房地产估价报告评审要点分享：

--第24期：《估价方法适用性分析》评审关键点详解

**一、原文**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 表1 房地产估价报告评审工作表（试行） | | | |
| **序号** | **评审 子项** | **扣分项目分值及说明** | **标准分** |
| 24 | 估价  方法 适用性分析 | (1)分析内容包括：根据估价对象和当地房地产市场状况，对市场法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法是否适用估价对象进行分析。每缺少一项，扣2分。 (2)选用适用的估价方法未简述理由，未选用不适用的估价方法未简述理由的，扣1分。 (3)理论上适用的估价方法未选用，虽然说明了理由，但理由不够充分的，扣1～2分。 (4) 理论上适用的估价方法未选用且未说明理由，估价方法错误，估价方法选用错误，属于不合格内容。 (5)与估价结果报告中估价方法选用不一致的，属于不合格内容。 | 3 |

**二、内容讲解**

家人们，我是重庆开睿源评估公司管理咨询顾问陈登明，针对《房地产估价报告评审》中的《估价方法适用性分析》评审子项，就其**扣分项目分值及说明解读如下：**

1. 估价方法适用性分析：

分析内容包括：根据估价对象和当地房地产市场状况，对市场法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法是否适用估价对象进行分析。选用适用的估价方法未简述理由，未选用不适用的估价方法未简述理由的。理论上适用的估价方法未选用应当说明理由。

**（二）《估价方法适用性分析》扣分要素分值及说明**

1.分析内容包括：根据估价对象和当地房地产市场状况，对市场法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法是否适用估价对象进行分析。每缺少一项，扣2分。

2.选用适用的估价方法未简述理由，未选用不适用的估价方法未简述理由的，扣1分。

3.理论上适用的估价方法未选用，虽然说明了理由，但理由不够充分的，扣1～2分。

4.理论上适用的估价方法未选用且未说明理由，估价方法错误，估价方法选用错误，属于不合格内容。

5.与估价结果报告中估价方法选用不一致的，属于不合格内容。

**三、口播文案**

房地产估价报告评审要点分享第 24 期：《估价方法适用性分析》评审关键点详解

家人们，我是重庆开睿源评估公司管理咨询顾问陈登明。今天跟大家交流《房地产估价报告评审》中 “估价方法适用性分析” 这个评审子项的要点，分享我的理解，供大家参考。

“估价方法适用性分析” 要求根据估价对象和当地房地产市场状况，全面分析市场法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法的适用性，并对方法选用进行合理说明，与估价结果报告保持一致，这样才能得满分 3 分。具体扣分项如下：

1. 分析内容包括：根据估价对象和当地房地产市场状况，对市场法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法是否适用估价对象进行分析。每缺少一项，扣 2 分。

2. 选用适用的估价方法未简述理由，未选用不适用的估价方法未简述理由的，扣 1 分。

3. 理论上适用的估价方法未选用，虽说明理由但不充分，扣 1 - 2 分。

4. 理论上适用的估价方法未选用且未说明理由，或估价方法选用错误，属于不合格内容。

5. 与估价结果报告中估价方法选用不一致，属于不合格内容。

为了便于记忆，给大家分享一段顺口溜：

估价方法要适用，分析理由要充分。

选用未选都需说，结果报告保持一致。

开睿源家人们在撰写房地产估价报告时，务必对 “估价方法适用性分析” 给予充分重视，确保分析全面、理由充分且与估价结果报告一致。我是重庆开睿源评估公司管理咨询顾问陈登明，咱们第 25 期再会。