



www.tdexam.com
培训考试 敬请加入

好学教育 (www.5haoxue.net) 参编

2014

**全国房地产估价师
执业资格考试辅导用书**

《房地产估价案例与分析》 命题点全面解读

◎ 建筑考试培训研究中心 组织编写

- ✓ 搜索命题重点
- ✓ 精选热点试题
- ✓ 免费专家答疑
- ✓ 考前重点点拨

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

2014 全国房地产估价师
执业资格考试辅导用书

《房地产估价案例与分析》 命题点全面解读

建筑考试培训研究中心 组织编写

中国铁道出版社

2014年·北京

图书在版编目 (CIP)数据

《房地产估价案例与分析》命题点全面解读/建筑考试培训
研究中心组织编写. —北京:中国铁道出版社,2014.3
2014 全国房地产估价师执业资格考试辅导用书
ISBN 978-7-113-18143-7

I. ①房… II. ①建… 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 039901 号

书 名: 2014 全国房地产估价师执业资格考试辅导用书
《房地产估价案例与分析》命题点全面解读
作 者: 建筑考试培训研究中心

策划编辑: 江新锡 陈小刚
责任编辑: 冯海燕 电话: 010-51873193
编辑助理: 张 瑜
封面设计: 崔 欣
责任校对: 龚长江
责任印制: 郭向伟

出版发行: 中国铁道出版社 (100054, 北京市西城区右安门西街 8 号)
网 址: <http://www.tdpress.com>
印 刷: 北京尚品荣华印刷有限公司
版 次: 2014 年 3 月第 1 版 2014 年 3 月第 1 次印刷
开 本: 787mm×1 092mm 1/16 印张: 17.75 字数: 442 千
书 号: ISBN 978-7-113-18143-7
定 价: 43.00 元

版权所有 侵权必究

凡购买铁道版图书, 如有印制质量问题, 请与本社读者服务部联系调换。电话: (010) 51873174 (发行部)
打击盗版举报电话: 市电 (010) 51873659, 路电 (021) 73659, 传真 (010) 63549480

前 言

建筑考试培训研究中心应广大应试者的迫切要求,组织了一批执业资格考试辅导名师组成房地产估价师执业资格考试辅导用书编写委员会,利用这些考试辅导名师在具体辅导和命题工作中积累的经验,在全面锁定考纲教材变化、准确把握考试新动向的基础上,科学安排知识体系架构,以独特方法全方位剖析试题的真实含义,采用多维的解题方法拓展解题思路的编写理念编写了《2014 全国房地产估价师执业资格考试辅导用书》。

《2014 全国房地产估价师执业资格考试辅导用书》系列丛书的编写体例是:

命题规律解读 通过辅导用书编写委员会对房地产估价师执业资格考试的命题规律的准确定位,深度透视命题规律,帮助应试者理顺备考思路。

命题点解读 一种话题就是一种考点,一段材料就是一段积累。辅导用书编写委员会将房地产估价师执业资格考试的命题要点作了深层次的剖析和总结,帮助应试者有效形成基础知识的提高和升华。

历年考题诠解 辅导用书编写委员会依托历年众多真题,赋予专业讲解,全面引领应试者答题方向,悉心点拨应试者破题技巧,有效突破应试者的思维固态。

热点试题全解 辅导用书编写委员会在编写过程中,遵循考试大纲,结合考试教材,经过潜心研究、精心策划、重点筛选后编写出难易符合考试要求的典型试题,帮助应试者巩固已掌握的知识。

《2014 全国房地产估价师执业资格考试辅导用书》系列丛书的特点是:

“地毯式”搜索命题点——使考点插翅难飞;

“闪电式”速记命题点——把考试当作一场游戏;

“题库式”活用命题点——让命题者无计可施。

建筑考试培训研究中心专门为应试者组成了强大的专家答疑团队,所有应试者都可以通过专家答疑 QQ(1162528052)和答疑网站(www.wybedu.com)提出问题,专家答疑团队接到提问后会在 24 小时内回答应试者的提问。我们更希望应试者通过邮箱给我们提出宝贵意见,以便我们在以后修订时更进一步提高辅导书的价值。

进入考场的那一瞬间,你可能会感到有点紧张,这很正常。放松你的心情,增加信心,我们相信你有能力也有把握将本次考试做到完美。

由于编写时间仓促,书中难免存在疏漏之处,望广大读者和同行不吝赐教。我们衷心希望将建议和意见及时反馈给我们,我们将在以后的工作中予以改正。

最后衷心预祝广大应试者顺利通过考试。

建筑考试培训研究中心

2014 年 3 月

目 录

考试相关情况说明	1
备考复习指南	3
答题方法解读	4
答题卡填涂技巧	6
2007~2012 年度《房地产估价案例与分析》试卷命题点分布	7
第一章 房地产估价文书写作	1
命题规律解读	1
命题点解读	1
第二章 不同类型房地产估价	7
命题规律解读	7
命题点解读	7
历年考题诠解	13
热点试题全解	18
热点试题答案	59
第三章 不同目的房地产估价	66
命题规律解读	66
命题点解读	66
历年考题诠解	73
热点试题全解	126
热点试题答案	245
第四章 房地产咨询顾问服务	264
命题规律解读	264
命题点解读	264

第一章 房地产估价文书写作

命题规律解读

本章的命题规律主要体现在：

- 1. 掌握房地产估价文书的种类及作用。
- 2. 房地产估价报告的构成要素的具体内容及应用是必考的内容应掌握。
- 3. 房地产估价报告的各项写作要求应用在报告中作为指错的依据，考生应注意掌握这方面的内容。
- 4. 房地产估价报告的文字要求也可作为命题点，考生应对相关要求熟悉并掌握。
- 5. 了解估价报告内部审核表的内容构成。

命题点解读

命题点1 房地产估价文书的种类及作用(表 1—1)

表 1—1 房地产估价文书的种类及作用

种 类		作 用
估价委托书		估价机构与估价需求方进行沟通、协商,明确估价目的、估价对象、估价时点等基本事项,以及估价服务收费标准、收费依据、付款方式、估价报告交付日期等估价的其他事项的文书
合同 估价委托	概念	估价委托合同是估价机构在承接一项估价业务时,由估价双方即委托人和估价机构就估价事宜共同签订的书面合同文件
	表现	估价委托合同的作用表现在: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力和义务;③载明估价的有关事项
估价项目 来源和接洽 情况记录	估价业务的来源	一个估价机构的估价业务来源可能会有多种渠道,如来源于银行、企业、政府以及个人等
	接洽情况记录的目的	以便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
估价作业方案		估价机构与估价委托方签订估价委托合同后,估价机构就会拟定估价作业方案,明确本次估价需要解决的主要问题、完成时间及估价人员安排,以保证估价项目能按质、按时完成

续上表

种 类	作 用
估价所需资料清单	估价师在进行估价前,需要就估价对象状况、估价目的列出需要的资料清单,以便顺利、准确地评估估价对象的价值
估价对象实地查勘记录	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
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,是估价机构履行估价委托合同、给予委托人关于估价对象价值的正式答复,也是记述估价过程、反映估价成果的文件及关于估价对象价值的分析报告
估价报告内部审核表	为了规范性完成估价报告的内部审核,需要制定估价报告内部审核表,审核人员可以按照审核表逐一对估价报告进行审核,以保证审核标准的一致性、完整性和规范性
估价中的主要不同意见和估价结果重大修改意见记录	估价中的主要不同意见和估价结果重大修改意见记录有助于估价机构以及估价师今后遇到同样问题时采取相应的解决办法,同时也有利于估价机构和估价师总结估价经验、促进相互学习、提高估价水平和质量
估价报告交接单	估价报告交接单是估价机构完成估价报告向估价委托方出具估价报告或估价师完成估价工作后进行存档时而签署的文书。 估价报告交接单主要载明签收日期、报告数量、交接人等,估价报告交接单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

命题点2 房地产估价报告写作的文字要求(表1—2)

表1—2 房地产估价报告写作的文字要求

项 目	内 容
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
对语句的要求	(1)句子简洁,概括性强。 (2)搭配得当。 (3)逻辑严密
要防止错别字和错漏	特别是一些易混淆的字不能错,另外不要漏字,特别是数字不要缺漏。还有,在内地不应使用繁体字,通用的外文译名不要自己另造译名

命题点3 房地产估价报告的写作要求(表1—3)

表1—3 房地产估价报告的写作要求

项 目	内 容
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

续上表

项 目	内 容
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
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
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
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
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

命题点 4 房地产估价报告的构成要素与写作(表 1—4)

表 1—4 房地产估价报告的构成要素与写作

项 目		内 容
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
房地 产估 价报 告的 写 作	封面的写作	房地产估价报告的封面应写明估价报告名称、估价项目名称、估价委托人、估价机构、注册房地产估价师、估价作业日期及估价报告编号。这里所讲的封面特指估价报告的首页,对于各估价机构为了自身企业形象的推广,对估价报告进行包装设计,印制精美的封面不在此论述范围内
	目录的写作	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,估价报告目录应包括:标题(目录)、注册房地产估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件,其中估价结果报告、估价技术报告还应当出现二级目录,目录中的文字与正文中的文字应一致,目录中的页码与所对应的估价报告正文的页码必须一致
	致估价 委托人函 的写作	致估价委托人函的写作内容应包括:标题(致估价委托人函)、估价委托人(名称或者姓名)、估价目的、估价对象(名称、坐落、范围、规模、用途、权属)、估价时点、价值类型(名称)、估价结果、估价机构盖章、法定代表人或者执行合伙人盖章或者签名、落款日期。对于受函方要写明估价委托人的全称,致函方要署估价机构的全称,致函日期为估价报告出具日期

续上表

项	目	内 容
房地产估价报告的写作	注册房地产估价师声明的写作	(1)我们在本估价报告中陈述的事实,是真实的和准确的。 (2)本估价报告中的分析、意见和结论,是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见、结论,但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。 (3)我们与本估价报告中的估价对象没有(或有已载明的)利害关系,也与有关当事人没有(或有已载明的)个人利害关系或偏见。 (4)我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。 (5)我们已(或没有)对与本估价报告中的估价对象进行了实地查看,并应列出对估价对象进行了实地查看的注册房地产估价师的姓名。 (6)没有人对本估价报告提供了重要专业帮助(若有例外,应说明提供重要专业帮助者的姓名)。 (7)其他需要说明的事项
	估价的假设和限制条件的写作	依据《房地产估价规范》附录,在估价的假设和限制条件中,要说明:①本次估价的假设前提;②未经调查确认或无法调查的资料;③估价中未考虑的因素和一些特殊处理及其可能的影响;④本估价报告使用的限制条件。 估价假设和限制条件的写作应注明:①必须披露对估价结果有重大影响的事项或者因素,并就其对估价结果的影响进行说明;②估价假设必须具有针对性;③估价假设应按照“合法、必要、合理、有依据”进行说明;④不能随意编造对估价结果有直接影响的估价假设
	估价结果报告的写作	估价结果报告应记载以下事项:①标题;②估价委托人;③估价机构;④估价对象;⑤估价目的;⑥估价时点;⑦价值定义;⑧估价依据;⑨估价原则;⑩估价方法;⑪估价结果;⑫估价人员;⑬估价作业日期;⑭估价报告使用期限
	估价技术报告的写作	房地产估价技术报告应包括以下内容:①估价对象实物状况描述与分析;②估价对象权益状况描述与分析;③估价对象区位状况描述与分析;④市场背景描述与分析;⑤最高最佳利用分析;⑥估价方法适用性分析;⑦估价测算过程;⑧估价结果确定

命题点 5 估价委托合同的内容

(1)委托人和估价机构的基本情况,如委托人的名称或者姓名和住所,估价机构的名称、资质等级和住所。

(2)负责本估价项目的注册房地产估价师,包括注册房地产估价师的姓名和注册号。每个估价项目应至少明确一名能够胜任该项目估价工作的注册房地产估价师担任项目负责人。

(3)本估价项目的估价基本事项,包括估价目的、估价对象、估价时点和价值类型。

(4)委托人应提供的估价所需资料,包括资料的目录和数量,如委托人应向估价机构提供估价对象的权属证明、历史交易价格、运营收入和费用、开发成本以及有关会计报表等资料。

(5)估价过程中双方的权利和义务,如估价机构和注册房地产估价师应保守在估价活动中知悉的委托人的商业秘密,不得泄露委托人的个人隐私;委托人保证所提供的资料是合法、真

实、准确和完整的,没有隐匿或虚报的情况,应协助注册房地产估价师对估价对象进行实地查勘,搜集估价所需资料。

(6)估价费用及收取方式。

(7)估价报告及其交付,包括交付的估价报告类型、份数以及估价报告交付期限、交付方式等。例如,交付的估价报告是鉴证性报告还是咨询性报告,是仅提供估价结果报告还是既提供估价结果报告又提供估价技术报告。在确定估价报告交付期限时,应保证有足够的时间以保质完成该估价项目,不能“立等可取”。

(8)违约责任。

(9)解决争议的方法。

(10)其他需要约定的事项。

此外,在估价委托合同中还应注明估价委托合同签订日期。

命题点6 估价所需资料清单的类型

(1)对房地产价格有普遍影响的资料。

(2)对估价对象所在地区的房地产价格有影响的资料。

(3)相关实例资料。

(4)反映估价对象状况的资料。

命题点7 估价作业方案的内容

(1)拟采用的估价技术路线和估价方法。

(2)拟定资料收集渠道。资料获取渠道可以通过:①请委托人提供;②估价人员实地查勘;③询问中介机构、房地产业务当事人及其亲朋、邻居等知情人士;④查阅估价机构自己的资料库;⑤查阅政府有关部门的资料;⑥查阅有关报刊或登陆有关网站等。

(3)预计需要的时间、人力和经费。

(4)估价作业步骤和时间进度安排。

命题点8 估价对象实地查勘记录(表1—5)

表1—5 估价对象实地查勘记录

项 目	内 容
住宅房地产 实地查勘记录	(1)住宅房地产实地查勘的重点内容:①估价对象位置、四至、楼盘名称;②估价对象建筑结构、户型结构、楼层;③估价对象通风、采光、噪声状况;④估价对象周边景观及配套设施状况;⑤估价对象类型,如属于住宅小区、大院、单体楼等;⑥估价对象使用状况,如目前是自用、空置、出租等;⑦估价对象设施及管理状况;⑧估价对象内部装修状况;⑨估价对象实地查看时间、人员、联系方式。 (2)住宅房地产实地查看记录表示例
经营性房地产 实地查勘记录	(1)经营性房地产实地查勘内容:①估价对象位置、四至;②估价对象建筑规模、结构、楼层、地下室;③估价对象周边的商业繁华程度,如距商业中心的距离、规模、客流量、主要商业物业等;④估价对象周边办公集聚度,如距商务中心和政府部门距离、规模、主要写字楼物业等;⑤估价对象周边交通便捷度,如距主要干道和地铁的距离、公交线路规模等;⑥估价对象周边公共配套设施;⑦估价对象使用状况,如目前是自用、空置、出租等;⑧估价对象内部设施及物业管理状况;⑨估价对象内部装修状况;⑩估价对象实地查看时间、人员、联系方式。 (2)经营性房地产实地查勘时间、人员、联系方式

续上表

项 目	内 容
工业房地产 实地查勘记录	(1)估价对象位置、四至、名称。 (2)估价对象建筑结构、楼层、跨度、成新率。 (3)估价对象占地面积、容积率。 (4)估价对象具体用途、类型,如属于普通生产车间、腐蚀性生产车间、非生产车间等。 (5)估价对象周边交通便捷度。 (6)估价对象工业集聚度。 (7)估价对象周边基础设施及公共配套设施状况。 (8)估价对象使用状况,如目前是自用、空置、出租等。 (9)估价对象内部设施状况。 (10)估价对象内部装修状况。 (11)估价对象实地查看时间、人员、联系方式
在建工程实地 查勘记录	(1)在建工程实地查勘内容:①估价对象名称、位置、四至;②估价对象建筑面积、用地面积;③估价对象规划许可证、施工许可证、设计单位、施工单位;④估价对象开工日期、预计完成时间;⑤估价对象建筑结构、层高、楼层数;⑥估价对象实际进度;⑦估价对象周边商业繁华度;⑧估价对象周边交通便捷度;⑨估价对象周边基础设施及公共配套设施状况;⑩估价对象实地查勘时间、人员、联系方式。 (2)在建工程实地查勘记录表示例

命题点9 估价报告内部审核表的内容构成

(1)估价报告的完整性:主要按照《房地产估价规范》要求审核报告的各项要件是否齐全,如封面、目录、致委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件等是否齐全。

(2)估价的假设和限制条件:主要审核假设条件是否必要、充分、合理、有依据。限制条件是否具有针对性。

(3)估价目的及价值定义:主要审核表述是否准确、全面、清晰、具体。

(4)估价对象的界定、描述和分析:主要审核对估价对象的界定是否准确,对区位、权益、实物状况的描述是否全面、客观、翔实。

(5)市场背景分析:主要审核对宏观房地产市场、估价对象细分房地产市场及价值影响因素的分析是否全面、透彻、针对性强。

(6)最高最佳使用分析:主要审核对最高最佳使用的判断是否正确,分析是否透彻、具体,是否有合法的依据。

(7)估价方法选用:主要审核选用方法是否全面、恰当,对理论上适用于估价对象的方法不选用的,充分说明了理由,选用的,简述了道理。

(8)数据来源与确定、参数选取与运用及计算过程:主要审核数据来源是否依据充分或理由充足,参数选取是否客观、合理,在理论和现实上是否有说服力,有必要的分析和过程,计算过程详细、完整、严谨、正确。

(9)估价结果确定及结论表述:主要审核估价结果的确定是否有充分依据,结论表述是否清晰、全面、理由充分,致委托人函、结果报告、技术报告中的估价结果是否一致。

(10)估价报告的规范性、文字表述:主要审核报告名称、格式、用语是否规范,引用的法规、标准是否正确,文字表达是否简洁、流畅、严谨、前后一致、逻辑性强、无错别字、漏字。

(11)审核结论。

第二章 不同类型房地产估价

命题规律解读

本章的命题规律主要体现在：

- 1. 居住房地产及其估价的特点可能会作为命题点在考试中出现，应熟悉。
- 2. 影响居住房地产价格的因素是考生应重点掌握的内容。
- 3. 采用市场法、成本法、收益法对居住房地产进行估价，及其技术路线都是命题的重点，应掌握。
- 4. 商业房地产估价的特点和主要区位状况、实物状况的影响因素，可能会以选择题的形式出现在考试中，考生应了解。
- 5. 商业房地产如何选用估价方法及其技术路线都是很好的命题素材。
- 6. 影响商务办公房地产估价的因素及其估价特点是很重要的内容，考生应掌握。
- 7. 商务办公房地产选择收益法、市场法、成本法进行估价的具体应用，及其技术路线是命题的重点，有可能出现在今年的考题中。
- 8. 餐饮房地产估价方法的选用及技术路线是考生应熟悉的内容。
- 9. 采用收益法、市场法、成本法对工业房地产进行估价时，具体的估价特点也可能成为考试的重点。

命题点解读

命题点 1 房地产按照估价对象的用途进行的分类(表 2—1)

表 2—1 房地产按照估价对象的用途进行的分类

项 目	内 容
居住房地产	包括普通住宅、高档公寓和别墅等
商业房地产	包括商业店铺、百货商场、购物中心、超级市场、批发市场等
办公房地产	包括商务办公楼(俗称写字楼)、行政办公楼等
旅馆房地产	包括宾馆、饭店、酒店、度假村、旅店、招待所等
餐饮房地产	包括酒楼、美食城、餐馆、快餐店等
娱乐房地产	包括游乐场、娱乐城、康乐中心、俱乐部、夜总会、影剧院、高尔夫球场等
工业房地产	包括厂房、仓库等
农业房地产	包括农地、农场、林场、牧场、果园、种子库、拖拉机等、饲养牲畜用房等
特殊用途房地产	包括车站、机场、码头、医院、学校、博物馆、教堂、寺庙、墓地等
综合房地产	是指具有上述两种以上(含两种)用途的房地产

命题点2 居住房地产估价(表2—2)

表2—2 居住房地产估价

项 目		内 容
居住房地产的特点		(1)单宗交易规模较小,但市场交易量十分巨大。 (2)具有较强的相似性、可比性。 (3)不同类型住房价格内涵差异明显。
影响居住房地产价格的因素		影响居住房地产价格的因素很多,既包括城市经济发展水平、城市规划、产业政策与导向、住宅市场供求状况等宏观因素,也包括住宅的区位状况、实物状况等微观因素。但就同一城市而言,影响住宅价格的宏观因素基本一致,因此估价主要关注住宅的区位状况和实物状况对住宅价格的影响。 (1)影响居住房地产价格的主要区位状况:位置;交通条件;生活服务设施;教育配套设施;环境质量。 (2)影响居住房地产价格的主要实物状况:建筑结构、类型和等级;设施与设备;建筑质量;装修。
居住房地产估价的常用方法	市场法	市场法是居住房地产估价最常用的方法,主要用于各种类型的商品房、房改房、经济适用住房转让价格的评估,也可用于为商品房预售价格定位而进行的估价。
	成本法	成本法也常用于居住房地产的估价,在居住房地产的抵押价值评估时,出于安全、保守的考虑常会用到成本法,此外居住房地产的拆迁估价以及在建工程的估价往往也应用成本法。
	收益法	采用收益法对居住房地产估价相对较少,主要用于出租型的居住房地产,如公寓等居住房地产。
居住房地产估价的技术路线及难点处理	商品房估价的技术路线及难点处理	在涉及商品住宅拆迁、商品房预售定价业务时,常常会遇到商品房的整体估价,即整幢或数幢商品房估价。由于整幢商品房的成交个案很少,实例的选择范围很小,甚至可能找不到合适的可比实例,其估价技术路线相对比较复杂,通常采用从个体到整体的估价思路来解决,即选择某一基准层的某套住宅作为待估对象,选取与待估对象类似的成交实例,利用市场法修正测算出该套住宅的价格,然后采用类比法,经过楼层、朝向、景观、成交建筑面积、户型等的修正,得出各层、各幢商品住宅的价格。
	房改房、经济适用房估价的技术路线及难点处理	房改房、经济适用房估价的技术路线与商品房相类似,不同的一点是要考虑土地出让金或土地收益的扣除问题。利用市场法估价时,先估算估价对象的市场价值,再扣除应向政府缴纳的土地使用权出让金或土地收益。利用成本法估价时,应评估估价对象不含土地出让金下的房屋重新购建价格。

命题点3 商业房地产估价(表2—3)

表2—3 商业房地产估价

项 目	内 容
概 念	商业房地产是指用于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身服务、休闲等经营用途的房地产。

续上表

项 目		内 容
种 类		狭义的商业房地产主要指用于零售业、批发业的房地产,主要包括百货店、商场、购物中心、商业店铺、超级市场、批发市场、便利店、专卖店、仓储商店等。 广义的商业房地产既包括零售业、批发业的房地产,还包括酒店、餐饮、娱乐休闲、商务办公等房地产
商业房地 产特点	收益性	收益和获利方式大致分为两类:一类是房地产开发商开发后直接销售、投资转卖,这类商业房地产多为小区级零星商铺、街铺,其特点表现为分散、体量小及经营档次在中档以下,这种商业房地产获利方式从严格意义上讲仍属于房地产开发范畴,主要获取开发利润;另一类则是长期投资经营,有开发商自营、业主自营、出租给他人经营等方式,这类包含各种体量商业房地产
	经营内容多, 业态多样	对商业房地产估价时需要区分其不同的经营内容,根据不同经营内容分别进行估价测算
	出租、转租经 营多,产权 分散复杂	在进行商业房地产估价时要调查清楚产权状况,分清估价价值定义是出租人权益评估还是承租人权益评估,避免有的估价委托人仅是承租人,却以房地产产权人的身份委托
	装修高档 且复杂	为了营造舒适宜人的购物消费环境,商业房地产通常会有相对高档的装修,而且形式各异,估价时需要准确单独估算其价值。在估价时应充分分析现有装修状况能否有效利用
	垂直空间 价值衰减性 明显	商业房地产的价值在垂直空间范围内表现出明显的衰减性。一般说,商业物业的价值以底层为高(高层商业物业顶层有景观等因素,比较特殊),向上的方向其价值呈现快速的衰减,越到后面,价值衰减则越慢。这是因为底层对于消费者而言具有最便捷的通达度,不需要借助于垂直方面的交通工具。而向上的楼层需要借助垂直交通工具,通达的便捷度随之减弱
影响商业房地产 价格的因素		(1)影响商业房地产价格的主要区位状况:地段繁华程度、交通条件、临街状况、楼层。 (2)影响商业房地产价格的主要实物状况:建筑品质及内部格局、净高、面积、装饰装修、无形价值
商业房地 产估价 的常用 方法	市场法	商业房地产的转售转租比较频繁,特别是小型商铺更是如此,因此较易获得比较实例,所以在商业房地产估价时,市场法也可以是一种常用方法
	成本法	在有些估价业务中,例如商业房地产的抵押估价,或是对将要转变用途的房地产进行估价时,也会用到成本法作为辅助方法
	收益法	商业房地产的价值体现在其获取收益能力的大小上,所以收益法是商业房地产估价最为常用的方法之一,它是以预期收益原理为基础,其主要的工作是测算商业房地产的净收益和收益率,在具体操作过程中要根据不同商业业态、类型区别对待
商业房地产估价 的技术路线及 难点处理		(1)不同经营方式商业房地产估价的技术路线及难点处理。 (2)不同规模商业房地产估价的技术路线及难点处理。 (3)空置、烂尾商业房地产估价的技术路线及难点处理

命题点 4 商务办公房地产估价(表 2—4)

表 2—4 商务办公房地产估价

项 目		内 容
概 念		商务办公楼,俗称写字楼,是指用于公司或企业从事各种业务经营活动的建筑物及其附属设施和相关场地。写字楼的业主往往以行之有效的物业管理,以出租经营的方式达到房地产保值、增值和收益的目的。写字楼的使用者是指能够支付租金的,进行管理、技术、专业服务和文书处理的经济实体,如金融机构、贸易、咨询服务公司
分 类		按使用功能的不同,可将写字楼分为:①单纯型写字楼,即写字楼基本上只有办公一种功能,没有其他功能(如展示厅、餐饮等);②商住型写字楼,这种写字楼既提供办公又提供住宿,其中一种是办公室内有套间可以住宿,另一种是楼的一部分是办公,楼的另一部分是住宿;③综合型写字楼,指以办公为主,同时又有其他多种功能,如公寓、餐饮、商场、展示厅等的写字楼,但其中用作办公部分的面积最多。 按写字楼所处的位置、自然或质量状况和收益能力可将写字楼分为甲、乙、丙三个档次:①甲级写字楼,这类写字楼具有优越的地理位置和交通环境,建筑物的物理状况优良,建筑质量达到或超过有关建筑条例或规范的要求,其收益能力能与新建成的写字楼建筑相媲美。甲级写字楼通常有完善的物业管理服务,包括 24 小时的维护及保安服务。②乙级写字楼,它具有良好的地理位置,建筑物的物理状况良好,建筑质量达到有关建筑条例或规范的要求,但建筑物的功能不是最先进的(有功能陈旧因素影响),有自然磨损存在,收益能力低于新落成的同类建筑物。③丙级写字楼,指已使用的年限较长,建筑物在某些方面不能满足新的建筑条例或规范的要求
特 点		(1)所处区位好,规模大。 (2)多为现代化的高层建筑,功能齐全、配套设施完善。 (3)出租经营为主,多由专业物业管理企业管理
影响商务办公房地产价格的因素		(1)影响商务办公房地产价格的主要区位状况:集聚程度、交通条件、周边环境、楼层。 (2)影响商务办公房地产价格的主要实物状况:外观形象、内部装修、设备、设施、智能化程度、物业管理水平、租户类型
商务办公房地产估价的常用方法	市场法	商务办公房地产的转售转租也比较频繁,因此较易获得可比实例,所以市场法也是商务房地产估价的一种常用方法
	成本法	在商务办公房地产的抵押估价时,出于安全、保守的考虑也会用到成本法作为辅助估价,此外在建工程的评估往往应用成本法
	收益法	由于商务办公房地产通常采用出租经营,因此收益法是商务办公房地产估价最为常用的方法之一

命题点5 旅馆房地产估价(表2—5)

表2—5 旅馆房地产估价

项 目	内 容
旅馆房地产的估价特点	(1)转让少且一般为整体转让。 (2)功能多样。 (3)一次性投资大、投资回收期较长、经营风险较大。 (4)价值主要体现在接待客户类型及其能力
影响旅馆房地产价格的主要因素	(1)影响旅馆房地产价格的主要区位状况:交通条件、周围环境。 (2)影响旅馆房地产价格的主要实物状况:设备设施和用具、经营管理
旅馆房地产估价方法的选用	(1)收益法:酒店类房地产具有一次性投资较大、经营风险相对较大及投资回收期较长的特点,其通用性、可分割转让性较差,因此市场整体转让成交的实例较少,而且其有经营收益,因此对酒店房地产进行估价时,一般选用收益法。收益法是旅馆房地产估价最为常用的方法之一,其主要的工作是测算旅馆房地产的经营净收益和收益率。在具体操作过程中要根据不同类型、档次、功能而区别对待。 (2)市场法:由于旅馆房地产一般较少在市场上转让,因此较难获取交易实例,市场法主要用于客房价格、其他功能用房租金的估算

命题点6 餐饮房地产估价(表2—6)

表2—6 餐饮房地产估价

项 目	内 容
餐饮房地产的分类	餐饮房地产根据其经营的规模、档次、经营特点可分为酒楼、连锁快餐店、小吃店等
餐饮房地产的特殊性	(1)地段选择的差异性。 (2)营业收入的差异性
餐饮房地产估价的技术路线及难点处理	餐饮房地产的估价技术路线与估价方法的选用与商业房地产、酒店基本类似,但由于餐饮房地产的经营性特点,其收入既有房地产所贡献的,更有非房地产因素贡献的,因此利用收益法估价时,净收益的测算中需要剥离非房地产带来的收益,而如何剥离非房地产带来的收益是餐饮房地产估价的难点。方法之一是通过商业利润进行剥离,商业利润包括平均商业利润和超额商业利润;即当估价对象获取的利润率高于社会平均商业利润率时,两者之差为其获取的超额利润率,此时在净收益的求取时既扣除平均商业利润也扣除超额利润。方法之二是利用平均商业利润测算估价对象的客观收益,剥离非正常经营收入

命题点7 工业房地产估价(表2—7)

表2—7 工业房地产估价

项 目	内 容
工业房地产及其估价特点	(1)涉及的行业多。 (2)非标准厂房多,建筑工程造价相差大。

续上表

项 目	内 容
工业房地产及其估价特点	(3)要区分设备和建筑物的造价。 (4)厂房使用寿命受腐蚀性影响大
影响工业房地产价值的主要因素	(1)影响工业房地产价值的主要区位状况:交通条件、基础设施、地理位置。 (2)影响工业房地产价值的主要实物状况:用地面积与形状、地质和水文条件、房地产用途
工业房地产估价的常用方法	(1)成本法:工业房地产估价时采用较多的是成本法。标准厂房较易确定统一的重置价格,从而可以制定当地统一重置价格表,非标准厂房的重置价格的确定则有两个主要途径:一是参考预算价格计算,二是利用标准厂房的重置价格表,根据跨度、柱距、高度等修正,修正参数由经验得出。 (2)市场法:工业房地产通常缺少同类房地产的交易实例,特别是非标准厂房,更是不易在同一供需圈内找到符合条件的可比实例,所以一般不具备采用市场法估价的条件。但在一些新兴工业地带,往往有较多的标准厂房,这些标准厂房的租售实例(特别是出租实例)通常较多,可以考虑采用市场法估价。 (3)收益法:如果可以从企业的总收益中剥离出房地产的收益,则可以考虑采用收益法估价,但这种剥离通常有一定的难度,特别是难以准确区分厂房和设备各自产生的收益

命题点 8 特殊用途房地产估价(表 2—8)

表 2—8 特殊用途房地产估价

项 目	内 容
停车 库的 估价	地下停 车库特点 (1)权属比较特殊。 (2)计量单位比较特殊。 (3)日常管理和服务相对特殊
	地下停车 库的价格特点 (1)价格往往和车位数挂钩,和最初原始投入的紧密程度较低。 (2)同一地区单位价格不会出现较大的变化。 (3)价格受地上房地产租售状况的影响较大
加油 站的 估价	一般特点 (1)位置极其重要并且分布离散性较强。 (2)经营的个性差异显著。 (3)存在成品油特许经营权带来的超额利润
	加油站常见的估价方法和技术路线 目前加油站市场交易实例还不多见,加油站估价一般难以采用市场法,由于加油站是在经营期间有持续性收益的经营型房地产,因此一般主要采用收益法估价,此外也可以利用成本法作为估价的辅助方法。 采用收益法评估加油站房地产价格时关键是净收益的测算,加油站的营业利润中包含了房地产产生的收益、正常经营的商业利润和成品油特许经营权的超额利润,因此应在净收益的计算中扣除正常经营的商业利润和成品油特许经营权的超额利润