

房地产估价三大基本方法 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/472/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_472179.htm 房地产估价有三大基本方法，即市场比较法、收益法、成本法。其他估价方法都是上述三大基本方法的派生。市场比较法指将估价对象与在估价时点近期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进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等的修正，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。市场比较法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易实例较多的场合，在房地产比较发达的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的估价方法。收益法指预计估价对象未来各期的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到估价时点上的现值后累加，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用于评估有收益或潜在收益的房地产。成本法指求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法适用于房地产市场不发达，难以运用市场比较法的房地产估价，对于既无收益又很少出现买卖的公用建筑也比较适用。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