

2006年新版案例分析常见错误88例 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/468/2021_2022_2006_E5_B9_B4_E6_96_B0_c67_468955.htm（一）报告书结构方面的错误 1

1. 报告书漏项（如：缺少估价时点、法人代表签字、估价原则、评估依据、报告有效期、缺附件等）。2. 报告书用语不规范：如将估价时点写成估价时间，“坐落”写成“座落”等。或者用抒情语言写报告。3. 估价时点设定不正确。如：拆迁评估应当设定在拆迁许可证颁布之日，而不是实地查勘之日。对原估价结论有异议的评估，时点应为原报告书时点。期房价值时点是现在。4. 报告有效期除说明一年外，还要说明从何时计算，或者有效的时间段。5. 如果考题中出现“估价师声明”，要特别注意如果有2位估价师签字，则该地方是否分别注明谁进行了实地查勘，谁没查勘。6. 如果考题中出现“假设和限制条件”，要注意不能假设估价对象报经规范批准改变了用途，或者假设有合法产权。7. 估价对象分析时描述不全（应从区位、权益、实物状况3方面说明）1) 缺少房地产权益状况描述；（如：没说明土地使用权性质、土地取得时间、已使用年限，剩余年限。房屋所有权情况等）2) 土地实物描述不全面（如：没说明坐落、地形、地势、四至环境、土地开发利用状况）；3) 建筑物实物描述不全面（没说明分栋建筑面积、规划条件等）；4) 区位状况描述不具体，如：位于一栋建筑物中的某一套待估房地产区位状况中未说明楼层和朝向；5) 租赁情况交待不清。（如：没说明租金标准、租赁期限）8. 缺少市场背景分析；市场背景分析时，要分析与估价对象同类房地产的

目前和未来市场情况。 9 . 缺最高最佳使用分析 10 . 选用的估价方法不妥（应根据估价对象类型、估价方法适用的对象、收集到的资料来确定。如：一般情况下优先选用市场法；有收益的应当优先选用收益法；抵押的优先成本法，拆迁的用市场法；单纯的土地评估选用基准地价修正法、假设开发法；在建工程用假设开发法成本法等。） 11 . 未说明每种估价方法的定义、步骤 12 . 如果是特殊房地产，要说明是否经过了报批，是否可以做抵押物。 13 . 抵押价值的定义不是公开市场价值。应当是公开市场价值减去估价师知悉的优先受偿额后的剩余价值。 14 . 保险评估不能将土地价值记入。（投保时，保险金额不能超过建筑物的价值。） 15 . 划拨方式取得的土地使用权抵押要扣除出让金。 16 . 拖欠工程款的房地产抵押价值要扣除拖欠工程款。（未拖欠的，要在报告书附近中提供未拖欠工程款的证明。） 17 . 再次抵押的房地产抵押价值要扣除已担保债权。 18 . 投资价值评估，则很多地方与普通市场价值评估不一样（见《理论方法》第70页）。评估投资价值时，要扣除所得税。 19 . 拆迁评估对估价对象用途与面积的认定要符合有关拆迁评估规定（《理论方法》第97页） 20 . 拆迁评估的结论应当是完整权利状况下的价值，不应当再扣除抵押、租赁、查封等影响； 21 . 法院委托的司法评估的估价结论应当是完整权利状况下的价值，不应当再扣除抵押、租赁、查封等影响。 22 . 对司法委托拍卖评估的，一般只给出市场价值。不给拍卖底价，拍卖底价由法院参考评估结果制定。（二）各种评估方法中的错误（1）比较法： 23 . 可比实例选择不当（如：地段要相近，用途、交易类型要相同，实例的面积不能过大过小、规模应当在估

价对象规模的0.5~2范围内。装修设备应当相当。权利性质要相同，交易日期与估价时点要接近，不能相隔过长，如：超过1年）；可比实例数量要3个以上。24．可比实例的币种未说明；或未化成同一币种。25．建立价格可比基础时，汇率选择错误（应按可比实例成交时的汇率）；26．非正常交易情况的要进行交易情况修正；修正时要注意：拍卖、招标的并不一定比协议价格高。卖方将部分费用转嫁的，要进行修正。27．日期修正计算错误；28．区域因素修正时，可比实例应当是原成交日期的状况，估计对象是估价时点的状况。29．区域（或个别）因素修正时，将修正方向搞反，分子分母颠倒。30．区域（或个别）因素修正时，漏项。如：土地未作年期修正、比较案例与估价对象的土地等级不同，却未做修正。31．修正系数取值与区域（或个别）因素描述不一致。如：在比较情况说明时判断有差异应予修正，但在实际计算中未修正；或情况说明表中无差异，而计算时却修正了；32．修正幅度过大，单项修正超过20%。33．计算结果有错；比如：只考虑了地上部分的价格，未计算出地下车库的价格，遗漏了部分房地产的价值。34．不同性质的房地产（如：居住、工业等），其因素修正时选取的侧重点和权重应不同（《房地产估价理论与方法》P131）；（2）收益法：35．收益是通过租赁收入计算。如果通过商业收入计算，则费用计算时要扣除商业利润。36．出租房地产的租赁收入除租金外，还应包括租赁保证金或者押金的利息收入。37．求有效毛收入时，除有租约限制的外，都要采用客观收入（不能仅依据估价对象实际收入或某一个案例的收入情况确定）；38．如果有已出租（已签租赁合同）情况，要根据租赁合

同的约定，分租赁期内（采用约定租金）和租赁期外（采用市场租金）两种情况，按不同的租金标准分别计算。39．要分析未来收益变化的趋势，不能只看当前收益情况。40．采用比较法求客观收入时，几个比较实例应与估价对象有可比性。41．计算潜在毛收入时套用的天数错误、面积错误（应扣减的未扣减）；按使用面积计租的，要按使用面积系数将建筑面积换算成使用面积后再计算租金。42．计算有效毛收入时未考虑（或只有部分考虑了，漏掉另一部分）空置率（或入住率、出租率）；43．计算有效毛收入时认为空置率为0或者入住率为100%不合理。即使真有这种情况，至少要说明原因。44．无形收益不应单独计算，而应当通过选取较低的报酬率来体现。45．计算费用时，出租的房地产，房产税应按租金 $\times 12\%$ 计算；46．计算费用时要根据租约上是否转嫁了部分费用，来决定是否有漏项或者多项。如：漏管理等（直接经营型房地产漏扣商业利润）；计算费用时多项（如：不能将折旧费、土地摊提费、抵押贷款还本付息额、改扩建费、所得税等计入）（《房地产估价理论与方法》P206）；47．某些计费基数未说明基数数值的来源；48．计算管理费时，押金的利息不应计算管理费。没说明当地规定的管理费中是否包括水、电、汽、热等费用。49．计算保险费时，应按建筑物现值为计算基数，而不是重置价值或年租金收入。50．报酬率的选取未说明求取方法和来源；51．报酬率选取不当（应选取一年期定期存款利率或一年期国债利率做无风险报酬率，再加上风险补偿等，见书216页。或采用市场提取法计算）；52．收益年限的确定未说明来源（一般是因为前面缺少权利描述造成的）收益年限确定错误，当建筑

物耐用年限和土地剩余年限不一致时，处理方式也不同。（见《理论方法》213页）；53．计算公式错误，或计算过程错误；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