

2009资产评估师《资产评估》房地产评估(3)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_ti2020/622/2021_2022_2009_E8_B5_84_E4_BA_A7_c47_622776.htm

第四节、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： $P=P \times A \times B \times C \times \text{容积率修正系数} \times \text{土地使用年期修正系数}$

2、适用范围：条件是可以找到类似的交易实例。

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P191，公式5-18中，公式的分子分母各除以 r 后， K 就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。

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