

[房地产估价师考试]估价入门汇总 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/219/2021_2022__5B_E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_c47_219095.htm 资料类别：注册评估师考试 资料格式：WORD格式 资料来源：考试吧

(Exam8.com) 资料下载： [点击这里下载](#) 内容预览：估价入门

- - 基本概念 房地产估价，全称为房地产价格评估。台湾称其为"不动产估价"；香港称其为"物业估价"，都是一个意思。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，对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的一种活动。估价目的，是指估价结果的期望用途，或者说，是指为何种需要而评估房地产的价格。房地产估价目的具体可以分为土地使用权出让、作价入股、房地产转让、租赁、抵押、保险、纳税、征地和房屋拆迁补偿、房地产分割合并、房地产纠纷、房地产拍卖、投资决策及企业各种经济活动中涉及的房地产估价（如企业合资、合作、联营、股份制改组、合并兼并等）；估价结果的价格类型也可分为土地出让底价、入股价格、买卖价格、租赁价格、抵押价格、投保价格、课税价格、征用价格和投资价格等等。需要指出的是，不同的估价目的将影响估价的结果。因为估价目的的不同，相应的估价原则、因素和采用的估价方法就有可能不同。估价时点，是指估价结果对应的日期，或者说，是指估价对象房地产的估价额所指的具体日期，通常以年、月、日表示。房地产市场是不断变化的，因此，房地产价格具有很强的时间性，它只能是某一时点的

价格。在不同的时点上，同一宗房地产往往会有不同的价格。

估价原则，是指估价人员在房地产估价的反复实践和理论探索中基于对房地产价格形成过程客观规律的认识，总结出来的一些简明扼要的在估价活动中应当遵循的法则、标准或应注意的问题。房地产的估价原则主要有：合法原则、最高最佳使用原则、替代原则和估价时点原则。

合法原则：指房地产估价必须符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

最高最佳使用原则：指房地产估价必须在合法条件下以估价对象房地产充分发挥最高最佳效为估价前提。

替代原则：指房地产估价必须依据同一市场上具有相近效用的房地产，其价格也应相近的一般原理进行估价。

估价时点原则：估价时点又称评估基准日，是估价对象房地产的估价额所指的具体日期，反映了房地产估价的结果具有很强的时间相关性和时效性。

客观合理价格（或价值），是指基于估价时点，在正常交易情况下（排除非正常或人为因素的影响），某宗房地产为某种估价目的所能实现的价格。房地产估价是估价对象房地产的客观合理价格或价值的估算和判定，是一种“公平市价”，是为当事人提供的公平可信的价格参考依据；它不等于房地产交易双方的实际成交价格。需要指出的是，一宗房地产在市场上的实际成交价格，通常会随着时间的推移和房地产供求关系的变化以及交易双方的心态等而经常变动。

价格影响因素 房地产价格水平，是由众多影响房地产价格的因素相互作用的结果，或者说，是这些因素交叉影响汇聚而成的。这是房地产估价的主要难点。估价中一般将价格的影响因素区分为个别因素、区域因素和一般因素三个层次：个别因素是指房地产本身所具有的特点或条件。例如，土地的个人

别因素有地质、地貌、地势、地形、日照、通风、干湿，邻接街道的条件，与市政设施的接近程度等等；又如，房屋的个别因素有结构、类型、式样、装修、设备、质量、户型、层次、朝向、建造年代等等。区域因素是指房地产所处地区的环境特点。主要有：商业服务业的繁华程度，道路交通的通畅程度，交通便捷程度和城市基础设施的状况等等。一般因素是指影响所有房地产价格的一般的、普遍的、共同的因素。主要包括经济因素、社会因素、政治因素和心理因素等等。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com