



教育部高职高专规划教材



王海玫 主 编
黄华明 副主编



化学工业出版社
教材出版中心



· 中国房地产估价师资格考试教材 ·



中国房地产估价师
资格考试教材

中国房地产估价师
资格考试教材



教育部高职高专规划教材



房地产 估价

王海玫 主 编
黄华明 副主编



化学工业出版社
教材出版中心

· 北 京 ·

本书全面系统地介绍了房地产估价基本理论和估价方法。全书共分十一章,第一章介绍了房地产、房地产价格、房地产估价的概念及特征;第二章介绍了房地产估价的理论依据和房地产价格影响因素;第三章阐述了房地产估价一般应把握的原则和估价程序;第四章至第九章分别介绍了市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、其他估价法(路线价估价法、长期趋势法)、基准地价法等估价方法;第十章介绍了房地产估价报告编写内容及常见错误分析;第十一章对国内外房地产估价基本制度作了介绍。

本书围绕《房地产估价规范》,全面介绍房地产估价方法,内容通俗易懂,案例分析透彻,并在每章后面附有复习思考题,便于读者学习。

本书可作为高职高专房地产、国土资源管理、物业管理、建筑工程、工程管理等专业的教材,也可供房地产估价、房地产开发与管理专业人员等参考使用。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/王海玫主编. —北京:化学工业出版社,
2006.6

教育部高职高专规划教材

ISBN 7-5025-8853-1

I. 房… II. 王… III. 房地产-价格-评估-高等
学校:技术学院-教材 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 061828 号

教育部高职高专规划教材

房地产估价

王海玫 主编 黄华明 副主编

责任编辑:王文峡

文字编辑:张娟

责任校对:陈静 徐贞珍

封面设计:尹琳琳

*

化学工业出版社
教材出版中心

(北京市朝阳区惠新里3号 邮政编码 100029)

购书咨询:(010)64982530

(010)64918013

购书传真:(010)64982630

<http://www.cip.com.cn>

*

新华书店北京发行所经销

化学工业出版社印刷厂印装

开本 787mm×1092mm 1/16 印张 14 字数 348 千字

2006年7月第1版 2006年7月北京第1次印刷

ISBN 7-5025-8853-1

定价:24.00元

版权所有 违者必究

该书如有缺页、倒页、脱页者,本社发行部负责退换

编写人员

主 编 王海玫

副 主 编 黄华明

编写人员 王海玫

黄华明

易 飞

李安芹

王学斌

出版说明

高职高专教材建设工作是整个高职高专教学工作中的重要组成部分。改革开放以来,在各级教育行政部门、有关学校和出版社的共同努力下,各地先后出版了一些高职高专教育教材。但从整体上看,具有高职高专教育特色的教材极其匮乏,不少院校尚在借用本科或中专教材,教材建设落后于高职高专教育的发展需要。为此,1999年教育部组织制定了《高职高专教育专门课课程基本要求》(以下简称《基本要求》)和《高职高专教育专业人才培养目标及规格》(以下简称《培养规格》),通过推荐、招标及遴选,组织了一批学术水平高、教学经验丰富、实践能力强的教师,成立了“教育部高职高专规划教材”编写队伍,并在有关出版社的积极配合下,推出一批“教育部高职高专规划教材”。

“教育部高职高专规划教材”计划出版500种,用5年左右时间完成。这500种教材中,专门课(专业基础课、专业理论与专业能力课)教材将占很高的比例。专门课教材建设在很大程度上影响着高职高专教学质量。专门课教材是按照《培养规格》的要求,在对有关专业的人才培养模式和教学内容体系改革进行充分调查研究和论证的基础上,充分汲取高职、高专和成人高等学校在探索培养技术应用型专门人才方面取得的成功经验和教学成果编写而成的。这套教材充分体现了高等职业教育的应用特色和能力本位,调整了新世纪人才必须具备的文化基础和技术基础,突出了人才的创新素质和创新能力的培养。在有关课程开发委员会组织下,专门课教材建设得到了举办高职高专教育的广大院校的积极支持。我们计划先用2~3年的时间,在继承原有高职高专和成人高等学校教材建设成果的基础上,充分汲取近几年来各类学校在探索培养技术应用型专门人才方面取得的成功经验,解决新形势下高职高专教育教材的有无问题;然后再用2~3年的时间,在《新世纪高职高专教育人才培养模式和教学内容体系改革与建设项目计划》立项研究的基础上,通过研究、改革和建设,推出一大批教育部高职高专规划教材,从而形成优化配套的高职高专教育教材体系。

本套教材适用于各级各类举办高职高专教育的院校使用。希望各用书学校积极选用这批经过系统论证、严格审查、正式出版的规划教材,并组织本校教师以对事业的责任感对教材教学开展研究工作,不断推动规划教材建设工作的发展与提高。

教育部高等教育司

2001年4月3日

前 言

房地产业既是国民经济的基础性、先导性产业，又是风险性产业。随着我国经济的持续快速、健康发展，房地产业在国民经济发展中的支柱作用明显加强。我国社会主义市场经济体制的建立和不断完善，特别是房地产市场的快速发展，使房地产交易形式越来越多样化，与房地产权益相关的市场交易、投融资、管理等一系列活动不断发展。目前，我国房地产估价业务在房地产抵押贷款、城市房屋拆迁补偿、土地有偿使用、房地产转让、司法鉴定、房地产保险、房地产课税、投资咨询等方面已经发挥了越来越重要的作用，对保障房地产市场持续健康运行起到了重要的作用。

本书在参照国内有关资料的基础上，由具有多年房地产估价课程教学经验的高校教师和房地产估价机构的估价师共同编写而成。本书全面介绍了房地产估价理论基础及估价方法，内容通俗易懂。该书既可作为高职高专房地产专业教材，也可作为房地产估价人员进行估价工作的参考书。

本书共分十一章，由扬州环境资源职业技术学院王海玫担任主编，黄华明担任副主编。编写小组分工如下：王海玫（第一、三、五、八、十一章），易飞（第二章），李安芹（第四章），黄华明（第六、七章），王学斌（第九、十章）。最后由王海玫修改定稿。在本书编写过程中，得到了化学工业出版社的大力支持，在此表示感谢。

由于时间仓促，水平有限，书中不足之处在所难免，恳请广大读者批评指正。

编者

2006年5月于扬州

目 录

第一章 房地产估价概述	1
第一节 房地产的概念与特征	1
一、房地产的概念	1
二、房地产的特性	2
第二节 房地产价格	2
一、房地产价格的概念	2
二、房地产价格的构成和类型	3
三、房地产价格的特征	4
第三节 房地产估价概述	5
一、房地产估价的概念	5
二、房地产估价的分类	6
三、房地产估价的特点	8
四、房地产估价的必要性	9
五、房地产估价行业发展状况简介	11
复习思考题	12
第二章 房地产价格	14
第一节 房地产估价的基本理论	14
一、地租理论	14
二、地价理论	16
三、区位理论	18
第二节 房地产价格的影响因素	20
一、一般因素	20
二、区域因素	25
三、个别因素	26
复习思考题	26
第三章 房地产估价的原则与程序	28
第一节 房地产估价的原则	28
一、合法原则	28
二、最高最佳使用原则	29
三、替代原则	29
四、估价时点原则	30
五、供求原则	30
六、公平原则	31

第二节 房地产估价的基本程序	31
一、明确估价基本事项	31
二、拟定估价作业计划	33
三、搜集估价所需资料	33
四、现场查勘	33
五、选择估价方法估算并决定估价额	34
六、撰写估价报告书	35
复习思考题	36
第四章 市场比较法	38
第一节 市场比较法的基本原理	38
一、市场比较法的概念	38
二、市场比较法的理论依据	38
三、市场比较法的优缺点与适用范围	38
第二节 市场比较法的估价步骤	39
一、收集充足的市场交易资料	39
二、可比实例的选取	40
三、价格可比基础的建立	41
四、交易情况的修正	42
五、交易日期的修正	43
六、区域因素的修正	44
七、个别因素的修正	45
八、综合修正计算	46
第三节 市场比较法应用举例	47
复习思考题	51
第五章 收益法	54
第一节 收益法的基本原理	54
一、收益法的概念	54
二、收益法的基本原理	54
三、收益法的适用范围与优缺点	54
第二节 收益法的计算公式	55
一、一般公式	55
二、收益年限为无限年且其他因素不变的公式	56
三、收益年限为有限年且其他因素不变的公式	56
四、净收益在未来若干年有变化的公式	58
五、净收益按一定数额递增的公式	59
六、净收益按一定数额递减的公式	60
七、净收益按一定比率递增的公式	60
八、净收益按一定比率递减的公式	61
九、预知未来若干年净收益及价格的公式	62
第三节 收益法的估价步骤	63
一、搜集有关收入和费用的资料	63

二、估算房地产总收益	63
三、估算运营费用	63
四、估算净收益	63
五、选用适当的收益率	64
六、选用适宜的计算公式求出收益价格	65
第四节 收益法估价应用举例	66
复习思考题	68
第六章 成本法	70
第一节 成本法的基本原理	70
一、成本法的概念和理论依据	70
二、成本法的适用范围与局限性	70
三、房地产价格的构成	71
四、成本法的基本公式	73
第二节 成本法的评估步骤	74
一、收集整理有关资料	74
二、重新购建价格的估算	75
三、建筑物折旧的估算	76
四、求取积算价格	80
第三节 成本法的应用举例	80
复习思考题	82
第七章 假设开发法	84
第一节 假设开发法的基本原理	84
一、假设开发法的概念	84
二、假设开发法的理论依据	84
三、假设开发法的前提条件和适用范围	84
四、假设开发法的特点	85
五、假设开发法的基本公式	85
第二节 假设开发法的估价步骤	87
一、调查待开发房地产的基本情况	87
二、选择最佳的开发利用方式	87
三、估计开发经营期	87
四、预测开发完成后的房地产价值	88
五、估算各项成本费用及利息	88
六、估算待估房地产价格	90
第三节 假设开发法应用举例	90
复习思考题	93
第八章 其他估价方法	95
第一节 路线价估价法	95
一、路线价估价法的基本原理	95
二、路线价估价法的计算公式	95
三、路线价估价法的适用范围	95

四、路线价估价法的评估程序	96
五、路线价估价法应用举例	98
第二节 长期趋势法	100
一、长期趋势法的概念及原理	100
二、长期趋势法的特点	100
三、长期趋势法适用的对象和条件	101
四、长期趋势法估价的步骤	101
五、长期趋势法估价的具体方法	101
复习思考题	104
第九章 基准地价法	106
第一节 基准地价及其评估的基本原理	106
一、基准地价的概念	106
二、基准地价的特征	106
三、基准地价的作用	107
四、基准地价评估的原则	107
第二节 基准地价评估方法	108
一、确定基准地价评估的区域范围	108
二、明确基准地价的内涵与土地估价参数	108
三、划分基准地价测算区域	108
四、基准地价评估信息资料调查与收集	109
五、资料整理	110
六、检验样点数据	116
七、测算基准地价	118
八、基准地价的确定	120
九、基准地价更新	121
第三节 基准地价系数修正法	122
一、基准地价系数修正法的基本原理	122
二、基准地价系数修正法的估价步骤	123
三、基准地价系数修正法的应用举例	125
复习思考题	127
第十章 房地产估价报告	128
第一节 房地产估价报告的编写	128
一、房地产估价报告的概念	128
二、房地产估价报告的要求	128
三、房地产估价报告的形式	128
四、房地产估价报告的组成和内容	128
五、房地产估价报告的写作原则	131
六、规范用词用语说明	132
七、职业道德	132
第二节 房地产估价报告常见错误分析	132
一、估价技术路线错误	132

二、各种估价方法运用中的错误·····	133
三、估价报告中的常见错误·····	134
第三节 房地产估价报告的写作案例·····	136
复习思考题·····	164
第十一章 房地产估价制度概述 ·····	165
第一节 我国房地产估价制度概述·····	165
一、我国内地房地产估价制度简介·····	165
二、香港房地产估价制度简介·····	166
第二节 国外房地产估价制度概述·····	167
一、日本的房地产估价制度·····	167
二、美国的房地产估价制度·····	170
三、英国的房地产估价制度·····	172
四、德国房地产估价·····	174
房地产估价模拟试题 ·····	176
模拟试题（一）·····	176
模拟试题（二）·····	183
附录 ·····	187
附录一 房地产估价师注册管理办法·····	187
附录二 房地产估价规范·····	191
附录三 全国房地产估价师执业资格考试报考条件·····	206
复习思考题参考答案 ·····	208
参考文献 ·····	212

第一章 房地产估价概述

房地产是人类活动的空间和重要的生产要素。房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业，是发展国民经济和改善人民生活的基础产业之一。房地产是扩大内需、吸收就业人口、推动经济持续快速发展的重要途径，在全面建设小康社会的过程中，房地产具有非常重要的地位。

第一节 房地产的概念与特征

一、房地产的概念

房地产是指土地、建筑物及附着在土地、建筑物上不可分离的部分和附带与土地所有权有关的各种权利。由于房地产在物质形态上总是表现为房依地而建，地为房而载，房地不可分离且难以移动等特征，所以国外通常把房地产称为不动产。房地产具体包括以下几方面。

1. 土地

土地通常是指地球表面的陆地，包含土地表面、地表下、地表上空一定范围的空间。一宗土地的地表范围是确定土地权利的重要依据，在现实中，宗地范围一般由土地权属界址点线构成。地表上空是地面以上一定范围内的空间，具体是由规划管理部门通过高度限制来体现的。

2. 建筑物

建筑物是指人工建筑而成，由建筑材料、建筑构配件和建筑设备等组成的整体物，包括房屋和构筑物两大类。房屋是指能够遮风避雨并供人居住、工作、娱乐、储存物品或进行其他活动的空间。构筑物是指除房屋以外的建筑物，人们一般不能直接在其内进行生产和生活活动，如水塔、水井、道路、桥梁、水坝等。

3. 其他附着物

其他附着物是指固定在土地或建筑物上，与土地、建筑物不能分离，或虽然可以分离，但分离后不经济，或移动后会对土地、建筑物造成很大损害，如花园、假山、埋在地下的管线、设施等。

4. 房地产权利

产权明晰、合法是房地产估价的基础。根据我国现有的房地产法律法规，房地产权利主要有土地所有权、土地使用权、房屋所有权及他项权利。

(1) 土地所有权 指国家或农民集体依法对其所有的土地所享有的占有、使用、收益和依照国家法律作出处分并排除他人干涉的权利。我国土地所有权是以社会主义公有制为前提，分属国家所有和农民集体所有。国家土地所有权和农民集体土地所有权在外延和内涵上有很大的区别。

(2) 土地使用权 指土地使用者依法对一定土地享有占有、使用、取得部分收益及部分

处分的权利。在我国，土地使用权分为国有土地使用权和集体土地使用权。

(3) 房屋所有权 建筑物的权利分为单独所有、共同所有等。

(4) 他项权利 包括地役权、转让权、空中权、租赁权、典权、抵押权等。

房地产权利是一组权利的组合。一般而言，房地产的权利越完全，其价值越大。因此，在房地产估价中，必须十分清楚待估房地产的权利状况。

二、房地产的特性

房地产与其他经济物品，包括房地产市场与其他经济物品市场，有许多不同点，认识房地产的特性，对进行房地产价格评估具有重要意义。

1. 不可移动性

建筑物通常和土地一样，具有不可移动性，因此，它受周围环境的影响。房地产不可移动性的一个结果是，房地产市场是一个地区性市场，不像一般商品，可以通过移动将某一地区多余的产品补充供给不足的另一地区市场。房地产商品只能就地开发和使用，也决定了不同地区、不同地段的房地产价格由于周围的自然地理位置和社会经济位置的不同，房地产质量、功能和价格有重大差异。

2. 耐久性

土地具有不可毁灭性。就建筑物而言，经过良好的维护，其寿命可长达数十年，甚至数百年。由于房地产具有耐久性，房地产可以给其占有者带来持续不断的收益。房地产的耐久性使得房地产市场上新旧房地产同时存在并相互竞争。

3. 个别性

房地产位置的不可移动性，派生出房地产不能像其他产品那样整齐划一，即没有两宗房地产是完全相同的。房地产的个别性，使得房地产市场不能实现完全竞争，房地产的价格千差万别，房地产交易难以采用样品交易的方式，必须到实地观察。

4. 大量投资性

房地产投资所需数目往往很大，一平方米土地的征地费、拆迁费、出让金少则几百元，多则几千元，兴建建筑物的工程造价也很高。大量投资性给房地产投资带来了风险，但良好的投资会给投资者带来高额利润。

5. 保值增值性

一般商品随着使用期增加，其价格呈下跌趋势，而房地产商品在国家政治形势、经济形势稳定的情况下，一般可以保存其价值，甚至增值。随着市场经济的发展，土地供求矛盾加剧，土地价格上涨。随着城镇居民收入的增加，对住房品质的要求提高，推动高品质住房比重增加，拉动投资和投机性购房。房地产市场中存在着特定形式的垄断，房地产的产品差异及市场空间竞争的性质决定了其垄断性，造成局部地区房地产价格非正常上涨。房地产业在我国属于新兴产业，而较高的利润是产业吸引资本向其流动的基本条件之一，是新产业兴起和发展的基础。城镇化加速、城镇人口数量增长将带动商品房需求。

第二节 房地产价格

一、房地产价格的概念

房地产价格和一般商品价格不一样。一般商品价格是商品价值的货币表现，价值是凝结在商品中的一般人类劳动，价格围绕价值上下波动。而土地是自然物，因而其价格的形成不

同于一般商品。房地产价格是由房地产的经济价值决定的,是经济价值的货币表现。房地产的经济价值是该房地产的效用、相对稀缺及其有效需求相互作用的结果。

所谓效用,是指满足人类某种需要的能力。由于房地产能够提供多种服务,其效用随所提供服务的不同而不同。物品的有用性只是形成价格的必要条件,而不是充分条件。如果这种物品极为丰富,随时随地都能自由取用,即使它对人类很重要也不能形成价格,只有当它还具有稀缺性时,人们才可能为占有和使用这种物品支付代价。房地产是一种稀缺性物品,人类拥有的土地资源是有限的,相对于人类无限需求而言,数量有限的不动产总是稀缺的,尤其是那些具有很好区位条件、能使人们获得更大利益或满足程度的房地产更为稀缺,因此它们的价格也越高。

房地产价格是由效用、稀缺性和有效需求三者相互结合而成的,但这3个方面受社会、经济、政策等因素的影响。

二、房地产价格的构成和类型

从本质上说,房地产价格体现的是房地产权益的交换价值,而房地产权益的多样性必然导致房地产价格的多样性。在房地产市场中,由于确定价格的目的不同,房地产价格呈现多种形式。

1. 房价、地价、房地产价格

房地产即房产和地产,故房地产价格的形式有“房价”、“地价”和“房地产价格”。

所谓房价,是指房屋价格或建筑物价格,不含建筑物所占用的土地的价格。

所谓地价,是指土地在一定权利状态下的某一时点的价格,是土地经济价值的货币表现。同一块土地,在估价时考虑土地的“生熟”程度不同,把土地分为未开发利用地及未征用补偿的生地、在现有城区内有待拆迁建筑物的毛地、已完成“五通一平”、“七通一平”的已具备建设利用条件的熟地3种。因此,又有生地价格、毛地价格、熟地价格。

房地产价格是把土地、房屋作为统一体观察时的价格。土地价格和建筑物价格,各有其组成部分,但有些价格既属于土地价格,又属于建筑物价格,从而形成统一的、混合的房地产价格。由于房地合一是一是房地产最完整的表现形式,因此房地合一时的价格也是最常见的房地产价格。

2. 市场价格、理论价格、评估价格

房地产的市场价格是房地产交易双方的实际成交价格。按成交时的情况,又分为正常成交价格和非正常成交价格。买卖双方均以自身利益为前提,在彼此自愿的条件下,以某一价格完成房地产交易。由于交易的具体环境条件不同,市场价格随着时间和供求关系的变化而波动。

房地产的理论价格是指运用经济学理论对市场模拟而形成的价格。一般通过一系列的假设,研究不同市场结构下均衡价格是如何决定的,由此得出的均衡价格即为理论价格。理论价格不是真实价格,但它揭示了市场供求关系对价格形成的影响,因此理论价格可以指导市场价格的形成。

房地产的评估价格是房地产评估人员依据一定的评估方法对房地产价格所作的价格评定和估计。由于评估人员所用的方法及各自评估经验不同,评估结果不同,因此同一房地产在同一时刻有不同的评估价格。评估价格是交易价格的基础。

3. 总价、单位价格、楼面价格

房地产总价,是指一计量单位房地产的整体价格。它可以是一幢房子、一宗地的价格,也可以是某一区域范围的房地产价格总量。由于一定范围的土地面积有大有小,因而房地产

总价一般不能说明房地产价格水平的高低。

房地产单位价格，是指单位土地面积或单位建筑面积价格。单位面积价格等于房地产总价除以房地产总面积，一般可以反映房地产价格的高低。由于各地区采用的土地面积单位、货币单位等不一定相同，因此必须分清单位价格的真实含义和进行必要的换算，才能进行价格比较。

房地产楼面价格，指单位建筑面积价格，是平均到每单位建筑面积上的房地产价格。在实际工作中，最能反映土地价格高低的是楼面价格，它也是房地产投资者的一个主要决策指标。

4. 买卖价格、租赁价格、抵押价格、课税价格

买卖价格是指通过市场买卖交易方式转移房地产产权的价格。在我国，土地市场分为一级市场和二级市场。一级市场即土地使用权出让市场，可通过招标、拍卖、协议、挂牌出让等方式从政府那里取得，从而形成房地产的拍卖价格、招标价格、协议价格等；二级市场即土地使用权转让市场，是土地使用者之间进行交易的市场。

租赁价格是指出租人与承租人之间发生租赁行为，承租方为取得租赁权而向出租方支付的代价。房地产所有者和使用权人都可以将房地产租赁出去，定期收取租金。

抵押价格是指以房地产抵押贷款的方式将房地产抵押出去而进行评估的价格。抵押价格由于要考虑抵押贷款的清偿安全性，因此抵押价格一般比市场价格低。

课税价格是指政府为课征赋税，由评估人员估定的作为房地产课税基础的价格。具体的课税价格如何，依课税政策而定。

三、房地产价格的特征

房地产作为整体，其价格与其他商品的价格相比，既有相同之处，也有不同之处。相同之处是：都是价格，用货币的形式来表示；都有价格波动；都按质论价。房地产价格不同于一般商品价格的特殊性主要表现在以下几个方面。

1. 土地价格不由生产成本决定

一般商品是劳动产品，其价格反映生产成本，从长期（或总体）来看，其售价是由成本决定的。但土地价格不一定含有生产成本因素，地价本质上不是劳动价值的货币表现，而是地租的资本化。

2. 房地产的保值性与增值性

一般商品随着使用过程中的消耗磨损，其价值（或价格）逐渐减小，但房地产却具有保值性与增值性。其原因有三：一是随着社会与经济的发展和人口增长，对房地产的需求日益增加；二是房地产的供给受种种条件的限制；三是公共投资增加了房地产的效用。房地产的保值性与增值性集中体现在土地上，土地具有永续性，其本身不存在折旧。

3. 房地产价值的个别性

这一价格特征是由房地产的不可移动性、数量有限性、个别性等决定的。这一特征表明房地产与一般商品不同，不能直接在交易市场上自动产生价格，其个别价格一般是随着交易的发生而单独形成的。因此，交易主体间的个别因素容易对其价格产生一定影响，在估价时必须予以考虑。另外，房地产价格的个别性也要求估价人员必须能够准确地判断个别房地产的垄断价格与限定价格的合理性。

4. 房地产价格构成的复杂性

从房地产开发来看，其价格是由近十个大项、几十个小项构成的，非常复杂。

5. 房地产价格表现形式的多样性

房地产价格一般既可表现为交换代价的价格,也可表现为使用和收益代价的租金。房地产价格所具有的这一双重表现形式的特征,是收益法成立的前提。

6. 房地产价格与物权的密切相关性

由于房地产的自然地理位置不可移动,可以移动的只是有关该房地产的所有权、使用权及其他权利,所以房地产价格实质上是这些无形权利的价格。同一宗房地产,转移的权利不同,其价格也会不同。因此,房地产估价必须全面掌握房地产的权利状态。

第三节 房地产估价概述

一、房地产估价的概念

房地产估价,又称房地产价格评估,它在日本、韩国被称为不动产鉴定评价,香港则通常称为物业估价。

房地产估价是指专业估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,对房地产在一定权利状态和一定时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。

主体、客体、目的、标准、程序、方法、信息和时价是房地产估价的八大基本要素。

1. 主体

房地产估价主体是估价的执行者,即估价人。主要有:房地产评估公司及国家授权的资产评估公司、会计事务所、审计事务所及其他咨询机构。根据《国有资产评估管理办法》的规定,房地产评估主体必须获得省级及以上国有资产管理部门颁发的国有资产评估资格证书,才能从事国有资产的评估业务。目前,我国的房地产评估主体资格管理分为临时评估资格和正式评估资格两级。临时评估资格为一年。对于工作业绩显著、实力强者,通过主管部门年审,可取得正式评估资格。房地产评估工作政策性强,涉及工程技术、财务等多方面的专业知识。估价人员必须具备较高的政策水平、良好的职业道德、广博的学识和坚实的专业基础及丰富的实践经验,才能搞好估价工作。目前,我国正在逐步完善房地产估价师资格管理制度,通过考试的方法确定评估人员的评估资格。

2. 客体

房地产估价的客体是房地产。房地产中的“房”是房屋、其他建筑物、构筑物及相关基础设施的总称。在房地产估价分类中,对于“房”这个部分,应分为房屋和设施两个方面。用“设施”一词反映除房屋以外的其他建筑物和设施,如水塔、水池、路、桥、烟囱等,以规范房地产评估报表和房产结构的归类以及相关的分析和评估工作。房地产中的“地”一般指与房相关的“土地”。它是地产的物质形态,包括地表及其有限的上部空间。这种上部空间通过许可的建筑物高度来控制,即地是由地表面积和规划允许其发展的上部空间所构成的一个立体物质体。房地产中的“产”指产权,包括所有权、使用权、收益权和处置权4个方面。

3. 目的

房地产估价的目的是为房地产交易提供符合国家政策的、公正的价格尺度。由于交易的性质、方式各异,房地产估价的具体目的不同。估价的目的必须为特定的房地产经营管理及交易业务服务。具体地说,房地产估价的直接目的是为清产核资,加强房地产的管理服务;