

普通高等教育工程管理专业规划教材

房地产估价

主 编 郭 斌

副主编 谢明志 廖 阳



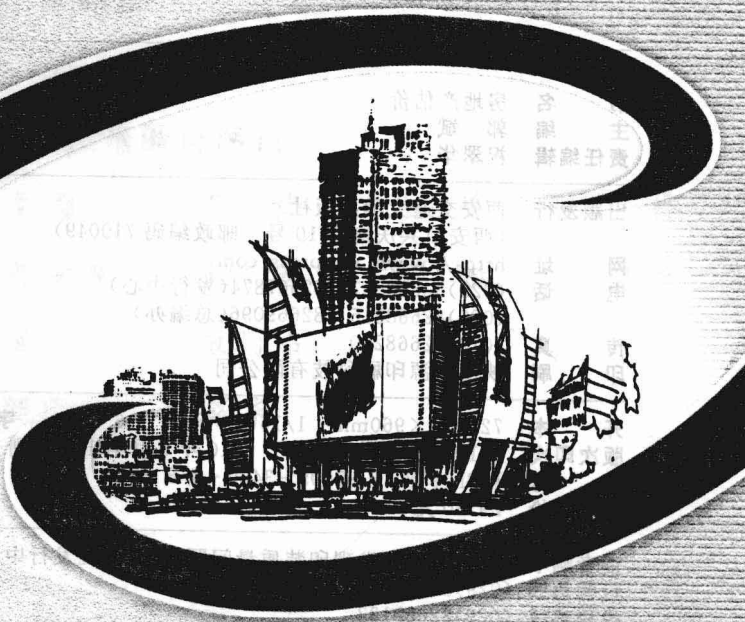
西安交通大学出版社
XI'AN JIAOTONG UNIVERSITY PRESS

普通高等教育工程管理专业规划教材

房地产估价

主 编 郭 斌

副主编 谢明志 廖 阳



西安交通大学出版社
XI'AN JIAOTONG UNIVERSITY PRESS

内容提要

本书紧密结合全国房地产估价师职业资格考试大纲的要求,系统地介绍了房地产估价方法的相关理论及其应用,配有相应的应用实例,便于教师教学。本书可以作为工程管理专业、房地产专业及其他管理类专业本科学生的教材用书,也可作为研究生的学习参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/郭斌主编. —西安:西安交通大学出版社,2010.3
普通高等教育工程管理专业规划教材
ISBN 978-7-5605-3439-8

I. ①房… II. ①郭… III. ①房地产-价格-评估-高等学校-教材 IV. F293.35

· 中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 020421 号

书 名 房地产估价
主 编 郭 斌
责任编辑 祝翠华

出版发行 西安交通大学出版社
(西安市兴庆南路 10 号 邮政编码 710049)

网 址 <http://www.xjtupress.com>
电 话 (029)82668357 82667874(发行中心)
(029)82668315 82669096(总编办)

传 真 (029)82668280
印 刷 陕西江源印刷科技有限公司

开 本 727mm×960mm 1/16 印 张 16.625 字 数 302 千字
版次 2010 年 3 月第 1 版 2010 年 3 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978-7-5605-3439-8/F·230
定 价 29.80 元

读者购书、书店进货、如发现印装质量问题,请与本社发行中心联系、调换。

订购热线:(029)82665248 (029)82665249

投稿热线:(029)82668133

读者信箱:xj_rwjg@126.com

版权所有 侵权必究



总序

高等学校工程管理专业是教育部 1998 年颁布的《普通高等学校本科专业目录》中设置的专业,是在整合原“建筑管理工程”、“国际工程管理”、“基本建设投资管理”及“房地产经营管理”等专业的基础上形成的,具有很强的综合性和较大的专业覆盖范围,主要研究工程项目建设过程中的计划、组织、指挥、控制、协调与资源配置等管理问题。工程管理专业旨在为国家经济建设和社会发展培养掌握土木工程技术、管理学、经济学及相关法律法规知识,掌握现代工程项目管理的理论、方法与手段,具备综合运用所学知识在国内外工程建设领域从事建设项目全过程的投资、进度、质量控制及合同管理、信息管理和组织协调能力的复合型高级管理人才。

随着我国建筑业、房地产业在国民经济中地位和作用的日益突显,工程管理人才需求呈明显增长趋势,同时也对工程管理专业毕业生提出了更高的要求。因此,如何进一步提高人才培养质量成为设置工程管理专业的高等学校面临的重要课题。而高水平的专业教材作为实现人才培养目标的载体,必将对人才培养质量的提高发挥重要作用。

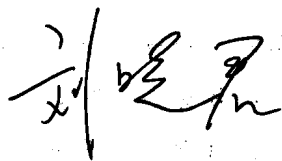
西安建筑科技大学是全国最早设立工程管理专业的院校之一,该专业于 1999 年首批通过了“全国工程管理专业评估委员会”的评估,2004 年和 2009 年分别以全票通过复评;2004 年该专业被评为陕西省名牌专业,2008 年又被评为国家级特色专业。近年来,西安建筑科技大学工程管理专业在人才培养模式创新方面进行的改革与实践取得了显著效果,

得到了社会用人单位和同行的肯定。所以,西安交通大学出版社此次依托西安建筑科技大学工程管理专业的优质办学资源,联合省内外多所兄弟高校,编写出版了这套工程管理专业系列教材。

这套教材以专业必修课程为主,适当考虑专业选修课程。教材的作者都来自工程管理专业教学和科研第一线,对工程管理专业的教育教学与教材建设有切身的体会和感受,并有一些独到的见解。在教材编写过程中,编者结合多年的教学及工程实践经验,经过反复讨论斟酌,不仅从教材内容的准确性和规范性上下功夫,而且从有效培养学生综合运用所学知识解决工程实际问题的能力出发,注重贴近工程管理实践,对教材内容和结构进行大胆创新,力求使其更加适合学生今后从事相关专业工作的学习需要,更有利于应用型高级工程技术与管理人才的培养。同时,这套教材注意吸收工程管理领域的前沿理论与知识。

由于院校之间、编者之间的差异性,教材中难免会出现一些问题和不足,欢迎选用本系列教材的教师、学生提出批评和建议,也希望参加这套教材编写的教师在今后的教学和科研实践中能够不断积累经验,充实教学内容,以使这套教材能够日臻完善。

建设部高等教育工程管理专业指导委员会委员
建设部高等教育工程管理专业评估委员会委员
西安建筑科技大学教授、博士生导师



2010年2月



前言

房地产估价自 20 世纪 90 年代中期引入我国后,已经历了十几年的发展,取得了丰硕的成果。在现代市场经济中,作为一个发展迅速的新型中介服务行业,房地产估价在维护市场秩序、保障各类产权交易主体权益方面发挥了重要作用。在我国市场经济大发展的过程中,需要大量高素质的专业房地产估价人员,因此,强化房地产估价的教育成为一种客观需要。

《房地产估价》正是顺应这一需求而编写的。本书紧密结合全国房地产估价师执业资格考试大纲的要求,力求理论联系实际,较为全面地介绍了房地产估价的基本概念、原则、原理、程序和方法,为学习者能打下一个良好的理论与实践基础。本书可以作为工程管理专业、房地产专业及其他管理类专业本科学生的教材用书,也可作为研究生的学习参考用书。

本书由西安建筑科技大学郭斌、谢明志、廖阳承担主要的编写工作。各章执笔编写者分别为:第一章、第二章、第三章、第五章,郭斌;第四章,谢明志;第六章,河南城建学院董明明;第七章、第八章,廖阳;第九章、第十章,西安建筑科技大学张炜;各章思考与练习及其参考答案由贺艳艳编写。

本书编写过程中参考了许多文献资料,在此谨向有关作者致以衷心感谢。本书在编写过程中,任一、姜宏伟、刘军、孙克军、戚佳也作了大量的基础工作,在此一并表示感谢。本书在编写过程中虽力求准确,但由于水平有限,不足之处在所难免,敬请广大读者批评指正。

编者

2010 年 2 月

普通高等教育工程管理专业规划教材

编写委员会

编委会主任：罗福周

编委会副主任：李 芊

编委会委员(按姓氏笔画排序)：

王 莹 韦海民 卢 梅 兰 峰 刘 桦

刘炳南 张涑贤 宋 宏 郭 斌 徐勇戈

雷光明 廖 阳 撒利伟

策 划：魏照民 祝翠华

出版部

书籍及图录本基地志

图录本

图录本

图录本

图录本

图录本

目 录

第 1 章 房地产估价概述

- 1.1 房地产估价的概念 (1)
- 1.2 房地产估价的要素 (2)
- 1.3 中国房地产估价行业发展状况 (15)
- 思考与练习 (19)

第 2 章 房地产与房地产价格

- 2.1 房地产的含义与特性 (20)
- 2.2 房地产的价格与影响因素 (26)
- 2.3 房地产价值和价格的种类 (31)
- 思考与练习 (43)

第 3 章 市场法

- 3.1 市场法的基本原理 (44)
- 3.2 市场法估价的操作步骤 (46)
- 3.3 市场法的运用举例 (64)
- 思考与练习 (67)

第 4 章 成本法

- 4.1 成本法的基本原理及操作步骤 (69)
- 4.2 房地产的成本价格 (73)
- 4.3 重新构建价格的求取 (79)
- 4.4 建筑物折旧的求取 (86)
- 4.5 成本法的运用举例 (102)
- 思考与练习 (105)

第5章 收益法

5.1 收益法的基本原理及操作步骤	(107)
5.2 净收益的求取	(115)
5.3 报酬率的求取	(121)
5.4 直接资本化法	(125)
5.5 投资组合和剩余技术	(128)
5.6 收益法的应用举例	(133)
思考与练习	(137)

第6章 假设开发法

6.1 假设开发法的基本原理	(140)
6.2 假设开发法的基本公式	(143)
6.3 现金流量折现法和传统方法	(146)
6.4 假设开发法的运用举例	(147)
思考与练习	(153)

第7章 房地产估价的其他方法

7.1 路线价法	(156)
7.2 基准地价修正法	(167)
7.3 长期趋势法	(171)
思考与练习	(179)

第8章 房地产估价报告

8.1 房地产估价报告的内容	(182)
8.2 房地产估价报告错误分析及改错举例	(189)
思考与练习	(194)

第9章 各种类型的房地产估价

9.1 居住房地产的估价	(195)
9.2 商业房地产的估价	(199)
9.3 工业房地产的估价	(205)
9.4 农业房地产的估价	(207)
思考与练习	(208)

第10章 各种目的的房地产估价

10.1 房地产转让价格评估	(209)
10.2 房地产抵押价值评估	(211)
10.3 国有土地使用权出让价格评估	(219)
10.4 城市房屋拆迁估价	(222)
10.5 房屋租赁价格评估	(232)
10.6 房地产保险估价	(234)
10.7 房地产课税估价	(236)
10.8 房地产分割、合并估价	(239)
10.9 房地产纠纷估价	(242)
思考与练习	(246)
思考与练习参考答案	(248)
参考文献	(254)

第1章 房地产估价概述

学习要点

1. 房地产估价的概念
2. 房地产估价的要素,尤其是对估价原则中关于合法原则、最高最佳使用原则、估价时点原则、替代原则的理解

1.1 房地产估价的概念

房地产估价可以简单地理解为估测房地产的价格。从表面来看,只要稍微具备房地产常识的人似乎都可以做出估价结果,但由于房地产价值较大,直接关系到公众的利益和生命财产安全,估价人员必须具备必要的专业知识才能做出科学的估测。同时由于房地产具有不可移动性、独一无二性和价值量大的特性,导致房地产市场通常被认为是典型的不完全市场,而且买卖双方的市场信息不对称,有许多阻碍房地产价格合理形成的因素,房地产市场不会自动地形成常人容易识别的适当价格,在其价格判断中要求有专门的知识 and 经验,需要专业房地产估价人员提供市场信息,模拟市场进行价格估测,因此,房地产估价必须由专业人员做出。房地产估价有助于建立合理的房地产市场秩序,促进房地产公平交易,将房地产价格导向正常化。目前房地产估价已经发展成为一种专门的职业,一个具体的行业。

房地产估价是以房地产为估价对象,由专业房地产估价人员根据特定的估价目的,遵循公认的估价原则,按照严谨的估价程序,运用科学的估价方法,结合估价经验以及对影响房地产价格因素的分析,就房地产的特定权益在特定时间最可能实现的合理价格所做出的判断与推测。房地产估价的本质内容是估价人员对估价

对象进行价值评估,是对房地产客观价值的反映。

房地产估价既是一门科学也是一门艺术,正确的房地产价格的推测与判断,必须基于一套严谨的房地产估价理论和方法,但又不能完全拘泥于有关的理论和方法,还必须依赖估价人员的经验,因为房地产价格形成的因素复杂多变,不是任何人用某些公式就能够计算出的,评估时应考虑该房地产的特性及房地产市场的所有潜在的影响因素。因此,房地产估价是估价人员模拟市场参与者的思维和行为,在充分认识房地产市场形成房地产价格的机制和过程,以及深入调查、了解房地产市场行情的基础上,通过科学的测算和判定活动,把客观存在的房地产价值揭示出来。

房地产估价活动的核心内容,是根据特定目的,对特定资产在特定时间的特定价值进行分析、测算和判断并提供相关专业意见。目前在估价行业中,对这种活动的称呼不尽相同,主要有“估价”和“评估”两种。一般情况下,“估价”和“评估”可以不作区分,能够交换使用。但是科学、严谨地说,“估价”、“评估”两者的含义不完全相同。相对于价值分析、测算和判断活动,估价的含义更加精准、明确、具体,就是专指对经济物品(即通常所讲的商品、资产、财产等)的价值进行评估。评估的含义很宽泛,不只限于对价值进行评估,还可以指查验某人、某物或者某项工作、活动等,以判断其表现、能力、质量、效果、影响等。“评估”一词目前还被广泛用于许多领域,法规和文件中也明确规定了一些“评估”活动,例如教育评估、规划实施情况评估、规划和建设项目实施后可能造成的环境影响评估、国防评估、绩效评估、风险评估、节能评估等。即使是使用“资产评估”这个概念,它不仅包含资产价值评估,还可以包含资产的质量评估、性能评估、制造技术评估、投资风险评估、担保贷款风险评估,甚至可以包含资产管理体制(如国有资产管理体制)评估等。因此,虽然估价应当建立在对估价对象的质量、性能等评估的基础上,但为了表述上更加精准、明确,应当把以得出价值为目标和最终结论的评估,称为价值评估或者简称估价。同理,以其他某个方面作为目标和最终结论的评估,应明确地称为相应方面的评估。只有当评估的目标和最终结论为综合性的或者目前一时难以找到恰当的用词准确表述时,才可以笼统地称为评估。

1.2 房地产估价的要素

房地产估价的概念中涉及到房地产估价当事人(包括专业房地产估价人员)、估价对象、估价目的、影响估价对象价值的因素、估价时点、估价依据、估价假设、估价原则、估价程序、估价方法、估价的测算与判定等要素,下面对这些要素分别作出解释和说明。

1.2.1 估价当事人

估价当事人是指与估价活动有直接关系的单位和个人,包括估价人员、估价机构和估价委托人。其中,估价人员和估价机构是估价服务的提供者,是估价主体;估价委托人是估价服务的直接需求者,是估价服务的直接对象。

1. 房地产估价人员

房地产估价人员简称估价人员,是指通过房地产估价人员职业资格考试或者资格认定、资格互认,取得相应资格并注册,从事房地产估价活动的专业人员。目前,中国房地产估价人员职业资格有房地产估价师执业资格和房地产估价员从业资格两种。因此,房地产估价人员有房地产估价师和房地产估价员两类。其中,房地产估价师(real estate appraiser 或 real estate valuator)简称估价师,是指通过全国房地产估价师执业资格考试或者资格认定、资格互认,取得中华人民共和国房地产估价师执业资格,并按照《注册房地产估价师管理办法》(中华人民共和国建设部令第151号)注册,取得中华人民共和国房地产估价师注册证书,从事房地产估价活动的专业人员。取得房地产估价师执业资格的人员注册应向聘用单位或者其分支机构工商注册所在地的省、自治区、直辖市人民政府建设(房地产)主管部门提出注册申请,房地产估价师注册有效期为3年。注册有效期满需继续执业的,应当在注册有效期满30日前,提交延续注册申请表、与聘用单位签订的劳动合同复印件和申请人注册有效期内达到继续教育合格标准的证明材料等材料申请延续注册,延续注册的,注册有效期为3年。

注册房地产估价师分为专职注册房地产估价师和兼职(非专职)注册房地产估价师两类。专职房地产估价师是指与注册所在的房地产估价机构签订了劳动合同,该房地产估价机构委托人才服务中心为其托管人事档案,以及房地产估价机构为其缴纳社会保险的注册房地产估价师。除专职注册房地产估价师以外的注册房地产估价师,为兼职(非专职)注册房地产估价师。

一名合格的房地产估价师应当具有房地产估价方面的扎实的理论知识、丰富的实践经验和良好的职业道德。具有扎实的理论知识和丰富的实践经验,是对其估价专业能力的要求;具有良好的职业道德,是对其估价行为规范的要求。

房地产估价人员应遵守的职业道德包括6个方面:

- (1)应诚实正直、公正执业,不得作任何虚假的估价。
- (2)应保持估价的独立性,必须回避自己、近亲属或其他利害关系人的估价业务。

- (3)如果感到自己的专业能力有限而难以对某一房地产进行估价时,不应该接受该项估价委托。

(4)应妥善保管委托人的文件资料,除法律、法规另有规定外,未经委托人书面同意,不得将委托人的文件资料公开或泄露给他人。

(5)应执行政府规定的估价收费标准,不得以不正当理由或名目收取额外费用;也不得恶意压低收费进行不正当竞争。

(6)不得将资格证书(包括注册证书)借给他人使用或允许他人使用自己的名义,不得以估价者的身份在非自己估价的估价报告上签名、盖章。

目前规定,房地产估价师应当受聘于一个房地产估价机构,在同一时间只能在~~一个~~一个房地产估价机构从事房地产估价业务,房地产估价师不得以个人名义承揽房地产估价业务,应当由所在的房地产估价机构接受委托并统一收费。

2. 房地产估价机构

房地产估价机构简称估价机构,是指依法设立并取得房地产估价机构资质,从事房地产估价活动的中介服务机构。依法从事房地产估价活动不受行政区域、行业限制,任何组织或者个人不得非法干预房地产估价活动和估价结果。房地产估价报告应由房地产估价机构出具。

目前规定,房地产估价机构应当由自然人出资,以有限责任公司或者合伙企业形式设立。其中法定代表人或者执行合伙事务的合伙人是注册后从事房地产估价工作满3年以上的专职注册房地产估价师,估价机构的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于60%。估价机构的资质等级由低到高分三级资质、二级资质、一级资质,新设立中介服务机构的房地产估价机构资质等级应当核定为三级资质,设1年的暂定期。国务院建设行政主管部门负责一级房地产估价机构资质许可,省、自治区人民政府建设行政主管部门、直辖市人民政府房地产行政主管部门负责二、三级房地产估价机构资质许可,并接受国务院建设行政主管部门的指导和监督。房地产估价机构资质有效期为3年,资质有效期届满,房地产估价机构需要继续从事房地产估价活动的,应当在资质有效期届满30日前向资质许可机关提出资质延续申请。资质许可机关应当根据申请做出是否准予延续的决定。准予延续的,其有效期延续3年。在资质有效期内遵守有关房地产估价的法律、法规、规章、技术标准和职业道德的房地产估价机构,经原资质许可机关同意,不再审查,有效期延续3年。

不同资质等级房地产估价机构的业务范围按照估价目的划分,应当在其资质等级许可的业务范围内从事估价活动;按照自2005年12月1日起施行《房地产估价机构管理办法》(中华人民共和国建设部令第142号)的规定,暂定期内的三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定、城镇房屋拆迁、在建工程抵押以外的房地产估价业务;三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定以外的房地产估价业务;二级资质房地产估价机构可以从事除

公司上市、企业清算以外的房地产估价业务；一级资质房地产估价机构可以从事各类房地产估价业务。

3. 估价委托人

估价委托人简称委托人，俗称客户，是指直接向估价机构提出估价需求，与估价机构订立估价委托合同的单位或个人。委托人有义务向估价机构如实提供其知悉的估价所必要的情况和资料，例如估价对象的权属证明、财务会计信息，并对所提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责；有义务协助估价人员搜集估价所必要的信息和资料及进行对估价对象的实地查勘等工作；不得干预估价人员和估价机构的估价行为和估价结果。

需要说明的是，对于自己拥有或拟取得的房地产，自己提出估价要求，自己进行估价的行为，属于自有自估，不属于专业估价行为，仅为自己对所拥有的房地产价值做到心中有数，其估价结果或估价报告对外不具有法律效力。

► 1.2.2 估价对象

估价对象(subject property)即估价客体，也称为被估价房地产(property being appraised)、估价标的。当一个房地产估价项目中需要评估其价值的是房地产的权益时，则可称为被估价权益，例如租赁权的价值评估。尽管房地产的基本存在形态在理论上只有土地、建筑物、土地与建筑物的综合体(简称“房地”，具体可表述为“建筑物及其占用范围内的土地”或者“土地及其上的建筑物”)3种，但现实中的估价对象是复杂多样的。

估价对象可能是已开始建造但尚未建成、不具备使用条件的房地产，即通常所称的“在建工程”；也有要求对正在开发建设或者计划开发建设但尚未动工的房地产，例如通常所讲的“期房”(虽然称为“期房”，但实际上包含其占用范围内的土地)，进行估价；还可能因民事纠纷或者理赔等原因，要求对已经灭失的房地产，例如已被拆除的房屋、被灾害损毁的房屋，进行估价。估价对象也可能是房地产的某一局部，例如某幢房屋中的某个楼层，某幢住宅楼中的某套住房。估价对象还可能是现在状况下的房地产与过去状况下的房地产的差异部分，例如在预售商品房的情况下购买人提前装饰装修的部分，在房屋租赁的情况下承租人装饰装修的部分。另外，城市房屋拆迁估价要求对被拆迁房屋室内自行装饰装修单独处理。房地产估价中也可能含有对房地产以外的、作为房地产的一种附属财产的价值估价，例如为某一可供直接经营使用的旅馆(酒店、宾馆等)、餐馆、商场、汽车加油站、高尔夫球场等的交易提供价值参考而估价，其评估的价值除了包含建筑物及其占用范围内的土地的价值，通常还应包含房地产以外的其他资产，例如家具、电器、货架、机器设备等的价值，甚至包含特许经营权、商誉、客户基础、员工队伍等的价值，即以

房地产为主的整体资产价值评估或称企业价值评估。

概括起来,房地产估价对象有土地、房屋、构筑物、在建工程、以房地产为主的整体资产、整体资产中的房地产等等。

➤ 1.2.3 估价目的

估价目的(appraisal purpose)是指一个房地产估价项目中估价结果的期望用途,或者通俗地说,是委托人将要拿未来完成的估价报告做什么用,是为了满足何种涉及房地产的经济活动或者民事行为、行政行为的需要。任何房地产估价项目都有估价目的,并且对估价的不同需要决定着估价目的的不同。

对房地产估价的需要及相应的估价目的可以划分为:土地使用权出让(又可分为招标出让、拍卖出让、挂牌出让、协议出让)、房地产转让(又可分为买卖、互换、赠与、以房地产出资、作价入股、抵债等)、租赁、抵押、征收、征用、分割、损害赔偿、税收、保险、争议调处、司法鉴定,以房地产出资设立企业,企业对外投资、合资、合作、合并、分立、改制、资产重组、产权转让、租赁、清算,房地产估价争议中的房地产估价复核或鉴定等等。在实际估价中,还可以根据具体情况对上述某些估价目的进行细分或者作进一步的说明。

房地产估价项目在明确估价对象的情况下,首先应该明确的就是估价目的,估价目的确定后也就决定了可选取的估价方法和价格类型,也就是要求估价目的应该与价格类型相匹配。

➤ 1.2.4 影响估价对象价值的因素

影响估价对象价值的因素多而复杂,这些因素对估价对象价值的影响,有的可以用数学公式或模型来量化,但更多的主要靠估价人员对其进行定性分析后再做出量的判断。从大的方面来讲,影响房地产价值的因素有环境、人口、经济、社会、行政、心理、国际等方面。在不同时期、不同地区,对于不同类型的房地产,各种因素引起房地产价格变动的方向、程度是不尽相同的。有关内容详见第2章2.2节。

➤ 1.2.5 估价时点

估价时点(valuation date, appraisal date, date of value)是指一个房地产估价项目中由估价目的决定的、需要评估的价值所对应的具体时间。由于同一宗房地产在不同的时间会有不同的价值,所以估价通常只是评估估价对象在某个特定时间的价值,这个特定时间就是估价时点,一般用公历年、月、日表示。

特别需要强调的是,估价时点不是可以随意确定的,多数估价是对当前的价值进行评估,一般以实地查勘估价对象期间或估价作业期内的某个日期作为估价时

点。但在某些情况下,需要对过去或未来某个日期的价值进行评估,估价时点究竟是过去还是未来,应根据估价目的来确定,并且估价时点确定应当在先,价值估算应当在后,应该是根据估价时点房地产市场价格的平均水平或跟房地产价格相关因素的正常价格水平来进行估算,而不是先有了“评估价值”之后,再将它说成是某个时间上的价值。

➤ 1.2.6 估价依据

估价依据(appraisal basis)是指一个房地产估价项目中估价所依据的相关法律、法规、政策和标准(如国家标准、行业标准、地方标准以及指导意见等),委托人提供的有关情况和资料,房地产估价机构和房地产估价师掌握和搜集的有关情况和资料。

为了使估价依据可靠,房地产估价师应要求委托人如实提供其知悉的估价所必要的估价对象的权属证明、界址、面积等情况和资料,并要求委托人声明其提供的情况和资料是真实、合法的,没有隐匿或虚报的情况。房地产估价师还应当对委托人提供的有关情况和材料进行必要的核查。

➤ 1.2.7 估价假设

估价假设(appraisal assumptions)是指一个房地产估价项目中房地产估价师对于那些估价所必要但不能肯定,而又必须予以明确的前提条件作出的假定。在估价中要防止出现以下3种情况:一是滥用估价假设,二是不明确估价假设,三是无针对性地列举一些与本估价项目无关的估价假设。在防止滥用估价假设方面,严禁估价师为了迎合委托人的高估或者低估要求,有意编造估价假设。对于确定性因素,一般不得进行假设;对于不确定性因素,估价师应当勤勉尽责,予以必要的专业关注,针对估价项目的具体情况,合理且有依据地作出假定。

➤ 1.2.8 估价原则

估价原则(appraisal principle)是指在房地产估价的反复实践和理论探索中,在认识房地产价格形成和变动客观规律的基础上,总结、提炼出的一些简明扼要的法则或标准。估价原则可以使不同的房地产估价师对于房地产估价的基本前提达成认识上的一致,使估价对象在同一估价目的、同一估价时点的评估价值趋于相同或近似。

房地产估价的工作性质决定了对房地产估价的总要求是独立、客观、公正,这也是房地产估价的最高行为准则。同时,在具体的房地产估价作业中应当遵守的技术性原则主要有合法原则、最高最佳使用原则、估价时点原则、替代原则。上述