

四川 股权价值评估 土地使用权评估 房地产评估 中天评估

为你提供高效快捷 专业服务

产品名称	四川 股权价值评估 土地使用权评估 房地产评估 中天评估 为你提供高效快捷 专业服务
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：房地产清算价格评估方法的运用

房地产清算价格评估就是采用清算价格标准对房地产在估价时点的客观、合理价格进行估算和判定的活动。而清算价格标准则是用清算价格来衡量资产价格的一种价值尺度标准。

在理论上，清算价格的适用方法是价格类比法。

价格类比法的前提条件是假设可比实例与估价对象在清算价格标准下具有可比性。但在实际应用中，由于清算价格标准下的可比实例与估价对象在变现期限、市场的需求等因素的影响下，往往难以找到完全可比的实例。因此，对可比实例修正系数的确定将十分困难。

况且我国目前房地产清算市场不活跃，很难选择具有较好可比性的交易参照物。

清算折价法类比法在目前的清算价格评估中还缺乏可行性，所以只能另选一种更为实用的评估方法，即清算折价法。清算折价法是指根据清算价格标准下的实际清算价格与正常市场价格的比率，同时考虑变现期的长短，即： $折扣率 = \frac{\text{短期变现成交价格}}{\text{正常市场价格}}$ 。

确定折扣率时，需要考虑的因素包括：变现房地产价额及其用途，变现时社会经济状况等因素，但这些因素的综合影响是难以精确量化的。因此，在确定折扣率时，通常要求评估人员有比较丰富的拍卖、清算的实际经验和适当的折扣率的测定。

清算折价法类比法在目前的清算价格评估中还缺乏可行性，所以只能另选一种更为实用的评估方法，即清算折价法。清算折价法是指根据清算价格标准下的实际清算价格与正常市场价格的比率，同时考虑变现期的长短，即： $折扣率 = \frac{\text{短期变现成交价格}}{\text{正常市场价格}}$ 。

