

# 成都 房产土地评估 房屋租金评估 写字楼租金评估 中天评估 免费咨询 经验丰富 快速出报告

产品名称	成都 房产土地评估 房屋租金评估 写字楼租金评估 中天评估 免费咨询 经验丰富 快速出报告
公司名称	四川中天资产评估有限公司
价格	.00/件
规格参数	品牌:中天 地区:四川省
公司地址	二环路西三段119号金港湾商务楼3楼30号
联系电话	133-4888-1986 13348881986

## 产品详情

房地产评估：商业房地产采用市场法和收益法评估价值差异较大时，应做何选择？

商业房地产评估费用较高，且评估方法不同，导致评估结果差异较大，因此，对同一商业房地产同时采用市场法和收益法进行评估，两种方法计算出的评估价值有时差异会较大，那么，评估时若出现这种情况，应以哪种方法的评估结果为准呢？

### 一、市场法评估

1.根据日常评估实践工作经验：市场法是以房地产的市场价格为导向求得房地产的价值或价格。  
但在日常评估实践中，由于市场信息不完全畅通、信息不对称，加之经济人的逐利行为作用，就会产生一定程度的盲目交易行为，不是个别行为，而是以群体性购买方式出现。  
有时，这种盲目交易行为不是个别行为，而是以群体性购买方式出现。  
会偏高的原因是房地产市场的竞争性，交易价格相对较高、虽经交易情况修正，但该可比实例价格仍偏高。若采用该经过交易情况修正的交易实例用市场法测算委估商业房地产，则测算出的评估价值也将偏高。

### 二、收益法评估

1.收益法是以房地产的预期收益为导向求得房地产的价值或价格。  
租金是房地产预期收益的主要来源。对预期收益的确定基本采用委估商业房地产所在区域地段的除扣除成本判定经营管理费、房产税及业主长期经营、经营中所能支付等收入后的租金净收入。  
除扣除成本判定经营管理费、房产税及业主长期经营、经营中所能支付等收入后的租金净收入。

### 三、结论

收益法评估得到的评估价值更为客观、真实，比较能反映目前经济市场对于商业房地产在客观条件允许的情况下，应先采用收益法进行评估。

