属同一供应圈(即尽量在同区域、同级别，且基础设施完善程度相近。如同区域无案例，可选择邻近区域或同一级土地内的类似区域的交易案例，但所选择案例的交易价格不能相差太大。根据经验一般不超过 25%)。

2．与待估宗地用途应相同或相似(按用地类型细类)。如无用途相同案例，可选择用途相近的地块。例如待

估宗地用途为住宅可选择商住，如工业用途可选择仓储，前提是已有 1—2 个与待估宗地用途相同的交易案例。用途不一致时应进行用途修正。

3．与待估宗地的交易类型(价格类型)相同，交易类型一般包括出让、转让、股份制改造、抵债、抵押等。如选择交易案例的交易类型与待估宗地的类型不一致，应进行交易类型的修正。