

房地产估价师案例分析笔记 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/275/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_275607.htm 第一部分 房地产估价原则：一、合法原则：必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。1．产权合法。估价时必须确认估价对象具有合法的产权。在无法确认估价对象产权的合法性的情况下，必须在估价报告中说明估价过程和结论是在假定估价对象具有合法产权的情况下才是有效的。2．用途合法。应以城市规划、土地用途管制等为依据。如果城市规划规定了某宗土地的用途、建筑高度、容积率、建筑密度等，那么，对该宗地进行估价就必须以其使用符合这些规定为前提。如果城市规划规定了该宗土地为居住用途，即使从其坐落位置、周围环境等来看，适合用作商业用地，但也必须以居住用途为前提来估价；除非申请变更为商业用途，而且能够获得批准。3．合法交易或合法处分。处分方式包括买卖、租赁、典当、抵债、赠与等。如抵押：法律、行政法规规定不得抵押的房地产，就不能以抵押为估价目的的估价对象，或者说这类房地产没有抵押价值。设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖房地产后，应当从拍卖所得价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权方可优先受偿。财产抵押后，该财产的价值大于所担保债权的余额部分，可以再次抵押，但不得超出其余额部分。4．其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。如，评估政府定价或政府指导价的房地产，应遵循政府定价或政府指导价。二、最高最佳使用原则：

指法律上许可，技术上可能，经济上可行，价值最大化。包括最佳用途、最佳规模、最佳集约度。

- 1、法律上许可。对于每一种潜在的使用方式，首先检查其是否为法律所允许。
- 2、技术上可能。对于每一种潜在的使用方式，要检查其它在技术上是否能够实现，包括建筑材料性能、施工技术手段等。
- 3、经济上可行。经济可行性检验的一般做法是：针对每一种使用方式，首先估计其未来收入和支出流量，然后将此未来的收入和支出流量用现值表示，再将两者进行比较。只有收入现值大于支出现值的使用方式才具有经济上可行性。
- 4、价值最大化。
 - 收益递增递减原理。可以帮助我们确定最佳集约度和最佳规模。
 - 均衡原理。以房地产内部各构成要素的组合是否均衡，来判定是否为最高最佳使用。它可以帮助我们确定最佳集约度和最佳规模。以建筑物和土地组合来讲，建筑物与土地比较，如果过大或过小，或者档次过高或过低，则建筑物与土地的组合不是均衡状态，该房地产的效用得不到有效发挥，从而降低该房地产的价值。
 - 适合原理。是以房地产与其外部环境是否协调来判定是否为最高最佳使用。
 - 最高最佳使用原理要求评估价值应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能够获得最大收益的使用方式的估价结果。如：某宗房地产，城市规划规定既可用作商业用途，也可用作居住用途，如果用途商业用途能够取得最大收益，则估价应以商业用途为前提；反之，应以居住用途或者商业与居住混合用途为前提。但当估价对象已作了某种使用，则估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提做下列之一的判断和选择，并在估价报告中予以说明：
 - 1、保持现状前提。现有建筑物应予以保留的条件是：现状房地产的价值

大于新建房地产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。

2、装修改造前提。认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提进行估价。其条件是：预计装修改造后房地产价值的增加大于装修改造费用。

3、转换用途前提。其条件是：预计转换用途所带来的房地产价值的增加额大于转换用途所需的费用。

4、重新利用前提。认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除现有建筑后再予以利用为前提进行估价。

5、上述情形的某种组合。

三、替代原则：要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。估价时要考虑相近效用的房地产的价格牵掣。

四、估价时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在估价时点时的客观合理价格或价值。

1、估价时点在过去的情形。多出现在房地产纠纷案件中，特别是对估价结果有争议而引发的复核估价。

2、估价时点为现在，估价对象为历史状况下的情形。多出现于房地产损害赔偿案件中。

3、估价时点为现在，估价对象为现时状况下的情形。最常见、最大量的，包括在建工程估价。

4、估价时点为现在，估价对象为未来状况下的情形。如预售或预购价格。

5、估价时点为未来的情形。多出现于房地产市场预测、为房地产投资分析提供价值依据的情况中，特别是预估房地产在未来建成后的价值。假设开发法中常用。

五、公平原则：要求估价人员必须有良好的职业道德。

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