

房地产估价有那些方法？PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/493/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_493350.htm

投资者可能感兴趣的是，市场起伏不定，活络程度也因时而异，怎样确保任何时候对特定房地产的估价，都是合理的「市场价格」呢？卑诗省的房地产业主每年收到政府对其产业的估价，负责评估的是以皇家企业形式营运的「卑诗房地产估价局」。该局也是从「市场价值」作出评估，从定义上来说，市场价值是指特定房地产在市场上经过合理的一段待售时间，在卖方和买方对市场有充分了解的情况下，由此而达成的成交价格。不过，在估价的时候，当然不可能把每一幢房子推出市场实际上讨价还价，估价人员只能采取一些原则来推断某一房地产的市场价格。一般通行的估算法有三种：一、直接比较法

这是把要估价的房地产，与市场上类似的正常成交的房地产相比，推断其应有市场价格。当然，房地产的位置、房屋的状况等都不可能完全一样，用来比较的房地产也可能是较早前就成交的，因此还要参考一般情况、针对这些因素对价格作出调整。这种估算法在市场活络、有大量类似房产可资比较的时候，最为适合。二、成本估算法

这是首先只评估土地本身的价格，然后通过营建成本等的计算，评定加上了特定状况的房屋后，总计价值是多少。营建成本（含营建商的利润及营建期间的贷款融资成本）是以建造新房子的价格来计算，因此对实际的房屋可能要把折旧（Depreciation）扣除。对于房子比较独特，或没有足够同类房子可资比较时，这是较为适合的估价法。三、所得推算法

这是假设房

地产的价值与它整个生命周期中所能赚取的所得有直接关系。首先估算出「净营运所得」(Net Operating Income)，这是房产有潜力从租赁获取的所得毛额，减去各种风险成本(例如间或空置，或碰上坏帐)，再减去各种营运成本(例如维修等)，剩余而得的年度净额。然后，以这项净额除以(divided by)一项从一般市场情况归纳得来的「资本化比率」(Capitalization Rate)，便得出房产应有的市场价值。这三项估算法，适用于不同情况的房产，假如综合运用，就更精准可靠。 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