

2009年土地估价师：改进房地产市场土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/550/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_550588.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/550/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_550588.htm)

市场比较法是最常用的房地产估价方法之一，即通过市场调查，选择几个与对象房地产类似的近期交易的房地产作为参照对象，然后对参照对象已知的价格进行必要的修正，从而求得对象房地产价格。其主要包括“实例的收集、调整项及调整系数的确定、实例比准价格的求取并最终确定估价对象的价格”三个阶段，其中比准价格的准确性直接影响到估价结果的可靠性及合理性。目前，在估价实践中关于比准价格的求取主要依据两种模式：一种是调整系数连乘模式；另一种是调整系数累加模式。两者的公式如下：对象房地产价格(P) = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 公式(1) 对象房地产价格(P) = 可比实例价格 × (1 + 交易情况修正系数 + 交易日期修正系数 + 区域因素修正系数 + 个别因素修正系数) 公式(2) 式(2)中的系数为百分率系数，取值在-1 ~ 1之间，而式(1)中的系数为[1 + 式(2)中的系数] 关于模式的合理性与准确性的质疑 对于上述两个公式，其运算结果是否能够较为可靠、合理地反映出估价对象的价格，笔者认为不尽然，至少存在以下几个方面的问题：加入收藏 两个公式都存在重复调整的可能。上述公式的运用，关键是各个调整系数的确定，而各个调整系数的确定是以影响可比实例及对象房地产价格的差异因素为基础。由于影响房地产价格的某些因素之间具有很强的相关性及依存性，对某项差异因素的调整可能有一部分已包括在另一项目的调整之中。

例如：在某房地产估价中，若对象房地产与可比实例之间存在面积和区域位置两项影响价格差异的因素，因为面积与位置两因素之间具有较强的相关性，若同时调整区域位置因素及面积因素的影响，则就可能高估了实际差异。下面运用统计学的相关知识对一组实例进行分析，从而进一步证明这一现象的存在及其对估价结果的影响。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](http://www.100test.com)