

房地产估价案例与分析考点分析与详解 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/274/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_274898.htm 一、问答题（一）

估价原则的运用1、最高最佳使用原则（在合法原则前提下）

：用途、强度、适应性。例1：96年试题例2：某房地产地处繁华商业区内，占地900平方米，地上200平方米建筑为一旧式住宅，委托人要求评估该房地产的现时交换价值。评估人员经过调查了解到，现该区域商业用途土地价格为4万元人民币/平方米，该区域的商品房价格为1万元人民币/平方米，城市规划中该区域的容积率为5。该房地产的现时价值在不考虑出让金的情况下大约是多少？并说明评估时的依据和理由。

答案：1、该房地产的现时价值约为3600万元人民币。 $900 \times 4 = 3600$ （万元）2、依据和理由：上述评估结果依据了房地产评估中最佳使用原则。因为，该房地产的现时用途是很不合理的。其一、在商业区内建民宅，在用途上不合理；其二、使用强度未达到城市规划规定的容积率，土地未得到充分利用。按照房地产评估的最佳使用原则，该房地产应该以拆除重新利用为前提，按商业用地进行评估。故评估值大约

为3600万元人民币。确切的价值应该是3600万元减去拆除旧建筑费用后的价值。例3：2001年模拟试题问答题的第（二）

题（2）估价时点原则：估价结果的时间相关性、时效性，不同估价时点估价对象有不同的状态。例1：98年的考题：选择题第2题例2：教材P141例3：某人1999年7月通过出让方式获得一宗土地，地价款是100万元，之后又花了200万元进行基础设施的建设，税费为50万元，正常利润为50万元，出让年限

从基础设施建设完成之日（2000年3月）起计，则该地块在2000年3月的价格为：（答案为D）A.400万元 B.350万元 C.100万元 D. 400万元

估价时点说明了估价时依据的房地产市场状况，这在《房地产估价理论与方法》的P93-94中说得很清楚。例4：2001年模拟题A选择题第2题估价时点原则在损害赔偿估价中、纠纷的评估中、转让的评估中、在建工程的评估中非常重要。（3）替代原则：例：2001年模拟试题B选择题第（一）题（4）合法原则：主要考交易或处分方式合法、用途合法。例：99年模拟试题：问答题第（三）题和选择题第（一）、（二）题。98年考试题：选择题第（一）题。

四、改错题

改错题一般是改估价方法运用上的错误，各种方法常见的改错项目为：

（一）市场比较法

- 1、交易情况修正对于交易情况非正常负担的修正，具体见《房地产估价理论与方法》P112例4-4和例4-5。
- 2、交易日期修正中关于定基价格指数，环比价格指数，逐渐递增或递减（等比），期内平均上升或下降（等差）的修正，具体见《房地产估价理论与方法》P115的有关内容。
- 3、区域因素和个别因素修正中的间接比较修正和用加权平均法综合可比实例的得分问题，具体见《房地产估价理论与方法》P128例4-14。
- 4、比较物与参照物互相颠倒的问题。

（二）收益法

- 1、租约期内与租约期外年客观收益的计算问题。
- 2、利息不能作为管理费和税金的计算基础之一的问题。
- 3、收益年限确定错误的公式。
- 4、漏算了营业税及其附加的问题。
- 5、没有考虑出租率或公共流通比的问题。具体见2001年《房地产估价案例与分析》模拟试题A第四题。

（三）成本法

- 1、没有选择估价时点的正常成本（如：重置价）的问题。
- 2、耐用年限确定错误的问题。
- 3、计息期确

定错误的问题。4、没有将各成本项目统一到相同的年限内的问题。5、对有偿出让土地的评估，当估价对象的剩余土地使用权年限短于法定最高出让年限时，没有对结果进行年限修正的问题。6、利息的计费基础多少项目的问题。如：销售税费不能计算利息。7、销售税费的计算基础错误的问题。（四）假设开发法1、贴现期确定错误的问题。2、管理费、销售税费及利润的计算基础错误的问题。（五）基准地价修正法动态方式不存在投资利息。4、假设开发法（1）没有确定最佳的开发利用方式 最佳开发利用方式的确定需要依据规划限制条件，但不能把规划限制条件直接作为最佳的开发利用方式。（2）没有计算待开发土地或待完成房地产的利润（3）把利息和税金也作为计算利润的基础（4）贴现期确定错误（5）当利息率和贴现率一致时，还计算了利息。（6）未来楼价的确定完全依据市场比较法，没有结合长期趋势法。（7）遗漏了买方购买待开发土地或待完成房地产的税费，具体见教材P69-71及案例3-1分析的第8项。（四）没有结合估价目的的要求1、抵押估价的常见错误（1）没有说明未来市场风险变化和短期强制处分等因素对抵押价值的影响。（2）抵押估价结果中，没有扣除需要补交的土地使用权出让金。2、保险估价的常见错误（1）没有分清投保价值评估和保险损失程度评估。（2）保险损失程度的评估，没有明确是按“可修复的情况”进行评估，还是按“不可修复的情况”进行评估。（3）保险损失程度的评估没有依据保险合同，估价依据中也缺少保险合同。（4）保险损失程度的评估，没有明确估价范围是否包括间接损失。（5）按“不可修复情况”评估损失时，没有扣减房屋受损后的残余价值。（6）把土地也作为了保

险估价的估价对象。3、其他估价目的的常见错误（1）合资入股的评估，没有说明入股后的用途。（2）拍卖底价的评估，没有确定出拍卖保留价。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com