

高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材 ▶

Vocational education Real estate

房地产估价

FANGDICHAN GUJIA

主 编 / 张宜松 副主编 / 高 群 李 谦



重庆大学出版社

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



高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材 ▶

Vocational education Real estate

房地产估价 FANGDICHAN GUJIA

主 编 / 张宜松 副主编 / 高 群 李 谦



重庆大学出版社

内容简介

本书是高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材之一。全书共 11 章,主要内容包
括房地产估价概述、房地产价格、房地产估价的原则与程序、房地产价格的影响因素、收益法
及其应用、市场比较法及其应用、成本法及其应用、假设开发法及其应用、路线价法及其应用、
其他估价方法及其应用、房地产估价报告。每章前有本章提要、能力目标,每章后附有本章小
结和复习思考题。

本书内容针对性强,实用性高,注重学生动手能力和实践能力的培养,可作为高等职业院
校、高等专科学校房地产专业、工程管理专业的教学用书,也可供房地产从业人员培训和自学
参考。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/张宜松主编. —重庆:重庆大学出
版社,2014. 8

高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材
ISBN 978-7-5624-8358-8

I. ①房… II. ①张… III. ①房地产价格—估价—高
等职业教育—教材 IV. ①F293. 35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 140564 号

高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材 房地产估价

主 编 张宜松

副主编 高 群 李 谦

责任编辑:王 伟 版式设计:王 伟

责任校对:邹 忌 责任印制:赵 晟

*

重庆大学出版社出版发行

出版人:邓晓益

社址:重庆市沙坪坝区大学城西路 21 号

邮编:401331

电话:(023)88617190 88617185(中小学)

传真:(023)88617186 88617166

网址:<http://www.cqup.com.cn>

邮箱:fxk@cqup.com.cn(营销中心)

全国新华书店经销

重庆紫石东南印务有限公司印刷

*

开本:787×1092 1/16 印张:12 字数:242千

2014 年 8 月第 1 版 2014 年 8 月第 1 次印刷

印数:1—3 000

ISBN 978-7-5624-8358-8 定价:18.00 元

本书如有印刷、装订等质量问题,本社负责调换
版权所有,请勿擅自翻印和用本书
制作各类出版物及配套用书,违者必究

前言

QIAN YAN

本书根据现行的《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修正)《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T 50291—1999)《城市房屋拆迁估价指导意见》(建住房[2003]234 号),结合估价实践编写而成,意在使房地产估价人员及立志从事房地产工作的学生学习、掌握估价的理论和方法,尤其是估价方法的应用。

全书共 11 章,主要内容包括房地产估价概述、房地产价格、房地产估价的原则与程序、房地产价格的影响因素、收益法及其应用、市场比较法及其应用、成本法及其应用、假设开发法及其应用、路线价法及其应用、其他估价方法及其应用、房地产估价报告。为了便于教学和学生学学习,每章前有本章提要、能力目标,每章后附有本章小结、复习思考题和实践与技能训练。

本书由张宜松担任主编,负责全书总纂定稿,高群、李谦担任副主编。具体分工如下:张宜松负责第 1、3、4、5、6、11 章的编写,高群负责第 8、10 章的编写,李谦、张宜松负责第 2、7、9 章的编写。本书具有较强的针对性、实用性和实践性,附有大量的案例分析,注重学生动手能力、实践能力的培养和提高,可作为高等职业院校、高等专科学校房地产类专业的教学用书,也可作为从事房地产业和建筑业相关人员参加房地产经纪人、房地产估价师等执业资格证书的参考用书。

本书充分体现高职高专教育“以能力为本位,以应用为目的”的原则,注重实用性、实践性和可操作性。在体系结构上,以方法—应用、操作—应用为主线组织编写。在内容的组织上,既考虑学科知识的连贯性,又考虑专业内部课程之间的前后搭接,避免不同课程内容的交叉、重复。在内容的选取上,贯穿了“基本知识 + 基本方法 + 基本应用”这一主线。

本书在编写过程中参考了书后所列的参考文献,在此向其作者致以诚挚的感谢。同时,对本书付出辛勤劳动的编辑同志表示衷心谢意!

由于时间和编写者水平及经验有限,教材中不妥之处在所难免,恳请广大读者批评指正。

编者
2014 年 5 月

目 录

MU LU

1 房地产估价概述	1
1.1 房地产的概念与特性	1
1.2 房地产估价概述	6
1.3 房地产估价的必要性	9
思考与练习	13
2 房地产价格	16
2.1 房地产价格的成因	16
2.2 房地产价格的特征	18
2.3 房地产价格的种类	20
2.4 房地产价格的构成	23
思考与练习	26
3 房地产估价的原则与程序	29
3.1 房地产估价的原则	29
3.2 房地产估价的程序	32
思考与练习	37
4 房地产价格的影响因素	40
4.1 影响房地产价格的自然因素	40
4.2 影响房地产价格的一般因素	43
思考与练习	48
5 收益法及其应用	51
5.1 收益法的原理	51
5.2 收益法中的净收益	53
5.3 收益法中的资本化率	57



5.4 收益法应用举例	61
思考与练习	69
6 市场比较法及其应用	73
6.1 市场比较法的原理	73
6.2 市场比较法的操作	75
6.3 市场比较法应用举例	87
思考与练习	89
7 成本法及其应用	93
7.1 成本法的原理	93
7.2 重新建造成本	96
7.3 建筑物的折旧	100
7.4 成本法应用举例	104
思考与练习	106
8 假设开发法及其应用	111
8.1 假设开发法的原理	111
8.2 假设开发法的注意事项	114
8.3 假设开发法的操作	115
8.4 假设开发法应用举例	119
思考与练习	124
9 路线价法及其应用	127
9.1 路线价法的原理	127
9.2 深度指数表	130
9.3 路线价法的操作	133
思考与练习	140
10 其他估价方法及其应用	144
10.1 残余估价法	144
10.2 长期趋势法	147
10.3 购买年法	152
思考与练习	154
11 房地产估价报告	157
11.1 背景材料	157
11.2 房地产估价报告书	161
参考文献	185

房地产估价概述



本章提要

本章包含3部分内容,第1部分阐述房地产的概念和房地产的特性;第2部分介绍房地产估价的概念;第3部分概述房地产估价的必要性。

能力目标:

- 掌握房地产估价的概念,房地产估价的必要性和现实需要;
- 熟悉房地产存在形态、房地产的特性;
- 了解房地产的概念、房地产估价的特点。

1.1 房地产的概念与特性

1.1.1 房地产的概念

房地产(Real Estate)又称为不动产,通常有狭义和广义之分。狭义的房地产是指土地、建筑物及附着在土地、建筑物上不可分离的部分和附带的各种权益。广义的房地产是指除上述内容外,还包括诸如水、矿藏、森林等自然资源。本书中所述“房地产”为狭义的房地产。

上述概念中所述的“不可分离的部分”,是指房地产使用功能要求必备的部分或为提高房地产使用价值而设置的部分,如使用功能要求的水、暖、电、卫生、通信、通风、电梯、消防、厨具、灶具等和为提高房地产的使用价值而种植的树木、花草以及建造的人工花园、假山、水池、围墙等。由于它们往往附着在房地产上并与其不可分离,或者虽然可以分离,但是分离后会造成不经济,会破坏土地、建筑物的完整性,影响房地产的使用价值或功能,因此,可以看成是房地产的组成部分。而在地上临时搭建的帐篷、戏台等不属于房地产。

附带的各种权益包括权利、利益和收益等,它同样依附于房地产,与房地产物质实体密不可分。如房地产的所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、空间利用权等。

1.1.2 房地产的存在形态

房地产虽然包括土地和建筑物两部分,但并不意味着只有土地与建筑物合成一体时才被称为房地产,单纯的土地或建筑物都属于房地产,是房地产的一种存在形态。归纳起来,房地产有土地、建筑物、房地3种存在形态。

1) 土地

房地产估价中的土地是指地球表面的陆地及其上下一定限度的空间。其范围可以从纵、横两个方面加以规定。从横的方面看,土地是由一定范围的面积所构成的使用单位;从纵的方面看,土地分地面部分、地面以下一定限度的空间和地面以上一定限度的空间。

在现实房地产估价中土地的评估包含两种情况:a. 一块无建筑物的空地,如图1.1(a)所示;b. 土地上有建筑物,如图1.1(b)所示。对于有建筑物的土地,在具体估价中有两种做法:一是无视建筑物的存在,即将其设想为无建筑物的空地;二是考虑建筑物存在对土地价值的影响。

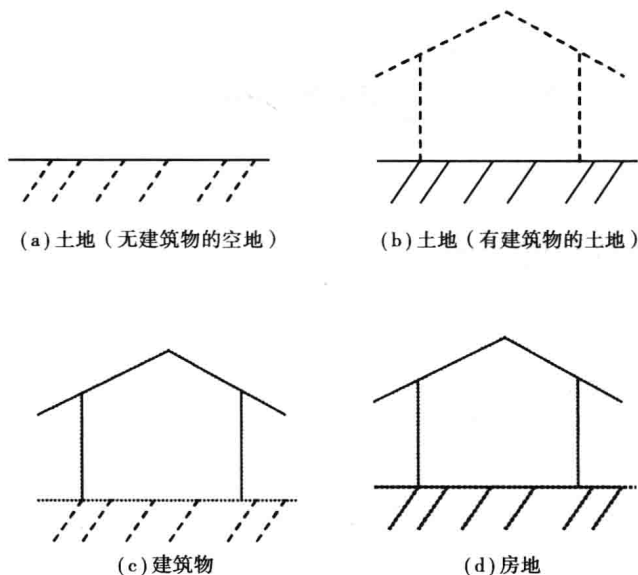


图 1.1 房地产的存在形态

在对土地评估时,需要考虑土地的坐落位置、面积大小、形状、地形地质、利用现状、土地权利、生熟程度以及规划设计要求等因素。

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。房屋是指有基础、墙、顶、门、窗,能够避雨遮风,供人居住或其他用途的建筑物,如住宅、商业、工业、仓储、办公、教育、医疗、体育等各种用房。构筑物是指人们一般不直接在内进行生产或生活活动的建筑物,如烟囱、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。房屋和构筑物是同一层次的,其区别主要为是否直接在内进行生产或生活活动,是否有门、窗、顶盖。

建筑物虽然必须建造在土地上,在实物形态上与土地连为一体,但在某些情况下需要把它单独看待,只评估其中的建筑物价值,如图 1.1(c) 所示。如在房地产投保火灾险时评估其保险价值,灾害发生后评估其损失等。在具体估价中如何单独看待建筑物,有两种做法:一是无视土地的存在,即将其设想为“空中楼阁”;二是考虑土地存在对建筑物价值的影响。

在对建筑物评估时,需要考虑建筑物的坐落位置、面积、结构、层数、高度、用途、装修情况、平面布局、楼层、朝向、建成年限、新旧程度、产权状况及附属设备状况等因素。

3) 房地

指实物形态上土地与建筑物合成一体并在估价时也把它们作为一个整体来看待,如图 1.1(d) 所示。

1.1.3 房地产的特性

在房地产估价时必须考虑房地产的特性。房地产商品不同于一般其他商品,其主要特性有:

(1) 位置固定性

土地具有不可移动性,建筑物附着在土地之上,所以也具有固定性,因此房地产又称为不动产。由于房地产位置的固定性,每宗房地产的温度、湿度、日照、交通、周边环境与其他地方(如市中心)的距离等,均有一定的状态,从而形成了每宗房地产独有的自然地理位置和社会经济位置,使房地产有区位优势之分。另外,虽然房地产的自然地理位置固定不变,但其社会经济位置却有可能发生变化。因为周围环境,交通条件以及与公共服务设施和商业中心的接近程度等,均可以影响房地产的社会经济位置,而这些是可变的。

房地产位置固定性决定了任何一宗房地产只能就地开发、利用或消费,并要受制于其所在的空间环境,而不像其他商品,可以在不同地区之间进行调节。因此,房地产市场不存在全国性市场,不能形成完全竞争的市场,而是一个地区性市场。所以,

在对房地产估价时必须实地进行观察,保证全面、准确地把握房地产的区位条件及其他环境和状况。

(2) 寿命长久

尽管土地可以被洪水淹没、荒漠化,但它在地球表面所标明的场所是永存的。只要人们对土地给予适当的保护,其生产力或利用价值一般也不会丧失,土地能够一次次被反复利用,因此,土地具有不可毁灭性的特点。而其他物品,不论如何保管,经一定年限或较长时间的使用后,最终均难免会损耗,失去使用价值。建筑物虽然不像土地那样具有不可毁灭的特性,但一经建造完成,其寿命期可达数十年甚至上百年。但值得注意的是,在我国房地产的使用性受到了有限期的土地使用权的制约。当前,我国实行国有土地有偿、有限期使用制度,土地使用权期满,土地使用权及地上建筑物、附着物的所有权均由国家无偿取得。国家规定的土地使用权最高年限为:居住用地 70 年;工业用地 50 年;教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年;商业、旅游、娱乐用地 40 年;综合或其他用地 50 年。对这一点的认识,在房地产估价中具有重要的意义,如坐落位置很好、建筑物状况也很好的房地产,可能由于土地使用年限较短而价值较低。

(3) 供给有限

土地是大自然的产物,总量是有限的,每个时期(如每年)土地的供给量是固定的。由于土地供给有限,在土地上特别是好位置的土地上可建造的建筑物数量也是有限的。

房地产的供给有限特性,使得房地产具有独占性。一定位置特别是好位置的房地产被人占用之后,则占用者可以获得生活或工作的场所,享受特定的光、热、空气,雨水和风景。另外,房地产具有供给有限性,本质上还不在于土地总量的有限性和面积不能增加,其主要原因是由于房地产位置固定性造成的房地产供给不能集中于一处。这可以说是房地产供给与一般物品供给的最主要区别。要增加房地产供给,一是向更远的平面方向发展,将未投入使用的土地转化、开发为人类使用的房地产;二是向更高的立体方面发展。但这些又要受到资金、交通等基础设施条件、建筑技术、环境、城市规划等的约束。

(4) 价值量大

房地产相对于一般物品来说,价值量大,具体表现在:一是单位价值量大,如一平方米土地或一平方米房屋的价格少则千元,多则数千元,甚至上万元;二是总体价值量大。房地产不可以按平方米等小单位零星消费,能构成一个可利用的房地产的价格,如一块可供利用的土地或一套可供居住的住房价格要比一件家具或一台电器的价格大得多,一般在十万元以上。由此也导致房地产投资往往是巨额投资,这给房地产投资带来了风险。

(5) 易受限制

任何国家对房地产的使用、交易都有所限制。政府对房地产的限制往往通过下

列4种特权来实现。一是管制权,政府为了增进公众安全、健康、道德和一般福利,可以直接对房地产的使用作出限制,如通过城市规划对建筑高度、建筑密度、容积率、绿地率作出规定,限制在居住区内建设某些工业或商业设施等。二是征税权,政府为了提高财政收入,可以对房地产征税或提高房地产税收,只要这些税收是公平合理的。三是征收权,政府为满足社会公共利益的需要,如修公路、建学校等,可以对任何房地产实行强制征用或收买,并实施拆迁重建。哪怕是违反了被征收的公民和法人的意愿,但要对被征收的公民和法人给予公正补偿。四是充公权,政府可以在房地产业主死亡或消失而无继承人的情况下,无偿收回房地产。

(6) 保值增值

保值性是指房地产投资能够抵消通货膨胀、货币贬值带来的影响,保证在投资一段时间后能够变现,变现后的资金能够购买到当初投资金额可以购买到同等商品或服务。增值性是指在房地产投资一段时间后,变现后的资金能够有所增加(扣除通货膨胀率以后)。

房地产价格上升的主要原因有4个方面:a.对房地产本身进行投资改良,如装修改造、更新或添加设备以及改进物业管理;b.通货膨胀;c.需求增加导致稀缺性增加,如经济发展和人口增长带动房地产需求增加;d.外部经济,如交通条件或周边环境改善。其中,对房地产本身进行投资改良所引起的房地产价格上升,不是房地产的自然增值;通货膨胀所引起的房地产价格上升,是房地产保值;需求增加导致稀缺性增加和外部经济引起的房地产价格上升,是真正的房地产自然增值。

(7) 相互影响

房地产的开发利用不像一般物品的使用那样基本上是孤立的,而会对其周围房地产产生影响;反过来,周围房地产的开发、利用也会对该房地产产生影响。因而,房地产价格不仅与其本身的用途和实际状况直接相关,同时还取决于周围其他房地产的状况,易受其邻近的房地产开发、利用的影响。如住宅楼附近要建一座化工厂房,可导致该住宅楼的价值下降,反之如在附近兴建一个花园,可使其价值上升。建造一个超市或购物中心,对其周边房地产价值有着更大的影响。

(8) 独一无二

独一无二特性又称独特性、异质性或个别性。房地产不像工厂制造出来的产品那样整齐划一,每宗房地产都有自己的独特之处,可以说没有两宗完全相同的房地产。有时即使两处的建筑物一模一样,但由于坐落的位置或朝向不同,地形、地势不同,周围环境、景观不同,该两宗地产实质上也是不同的。

房地产独一无二的特性,使得不可能出现相同房地产的大量供给,从而房地产之间不能实现完全替代,房地产市场不能形成完全竞争,房地产价格千差万别并容易受交易者个别行为的影响。此外,房地产交易难以采用样品交易的方式(尽管有样板房、样板间、平面图等),而应到实地观察、体验,房地产估价也应进行实地勘察。

尽管房地产有独一无二特性,但很多房地产之间仍然有一定程度的替代性,从而



彼此有一定程度的竞争性,在价格上相互之间也有一定程度的制约。房地产估价方法之一的市场法正是基于这点。

(9) 流动性差

流动性是指在没有太多损失的情况下,将非现金资产转换为现金的速度。凡是能随时、迅速且没有损失或损失较小就能够转换为现金的,称为流动性好;反之,称为流动性差。

房地产由于价值量大,加上具有位置固定性和独一无二的特性,使得同一宗房地产的买卖不会频繁发生,因此,房地产的流动性较差。当急需资金或有其他急需而要将房地产快速变现时,只有作相当幅度的降价;有时即使作了相当幅度的降价,也有可能在短期内找不到合适的买者。此外,解决转卖房地产变现困难问题的办法是将房地产抵押或典当来获得资金。

1.2 房地产估价概述

1.2.1 房地产估价的含义

房地产估价,英文为 real estate appraisal 或 real property valuation。日本和韩国称为不动产鉴定评价;中国香港常称为物业估价,内地有人称为房地产评估。但这些叫法不够确切。因为房地产评估一词的含义很广,不仅可以包含房地产价值评估,还可以包含房地产质量、功能、投资风险评估以及房地产制度政策评估等。因此,称为房地产价值评估或者简称房地产估价更为准确。

房地产估价是指由房地产专业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,应用科学的估价方法,在对影响估价对象价值的因素进行综合分析的基础上,对估价对象在估价时点的价值进行测算和判定的活动。

正确认识什么是房地产估价,关键是把握以下几点:

①房地产估价是科学与艺术的有机结合。也就是说,正确的房地产价值的测算和判定,必须依赖于一套科学的估价理论和方法,但又不能完全拘泥于这些估价理论和方法,还必须依赖于估价人员的经验。因为房地产市场是地区性市场,影响房地产价值的因素复杂多变,不是简单地套用某些数学公式或数学模型就能够计算出房地产价值的。为此,许多国家和地区都建立了房地产估价制度,规定估价师不仅应具有相当程度的估价理论知识,还应具有一定年限的估价实践经验,只有取得估价师资格,才能独立地开展估价业务。

②房地产估价不是对房地产价格的主观确定,而是把房地产客观存在的价格通过估价活动正确的反映出来。为此,许多国家和地区在建立的房地产估价制度中,规

定估价人员与被估价的房地产有利益关系时要采取回避的办法;有的还主张估价收费标准不能与估价额完全挂钩,以免刺激估价人员高估价值;有的还制定了估价规范或标准,防止无准则而导致不同估价人员对同一房地产的估价结果出现较大的偏差。

③不同估价目的将影响估价结果。因为估价目的不同,估价的依据可能不同,评估的价值类型可能不同,估价时点的选择可能不同,估价中应考虑的因素也可能不同,甚至估价对象的范围和选用的估价方法也可能不同。如许多房地产在买卖时仍有租赁期间未届满的租约,购买者须尊重并履行这些租约的各项条款,在对这类房地产进行估价时,就要考虑租约租金差异的影响。因此,在估价中估价人员应该始终牢记估价目的。

④房地产估价工作不是任何人都能从事的工作,它是一项专业性很强的工作,从事这项工作的人必须具有房地产估价方面的扎实的理论知识、丰富的实际经验和良好的职业道德。在此特别强调职业道德的重要性。因为如果没有良好的职业道德,就会损害有关当事人的合法利益,无法维护正常的房地产市场秩序,也就背离了国家实行房地产价格评估制度的初衷。房地产估价人员应遵守的职业道德主要有6个方面:a. 应诚实正直、公正执业,不得做任何虚假的估价;b. 应保持估价的独立性,必须回避自己、亲属或其他利害关系人的估价业务;c. 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,不应接受该项估价委托;d. 要妥善保管委托人的文件资料,未经委托人书面同意,不得将委托人的资料公开或泄露给他人;e. 应执行政府规定的估价收费标准,不得以不正当理由收取额外费用,也不得恶意压低收费进行不正当竞争;f. 不得将资格证书借给他人使用或允许他人使用自己的名义,不得在非自己估价的估价报告上署名盖章。

1.2.2 房地产估价的内容

(1) 土地价格估价

如为征收有关土地的税费和确定补交土地使用权出让金的数额而单独对土地价格进行评估。对土地价格的评估主要有两类:一类是基准地价,另一类是标定地价(又称宗地地价)。

(2) 建筑物价格估价

如为建筑物火灾保险时需确定建筑物的重建价格,或在城市划拨土地上进行房屋拆迁时确定被拆除房屋的作价补偿额,或以划拨土地上房地产作抵押时需评估房屋的抵押价格,上述各种情况只需单独评估建筑物价格。

(3) 包含房地产以外的财产估价

如评估一座可直接使用的办公大楼的价格,既包含大楼所占用土地的价格和建筑物的价格,还包含大楼内所有办公设备的价格。

(4) 期货房地产的估价

如要求对正在开发建造或计划开发建造但尚未建成的房地产价格进行评估。

(5) 灭失的房地产估价

因民事纠纷或索赔原因,要求对已经灭失的房地产进行估价,如人为纵火或损害他人房屋应进行的赔偿。

1.2.3 房地产估价的特点

房地产估价是一种专业化和市场化很强的社会经济活动,在估价过程中,它表现为一种鉴证功能很强的服务活动。由于房地产固有的特性和房地产估价工作的特殊性,使房地产估价呈现以下特点:

(1) 即时性

即时性是指房地产估价对时间的要求。房地产估计必须以估价时点为某月、某日、某时的价格,时点不同,价格可能不同。

即时性具体表现在以下几个方面:房地产估价以此时此刻的房地产状况作为房地产价格的预测、判断和估价的依据;强调从当前推及过去和未来,对过去的房地产收益的判断和对未来房地产预测都建立在当前的房地产状况的基础上;针对的是即时的存在,对过去已经消失的房地产和未来尚未建立的房地产的估价均必须将其模拟为即时存在。

(2) 市场性

市场性是房地产估价区别于财务会计活动的显著特征。财务会计以历史成本计价的会计程序具有滞后效应,它对房地产的反映往往只能满足历史成本费用补偿,不能反映其多种现实价格,有时甚至使房地产核算脱离市场。房地产估价则是以实际市场为基础,在模拟市场的条件下,对房地产现实状况进行确认,评估和报告其在市场上最可能实现的价格,其结果通常受市场的直接检验。

(3) 预测性

预测性是指房地产估价工作是用预测房地产在未来时空的潜能说明现实的。房地产评估是在现实的基础上面向未来,合理地预测未来房地产的状况,并将其转化为现实价格。

房地产估价具有预测性特点,具体表现为:通过预测未来的收益借以评估现在的房地产价格;通过预测未来的房地产的使用状况借以评估现在的房地产价格;通过预测房地产的使用年限来说明其重置价格,从而评估出现在的价格。

(4) 咨询性

咨询性是指房地产估价结论只是一种有关待估房地产的专业意见,这种意见本身并无强制执行的权利。估价主体只对估价结论本身合乎职业规范要求负责,而不对估价结果的使用决策负责。

(5) 专业性

房地产价格的正确推测与判断,要求估价人员既要掌握一套科学严谨的房地产

估价理论与方法,又不能完全拘泥于有关理论和方法,而且要求估价人员掌握与估价相关的房屋结构、城市规划、工程经济、房地产经济等方面的专业知识,还必须依赖于估价人员的经验积累。因此,房地产估价是一门专业性很强的学科,估价人员只有在掌握了一定的专业理论知识的基础上,在实践中不断充实专业知识,不断积累资料和经验,提高专业技能,才能较全面掌握本地区房地产价格情况,并进行综合、分析、判断和归纳,形成切实可行、为各方易于接受的评估报告。

1.3 房地产估价的必要性

虽然任何资产在交易中都需要衡量和确定价格,但并不一定都需要专业估价。一种资产只有同时具有独一无二和价值量大的两个特性,才真正需要专业估价。这是因为:①一种资产如果不具有独一无二的特性,相同的很多,价格普遍存在或者常人依照通常方法容易确定,就不需要专业估价。②一种资产虽然具有独一无二的特性,但如果价值量不大,请人估价的费用与资产本身的价值相比比较高,甚至高过资产本身的价值,就不值得请人估价。因此,真正需要专业估价的,主要是房地产、古董、珠宝玉石、名家字画、矿业权,以及某些无形资产和企业整体资产。但这些真正需要专业估价的资产,由于性质不同,把握影响其价值的质量因素、功能因素、产权状况、占有使用情况、市场状况等所需要的专业知识和经验不同,它们的价值评估一般不是同一个估价人员甚至同一家估价机构能够胜任的,要求有适当的专业分工。

具体就房地产来讲,需要专业房地产估价人员提供市场信息,进行替代市场的估价。因此,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。

房地产估价不仅必要,而且由于房地产量大面广及房地产交易、抵押、税收、征收、损害赔偿等多方面形成对房地产估价的大量需求,使得房地产估价在估价活动中具有主流地位。主要表现在:

(1) 土地使用权出让的需要

土地使用权出让是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家交付土地使用权出让金的行为。目前土地使用权出让的方式有招标、拍卖、挂牌、协议出让4种方式。

招标是指市、县人民政府土地行政主管部门(以下简称出让人)发布招标公告,邀请特定或者不特定的土地使用者的行为。拍卖是指出让人发布拍卖公告,由竞买人在指定的时间、地点进行公开竞价,根据出价结果确定土地使用者的行为。挂牌是指出让人发布挂牌公告,按公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布,接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格,根据挂牌期限截止时的出价结果确定土地使用者的行为。协议出让是指出让人与特定的土地使用者通过协商

方式有偿出让土地使用权的行为。

在土地使用出让中,无论是出让人还是投标人、竞买人或土地使用者,都需要对出让的土地使用权进行估价,其中,出让人需要该估价作为其确定的那个招标标底、拍卖保留价或挂牌底价等提供参考依据,投标人、竞买人或土地使用者需要该估价作为其确定报价或出价提供参考的依据。

(2) 房地产转让、租赁的需要

房地产转让是指房地产权利人通过买卖、互换、赠予或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。其他合法方式包括以房地产作价入股,以房地产抵债等。如一方出土地,另一方出资金建造房屋,然后双方按照约定的比例分配所建成的房屋;借款到期,借款人无力偿还,只好以其房地产抵偿或者被法院强制拍卖、变卖等。房地产租赁是房屋所有权人或土地使用权人作为出租人将其房地产出租给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的行为。

由于房地产没有一个统一的价格,可以说每宗房地产的价格都不相同,并且由于一般的单位或个人不是专业从事房地产交易的,甚至一生中只参与一两次房地产交易,对影响房地产价格的质量、功能、产权、市场行情等均不易了解,所以,在房地产转让、租赁时往往需要专业的房地产估价机构为其确定转让价格、租金并提供参考依据。如房地产买卖,卖者需要了解房地产市场价值,避免定价过低,或者判断买者的出价可否接受;买者也需要了解房地产市场价值,避免付款过多,或者判断卖者的要价可否接受。

(3) 房地产抵押、典当的需要

房地产抵押是指债务人或者第三人(即抵押人)以其合法的房地产以不转移占有的方式向债权人(即抵押权人)提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时,债权人有权依法以抵押的房地产折价或者以拍卖、变卖抵押的房地产的价款优先受偿。由于房地产具有位置固定性、寿命长久、价值量大、保值增值的特性,是一种良好的提供债务履行担保的物品。因此,公民、法人或者其他组织向其他公民、法人或者其他组织借款时(如向银行申请贷款),债权人为了减少自身的风险,往往要求债务人或者第三人以其合法的房地产提供担保,同时,债权人的贷款金额一般要低于该提供担保的房地产的价值。为了知道提供担保的房地产价值,债权人一般会要求债务人提供债权人信任的估价机构出具估价报告,以作为放款限额的参考依据。

房地产典当是指出典人将自己的房地产让与他人使用、收益,以获得相当于卖价的资金(典价),但保留该房地产的所有权,待日后有能力时可以返还典价回赎该房地产;而典权人则能以低于买价的资金(典价)取得房地产的占有、使用和收益的权利,并且日后有取得房地产所有权的可能(当典权期限届满后的一定期限内出典人未返还典价回赎,典权人即取得房地产的所有权)。典当与抵押有所不同,是中国特有的制度。当遇急需资金或生活困难而无其他解决办法时,作为替代变卖房地产的办法,发明了典权制度。这种制度可以同时满足资金需要和用益需要,而且资金使用者不

付利息,房地产使用者不付租金,可以说双方两全其美、各得其所。在房地产典当中,典价的确定需要房地产估价提供参考依据。

(4) 房地产保险、税收的需要

房地产是一种重要的财产,其中的建筑物难免会因为发生自然灾害或者意外事故,如火灾、爆炸、雷击、暴风、暴雨、泥石流等,而遭受损毁或灭失,从而需要保险。房地产保险对房地产估价的需要:一是在投保时需要评估保险价值,为确定保险金额提供参考依据;二是在保险事故发生后需要评估所遭受的损失或重置价格、重建价格,为确定赔偿金额提供参考依据。

房地产自古以来就是一个良好的税源,有关房地产的税种很多,如房产税、地产税、土地增值税、契税、土地与房屋合征房地产税,房地产与其他财产合征财产税、遗产税、赠与税等。这些税种的计税依据通常是房地产的价值或者是以房地产的价值为基础。为了防止偷漏税和课税不公平,税务机关需要掌握真实可靠的房地产价值,需要公平合理的房地产评估价值来说服纳税人。如果纳税人认为征税价值不合理时,也可以委托房地产估价机构进行估价,以说服税务机关调整课税价值。

(5) 房地产征收和征用的需要

国家有时为了公共利益的需要,不得不征收公民和法人的房地产;因救灾、战争等紧急需要,不得不征用公民和法人的房地产。其中,征收的实质是强制收买——主要是土地所有权的改变,不存在返还的问题,如依法将集体土地转为国有土地,或者收回国有土地使用权。征用的实质是强制使用——只是使用权的改变,被征用的房地产使用完毕,应当及时返还被征用人,是一种临时使用房地产的行为。

尽管征收、征用是为了公共利益的需要或因战争、救灾等紧急需要,但都不能是无偿的,必须依法给予补偿。如《中华人民共和国宪法》第十条规定:“国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿”。第十三条规定:“国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿”。而确定这些补偿金额,就需要房地产估价提供依据或参考。

(6) 房地产损害赔偿的需要

各种类型的房地产损害赔偿,需要房地产估价确定为赔偿金额提供参考依据。房地产损害赔偿的类型多种多样。如:由工程质量缺陷造成的房地产价值损失,如预售的商品房在交付使用后发现存在工程质量问题(如墙体开裂、室内空气质量不符合国家标准),对购房人造成损失;因规划变更、设计变更,对房地产权利人造成损失;在自己的土地上建造房屋影响了相邻房屋的采光、通风等,造成相邻房地产价值损失;施工挖基础不慎使邻近房屋倾斜,造成邻近房地产价值损失;因对房地产权利行使不当限制,如错误查封,对房地产权利人造成损失;非法批准征收、使用土地,对当事人造成损失。

(7) 房地产纠纷调查处理和有关司法鉴定的需要

通常有两类房地产纠纷。一类是有关当事人对房地产买卖、租赁、抵债、土地征