

房地产估价实务与案例

主讲人：唐红军

联系方式：

15915975467

122615607@qq.com



课程简介

课程名称	房地产估价实务与案例	课程类型	专业基础课
学 分	3	总 学 时	48
授课内容	五个内容模块（比较法、收益法、成本法、假设开发法和综合实训）		
考核方式	考查		

热烈庆祝广东工程资产评估有限公司成立！

- 董事长：唐红军老师
- 总经理：班长
- 副总经理：团支书
- 人力资源兼公关部经理：学习委员
- 财务兼企划部经理：生活委员
- 监察审计部经理：纪律委员
- 全班设 10 个项目组， 每组推选项目经理 1 名





导入案例：

- 王生工作多年后，打算在龙洞买房自住。家里共四口人，需要一套三居室的住房。经过前期走访，他看中了一套世纪绿洲小区的二手房。为了了解该二手房的价值，王生找到广东工程资产评估有限公司的一位房地产估价师，委托其对该套房进行估价。假设你是这位估价师，你将选用什么方法进行估价。

项目一：运用市场比较法进行估价



第一单元——比较法的选择

学习任务

- （1）了解房地产价格内涵及其影响因素；
- （2）掌握比较法的基本原理、适用对象和适用条件

阅读教材第一章，思考和分组讨论：

- 房地产的内涵和属性是什么？
- 房地产具有什么属性？
- 如何描述房地产状况？
- 房地产价格的内涵和影响因素？
- 房地产价值和价格的种类？
- 房地产估价的现实需要和基本要素有哪些？



一、房地产的概念、类型及属性

· 1. 房地产的概念

房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物，是实物、权益和区位三者的有机结合。

· 房地产有下列三种存在形态：(1) 土地 (2) 建筑物 (3) 房地。

实物是权益的载体，而最终体现房地产价值的是其权益，区位是影响房地产价值的重要因素。

实物是房地产中看得见、摸得着的部分。

权益是房地产中无形的、不可触摸的部分，包括权利、利益和收益。

区位是自然地理区位、经济地理区位和交通地理区位在空间地域上有机结合的具体表现。

二、房地产价格的概念、特征及影响因素

· 1. 房地产价格的概念

房地产价格是人们为获得房地产所必须付出的代价，是房地产的经济价值（交换价值）的货币表示。

· 2. 房地产价格的特征：

房地产价格具有权益性、房地产价格具有区位性、房地产价格实体具有双重性、房地产价格形式具有双重性、房地产价格形成具有长期性、房地产价格具有个别性、房地产价格具有敏感性、房地产价格具有增值性。

· 3. 房地产价格的影响因素：

· 自身因素、人口因素、经济因素、社会因素、行政因素、国际因素、心理因素。

三、房地产价值和价格的种类

- 价值、使用价值和交换价值，原始价值、账面价值、市场价值和公允价值，成交价格、市场价格、理论价格和评估价值，市场价值、投资价值、谨慎价值、快速变现价值、在用价值和残余价值，完全产权价值、无租约限制价值、出租人权益价值和承租人权益价值，市场调节价、政府指导价和政府定价，基准地价、标定地价和房屋重置价格，土地价格、建筑物价格和房地价格，总价格、单位价格和楼面地价，房地产所有权价格、土地使用权价格和其他房地产权利价格，买卖价格、租赁价格、抵押价值、典价、保险价值、计税价值和征收价值，实际价格和名义价格，现房价格和期房价格，起价、标价、成交价和均价，评估价、保留价、起拍价、应价和成交价，拍卖价格、招标价格和协议价格，补地价。

四、房地产市场的概念、类型与属性

- **1. 房地产市场的概念**

- 房地产市场是房地产商品交换的场所和领域，是房地产商品一切交换或流通关系的总和。房地产市场由三个方面的要素组成，即房地产市场参与者、房地产产品和房地产交易的组织机构。

- **2. 房地产市场的类型**

- 房地产市场可以按照区域、产品类型、交易方式和交易顺序等进行分类。

- **3. 房地产市场的属性**

- 房地产市场具有区域性、垄断竞争性、信息严重不对称性、需求弹性变动较大、短期供给弹性较小、很强的投机性、周期性、很强的政策性和法律强制性。

五、房地产估价的概念

- 1. 房地产估价的概念

- 房地产估价是指房地产估价机构接受他人委托，选派注册房地产估价师对房地产的价值或价格进行分析、测算和判断，并提供相关专业意见的活动。

- 2. 房地产估价的基本要素

- 估价当事人、估价目的、估价对象、估价时点、价值类型、估价依据、估价假设、估价原则、估价程序、估价方法、估价结果。

阅读第二章，思考和分组讨论：

- 独立、客观、公正原则的涵义
- 合法原则的涵义
- 价值时点原则的涵义
- 替代原则的涵义
- 最高最佳利用原则的涵义
- 谨慎原则的涵义



· 一、独立、客观、公正原则

- 独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均公平合理的价值或价格的原则。
- 独立：就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价。
- 客观：就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。
- 公正：是要求在房地产估价时估价机构和估价人员必须站在中立的立场上，不偏袒任何一方，特别是不可有意无意地偏向委托方。

• 二、合法原则

- 合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。
- 遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。
- 估价对象状况包括实物状况、区位状况和权益状况。估价对象状况不是委托人或注册房地产估价师可以随意假定的，甚至不是根据实际状况确定的，它必须依法判定。
- 从理论上讲，任何状况的房地产都可以成为估价对象，只是必须做到评估价值与依法判定的房地产状况相匹配。
- 遵循合法原则在估价对象权益方面应做到以下几点依法判定的权利类型及归属；依法判定的使用权利；依法判定的处分权利；依法判定的其他权利

三、估价时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结果具有很强的时间相关性和时效性。

估价时点，一般用公历年、月、日表示。

表 2—1 估价时点、估价对象状况和房地产市场状况的关系

估价时点	估价对象状况	房地产市场状况
过去（回顾性估价）	过去	过去
现在	过去	现在
	现在	
	未来	
未来（预测性估价）	未来	未来

• 四、替代原则

- 替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。
- 类似房地产是指与对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。
- 替代原则对于具体的房地产估价指明了两点：
 - ① 当存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这些相似房地产的价格推算出估价对象的价值或价格。
 - ② 在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一个房地产估价机构，在同一个城市、同一个时期，为了同一种估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的“价差”，尤其是较好的房地产的评估价值不应低于较差的房地产的评估价值。

五、最高最佳使用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。



• 六、谨慎原则

- 谨慎原则是评估房地产抵押价值时应当遵守的原则。
- 谨慎原则要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，充分估计抵押房地产在抵押权实现时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则



阅读教材 77—78

思考和讨论：

- 市场比较法的基本原理、适用对象和适用条件？



一、比较法的基本原理

- 1. 比较法的概念

- 比较法，也称交易实例比较法、市场比较法、市场法，是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。
- 比较法的本质是以房地产的市场价格为导向求得房地产的价值或价格。

- 2. 比较法适用的估价对象

- 比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。
- 下列房地产适合采用比较法估价：① 住宅，包括普通住宅、高档公寓、别墅等，特别是数量较多、可比性较好的存量成套住宅；② 写字楼；③ 商铺；④ 标准厂房；⑤ 房地产开发用地。

• 3. 比较法适用的条件

- 比较法适用的条件是在价值时点的近期拥有较多类似房地产的交易。房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区，难以采用比较法估价。房地产市场总体上较活跃的地区，在某些情况下比较法也可能不适用，如可能由于某些原因导致在一段较长时期很少发生房地产交易。
- 运用比较法估价需要消除以下三个方面的不同所造成的可比实例成交价格与估价对象价值的差异：① 特殊交易情况与正常交易情况不同；② 成交日期与价值时点不同（实质上是这两个时间的房地产市场状况不同）；③ 可比实例状况与估价对象状况不同。



二、比较法的基本步骤

- 运用比较法估价应按下列步骤进行：

