

资产评估辅导 - 房地产评估资产评估师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/520/2021_2022__E8_B5_84_E4_BA_A7_E8_AF_84_E4_c47_520843.htm

房地产评估 一、房地产评估概述 了解房地产的经济特性是开展评估工作的基础，对评估方法和相关参数的选择至关重要。土地使用权转让、租赁和抵押均是与其附着建筑物一起转让的。房地产评估的两个原则：最有效使用原则和合法原则（房地产相关宏观政策和规划较多，这是学习中要注意的）为得到一个公平合理的价值，一般以一种评估方法为主，同时以另一种或几种评估方法为辅，以相互验证，需综合分析确定评估值。

二、房地产价格及其影响因素

- 1、价格种类：基准地价、标定地价由政府制定并公布。楼面地价 = 土地单价/容积率。
- 2、价格特征：权益价格、与用途相关、个别性和可比性。
- 3、价格的影响因素分一般因素、区域因素和个别因素。教材P162-169需仔细阅读。

三、收益法在房地产评估中的应用

- 1、基本思路：房地产价值 = 净收益/资本化率
- 2、适用范围：有收益的房地产价值评估。
- 3、净收益 = 总收益 - 总费用。注：收益和费用指的是客观收益和客观费用，非评估对象的实际收益。也就是要剔除评估对象的个别因素。确定收益时：需以类似房地产的收益作为比较；需预测市场走势；需考虑收益的风险性和可实现性。
- 4、资本化率：实质是把收益性房地产看作投资行为，资本化率可以看作是期望投资收益率。同风险呈正比例关系。
- 5、求取资本化率的方法：净收益与售价比率法：根据公式，房地产价值 = 净收益/资本化率，通过在房地产市场中类似的交易实例，计算出资本化率

。 安全利率加风险调整值法：安全利率一般取银行中长期借款利率或国债利率；风险调整值有些情况下可由数学统计的方法得出，总体来讲是理论值，主观性较强。 各种投资收益率排序插入法注：房地产的综合资本化与建筑物和土地的资本化率的关系。教材P175；公式是根据5 - 1推出来的（ $\text{房地产价值} = \text{净收益} / \text{资本化率}$ ）。土地的价值是由收益法计算出来的；建筑物的现值是用重置成本法计算出来的。注意：公式中收益与资本化率的一致性。分清是综合的还是建筑物或土地的收益。另外，收益法中的收益一般是现金流的概念，比如房地产费用中不包括折旧费用。教材P177例5 - 4需认真学习。

四、市场法在房地产评估中的应用

1、基本思路

：与类似房地产交易实例比较，通过对交易情况、交易日期和房地产状况等因素调整得出评估值。

2、运用市场法评估房地产的计算公式。

市场法的基本计算公式是： $P = P \times A \times B \times C$ 式中： P 被估房地产评估价值； P 可比交易实例价值； A 交易情况修正系数； B 交易日期修正系数； C 房地产状况因素修正系数。如果土地容积率、土地使用年期单独修正，则计算公式为： $P = P \times A \times B \times C \times \text{容积率修正系数} \times \text{土地使用年期修正系数}$

3、修正因素的具体内容见教材P183，需结合例题理解掌握。

交易情况修正：修正交易中特殊情况 and 个别因素。 交易日期修正：主要通过物价指数来修正。 房地产状况修正：主要通过现场勘查，与参照物对比确认。 容积率修正：利用某区域的修正系数表，注意这是统计的结果。 土地使用年期修正：教材P186，实际是两个年金现值系数之比值。经过修正因素的调整，每个参照物得出一个评估值，剔除异常值后综合确定评估值。 百考试题编辑整理 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