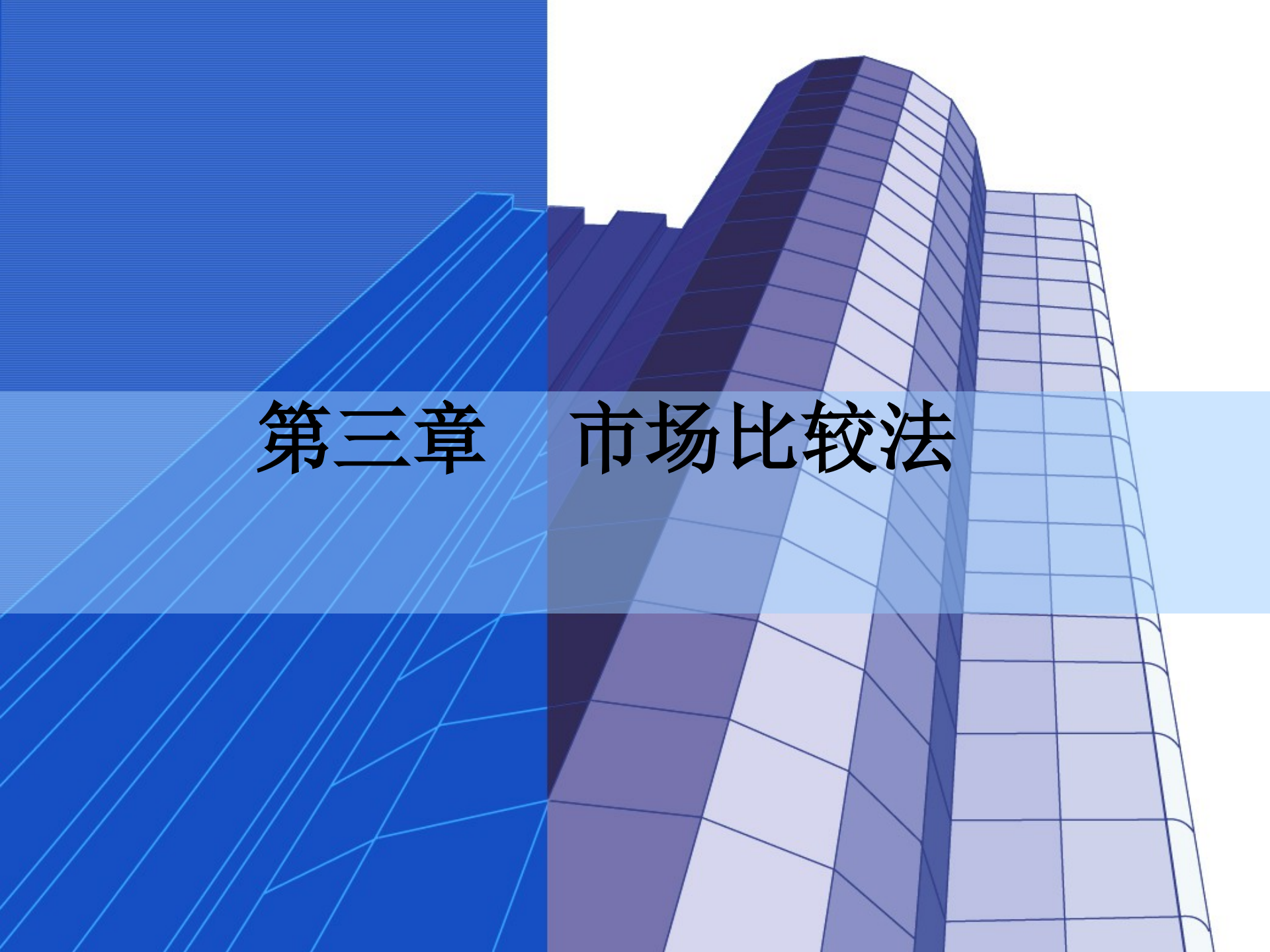
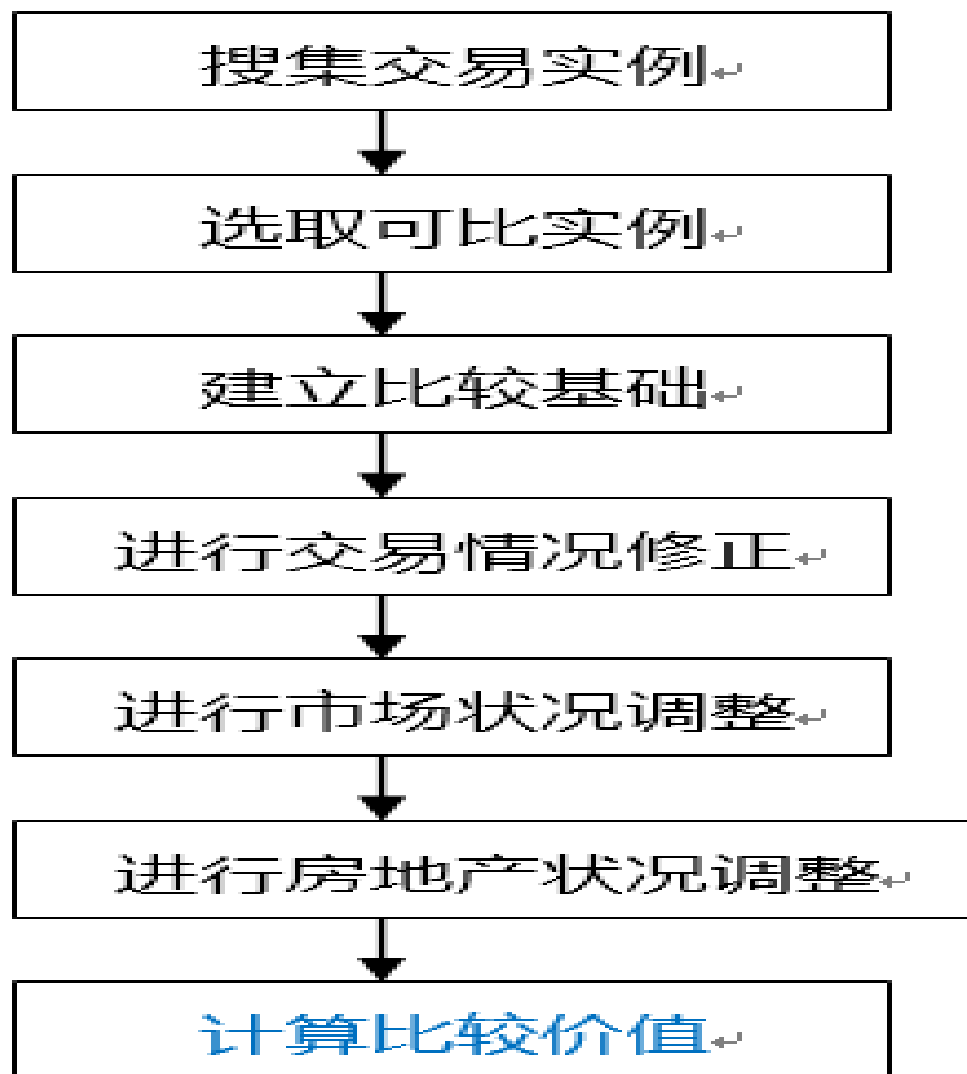




# 第三章 市场比较法

- 运用比较法估价应按下列步骤进行：



比较法的第四步：

交易情况修正



## 一、交易情况修正的含义

- 交易情况修正是指使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处理。
- 可比实例的成交价格实际发生的，可能是正常的，也可能是不正常的。必须将非正常的情况加以修正，使其成为正常的交易价格后，才能作为估算对象价格的比准值。

## 二、交易情况修正的方法

1、采用百分率法进行交易情况修正的一般公式为：

$$\begin{aligned} & \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \\ = & \text{可比实例正常市场价格} \end{aligned}$$

假设可比实例成交价格比其正常市场价格高低的百分率为  $\pm S\%$ ，修正系数  $= 1 / (1 \pm S\%)$

注意：当可比实例成交价  $>$  正常市场价，则修正系数  $< 1$ ，用  $+ S\%$  计算系数；相反，则用  $- S\%$ 。

## 二、交易情况修正的方法

### 2、采用差额法进行交易情况修正的一般公式为：

可比实例成交价格  $\pm$  交易情况修正数额 = 可比实例  
正常市场价格



比较法的第五步：

房地产状况修正



## 一、概念

房地产状况调整是指使可比实例在自身状况下的价格成为在估价对象状况下的价格的处理，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。





## 二、修正的方法同交易情况的修正方法：

### 1、采用百分率法进行交易情况修正的一般公式为：

$$\begin{aligned} & \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \\ = & \text{可比实例正常市场价格} \end{aligned}$$

假设可比实例成交价格比其正常市场价格高低的百分率为  $\pm S\%$ ，修正系数  $= 1 / (1 \pm S\%)$

注意：当可比实例成交价  $>$  正常市场价，则修正系数  $< 1$ ，用  $+ S\%$  计算系数；相反，则用  $- S\%$ 。

## 实例 1

某可比实例的实物状况比估价对象优 9%，则其实物状况修正系数（ ）。【2003 年考题】

A.0.91    B.0.92    C.1.09    D.1.10



## 实例 1

某可比实例的实物状况比估价对象优 9%，则其实物状况修正系数（ ）。【2003 年考题】

A.0.91    B.0.92    C.1.09    D.1.10

解答：可比实例实物状况优于估价对象，则可比实例价格也高于估价对象的正常价格，则系数  $< 1$ ，系数  $= 1 / (1 + 9\%) = 0.9174 \approx 0.92$

## 实例 2

•按间接比较的判定，某可比实例的房地产状况劣于标准房地产状况，价格低 2%；而估价对象的房地产状况优于标准房地产状况，价格高 5%。若改为直接比较判定，求修正系数。

[2004 年考题]



实例 2 按间接比较的判定，某可比实例的房地产状况劣于标准房地产状况，价格低 2%；而估价对象的房地产状况优于标准房地产状况，价格高 5%。若改为直接比较判定，求修正系数。 解：可比实例价格修正系数 = 估价对象价格

又已知：可比实例价格  $\times$  ( 1/0.98 ) = 标准价格

估价对象价格  $\times$  ( 1/1.05 ) = 标准价格

估价对象价格 / 可比实例价格 = ( 1.05 / 0.98 )

实例 2 按间接比较的判定，某可比实例的房地产状况劣于标准房地产状况，价格低 2%；而估价对象的房地产状况优于标准房地产状况，价格高 5%。若改为直接比较判定，求修正系数。 解：可比实例价格修正系数 = 估价对象价格

又已知：可比实例价格  $\times$  ( 1/0.98 ) = 标准价格

估价对象价格  $\times$  ( 1/1.05 ) = 标准价格

估价对象价格 / 可比实例价格 = ( 1.05 / 0.98 )

作业、在市场法中，对房地产状况进行间接比较调整，其中可比实例的房地产状况优于标准房地产状况，得 102 分；估价对象的房地产状况劣于标准房地产状况，得 97 分，则房地产状况修正系数为多少？ [2006 年考题]

