

注册资产评估师辅导：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\\_ti2020/645/2021\\_2022\\_\\_E6\\_B3\\_A8\\_E5\\_86\\_8C\\_E8\\_B5\\_84\\_E4\\_c47\\_645819.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E6_B3_A8_E5_86_8C_E8_B5_84_E4_c47_645819.htm) id="dto"

class="mar10"> 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.来源

：www.100test.com本文来源:百考试题网 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和个别因素。 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。来源：考试大百考试题 - 全国最大教育类网站(www.Examda.com)百考试题论坛 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](http://www.100test.com)