

土地估价师考试辅导：对照法基本知识土地估价师考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/524/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_524668.htm 对照法 对照法亦称标准法，就是把评估对象的客观条件与标准房价要求的条件相对照，从中查出与评估对象条件基本相同等级的标准房价。应用对照法评估建筑物主要步骤是：1) 确定待估房屋建筑物结构等级 对评估房屋的结构、装修、设备等做认真的查勘分析，并做详细记载。需要特别注意的是，不属于不动产范围的装饰、设备和设施不应作为评估标的物，也就不能作为评定房屋等级的条件因素。把查勘得到的标的物特征与房屋等级划分标准细目相对照。如评估标的与对照标的条件基本吻合，就可以确定对照标的结构等级就是评估房屋的结构等级。2) 对照标准查房价 在此之前，首先需要制定出一个城市的标准房价。标准房价制定一般以房屋建筑成本为测算依据。标准房价的测算数据是通过调查和直接计算取得的。标准房价制定的主要方法步骤是：(1)从城市各类房屋中选找样板房，每个等级样板房应在10个以上，样板房的容量越大越接近这类房屋的实际平均价格。(2)对样板房的造价调查测算。对选中的样板房进行测算，计算出单位造价。对近期竣工新建类型的房屋的测算数据，可通过调查的方式取得。对建造年代久远，近年来又没新建的旧式房屋，可采用做预算的方法，计算出房屋的重置价格。(3)对样板房的造价进行时间修正。amp.由于选定的样板房在建造时间上和施工用料的价格上都有差异，这些差异的程度直接影响计算出来的平均造价的准确程度，所以在平均计算前应对每个样板房的造价

按照确定的评估期日的建筑材料正常市场价格进行修正，使测算的样板房在同一起跑线上进行比较和应用。与时间有关的修正主要包括材料费价格指数、人工费指数、机械使用费价格指数、其他费用价格指数等。(4)把选定的同一等级的样板房的现值加权平均，其结果就可作为这个等级房屋的标准房价。根据标准房价测定标准，把确定的评估标的的结构等级与标准房价的结构等级相对照，从中查出相应的标准价格，作为评估标准的基础房价。

3) 对基础房价进行调整 由于标准房价是按幢、新房、排除环境影响测算出来的，但实际上同一等级房屋存在新旧程度、楼层、朝向、周围环境的差异，这些差异不同程度地影响着房屋的使用效能和价值量。因此必须对查出的标准房价，做不同程度的修正，使其更接近评估标的物的实际价值。

(1)房屋新旧程度的修正，就是计算房屋的折旧，计算房屋折旧的方法可采用重置价格折旧法中提供的几种计算方法。

(2)房屋坐落朝向、采光对房屋评估价格影响的修正。评估的房屋坐落朝向、采光情况是各异的，其使用效能和价值有大有小，因此在房屋价格上应该有所区别，使用效能大的，其价格应该高一些，使用效能小的其价格就应低一些。这就需要在评估某处房屋价格、应用标准房价时，对标准房价进行朝向、采光、影响程度的修正，计算出房屋朝向、采光的差价。房屋的朝向、采光一般表达式为：房屋朝向、采光差价：标准房价×房屋朝向、采光修正系数。

(3)楼房层次对评估价格影响的修正，楼房分层评估时，还要考虑各层次使用功能的差异对价格的影响。

(4)房屋共用部位对评估价格影响的修正。

(5)时间的修正。如果标准房价颁布的时间，与评估期日间距较长，且在这段时间内建造

房屋的各种费用有较大的变动，还应对采用的标准房价进行时间的修正。4) 确定房产评估价格 房产评估价格试算公式为：房屋评估价格=[(标准房价×共用部位修正系数±朝向差价±楼层差价)×折旧率]×评估总建筑面积 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