

房地产评估结果差异的原因浅析 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_E8_c67_472242.htm 在相同的评估目的下，不同的评估机构或同一机构的不同评估人员对同一宗房地产的评估结果往往会有很大的差异。为什么会出现这种情况，其主要原因可以归于以下几点：评估方法的多样性。一般而言，评估目的决定评估标准，评估标准约束评估方法，这里的评估标准说明的评估价值的内涵，具有质的规定性，而且是唯一的；而评估方法则是资产评估价值的量化过程，它要受到评估标准的约束。但是往往误以为评估方法的可替代性等于评估方法的等效性，而没有把握好关键因素和正确选择评估方法。对房地产市场和交易实现的可能性有不同理解。这种情况主要发生在运用剩余法（假设开发法）评估待开发或再开发土地的价值。由于不同评估人员对方法的两个主要因素：预计楼价和宗地容积率可能有不同的判断。例如：同样一块临街的土地，规划为商业用途，有的人认为其前景看好，具有较大升值潜力，但也可能有人认为该地段商业用房已趋饱和，再造同类物业，会造成购买力分散，前景不会很好，这样二者在预计房价时必然会明显不同，再加上容积率的不同推测，评估结果的差异也就显而易见了。对评估原则的不同理解。最主要的是合法原则和最有效使用原则。如果没有把握好这两个原则，也会出现很大差异的评估结果。造成评估结果较大差异的原因很多，有评估人员的内在因素，也有外部因素。如何缩小或消除这种差异，使评估结果更为合理，更为可信，更经得起推敲，这一方面要求评估人

员在认真实践的同时努力提高自己的业务素质及职业道德，另一方面也要减少外界干预，使评估工作真正做到独立、客观、公正。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