

评估对象为已建成商品房，由于所需全部成本的简单累加不能合理体现房地产的价值。且房屋建成资料难以收集，不能够满足成本法的基本要求，故商品房无法采用成本法评估。

近几年，受当地人口外流影响，大武口区商品房空置率较高，加之受新冠疫情影响，当地同一供需圈内与评估对象类似房地产租赁交易实例极少，较难找到充足的交易案例，且未来租金变化情况难以准确预计，故本次评估不适宜采用收益法评估。

通过评估人员对当地市场的调查，由于当地房地产市场可收集到与评估对象类似的房地产交易实例，可将被评估房地产与评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知市场交易价格作适当的修正，以此估算被评估房地产客观合理价值的评估方法。

综上所述，本次对委估商品房采用市场法评估。

## 2. 设备

评估范围内的设备主要为房屋室内家具、家电，根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

### （二）具体的评估方法：

#### 1. 房屋建筑物

采用市场法评估。

市场法是将估价对象与在价值时点近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知交易价格，调整后得出估价对象价格的一种估价方法。

（1）基本原理：主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产的交易价格时，如若附近类似地区有若干相近效用的房地产的交易存在，可依据替代原理调整后得出估价对象的市场价值。