房地产估价报告评审要点分享：

--第25期：《估价测算过程》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） |
| **号序** | **评审子项** | **扣分项目分值及说明** | **标准分** |
| 25 | 估价测算过程 | (1)按表1-1～表1-5相应的估价方法评审标准进行评审。(2)理论上适用的估价方法未选用且未充分说明理由的，该估价方法的测算过程得分为零分。(3)应选用两种以上估价方法估价的，先分别评定各种估价方法的测算过程得分，然后以其与上述(2)项得分的简单算术平均数为估价测算过程得分。(4)估价方法运用严重错误（包括计算公式选用、测算过程、计算结果严重错误）的，属于不合格内容。 | 30 |

**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《估价测算过程》评审子项，就其**扣分项目分值及说明解读如下：**

（一）估价测算过程：

按1-1：市场法，1-2：收益法，1-3：成本法，1-4：假设开发法，1-5：基准地价修正法。按相应估价方法评审标准进行评审。对理论上适用的估价方法未选用应当充分说明理由。使用两种估价方法估价。估价测算过程满分30分。

**（二）《估价测算过程》扣分要素分值及说明**

1.按表1-1～表1-5相应的估价方法评审标准进行评审。

2.理论上适用的估价方法未选用且未充分说明理由的，该估价方法的测算过程得分为零分。
 3.应选用两种以上估价方法估价的，先分别评定各种估价方法的测算过程得分，然后以其与上述“2”项得分的简单算术平均数为估价测算过程得分。
 4.估价方法运用严重错误（包括计算公式选用、测算过程、计算结果严重错误）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 25 期：《估价测算过程》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 “估价测算过程” 这个评审子项的要点，分享我的理解，供大家参考。

“估价测算过程” 要求按照相应的估价方法评审标准进行评审，确保选用估价方法得当、测算过程严谨、计算结果准确，从而获得满分 30 分。具体扣分项如下：

1. 按表 1 - 1～表 1 - 5 相应的估价方法评审标准进行评审，如按市场法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等评审标准进行评审。

2. 理论上适用的估价方法未选用且未充分说明理由的，该估价方法的测算过程得分为零分。

3. 应选用两种以上估价方法估价的，先分别评定各种估价方法的测算过程得分，然后以其与上述 “2” 项得分的简单算术平均数为估价测算过程得分。

4. 估价方法运用严重错误（包括计算公式选用、测算过程、计算结果严重错误）的，属于不合格内容。

为了便于记忆，给大家分享一段顺口溜：

估价测算按标来，方法选用需恰当。

未选理由需说明，严谨计算保质量。

开睿源家人们在撰写房地产估价报告时，务必对 “估价测算过程” 给予充分重视，确保方法正确、过程严谨、结果准确。我是重庆开睿源评估公司管理咨询顾问陈登明，咱们第 26 期再会。