

不动产评估

概述

特征

- 自然特性：不可移动性、耐久性、数量有限性
- 经济特性：价值量大、用途多样性、涉及广泛性、难以变现性、保值增值性、资产组合性
- 不动产制度限制性：征税权、征收征用权、管制权、充公权

分类

- 按物质形态：土地、房屋、构筑物、土地定着物、在建工程、不动产开发项目等
- 按用途：居住、商业、工业、农业、综合、特殊不动产等
- 按开发程度：生地、毛地、熟地、在建工程、现房等
- 按使用方式：自用、出租、销售、承租、投资等

与一般商品的区别

生产成本不同、折旧不同、价格差异不同、市场性质不同、价格形成时间不同、供求变化不同

价格的影响因素

- 外部因素：政治因素、政策因素、经济因素、社会因素
- 自身因素：区位因素、实物因素、权益因素
- 交易因素：供求关系、变现因素、心理因素

不动产管理相关制度

房地产交易制度

- 房地产转让
- 房地产销售
- 房地产抵押
- 房地产租赁

土地法律制度与地价管理

不动产登记制度

- 登记机构
- 登记范围
- 不动产登记簿和不动产权属证明
- 不动产登记信息查询

清查核实

内容

- 实物状态
- 权利状态
- 区位和交易状况
- 会计核算情况

方法

逐项或抽样

手段

目测、询问、查阅档案、专业机构鉴定意见等

评估方法

市场法

- 基本思路
- 前提条件
- 评估步骤：收集交易实例、确定可比交易实例、建立比较基础、进行比较修正、计算比准价格、确定价值

收益法

- 基本思路：是不动产最常用的评估方法之一
- 适用范围：商场、写字楼、旅馆、公寓等
- 前提条件：未来收益可预测且可计量、风险可预测、获利年限可预测

成本法

- 适用范围：政府办公楼、学校、医院、图书馆、机场、纪念馆、博物馆等特殊不动产
- 评估方法：单独的土地使用权——成本逼近法、单独房屋建筑物——重置成本法

剩余法

- 基本思路：又称假设开发法、倒算法
- 计算公式
- 主要参数的确定