

市场比较法

市场比较法，就是指与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法是房地产估价最重要、最常用的方法之一，也是一种技术上成熟、最贴切实际的估价方法。

选用市场比较法，必须的前提条件是：

1、需要一个充分发育活跃的房地产市场。房地产市场上，房地产交易越频繁，与估价对象相类似房地产的价格越容易获得；

2、参照物及估价对象可比较的指标、技术参数等是可以收集到的。运用市场比较法估算估价对象的价格或价值，重要是能够找到与估价对象相同或相似的参照物。与估价对象完全相同的参照物是不可能找到的，这就要求对类似房地产参照物进行修正调整，其修正调整的指标、参数等资料的获取和准确性，是决定市场比较法运用与否的关键。

市场比较法估价步骤为：

1、收集交易实例；

一般搜集房地产交易实例的途径有：

- (1) 查阅政府有关部门关于房地产交易的申报登记资料；
- (2) 查阅各种报刊上关于房地产租售的信息；
- (3) 以购买房地产者的身份，与房地产经办人和交易当事人洽谈，了解各种信息；
- (4) 通过各类房地产交易展示会，索取资料，掌握信息；
- (5) 同行之间相互提供信息资料；
- (6) 其他途径获取资料。

2、选取可比实例；

3、建立价格可比基础；

4、进行交易情况修正；

5、进行交易日期修正；

6、进行区域因素修正；

7、进行个别因素修正；

8、进行容积率和土地使用年期修正；

9、求出比准价格；

10、对若干个比较实例的比准价格，用统计学方法求待估房地产的评估价格。

市场比较法正是以替代原理为主要依据，所以具有实现性和说服力。

1 基本公式

以市场比较法评估房地产价格用以下公式：

$$V=VB\times A\times B\times C$$

式中：V：待估房地产价格；

VB: 比较实例价格;

A: 待估房地产估价期日指数 / 比较实例房地产交易日期日指数

B: 待估房地产区域因素条件系数 / 比较实例房地产区域因素条件系数

C: 待估房地产个别因素条件系数 / 比较实例房地产个别因素条件系数

2 程序

(1) 收集房地产交易实例;

(2) 确定比较实例;

(3) 建立价格可比基础;

(4) 进行交易情况修正;

(5) 进行估价期日修正;

(6) 进行区域因素修正;

(7) 进行个别因素修正;

(8) 求出比准价格。

3 收集房地产交易实例

资料收集范围包括: 房地产位置、面积、用途、成交时间、双方当事人、使用年期、交易条件、影响房地产价格的区域和个别因素、房地产价格等。

4 确定比较实例

要求选取三个以上的比较实例。比较实例应选择与估价期日最接近(成交日期与估价时点不宜超过一年), 与估价房地产用途相同, 房地产条件基本一致, 属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例。

5 建立价格可比基础

各比较实例应在以下方面统一: 付款方式(一次付清、分期付款及比例、抵押贷款比例、租金支付方式等内容)、币种和货币单位、面积内涵和面积单位等。

6 交易情况修正

交易情况修正是排除交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实例的价格偏差, 将其成交价格修正为正常市场价格。

交易行为中的特殊因素概括起来主要有下列 8 种:

(1) 有利害关系人之间的交易;

(2) 急于出售或者购买情况下的交易;

(3) 受债权债务关系影响的交易;

(4) 交易双方或者一方获取的市场信息不全情况下的交易;

(5) 交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易;

(6) 特殊方式的交易。

(7) 交易税费非正常负担的交易;

(8) 其它非正常的交易。

将各特殊因素对地价的影响程度求和, 得出房地产情况指数, 再按公式计算。交易情况修正公式为:

$$VE=V0 \times Ep/EE$$

式中：VE：情况修正后的比较实例价格

V0：情况修正前比较实例价格

Ep：待估房地产情况系数

EE：比较实例房地产情况系数

7 估价期日修正

估价期日修正就是将比较实例在其成交日期的价格调整为估价期日的价格。主要用房地产价格指数进行修正。修正公式为：

$$VE=V0 \times Q/Q0$$

式中：VE：估价期日房地产价格

V0：交易期日房地产价格

Q：估价期日房地产价格指数

Q0：交易期日房地产价格指数

8 区域因素修正

区域因素修正就是将比较实例在其外部区域环境状况下的价格调整为估价对象外部区域环境状况下的价格。

区域因素修正的主要因子有商业繁华程度、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、城镇规划、土地使用限制、产业集聚程度等。不同用途的房地产，影响其价格的区域因子不同，区域因素修正的具体因子应根据估价对象的用途确定。将区域因素中的各因子对地价的影响程度求和，得出区域因素条件指数，再按公式计算。修正公式为：

$$VE=V0 \times DP/DE$$

式中：VE：区域因素修正后的比较实例价格

V0：区域因素修正前比较实例价格

DP：待估房地产区域因素条件系数

DE：比较实例房地产区域因素条件系数

9 个别因素修正

个别因素修正就是将比较实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。

个别因素修正的主要因子包括：房地产位置、面积、形状、临街状况、房地产内基础设施水平、地势、地质、水文状况、规划限制条件等。个别因素修正的具体因子应根据估价对象的用途确定。将个别因素中的各因子对地价的影响程度求和，得出个别因素条件指数，再按公式计算。修正公式为：

$$VE=V0 \times SP/SE$$

式中：VE：个别因素修正后的比较实例价格

V0：个别因素修正前比较实例价格

SP：待估房地产个别因素条件系数

SE: 比较实例房地产个别因素条件系数

10 比准价格确定

所选取的若干个比较实例价格经过上述各项比较修正后，可选用下列方法之一计算综合结果，作为比准价格：

- (1) 简单算术平均法。
- (2) 加权算术平均法。
- (3) 中位数法。
- (4) 众数法。

11 适用范围

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房地产交易实例的地区。市场比较法除可直接用于评估房地产的价格或价值外，还可用于其它估价方法中有关参数的求取。