

2014 全国房地产估价师
执业资格考试用书



机工建筑考试

房地产估价 案例与分析

考点精析及模拟题库

● 史贵镇 主编

2013 年真题 + **2** 套模拟

名师指导 权威解读

实战练习 快速提高



第 **8** 版

新教材 新规范



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产估价案例与分析 考点精析及模拟题库

第 8 版

主 编 史贵镇

副主编 岳 强 贾 庭 张志强



机械工业出版社

本书是根据房地产估价师执业资格考试的考试大纲与教材编写的考试辅导用书。编著者为环球职业教育在线房地产估价师课程的一线辅导教师。本书对考试要点进行了提炼、总结,并配有近年来考试真题解析及强化训练题库,可帮助广大考生有针对性地复习备考,提高应试能力。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价案例与分析考点精析及模拟题库/史贵镇主编. —8版.
—北京:机械工业出版社, 2014. 6
全国房地产估价师执业资格考试用书
ISBN 978-7-111-46906-3

I. ①房… II. ①史… III. ①房地产价格-估价-案例-中国-资格考试-自学参考资料 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第115707号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:范秋涛 责任编辑:范秋涛 封面设计:张静

责任印制:李洋 责任校对:刘时光

三河市宏达印刷有限公司印刷

2014年6月第8版第1次印刷

184mm×260mm·18.75印张·460千字

标准书号:ISBN 978-7-111-46906-3

定价:49.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务 网络服务

社服务中心:(010)88361066 教材网:<http://www.cmpedu.com>

销售一部:(010)68326294 机工官网:<http://www.cmpbook.com>

销售二部:(010)88379649 机工官博:<http://weibo.com/cmp1952>

读者购书热线:(010)88379203 封面无防伪标均为盗版

编写人员名单

主 编	史贵镇				
副主编	岳 强	贾 庭	张志强		
参 编	王卫东	杜瑞丰	刘 娜	杨 玲	李惠民
	李少青	李云省	李少云	梁桂强	林海滨
	刘建格	贾彦芳	李 思	孙 丽	李少锋
	程立芳	李 楠	刘福珍	张书波	郎桂玲
	杨秀英	李士敬	阎秀珍	吕宏杰	董 梅
	李 涛	刘 文	郑 兰	牛宝坡	周 明
	刘会涛	张忠祥	左志敏	孙可欣	李玉英

前言

一、本门考试剖析

全国房地产估价师考试自1995年9月开始,至今已举办了17次(其中1997年和2000年停考)。从2002年开始,实行成绩两年滚动有效。自2004年以来,“房地产估价案例与分析”是四门课程中通过率最低的一门(见表1)。究其原因,不外乎有以下几点:①课程综合性强。此门课程综合了房地产基本制度与政策、房地产开发经营与管理、房地产估价理论与方法三门教材的有关内容,尤其是房地产估价理论与方法教材中介绍的几种主要估价方法,是对广大考生综合掌握所学知识及灵活运用能力的考查。②要求考生有一定估价实务能力。考试中涉及的所有题型几乎都要求考生有一定的估价实践经验和动手操作、撰写估价报告的能力,这对于一些没有实务经历的考生的确有相当难度。③要求考生有一定的书面语言组织、表述能力。比如,本门考试第一大题是问答题,占总分的30%,要在有限时间内把答题要点组织好、表述准确,的确需要一定的文字功底。有不少“肚里有货”的考生苦于表达不出来,白白丢了不应该丢的分;有的考生是“胡子眉毛一把抓”,写了一大篇却不得要领,不成章法,考点散、逻辑性差,甚至前言不搭后语,自相矛盾,要让阅卷老师去猜,失分也就在所难免了。④抱有侥幸心理的考生大有人在。由于本门课程是开卷考试,这一点着实蒙蔽了不少考生,他们认为此门考试容易,未进考场,先松了一口气,在学习中未尽全力。殊不知,在考场上翻书、查资料也是要占用时间的!找到若干个知识点不难,难的是在有限的时间内找全所有知识点并组织好,表述准确。

表1 房地产估价师历年考试通过人数一览表

通过人数		年份											
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
科目													
四科全部通过人数		2797	5973	1543	3217	3128	1612	933	1775	2516	2221	1953	2513
单科合格保留成绩人数	房地产估价基本制度与政策	1865	1223	1320	5734	3223	2178	518	2560	1893	3914	3860	1415
	房地产开发经营与管理	6113	4903	6346	4337	2946	3018	1042	1228	1624	2810	1054	2244
	房地产估价理论与方法	5474	10050	4121	3126	2796	2407	3170	2281	1452	1880	2426	2107
	房地产估价案例与分析	5658	5815	138	1430	1287	517	618	1047	1425	502	954	1621

- 注:1. 1993年和1994年的房地产估价师是通过认定方式产生的,分别认定了140名和206名房地产估价师,自1995年起实行全国统一考试方式产生。
2. 自2002年起,实行考试成绩两年滚动有效制,即自当年起,考生在连续两个考试年中四科考试全部通过,即可取得房地产估价师资格证书。
3. 据中国房地产估价师与房地产经纪人学会统计,1995年9月16~17日首次全国房地产估价师执业资格考试举行,全国共有16023人报名参加考试,其中2898人通过考试,产生了我国首批经考试取得执业资格的房地产估价师。截止到2006年,共举办了10次全国房地产估价师执业资格考试,共有27.8万人次参加考试,3.5万人取得执业资格,近3万人注册执业,大学及以上学历24679人,占全部注册人数的85%,房地产估价行业从业人员超过25万人。

二、本书亮点

编著者结合多年房地产估价执业经历和网络课程讲授、培训经验，对历年房地产估价师考试特点、内容、趋势进行了深入细致的研究，精心编写了本书。本书具有以下亮点：

亮点之一：考点精析

这部分内容是对案例考点进行全方位扫描、定位，一一列举出来，在突出考点、重点，准确解答难点、疑点、易混淆点方面给出了精准简洁的解析。

亮点之二：历年考题精析

此部分内容是对涉及每章内容的历年考题进行解析，帮助考生纵向分析把握考题的变化及历年考试所命中的每章重要考点的分布情况。

亮点之三：强化训练题库

所有强化练习题与考试题型完全一致，在突出重点、难点的同时，力求通过大量习题的强化训练，帮助考生在掌握教材基本知识点、基本理论方面收到举一反三、事半功倍的效果。

亮点之四：精心编写了两套模拟试题

本书精心设计了 two 套模拟试题，让考生在实战环境中快速提高应试水平和能力。据考生反馈和统计数据显示，多做模拟试题并认真进行总结分析、举一反三的考生，其临场发挥水平和考试通过率普遍高于不重视模拟试题练习的考生，这也是本门课程学习及应试的一条成功经验。编著者在认真分析最新教材的基础上，严格按照考试真题的规范要求，通过对教材重要考点及知识点的分析预测，精心编写了这两套模拟试题。

亮点之五：案例考试题型分析及答题技巧

从考试四种题型的特点、评分标准和尺度把握切入，进行针对性分析，结合编著者多年阅卷经验，精选例题讲解，给出极具实用性的应试技巧。这部分是第一篇的进阶，综合性和针对性更强。

亮点之六：案例考试典型答疑及难点、易混淆点精析

总结提炼编著者多年的网校答疑精华，并对历年案例考试中涉及的难点和易混淆点进行精析。这部分是第一篇的进阶，综合性和针对性更强。

亮点之七：附有 2013 年考试真题

本书后附有 2013 年的考试真题及参考答案。

三、本书修订说明

今年根据 2013 年教材和新的《房地产估价规范》（最新意见稿）对本书内容做了全面修订。增加、更新、替换了部分试题。

天道酬勤。希望本书能助广大考生一臂之力，衷心祝愿大家在金秋十月收获成功的喜悦和甜蜜！

由于编著者水平有限，虽然想尽力做得更好，但书中错误和疏漏之处在所难免，恳请广大考生及业内专家、学者批评指正！（史贵镇老师的联系方式：laoqiang1970@163.com）

目 录

前言

第一篇 考点精析及强化训练题库

第一章 房地产估价文书写作	1
一、考点精析	1
二、本章历年考题精析	39
三、强化训练题库	48
第二章 不同类型房地产估价	59
一、考点精析	59
二、本章历年考题精析	62
三、强化训练题库	73
第三章 不同目的的房地产估价	89
一、考点精析	89
二、本章历年考题精析	102
三、强化训练题库	114
第四章 主要估价方法在房地产估价中的运用	129
一、考点精析	129
二、本章历年考题精析	169
三、强化训练题库	179
第五章 房地产咨询顾问服务	191
一、考点精析	191
二、强化训练题库	191

第二篇 案例考试题型分析及答题技巧

第一章 问答题题型分析及答题技巧(一) ——国有土地上房屋征收估价	194
一、估价依据	194

二、例题精讲	203
--------------	-----

第二章 问答题题型分析及答题技巧(二) ——房地产抵押目的估价	205
一、估价依据	205
二、例题精讲	222

第三章 问答题题型分析及答题技巧(三) ——各种估价技术路线选择与估价方法应用	224
--	-----

第四章 问答题题型分析及答题技巧(四) ——房地产强制拍卖目的的估价	229
一、估价依据	229
二、例题精讲	230

第五章 单项选择题、改错题题型分析及答题技巧	233
一、单项选择题	233
二、指出并改正下面估价报告片断中的错误	235

第三篇 案例考试典型答疑及难点、易混淆点精析

一、一般性问题	239
二、估价专题	240
三、考前建议	248

第四篇 模拟试题与2013年真题

模拟试题一	249
模拟试题二	269
2013年房地产估价案例与分析考试真题	283

第一篇 考点精析及强化训练题库

第一章 房地产估价文书写作

一、考点精析

（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十种：

（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、价值时点、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地提供服务。

（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、注册房地产估价师的计划和安排，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）估价对象实地查勘记录 估价对象实地查勘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。估价对象实地查勘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，或者估价师

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人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,具体要求如下:

(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) 房地产估价报告写作要求【2013 年教材新增内容】

房地产估价报告写作应做到下列几点:

(1) 真实 应按事物的本来面目陈述事实、描述状况、说明情况,没有虚假记载。

(2) 客观 应不加个人偏见地进行叙述、分析和评论,得出的结论应有充分的依据,没有误导性陈述。

(3) 准确 估价基础数据应正确,用语应明确肯定、避免产生误解,对未予以核实的事项不得轻率写入,对难以确定的事项及其对估价结果的影响应予以说明,没有含糊其辞。

(4) 完整 应提供必要的信息,全面反映估价过程和结论,正文内容和附件资料应齐全、配套,不得隐瞒事实,没有重大遗漏。

(5) 清晰 应层次分明,用简洁的文字对有关情况和问题进行归纳总结,避免不必要的重复,便于估价报告使用者理解和使用。

(6) 规范 估价报告的制作应符合规定的格式,文字、图表等的使用应符合相应的标准,有关专业术语应采用相应专业明文规定或约定俗成的术语。

(三) 房地产估价报告构成要素

一份规范完整的房地产估价报告应由八部分构成:一是封面,二是致估价委托人函,三是目录,四是注册房地产估价师声明,五是估价假设和限制条件,六是估价结果报告,七是估价技术报告,八是附件。

 在案例考试指错题中,若以上部分有缺项而没有明确说明,可作为一处错误指出(如写出上述项目并注明“略”字,可视为不缺项)。

1) “封面”一般由七项内容构成:一是估价报告名称,二是估价项目名称,三是估价委托人,四是房地产估价机构,五是注册房地产估价师,六是估价报告出具日期,七是估价报告编号。

2) “致估价委托人函”就是估价报告的摘要。一般由四项内容构成:一是致函对象,二是致

函正文，三是致函方，四是致函日期。

3) “目录”一般由六项内容构成：一是标题，二是注册房地产估价师声明，三是估价假设和限制条件，四是估价结果报告，五是估价技术报告，六是附件。（注：仅向估价委托人提供估价结果报告的，目录中可不列出估价技术报告，但存档的估价技术报告中应当有单独的目录）

4) “注册房地产估价师声明”正文一般由七项固定内容构成。

5) “估价假设和限制条件”分为假设条件和限制条件两部分，其中，假设条件要求必要、充分、合理、有依据；限制条件要求针对性强。

6) “估价结果报告”一般由十三项内容构成：一是估价委托人，二是房地产估价机构，三是估价目的，四是估价对象，五是价值时点，六是价值类型，七是估价依据，八是估价原则，九是估价方法，十是估价结果，十一是注册房地产估价师，十二是实地查勘期，十三是估价作业期。如果是房地产抵押估价报告，还应包括变现能力分析、市场风险提示。

7) “估价技术报告”一般由六项内容构成：一是估价对象描述与分析，二是市场背景描述与分析，三是估价对象最高最佳利用分析，四是估价方法适用性分析，五是估价测算过程，六是估价结果确定。

8) “附件”一般应包含以下内容：一是估价委托书复印件，二是估价对象位置示意图，三是估价对象外观和内部状况照片，四是估价对象权属证明复印件，五是房地产估价机构营业执照和房地产估价机构资质证书复印件，六是注册房地产估价师注册证书复印件。

（四）房地产估价报告写作

对房地产估价报告规范格式的理解和掌握是案例指错题考核的重要方面，判断的标准和依据有四：一是《房地产估价规范》（本书若无特别说明，简称“规范”），二是《房地产估价案例与分析》教材（本书若无特别说明，简称“案例教材”），三是《房地产估价理论与方法》教材（本书若无特别说明，简称“理论教材”），四是中国房地产估价师与房地产经纪人学会 2009 年年底颁发的《房地产估价报告评审标准（试行）》（本书若无特别说明，简称“《评审标准》”）。其中，颁发于 1999 年《房地产估价规范》的许多内容已不适合，但它是国家标准和行业准则，具有四者中最高的权威性、规范性和严谨性（新的《房地产估价规范》修订稿已完成并送国家质检局）；案例教材和理论教材中有些内容在说法上有不一致之处，建议大家以理论教材为准；《评审标准》是最新的规范估价报告的标准，不过是从评审角度界定的，建议大家在学习时可以作为参考，以上四个标准和依据不可偏废，要结合起来综合判断。下面，就从案例考试指错题的要求出发，对房地产估价报告写作中可能会出现错误或者说“考点”进行解析。

1. 封面（含估价报告名称等七项内容）

1) “封面”的“估价报告名称”是其构成要素之一。“估价报告名称”应能概括出估价目的，如“房地产抵押估价报告”或“城市房屋征收估价报告”。根据《房地产抵押估价指导意见》，房地产抵押目的估价封面的“估价报告名称”必须明确为“房地产抵押估价报告”；如不是，在指错题中可以算一处错误。

2) 估价项目名称主要是指估价对象所在的区位、名称及用途，注意不能与估价对象混同。

3) 封面上所写的注册房地产估价师，主要是负责本次估价的注册房地产估价师的姓名及其注册号。从应试角度看，要求一定要有注册号。

4) 估价报告出具日期。从应试角度看，如是估价作业日期可算错。【2013 年教材变动内容】

5) 【七个估价时间概念辨析】

①估价报告开始日期。是指受理估价委托的日期。

②估价报告完成日期。是指完成估价报告的日期或出具估价报告的日期。

③估价作业日期。是指从估价报告开始日期到估价报告完成日期的时间段。

④价值时点。是指估价结果对应的日期。

⑤致函日期。是指出具估价报告的日期或估价报告完成日期。

⑥估价报告使用期限（也称估价报告应用的有效期）。是指自估价报告出具日期起算，使用估价报告不得超过的时间。原则上不超过一年。

⑦估价责任期（也称估价报告有效期）。是指出具估价报告的估价机构及注册房地产估价师应承担法律责任的期限。如果估价报告在其应用的有效期内未使用，则估价责任期等同估价报告的有效期；如果估价报告在其应用的有效期内得到使用，则估价责任期为无期限或者到估价服务的行为结束为止。

2. 致估价委托人函（四项内容）

1) 把致估价委托人函放在目录之前。【2013 年教材变动内容】

2) 致函正文一般应包含六项内容：一是估价对象，二是估价目的，三是价值类型，四是价值时点，五是估价方法，六是估价结果。注意估价结果要有单价和总价表述，缺少要说明理由，未说明理由的算错。**从应试角度看，致函正文中没有估价方法也算错。【2013 年教材变动内容】**

3) 致函方。为房地产估价机构的全称，加盖估价机构公章，法定代表人（执行合伙人）宜签名或加盖私章。**致函方没有盖章或加盖的不是公章可算错；法定代表人或执行合伙人没有签名或盖章不算错。【2013 年教材变动内容】**

4) 致函日期。这是指致函时的年、月、日，为估价报告完成日期或出具日期。在考试中，若与估价报告完成日期或出具日期不一致，可作为一处错误指出。

3. 目录（六项内容）

估价报告目录部分要与后面的报告内容相匹配。目录中不应有“致估价委托人函”且目录应放在“致估价委托人函”后面，否则可作为一处错误予以指出。

4. 注册房地产估价师声明（七项内容）

1) 非注册房地产估价师不应在此签名。

2) 没有查勘现场但参与此次估价的注册房地产估价师姓名不必在声明第 6 条中列出，在声明第 6 条中只需列出参与现场查勘的注册房地产估价师姓名，没有列出的，在案例考试中可以作为一处错误予以指出。

3) 在声明最后要求必须有两名或两名以上注册房地产估价师签名的，只有一名签名的，在案例考试中算错误。

5. 估价假设和限制条件

1) 估价假设和限制条件包含两层含义：一是估价的假设前提，即对价值时点的房地产市场状况和估价对象状况中那些不确定且对价值有影响的因素予以假定。对假设前提的要求是：必要、合理、有依据；二是估价的限制条件，又包含两层含义：一是估价结果受到制约或影响的条件，二是估价报告的使用范围、场合、时限等受到制约情形的说明。对限制条件的要求是：针对性要强。

2) 【2013 年教材新增内容】在估价假设条件中细分为一般假设、不确定事项假设、背离实际情况假设等；在估价报告使用限制中要求说明以下内容：估价报告的使用者、用途、使用期限以及在使用中需要注意的其他事项。其中，估价报告使用期限应根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度来确定，原则上不应超过一年。

3) 建议在“估价报告使用限制”中增加一条对估价责任期的说明和限制。

6. 估价结果报告（十三项内容）

1) “估价委托人”的要求是：估价委托人是单位的，不仅要写明委托单位全称，还要写明委托单位的法定代表人和住所；如果是个人的，要写明委托人姓名及其住所，不要求写明委托人身份证号码（个人信息不宜披露）。

【延伸阅读】

住所是指为使法律关系集中于一处而确定的自然人或法人的地址，是公民生活和进行民事活动的主要基地或中心场所。《民法通则》规定：公民以他的户籍所在地的居住地为住所，经常居住地与住所不一致的，经常居住地视为住所。

2) “房地产估价机构”的要求是：不仅要写明估价机构的全称，还要写明估价机构的法定代表人、住所和估价机构资质等级及资质证书编号。依据理论教材、案例教材、新《规范》和评审标准，“估价机构”中要求有“估价机构资质证书编号”，在案例考试中，如缺估价机构资质证书编号可作为一处错误予以指出。

3) 估价目的前置于估价对象，在考试中如置于估价对象之后可作为备选错误。

4) “估价对象”一项往往会“缺东少西”，也是考试中常出的考点。要求是：估价对象的三种状况：实物状况、区位状况和权益状况的主要内容不能缺项，判断标准一是后面计算涉及的内容不能缺，二是反映估价对象的基本事项不能缺。

5) “价值时点”的要求是：要简要说明确定的理由。在案例考试中，“价值时点”中没有说明“价值时点的确定理由”可作为一处错误予以指出。

6) “价值类型”的要求是：要明确价值标准或价值内涵，不能使用自造的、笼统的定义。

7) “估价依据”中一定要有《房地产估价规范》，没有的可作为一处错误指出。抵押目的估价在估价依据中应有《房地产抵押估价指导意见》，若没有在案例考试中可作为错误指出；房屋征收估价在估价依据中应有《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《国有土地上房屋征收评估办法》，若没有在案例考试中可作为错误指出。

8) “估价原则”的要求是：对于独立、客观、公正原则，没有硬性要求，若没有在案例考试中不算错。抵押目的估价，必须还要有谨慎原则，若没有在案例考试中可以作为一处错误予以指出。现状价值评估不用列最高最佳利用原则，若列出可作为一处错误予以指出。

9) “估价方法”的要求是：

①一定要说明选用的估价方法定义，没有说明估价方法定义而只是说明了估价方法的测算思路的，可作为一处错误指出。

②要说明所选用估价方法的理由，没有说明的，可作为一处错误指出。这一点是2007年案例考试指错题明确的错误，也是《评审标准》的要求。

③如果只选用了一种方法，则应说明不选用其他方法的理由。

④有条件选用比较法的，应选用比较法估价；有收益或其类似房地产有收益的应把收益法作为一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，应选用假设开发法估价。

10) “估价结果”中要有总价和单价，并附大写金额。总价和单价中只能表述其一的，应说明理由。用外币表示的，还应注明在价值时点中国人民银行公布的人民币市场汇率中间价，并注明所折合的人民币价格。

11) “注册房地产估价师”中要有注册房地产估价师的亲笔签名。

12) 【2013年教材新增内容】“实地查勘期”是本次实地查勘估价对象的起止日期，具体为自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。

13) 值得注意的是, 抵押目的估价还应增加以下两项内容: “变现能力分析” 和 “风险提示”。

7. 估价技术报告 (六项内容)

(1) 从案例考试角度看, “市场背景描述与分析” 中未进行 “本地本类房地产过去、现在和未来状况分析” 的, 可作为一处错误予以指出。

(2) 依据理论教材、案例教材、新《规范》, 在技术报告的 “估价方法适用性分析” 中要求对未选用的估价方法说明理由, 不论是理论上不适用还是理论上适用但客观条件不具备而不能选用的, 均要说明不选的理由, 换句话说, 在案例考试中, 在技术报告的 “估价方法适用性分析” 中没有对未选用的估价方法说明理由的 (不管是采用一种方法估价还是一种以上方法估价), 可作为一处错误予以指出; 不需要说明估价方法定义, 在案例考试中没有说明估价方法定义的, 不算错。

(五) 《房地产估价报告评审标准》解读

1) 《评审标准》与案例考试密切相关, 是对房地产估价报告格式、内容、各种估价方法测算过程的具体要求。

2) 《评审标准》是案例课程学习和案例应试的重要依据之一。案例应试的四大依据是: 教材 (主要是理论教材和案例教材, 尤其是理论教材)、历年考试标准答案 (尤其是近三年的)、《房地产估价报告评审标准》和《房地产估价规范》。

3) 以下是笔者对《房地产估价报告评审标准》中与案例考试密切相关内容的节选及一家之言的解读。

房地产估价报告评审标准 (节选)

(征求意见稿)

第二条 (适用范围) 本标准适用于鉴证性房地产估价报告评审。

本标准所称鉴证性房地产估价报告 (以下简称估价报告), 是指房地产估价机构为委托人提供给第三方使用或者进行内部管理、接受外部监管而出具的起着价值证明作用的房地产估价报告。

【延伸阅读】

房地产估价可分为两种性质: 一是鉴证性估价, 也称证据性估价、公证性估价, 二是咨询性估价, 也称参考性估价, 是委托人自己使用的报告, 如投资价值估价。这两种性质的估价, 估价机构和估价师均要承担一定的法律责任, 但鉴证性估价承担的法律责任一般要大于咨询性估价承担的法律责任。

第四条 (定量评审内容) 估价报告定量评审, 分为一般项目评审和特殊项目评审。

一般项目是指估价报告基本组成要素和外在质量, 分为 4 项: (1) 封面 (或扉页)、致估价委托人函、目录、注册房地产估价师声明、估价假设和限制条件; (2) 估价结果报告; (3) 估价技术报告; (4) 附件及外在质量。具体分为 27 个评审项目 (见附件)。

特殊项目是指特定估价目的的估价报告应当具有的独特要素或者应当进行分析的独特内容。房地产抵押估价报告的特殊项目包括: 估价对象变现能力分析、风险提示, 以及对估价假设和限制条件、估价原则、估价结果披露和附件的特殊要求。

【解读】

特殊项目目前只有抵押目的估价才有。

第五条 (定量评审得分) 估价报告定量评审的满分为 100 分。在赋予每个评审项目标准分的基础上, 列举估价报告可能存在的质量缺陷并分别赋予一定的扣分值。

估价报告存在本标准列举的质量缺陷的, 从相应评审项目标准分中减去该质量缺陷对应的扣分值, 但该评审项目减去的扣分值之和不应超过其标准分。各个评审项目的评审得分为该评审项目的

标准分减去扣分之和。

不具有特殊项目的估价报告评审得分，为各个一般项目评审得分之和。具有特殊项目的估价报告评审得分，为一般项目评审得分与特殊项目评审得分累加后按照 100 分制换算而成。

【解读】

定量评审部分是采用减分制而不是加分制。

第六条（测算过程评审） 一般项目评审中，估价测算过程的评审得分按照下列方式确定：

（一）只能采用一种估价方法估价的，该估价方法的评审得分为估价测算过程的评审得分。

（二）应当采用两种或者两种以上估价方法估价的，各种估价方法评审得分的简单算术平均数为估价测算过程的评审得分。

【解读】

关于估价方法选用的原则和标准

1. 选用估价方法的总原则

在评估一宗房地产的价值时，理论上适用的估价方法都应选用，不得随意取舍。如果确因客观条件不具备而不能选用的，应在估价报告中充分说明不选用的理由。

2. 选用估价方法的技术性准则

一般情况下，有条件选用比较法估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有开发或再开发潜力的房地产估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法估价，在估价对象目前没有收益或本质上没有直接产生收益能力而不宜采用收益法估价，以及在估价对象没有开发或再开发潜力而不宜采用假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

3. 采用两种或者两种以上方法估价的涵义

1) 对同一估价对象选用了两种或者两种以上估价方法估价，是指该两种或者两种以上估价方法均是用于直接得出估价对象的价值，而不包括估价方法之间引用的情况。例如，某在建工程采用假设开发法估价，其中的开发完成后价值采用比较法或收益法评估，则此估价项目实际上只采用了假设开发法一种估价方法，而不是采用了比较法、收益法和假设开发法三种估价方法。（摘自 2013 年理论教材 406 页）

2) 对同一估价对象不同组成部分（如土地和建筑物，或者不同楼层）采用两种或者两种以上方法估价的，不属于估价方法之间引用的情形；换言之，应认为是采用了两种或两种以上方法估价。

关于估价方法选用的案例应试标准和要求

1) 在结果报告中和技术报告中均要说明所选用估价方法理由，没有说明算错。（关于在结果报告中要说明所选用估价方法理由，这是 2007 年案例考试指错题明确的要求，也是《房地产估价报告评审标准》的明确要求）

2) 如果只选用了一种方法，则在结果报告和技术报告中都应该说明不选用其他方法的理由；如果选用了两种或两种以上方法估价，只需在技术报告中说明不选用其他方法的理由。

3) 有条件选用比较法的，应选用比较法估价，有条件选用比较法而没有选用的，应说明理由；目前有收益或本质上直接产生收益能力的房地产应把收益法作为一种估价方法，不选的则应说明不选的理由；具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，应选用假设开发法估价，不选的应说明不选的理由。

第七条（创新特色加分） 估价报告在严于国家标准和技术规范以及本标准的基础上有创新

或者特色内容的，可以在相应评审项目评审得分的基础上给予适当加分，但加分后的评审得分不得超过该评审项目的标准分。

【解读】

有创新特色内容的，评审得分即使超过该评审项目的标准分，最终得分也就是该评审项目的标准分。

第八条（定性评审内容） 估价报告定性评审，采取审查估价报告中是否有本标准规定的不合格内容的方式进行。

估价报告不合格内容包括重要内容缺失、原则性错误和严重质量缺陷。

对有不合格内容的估价报告，仍然应当进行全面的定量评审。

第九条（重要内容缺失） 估价报告中缺少下列必要组成部分之一的，为重要内容缺失：

- （一）致估价委托人函。
- （二）注册房地产估价师声明。
- （三）估价假设和限制条件。
- （四）附件。

估价结果报告中缺少下列内容之一的，为重要内容缺失：

- （一）估价委托人。
- （二）估价机构。
- （三）估价目的。
- （四）估价对象。
- （五）估价时点。
- （六）价值类型。
- （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。

估价技术报告中缺少下列内容之一的，为重要内容缺失：

- （一）估价对象实物状况描述与分析。
- （二）估价对象权益状况描述与分析。
- （三）估价对象区位状况描述与分析。
- （四）市场背景描述与分析。
- （五）估价对象最高最佳利用分析。
- （六）估价方法适用性分析。
- （七）估价测算过程。
- （八）估价结果确定。

特定估价目的的估价报告中缺少应当具有的独特要素或者应当进行分析的独特内容的，为重要内容缺失。

【解读】

1) 重要内容缺失意味这些内容必不可少，在案例指错题中如有上述内容缺失可作为错误予以

指出。

2) 估价报告中缺技术报告或封面、目录不算重要内容缺失。上述要求只是报告评审标准的要求, 案例考试的要求会更严格, 在案例考试中如缺少封面、目录算一处错误, 如缺少技术报告且无明确说明, 也算一处错误。

3) 新《规范》和 2013 年理论教材、案例教材中将“估价报告使用期限”或“估价报告应用的有效期”放入估价假设和限制条件中。在案例考试中, 如“估价报告使用期限”或“估价报告应用的有效期”未放在结果报告而是放在估价假设和限制条件中不算错误, 由于新《规范》未正式颁布, “估价报告使用期限”或“估价报告应用的有效期”放在结果报告中也不能算错误。

4) “特定估价目的的估价报告中缺少应当具有的独特要素或者应当进行分析的独特内容”可理解为抵押目的的估价报告中不应缺少风险提示、变现能力分析、谨慎原则、对法定优先受偿款等三种价值的披露、对价值时点的假设说明、收益法估价中确定净收益采用保守的估计值, 假设开发法估价时采用被迫转让前提等。

第十条 (原则性错误) 估价报告中存在下列情形之一的, 为原则性错误: (十二条)

- (一) 估价报告中没有两名以上 (含两名) 注册房地产估价师亲笔签名的。
- (二) 估价报告中没有加盖估价机构公章的。
- (三) 估价报告出具日期不在估价机构资质有效期内的。
- (四) 估价报告对应的估价业务超出估价机构资质等级许可范围的。
- (五) 随意编造估价假设的。
- (六) 估价对象不符合估价目的相应的处分要求的。
- (七) 估价对象范围或者状况界定存在严重错误的。
- (八) 虚构、编造估价对象状况的。
- (九) 估价时点与估价目的不适应或者与有关规定不同且未充分说明理由的。
- (十) 价值类型选择或者价值定义表述存在严重错误的。
- (十一) 虚构、编造可比实例的。
- (十二) 虚构、编造重要估价参数的。

【解读】

2013 理论教材第十二章虽然删除了“估价报告必须要有两名以上 (含两名) 注册房地产估价师签名”的内容, 但新《规范》有明确要求, 《国有土地上房屋征收评估办法》也有明确要求, 因此在此在 2013 年案例考试中, 估价报告中只有一名注册房地产估价师亲笔签名的算错。

【延伸阅读】

《房地产估价机构管理办法》第二十四条从事房地产估价活动的机构, 应当依法取得房地产估价机构资质, 并在其资质等级许可范围内从事估价业务。

一级资质房地产估价机构可以从事各类房地产估价业务。

二级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算以外的房地产估价业务。

三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定以外的房地产估价业务。

暂定期内的三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定、城镇房屋拆迁、在建工程抵押以外的房地产估价业务。

第十一条 (严重质量缺陷) 估价报告中存在下列情形之一的, 为严重质量缺陷: (十条)

(一) 估价依据中未列明估价所依据的必要法律法规和标准, 或者在估价报告分析中没有体现其要求, 或者运用存在严重错误的。

- (二) 理论上适用的估价方法未采用且未充分说明理由的。
- (三) 估价方法选用出现错误的。
- (四) 估价结果报告、估价技术报告中估价方法选用不一致的。
- (五) 估价技术路线确定出现严重错误的。
- (六) 估价基本数据、参数选取出现严重错误或者明显偏离客观实际的。
- (七) 估价方法运用出现严重错误，包括测算过程、计算公式选用、计算结果出现严重错误的。
- (八) 估价报告中的内容前后严重矛盾的。
- (九) 致估价委托人函、估价结果报告、估价技术报告中的估价结果不一致的。
- (十) 对估价结果有重大影响的不确定因素，未在估价假设和限制条件中说明或者披露，也未就该不确定因素对估价结果可能产生影响进行说明的；或者虽然在估价假设和限制条件中说明或披露，但未就该不确定因素对估价结果可能产生影响进行说明的。

附件：房地产估价报告定量评审标准

附件：

房地产估价报告定量评审标准

目 录

表 1 房地产估价报告一般项目评审标准

表 1	房地产估价报告一般项目评审标准
表 1-1	市场法评审标准
表 1-2	收益法评审标准
表 1-3-1	成本法（房地）评审标准
表 1-3-2	成本法（建筑物）评审标准
表 1-3-3	成本法（土地）评审标准
表 1-4-1	假设开发法（现金流量折现法）评审标准
表 1-4-2	假设开发法（传统方法）评审标准
表 1-5	基准地价修正法评审标准
表 2	房地产抵押估价特殊项目评审标准
表 3	房地产估价报告评审工作表
表 3-1	市场法评审工作表
表 3-2	收益法评审工作表
表 3-3-1	成本法（房地）评审工作表
表 3-3-2	成本法（建筑物）评审工作表
表 3-3-3	成本法（土地）评审工作表
表 3-4-1	假设开发法（现金流量折现法）评审工作表
表 3-4-2	假设开发法（传统方法）评审工作表
表 3-5	基准地价修正法评审工作表
表 3-6	房地产抵押估价特殊项目评审工作表