



2010全国房地产估价师执业资格考试精讲

房地产 估价案例与分析 考前突破

史贵镇 主编
环球职业教育在线 组织编写

2010年版

- 考试大纲
- 例题解析
- 重要考点
- 练习题
- 典型答疑
- 模拟试题



2010 全国房地产估价师执业资格考试精讲

房地产估价案例与分析考前突破

(2010 年版)

史贵镇 主 编

孙可欣 刘 文 副主编

环球职业教育在线 组织编写

中国建筑工程工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价案例与分析考前突破(2010年版)/史贵镇主编.

北京:中国建筑工业出版社,2010.6

(2010全国房地产估价师执业资格考试精讲)

ISBN 978-7-112-11733-8

I. ①房… II. ①史… III. ①房地产—价格—评估—案例—中国—资格考核—自学参考资料 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第100340号

本书是房地产估价师执业资格考试《房地产估价案例与分析》课程的应考复习必备参考书。

本书是以最新考试大纲和辅导教材为基础编写的,按照教材的章节顺序,每章均分为考试大纲、重要考点、典型答疑、例题分析和练习题,并附有练习题答案。最后提供了3套模拟试题以便考生检测复习效果。

本辅导书题量大,内容丰富,难易程度适中,紧扣教材内容,有助于考生抓住重点、理解难点、记住考点,强化理解记忆,提高考试通过率。

* * *

责任编辑:封毅

责任校对:陈晶晶

2010全国房地产估价师执业资格考试精讲

房地产估价案例与分析考前突破

(2010年版)

史贵镇 主编

孙可欣 刘文 副主编

环球职业教育在线 组织编写

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京天成排版公司制版

世界知识印刷厂印刷

*

开本:787×1092毫米 1/16 印张:19 字数:462千字

2010年6月第一版 2010年6月第一次印刷

定价:40.00元

ISBN 978-7-112-11733-8

(19426)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本书编委会

编委会主任 王双增

编委会副主任 何利 曹青 王颖

策划人 赵林

编委会成员

黑敬祥 史贵镇 黄建纲 杨培江 刘燕娜

辛庆克 李少青 宋术山 黄建新 王延玲

高颖莉 孙可欣 刘文

其他编写人员

石利革 赵建霞 刘书粉 武如华 王青兰

宋九光 梁庆久 陈振蕊 李云峰 王丽

贾彦芳 苏晓梅 陈利珍

总 序

为帮助广大考生掌握全国房地产估价师执业资格考试四门课程的学习方法和应试技巧,深刻理解教材内容,顺利通过考试,环球职业教育在线组织教师、专家,按照《全国房地产估价师执业资格考试大纲》(2010)要求和指定教材,编写了《全国房地产估价师执业资格考试精讲》丛书。该丛书共包括《房地产基本制度与政策(含相关知识)考前突破》、《房地产开发经营与管理考前突破》、《房地产估价理论与方法考前突破》、《房地产估价案例与分析考前突破》四本分册。

本套丛书的作者都是多年从事房地产估价师执业资格考试辅导,教学经验丰富的专家、学者,有的还参加过房地产估价师执业资格考试阅卷工作,他们对房地产估价师执业资格考试教材吃得透,对考点抓得准。

本套丛书的组织者——环球职业教育在线(www.edu24ol.com)是环球天下教育集团旗下专业从事网络教育的网校,目前国内职业培训类最大的网络教育机构之一,已培训学员数十万人次。网校拥有包括工程建筑、财会、经贸、外语、医药卫生、高教自考六大类数十个当前热门的资格考试培训项目,开设课程达三百多个。网校自成立以来,一直坚持“以学员为中心、以课程质量为核心”的宗旨为广大考生提供全面的考试信息,同时整合北京、天津等城市优秀的师资资源,凭借先进便捷的技术平台为学员提供一流的教学课程和服务,连续四年被评为“全国十佳网络教育机构”,深受广大学员、考生的好评。

本套丛书自出版以来深受广大应试者的欢迎和喜爱,尤其是重要考点和典型答疑,很多考生反馈对复习应考帮助很大。今年,作者一方面根据2010年房地产估价师考试大纲和教材对相应内容进行调整,另一方面也根据环球职业教育在线的网络教学实际,结合学员反馈的理解和认识上的疑问进行收集和整合,认真修改和完善了丛书内容。尤其是典型答疑新增加了很多内容,对练习题也进行了扩容。修改后的丛书在突出重点难点、准确解答疑点、强化实战训练的同时,兼顾各学科的系统性,对于广大从事房地产估价业务的估价人员及房地产估价师考试应试人员深入学习每门教材内容、准确领会大纲和教材要求、掌握各科重点和难点,富有切实的指导意义。

本丛书在编写安排上,力求适合广大应考自学者学习特点。指导性强,信息量大(考生可根据自己的情况有选择地学习);习题丰富(几乎覆盖了可能出的考点);实用价值高。各分册的前言部分,从整体上提示应试者如何学习这门课程,自学和应考中应注意的一些问题以及试卷结构、近年考试分析等,是学习本门课程的指导意见。考试大纲和重要考点,凝练了考生应掌握的主要知识点。典型答疑,是编者根据网校学员在学习中所提的具体问题提炼而成,具有较强的指导性和针对性。各章还精选了大量的例题分析和练习题,供应试者实战练习、自我测试,是检验应试者对教材内容全面掌握及培养应考能力的

载体。特别是《房地产基本制度与政策(含相关知识)考前突破》每章均精选若干道综合分析题；《房地产估价案例与分析考前突破》精选了大量的估价案例作为训练的题型，这些都是其他考试辅导物所不具备的。

本丛书严格按照中国房地产估价师及房地产经纪人学会审定的考试大纲和指定教材内容进行编写，每册辅导书中典型例题、练习题与考试命题的题型形式相一致，在突出重点难点、准确答疑的同时，力求在掌握教材的基本知识、基本理论上达到事半功倍。我们相信本丛书的再版，定能帮助参加房地产估价师执业资格考试的学员做好充分的考前准备，满怀信心地参加考试。

由于编写时间紧，书中疏漏之处在所难免，望考生能提出宝贵意见，以便我们再版修订时参考。

一分耕耘，一分收获。祝所有参加房地产估价师考试的朋友，通过本丛书的巩固学习，能取得优异成绩，顺利通过考试！

本书编委会

2010年6月

前 言

《房地产估价案例与分析》这门课是房地产估价理论与方法以及其他有关房地产估价的基本概念、基本知识的综合运用，要求考生既要全面掌握估价理论和方法又要具有较丰富的估价实践经验。本书内容共分五章，第一章是房地产估价文书写作，本章主要介绍了估价报告的构成要素，在考试中，一般以《房地产估价规范》（本书如无特指，以下均简称《规范》）和《房地产估价理论与方法》中估价报告写作的具体要求和规范格式为标准，严格把握。第二章是不同类型房地产的估价，重点掌握居住房地产估价、商业房地产估价、商务办公房地产估价、旅馆房地产估价的特点，熟悉影响不同类型房地产价格的主要因素。第三章是不同目的的房地产估价，要了解针对不同目的进行房地产估价时要考虑的首要问题是确定估价的价值标准，而不是选择估价方法。要弄清为什么估价目的决定估价前提和价格类型，同一宗房地产在不同的估价目的下会有不同的价格内涵。第四章是房地产咨询顾问服务，这章是探索房地产估价新领域，拓展业务空间的尝试。2007年案例教材中，此章是在2006年教材第2章第11节“房地产贷款项目评估”基础上增加了“房地产投资项目可行性分析”后独立成章的；2008年案例教材中又新增了“房地产市场分析”和“房地产项目策划”两节内容；2009年版案例教材又在2008年案例教材的基础上作了些调整，原“房地产市场分析”改为“房地产市场调查研究”。该章内容与《房地产开发经营与管理》教材（本书如无特指，以下均简称开发教材）结合较为紧密，与案例教材的传统考点和重要内容的关系松散。由于此章内容在考试中从未出现过，故在本书中仅作一般性介绍。第五章是各种估价方法在房地产估价中的运用，虽然考试用书中没有出现，但本章是从应试角度来分析各种估价方法在估价实务中的具体应用，有助于广大考生把握应试时的重要考点。

一、房地产估价的共性和特性

各种不同用途的房地产估价，既有其共性也有其特性。

1. 共性

房地产估价是为特定的目的评估房地产的特定权益于特定时间的价值。其共性主要体现在三个方面：第一，房地产估价是科学、艺术和经验的三者结合（正确的房地产估价必须依赖于估价人员的经验，因为房地产价格的形成因素是复杂而多变的，不是简单地套用某些数学公式就能够计算出来的）。第二，房地产估价不是对房地产价格的主观给定（房地产估价是估价人员基于对房地产客观实在价值认识以后，运用科学的估价理论、方法和长期积累的估价经验将其表达出来）。第三，无论何种用途的房地产估价，都应遵循房地产估价的原则、按照估价程序、运用恰当的估价方法进行估价。

2. 特性

各种不同用途的房地产估价，因其用途不同必然有其特性，这种特性主要体现在以下四个方面：

第一，不同用途的房地产本身有其特点。如居住房地产具有鲜明的社会保障性等特点；商业房地产具有能产生收益、转租经营多、经营内容多、装修高档等特点；工业房地产具有非标准厂房多、单价差异大、涉及行业多、受腐蚀可能性大等特点……

第二，因为不同用途的房地产各具其特点，所以优选的估价方法可能不同。如商业房地产一般具有收益，若其他条件具备，则可采用收益法对其进行估价。同时，商业房地产通常转租经营多，买卖也较多，因此，若能获得足够的比较案例，则可采用市场法对其进行评估。又如工业房地产非标准厂房多，单价相差大，不易获得足够多的可比实例；同时，工业房地产的总收益中不易剥离出厂房、设备带来的收益，故一般较难采用市场法和收益法对其进行估价，优选的方法可能是成本法。

第三，不同用途的房地产，影响其价值的主要区位因素和实物因素是不同的。如影响商业房地产的主要区位因素可能是繁华程度和交通条件；实物因素可能是临街状况、内部格局、楼层、面积、净高、储存空间、装修、转租的可能性等。又如影响居住房地产的主要区位因素可能是地段和环境状况和朝向、楼层等；实物因素可能是建筑结构、类型和等级、装修、设施与设备、建筑质量等。由上述可知，不同用途的房地产估价需要收集的资料也有所不同。

第四，不同的因素同时对不同用途的房地产价值产生影响，但影响的程度是不同的。

(1) 各种因素对于房地产价值的重要性程度是不一致的。

例如，临街状况对商业房地产的价值至关重要，距街道5m相对距街道20m会带来较高的收益，而朝向对其价值的影响就相对要小得多。对于居住房地产而言，朝向则是必须要考虑的因素；至于临街状况，居住房地产临街20m可能比临街5m要好，因为噪声污染、大气污染可能会小，具有安宁、清洁的居住环境。所以，针对不同用途的房地产估价，应注意选择最能影响房地产价值的因素，同时，应分清不同影响因素的重要性程度，以便正确评估估价对象房地产的价值。

(2) 同一宗房地产具有多种用途，估价时应按不同用途分别估价，不可一概而论。

例如，底层是商铺、高层是住宅的商住混合房地产，估价时也应分别考虑其两种用途。应根据用途的不同分别对其估价，因为房地产的用途不同，选用的估价方法可能不同，考虑的影响房地产价值的主要因素则必然不同。

(3) 房地产的估价用途必须与估价目的相对应。

估价目的是指为何种需要评估房地产。例如，是为了评估交易价格，还是为了评估抵押价格，或是为了评估作价入股价格等等。不同的估价目的将直接影响估价结果，因为估价目的不同，考虑的估价原则、采用的估价方法就有可能不同。

房地产估价时的用途是指与估价目的相对应的用途。由于根据不同的估价目的可能会对房地产的用途做出不同的假设，因此，房地产估价时的目的必须与估价用途相对应。如某工厂要与某商业集团通过作价入股的方式进行联合，工厂的房地产的现实用途是工业，但作价入股后将用于经商，即工业房地产将转变为商业房地产。在经规划批准、交纳补地价并办理了产权变更手续后，估价时就应按商业用途来考虑，不能认定其仍为工业房地产。

二、题型分析

下面，就本门课考试的应试方法和技巧谈一下经验和体会。《房地产估价案例与分析》试题包括问答题、选择题、指错题和改错题四种类型。

(一) 问答题和单项选择题

问答题和单项选择题约占考题总分的 50%，主要考查考生是否熟悉房地产的价值标准与估价目的之间的关系，掌握各种主要房地产估价方法的实质与难点，掌握各种目的、各种类型房地产估价的特点及适用法律法规等。

(二) 指错题和改错题

指错题和改错题约占考题总分的 50%，是用指错、改错这种形式综合考查考生对估价报告的写作能力、估价方法的掌握程度(公式是否正确、参数是否准确、计算是否正确等等)。

估价报告中的错误种类繁多、不胜枚举，是很难一一列出的，在这里作一个归纳总结，供大家在复习时参考，不够完善之处，大家可以根据自己的估价实践适当补充。

1. 估价报告内容不完整，行文用词不当

(1) 估价报告内容不完整，常见的有以下几种情况：

① 缺少委托估价方有关项目，如单位名称、法人代表及住所(单位委托)或个人姓名和住所等(个人委托)；

② 缺少受理估价方有关项目，如全称、住所，特别是估价机构资质等级；

③ 对估价对象没有描述或描述不清[要从实物状况、区位状况和权益状况三方面介绍，具体包括：估价对象名称、坐落、面积、形状、四至、用途、现状、楼层、结构、装修、设备、建成年月、规划限制条件、建筑物利用现状、建筑物建成年月、产权状况没有描述或描述不清(权属性质和土地使用年限)等]；

④ 缺少估价目的或估价目的的含糊不清；

⑤ 缺少估价时点；

⑥ 缺少价值定义或价值定义中价值标准或价值内涵表述不确切；

⑦ 估价依据不全和估价方法没有说明定义；

⑧ 缺少估价作业日期；

⑨ 估价结果缺少大写、单价或货币单位等，用外币表示时缺少相应的汇率，等等；

⑩ 缺估价原则。

(2) 行文、遣词用句不当

主要包括：①名词术语不准确，如把估价作业日期错写成估价期日。②用词带有强烈的感情色彩，如“该地区发展潜力与其他地区相比，不可同日而语”，这样过分吹嘘估价对象而贬低其他的做法是不可取的。③语意含糊，如“估价对象房地产每平方米建筑面积的价格大约在 800 元左右”。“大约”这样的词出现在估价结论中是不妥当的(但在表达一些判断或推理时除外)。④逻辑不严谨，主要表现在前后没有呼应(如前面说了上座率 90%，后面计算时又没有考虑进去)。⑤数据来源没有出处或是有错(如房地产税、营业税的税率错误)。⑥判断推理没有充足的理由(如简单地地下结论，却没有充足的理由支持结论)。

2. 估价方法选择不当

例如，拆迁评估一般应采用市场法，而在估价报告中却采用了其他估价方法且未说明原因。根据 2004 年 1 月 1 日起实施的《房屋拆迁估价指导意见》，“拆迁估价一般应当采用市场法。不具备采用市场法条件的，可以采用其他估价方法，并在估价报告中充分说明

原因”。

3. 估价方法应用错误

(1) 公式选用错误

例如：收益法公式选用错误，有限年限估价却采用了无限年限公式。又如：市场法修正时修正系数的分子分母颠倒，用假设开发法测算时未考虑销售税费等。

(2) 参数错误

收益法中收益年限选用错误。

(3) 计算错误

指一些简单的数学计算错误，多层商业用房建筑面积累加后不等于总建筑面积等。还有些是较难看出的计算错误。如用收益法算出了估价对象房地产的总体价值，却又加上了其高档装修的成本价，或是又扣除了折旧费用，实际上是进行了重复计算。

(4) 概念错误

指估价方法中某些概念的理解错误。如：成本法中的成本指的是客观成本，却采用了实际成本；收益法中的净收益，指的是正常净收益，却采用了个别收益；市场法中案例选取少于3个，或案例交易时间过早、与估价对象在某项修正因素上差异超出标准等。此外，还容易常犯的概念错误有：土地使用年限和建筑物经济寿命与折旧的关系问题；环比指数与定基指数的区别问题等等。

三、复习要点

从以上分析不难看出，《房地产估价案例与分析》是其他系列教材，特别是《房地产估价理论与方法》中基本知识、基本理论的综合应用。在应试复习时应着重注意以下几点：

第一，彻底地弄懂四大估价方法及基准地价修正是学好本门课的前提。因为无论是何种题型，均是从不同的侧面考查考生对估价方法的理解程度、比较选择和应用技能，所以，通过具体的案例分析反复地研究各种估价方法应是复习的重中之重。

第二，从以往的考题看，商业房地产和居住房地产估价是考试的重点内容，另外，本书加强了《规范》内容，系统学习《规范》非常必要。所以复习时应通过具体的案例不同估价目的，重点分析各类房地产估价的特点，不要眉毛胡子一把抓。

第三，房地产估价实质上是估价人员正确的认识房地产客观存在的价值并将其科学地表达出来。影响房地产价值的因素非常复杂，所以，弄清影响不同用途房地产价值的主要因素是十分必要的，这在一定程度上也就决定了某些需要收集的估价资料。

第四，案例分析考题千变万化，很难猜题，所以，复习时应边学习边总结，举一反三、融会贯通。围绕案例分析，应学会什么情况选用何种估价方法，针对选择的估价方法应收集哪些主要资料，正确处理估价方法具体运用中各个环节的关键问题。

第五，精读大量较规范的案例，并在自己的工作估价实践中及时总结经验，提高估价报告的写作能力。

第六，考试答卷时，应利用开卷考试这一特点。对于问答题，应力求内容完整、重点突出、条理清晰。对于改错题，应看清题意，是只要求指明错误，还是要求既指明错误并且改正？是否倒扣分等等。

四、本书的特色和两点声明

本书有三大特色：

一是紧密围绕《房地产估价案例与分析》考试大纲要求，综合房地产估价师执业资格考试全科辅导教材的内容进行精析，融合了编著者在“环球职业教育在线”授课的经验体会，尝试做好大纲考点和重要知识点的剖析、难点的释疑和近年来考试热点的追踪预判。

二是增加了编著者在“环球职业教育在线”授课时考生们的典型提问和老师回复内容，在双向互动方面做了一些有益的探索。

三是针对往年考试中考生普遍反映的考题难度较大、对估价实务涉猎内容较多、对估价经验要求较高的特点，本书在模拟试题、每章例题和练习题中精心选录了一些近两三年来房地产估价师实际完成的估价报告，并从应试角度，对其进行了一些改动和调整，在此谨向这些案例报告的原作者表示衷心的感谢。

在答疑中，有部分同学提出了关于《房地产估价案例与分析》如何学习及应试方法和技巧的问题，现收集整理如下：

1. 我是初次参加房地产估价师考试，案例与分析中的简答题不知道从哪些方面回答，只有看了答案以后才明白，也不知该怎么学习这一门课，请老师指教。再有，案例与分析是开卷考试，在考试时可不可以把其余四本书带进考场？

答：对于简答题的做法，应建立在对估价知识的综合掌握和理解上来进行答题，由于是开卷考试，可以携带参考书进场答题，应充分利用这一条件，有针对性地准备一些资料；但有人说，开卷考试比闭卷考试更难，其主要原因是有放松麻痹思想，忽视对本门课程的学习和准备，没有掌握本门课程的学习方法和学习技巧。

2. 听说考试时是用答题卡来答题的，不知是什么格式？可用什么笔作答？怎么样才能提高速度？还有能带什么进考场？还应注意其他什么问题？

答：估价师考试分客观题和主观题两种，客观题答在答题卡上，主观题在答题纸上作答，具体答题事项会在考试须知上说明，请注意察看。熟能生巧，速度提高在于平时积累和掌握正确的学习方法。

3. 如何在最后的60天中学好此门课，以便最终通过考试？

答：对于案例这门课的学习，我想首要的一条是不能为学案例而学案例，也就是说不能只学案例与分析这一本书，因为案例的考试是综合性最强的一门，在前面也有同学问到学习方法和技巧的问题，比如要善于用表格形式集中进行对比记忆，如对各类估价方法的概念、原理、适用对象、条件、操作步骤即可这样操作。

4. 我去年已经通过了前三门课的考试，只差《案例》这门课了，请问老师，其他的四本书我还必须全面复习吗？

答：我的建议是根据你以前学习的情况，重点对第一、三本书进行温习。

5. 完整的估价规范课本上没有，需要我们用业余时间系统地学习它吗？

答：学习《房地产估价规范》非常重要，它不仅是房地产估价界具有权威性和法律效力的国家标准，而且是一本纲领性的知识浓缩集或者说是精华版。尤其是对案例这门课来讲，对《规范》的学习是“大纲、课本、《规范》”这三驾马车学习法中的重要组成部分。

6. 本课程应用性、综合性都很强，但每年的通过率都很低，是吗？作为初次参加考试的考生，如何学好这门课程？应通盘学习还是重点学习两到三门呢，它和《房地产开发经营与管理》这门课程有多少联系？

答：本课程的应用性、综合性很强，应该说是前四本书的综合运用篇，有的同学认为只要学好前四本书就能应付考试，不注重对本门课的学习和掌握，因此每年的通过率都不是很高。那么怎么才能学好这门课呢？一是要在认真学习掌握前四本书的基础上系统全面地学习本门课，因为本门课是从估价案例的实务角度出发，综合运用所有估价知识来进行讲述的，没有一定的基础是不行的；二是要掌握一定的做题技巧和方法，学会思考问题的角度和表达方式，用“行话”来做题，这些在本门课讲述中都会穿插讲解；三是正视、重视本门课的学习，在思想上同学们要高度注意，要留出一定的时间给本门课，可以在综合检验阶段来学，也可以作为一门课从头来学，根据你的具体情况来决定。作为初次参加考试的考生，我建议你系统全面地学习本门课，同时对哪一门课也不要偏废，要科学合理安排时间。从我个人意见来讲，我认为本门课与房地产估价理论与方法结合得更紧密些。

7. 总是搞不清楚什么是估价的技术路线，怎样掌握这一问题？

答：估价技术路线基本思路是根据各种方法的各项构成要素的求取过程来展开的，只要抓住这点就可以了。

8. 考试时本门课是开卷考试，是否只能带教材，还是同时也可带其他资料进考场？另外针对开卷考试这种考试类型，如何备考及应试？

答：案例这门可以带有关资料进入考场，但最重要的是要带你的大脑进场，因为，在考试中，你可能没有时间看书和资料，而且这种开卷考试最能迷惑人，让人放松警惕，不认真复习准备，以为难度不高等等。

目 录

第一章 房地产估价文书写作	1
一、考试大纲	1
二、重要考点	1
三、典型答疑	7
四、例题分析	11
五、练习题	18
第二章 不同类型房地产估价	33
一、考试大纲	33
二、重要考点	33
三、典型答疑	35
四、例题分析	37
五、练习题	43
第三章 不同目的房地产估价	80
一、考试大纲	80
二、重要考点	80
三、典型答疑	97
四、例题分析	109
五、练习题	116
第四章 房地产咨询顾问服务	131
一、考试大纲	131
二、重要考点	131
三、典型答疑	134
四、例题分析	134
第五章 各种估价方法在房地产估价中的运用	144
一、考试大纲	144
二、重要考点	146
三、典型答疑	170
四、例题分析	205
五、练习题	207

模拟试题一	213
模拟试题二	230
模拟试题三	258

第一章 房地产估价文书写作

一、考试大纲

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对房地产估价主要文书写作的了解、熟悉和掌握程度。

考试要求

要求考试掌握本章内容。

二、重要考点

(一) 房地产估价文书概述

1. 房地产估价文书的种类及作用

房地产估价的文书主要有以下 10 种：

(1) 估价委托书

估价委托书是由估价需求方出具的，明确估价目的、估价对象、估价时点、估价服务收费标准、付款方式、估价报告交付日期等事项的文书，是估价的重要依据之一，放入估价报告的附件中。

(2) 估价委托合同

估价委托合同是由估价双方就估价事宜共同签订的书面文件。估价委托合同的作用有：①建立受法律保护的委托与受托关系；②明确委托人和估价机构的权利和义务；③载明估价的有关事项。

(3) 估价项目来源和接洽情况记录

估价项目来源和接洽情况记录是记载估价机构的估价业务来源的原始资料，做好记录有助于估价机构掌握公司主要客户的变化情况及要求，有助于估价机构开拓业务和更好的提供服务。

(4) 估价作业方案

估价作业方案是在估价委托合同签订后，明确本次估价需要解决的主要问题、完成时间、估价人员的计划和安排，以保证估价项目能保质、按时完成。

(5) 估价所需资料清单

估价所需资料清单是根据估价对象状况、估价目的所列出的需要的资料清单。

(6) 估价对象实地查看记录

估价对象实地查看记录是估价师到估价对象现场检查、观察估价对象的实物状况、区位状况、历史状况以及周边房地产市场状况的文字、照片、摄影等信息的记录，是估价的重要依据之一，通常作为估价报告的附件存档。估价对象实地查看记录是否翔实直接影响

估价对象的价值确定。

(7) 估价报告

估价报告是估价机构出具的关于估价对象价值的专业意见，是记述估价过程、反映估价成果的文件及关于估价对象价值的分析报告。

(8) 估价报告内部审核表

估价报告内部审核表是估价机构为保证出具的估价报告质量，对估价报告进行逐级审核、把关的记录。

(9) 估价中的主要不同意见和估价结果重大修改意见记录

该记录是估价机构在对一些复杂、价值大、难度大的估价对象进行估价时，不同估价师对估价过程、结论有不同的意见，或者估价审核人员对估价结果提出重大修改意见的记录，做好记录有助于估价机构及估价师参考借鉴、不断总结提高。

(10) 估价报告交接单

估价报告交接单是估价报告交接和存档的文书，可以作为估价机构已向估价委托方提交估价报告的凭据和内部存档管理的凭据。

2. 房地产估价报告写作的具体语言文字要求

房地产估价报告是一种指向性非常明确的专业性与职业性的报告文体，有其特定的语言文字要求。对房地产估价报告写作的具体语言文字要求，主要有对词义的要求、语句的要求、防止错字漏字等，另外还有段落、结构安排，文字说明、图表的结合使用，专业术语规范等问题。

(1) 对词义的要求

- 1) 用词准确；
- 2) 语义鲜明，不能含混不清、模棱两可；
- 3) 用词不可带有较强烈的感情色彩；
- 4) 用词简练、标准，不堆砌、不生造。

(2) 对语句的要求

- 1) 句子完整；
- 2) 搭配得当；
- 3) 逻辑严密；
- 4) 句子简洁。

(二) 房地产估价报告的构成要素及其具体内容

1. 房地产估价报告的构成要素

- (1) 封面；
- (2) 目录；
- (3) 致委托人函；
- (4) 注册房地产估价师声明；
- (5) 估价的假设和限制条件；
- (6) 估价结果报告；
- (7) 估价技术报告；
- (8) 附件。

2. 房地产估价报告的具体内容

(1) 封面

封面的内容一般包括下列几项：

- ① 标题。这是指估价报告的名称，如“房地产估价报告”。
- ② 估价项目名称。说明该估价项目的全称。通常是采用估价对象的名称。
- ③ 委托人。说明该估价项目的委托人的名称或者姓名。其中，委托人为单位的，为该单位的全称；委托人为个人的，为该个人的姓名。
- ④ 估价机构。说明受理该估价项目的估价机构的全称。
- ⑤ 注册房地产估价师。说明所有参加该估价项目的注册房地产估价师的姓名。
- ⑥ 估价作业期。说明该估价项目估价的起止年、月、日，即受理估价委托的年、月、日至出具估价报告的年、月、日。
- ⑦ 估价报告编号。说明该估价报告在估价机构内的编号。

(2) 目录

估价报告目录部分的编写，需要注意与后面的报告内容相匹配，特别是所对应的估价报告的页码要求准确无误。

目录的内容一般如下：

致委托人函

注册房地产估价师声明

估价结果报告

(一) 委托人

(二) 估价机构

(三) 估价对象

(四) 估价目的

(五) 估价时点

(六) 价值定义

(七) 估价依据

(八) 估价原则

(九) 估价方法

(十) 估价结果

(十一) 估价人员

(十二) 估价作业日期

(十三) 估价报告应用的限制(含估价报告应用的有效期)

(十四) 估价人员

估价技术报告

(一) 估价对象分析(实物状况分析和区位状况分析)

(二) 市场背景分析

(三) 最高最佳使用分析

(四) 估价方法选用

(五) 估价测算过程