

房地产估价师考点:不同类型房地产估价

作者：有故事的人 来源：范文网 www.wtabcd.cn/fanwen/

本文原地址：<https://www.wtabcd.cn/zhishi/a/170099868835235.html>

范文网，为你加油喝彩！

面试应该注意什么-七年级语文书



2023年11月26日发(作者：下形上声的字)

房地产估价师考点：不同类型房地产估价

2016房地产估价师考点：不同类型房地产估价

居住房地产估价

1.居住房地产及其估价的特点：

居住房地产主要包括普通住宅、高档公寓、别墅等，是社会保

有量最大的一类房地产。从估价角度看，居住房地产的特点具有以下四个特点：

(1)具有较强相似性和可比性。估价的可比性较强，意味着比较容易找到足够数量的可比实例，因此市场法是首选方法之一。

(2)不同类型的住房内涵差异明显。在我国城市中，存在着商品房、房改房、集资房、经济适用住房、廉租房等。从住房保障角度看，分为社会保障住房和非社会保障住房两类，商品房、房改房、集资房是非社会保障住房，经济适用住房、廉租房是社会保障住房；从权属角度看，商品房是完全产权房，房改房、集资房、经济适用住房是限制产权房(部分产权房)，廉租房的产权属于政府，使用者只拥有使用权而没有产权。

(3)部分类型住房估价具有特殊性。如房改房中的部分产权房屋可先按完全产权估价，然后按房屋产权人的权属比例确定其最终市场价值；对承租人而言，对廉租房估算其市场价值或承租****益价值没有意义。

(4)我国现在大力推进城市廉租住房建设，对城市政策性、福利性住房的租金以及经济适用住房实行政府定价。

商业房地产估价

1.商业房地产及其估价的特点：

商业房地产是指用于商业目的的房地产，如商场、购物中心、商业店铺、超级市场、批发市场等。单纯的餐饮、商务办公、旅馆房地情形。

商业房地产及其估价特点： 经营内容多，对不同的经营内容(或

者说不同的用途)的各部分房地产要采用不同的报酬率；出租、转租经营多，要搞清房地产的产权状况，对其权益因素进行认真分析；一般都有装修，而且装修档次较高且较复杂。在进行现场勘察时要弄清原始房屋装修状况，对不属于房屋产权人的装修价值要进行单独计算，通常情况下这部分价值不计入房地产总价中；垂直空间价值衰减性明显。

2.影响商业房地产价格的因素：

影响商业房地产价格的主要区位因素有：所处地段的商业繁华程度，有市级商业中心区，区级商业中心区，小区级商业中心区，此外还有专业的商业市场区；交通条件，主要考虑顾客的公共交通的通达度和停车方便程度以及经营者进货和卸货的交通便利程度；临街状况，要注意考虑有效消费人流的问题；楼层差异。

影响商业房地产价格的主要实物因素有：建筑品质、内部格局、面积、净高、装修。

值得说明的是，商业房地产价值中的无形价值所占比重越来越大，在估价时要予以充分考虑。

商务办公房地产估价

物业管理及服务水平。

3.商务办公房地产估价的常用方法：

首选市场法和收益法，也可选用成本法，对于有开发或再开发潜力的(如重新装修改造)商务办公房地产，还可选用假设开发法。

4.商务办公房地产估价的技术路线及难点处理精析：

商务办公房地产一般是以出租为主的，估价时应注意：租约问

题，在租约内以租约租金作为计算基数，租约外以市场租金作为计算基数；租金内涵问题；要考虑租金支付方式，不同的租金支付方式计算出的结果是不同的；地下车库租金问题。

旅馆房地产估价

1.旅馆房地产及其估价的特点：

旅馆房地产是指主要以提供住宿为目的的商业房地产。如旅店、度假村、招待所等。

旅馆房地产估价的特点：转让时一般都是整体转让，所以单独估算旅馆大堂等部分房地产的价值是没有意义的，而且这样单独估算的结果必然导致价值的重复计算；价值体现在接待能力上，在估价中常用房间数表示。

2.影响旅馆房地产价格的因素：

影响旅馆房地产价格的主要区位因素：交通条件；周围环境。

对于以度假为主要目的的旅馆，环境是第一位的，交通条件相比是较为次要的因素了。

影响旅馆房地产价格的主要实物因素有：设备设施和用具(更新速度很快)。其他非房地产本身影响因素：如经营者的经营管理水平。

德州大剧院-做饭

中国书画函授大学
白首壯心馴大海
青春浩氣走千山
——陈鹤良

更多 在线阅览 请访问 https://www.wtabcd.cn/zhishi/list/91_0.html

文章生成doc功能，由[范文网](#)开发