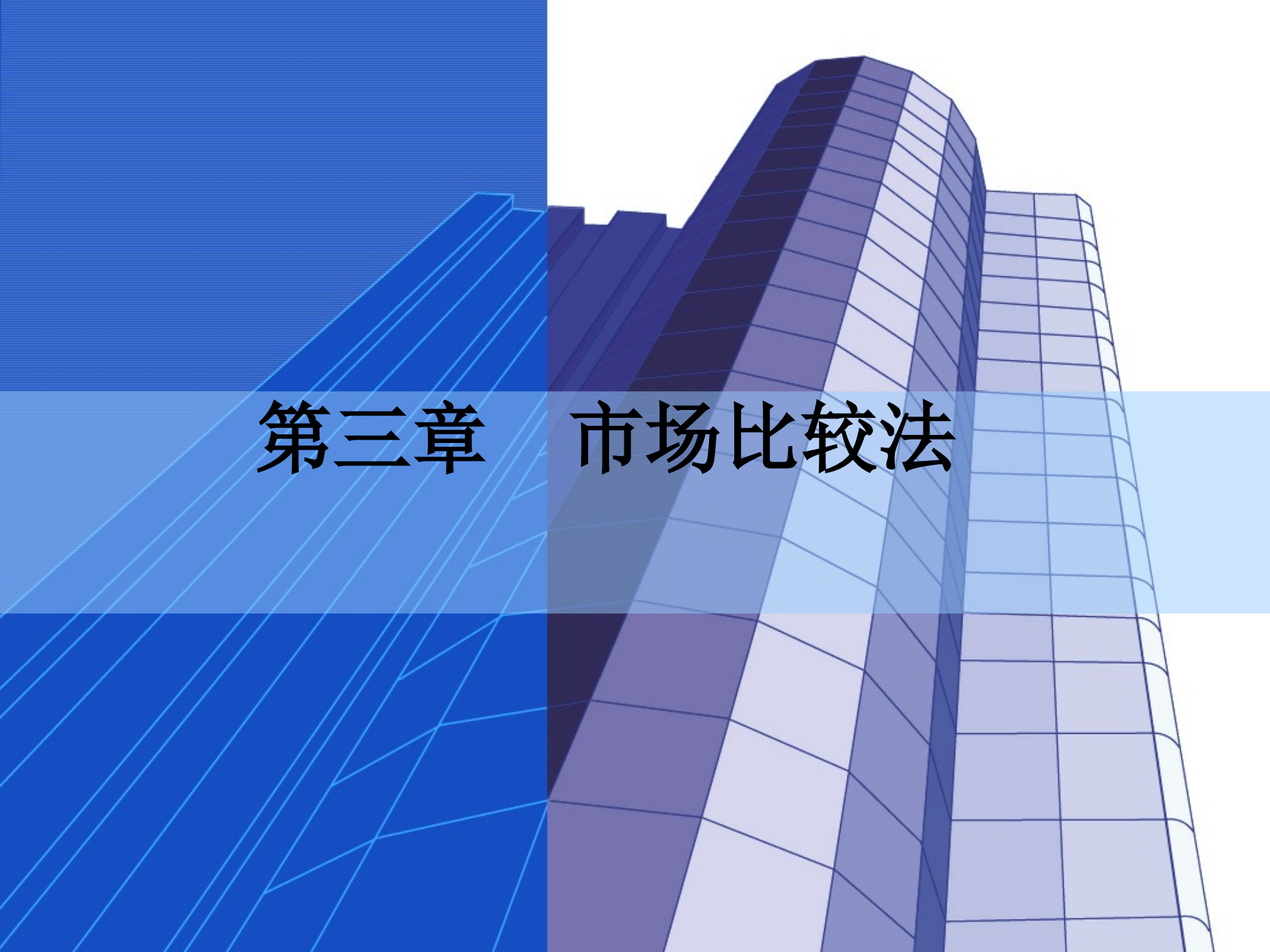
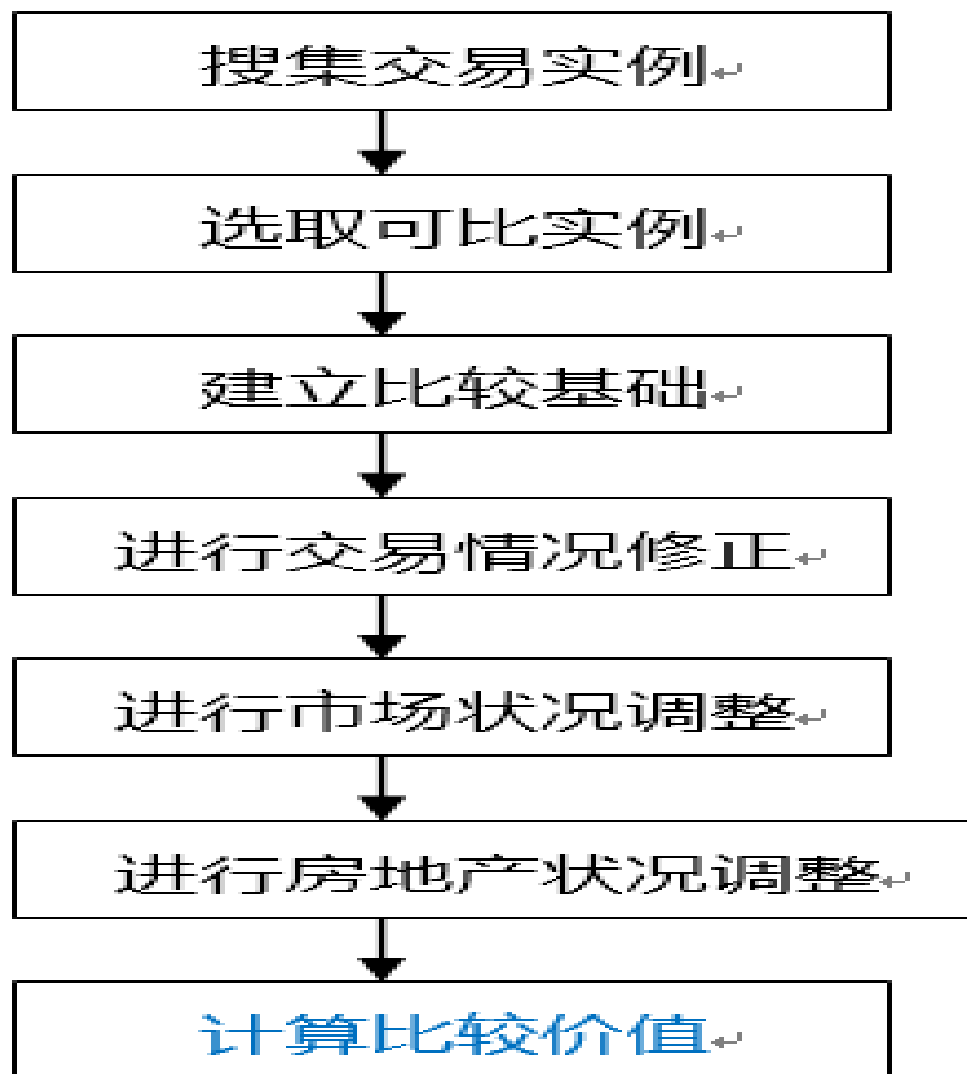




第三章 市场比较法

- 运用比较法估价应按下列步骤进行：



比较法的第二步：

选取可比实例



一、选取可比实例概念

- 可比实例是指交易实例中交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的估价对象的类似房地产等财产或相关权益。



一、选取可比实例概念

- 选取可比实例就是从已搜集和积累的大量交易实例中，选取与估价对象房地产条件相同或相似的、交易类型与估价目的吻合的、成交日期与价值时点相近的、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的交易实例。



二、可比实例的选取条件

（一）选取可比实例的数量要求：

- 一般选取 3 个以上（含 3 个）、10 个以下（含 10 个）可比实例即可。
- 理论上，数量越多越好，但一来收集困难，二来数量过多，无疑评估工作量大大增加。



二、可比实例的选取条件

（二）选取可比实例的质量要求：

1、可比实例的交易方式应适合估价目的。

常见的估价目的为抵押、转让、房屋征收补偿等，这些估价，应采取买卖方式的交易实例。

•若土地使用权出让，不宜采取协议出让方式的实例。

（二）选取可比实例的质量要求：

2、可比实例房地产应与估价对象房地产相似。

（1）与估价对象同一区位。

（2）与估价对象用途相同。

（3）与估价对象权益相同。

（4）与估价对象档次相当。

（5）与估价对象规模相当。

（6）与估价对象结构相同。

（7）与估价对象新旧接近。

(二) 选取可比实例的质量要求：

3、可比实例的成交日期应接近价值时点。

(1) “接近”是相对的。

(2) 一般不应超过一年。



(二) 选取可比实例的质量要求：

4、可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格。

问：什么是正常价格？



（三）选取可比实例的一般要求：

- 1、选择同类交易实例，如评估土地的，应选择土地交易实例，如评估房地地的，就只选房地交易实例。
- 2、在同等条件下，首先考虑位置最近的实例、其次成交时间较近的。



（四）不宜选位可比实例的交易实例

- 1、利害关系人之间的交易；
- 2、对行情缺乏了解的交易；
- 3、急于出手或急于购买的交易；
- 4、法院拍卖的交易；
- 5、其他非正常的交易。



作业：

- 1、选取可比实例是什么意思？
- 2、“选取可比实例时应选择与估价对象类似的房地产”，请问，这个“类似”具体包括哪些因素？
- 3、选取可比实例的交易对象应符合哪些要求？
- 4、一般应选取多少个可比实例？
- 5、哪些交易实例不宜选作可比实例？

