

2014

执业资格考试丛书



考试用书

全国**房地产估价师**
执业资格考试通关必备

房地产估价理论与方法

复习指南及模拟试题

主编 韩国波 李会联

中国建筑工业出版社

2014 执业资格考试丛书

全国房地产估价师执业资格考试通关必备

房地产估价理论与方法 复习指南及模拟试题

主 编 韩国波 李会联

副主编 潘天泉 滑 海 杨 光

中国建筑工程工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价理论与方法复习指南及模拟试题/韩国波,
李会联主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2014. 5
(全国房地产估价师执业资格考试通关必备)
ISBN 978-7-112-16799-9

I. ①房… II. ①韩…②李… III. ①房地产价格—估
价—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 088650 号

本书是《全国房地产估价师执业资格考试通关必备》(2014 年版)丛书之一,根据
考试大纲和教材编写而成。主要包括考点精析、历年真题和模拟试题三部分。考
点精析部分列出了考纲要求、重要考点、易混淆点辨析,为便于考生检测,还附有相
应考题和典型习题。历年真题和模拟试题部分不仅给出了答案,对大多数有一定难度
的考题还进行了详细解析,以加深考生对相关内容的理解。

本书可供参加 2014 全国房地产估价师考试的考生参考。

* * *

责任编辑:封毅 毕凤鸣 周方圆
责任设计:张虹
责任校对:姜小莲 党蕾

2014 执业资格考试丛书
全国房地产估价师执业资格考试通关必备
房地产估价理论与方法复习指南及模拟试题

主 编 韩国波 李会联
副主编 潘天泉 滑海 杨光

*

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
北京红光制版公司制版
北京富生印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 20½ 字数: 500 千字
2014 年 5 月第一版 2014 年 5 月第一次印刷

定价: 45.00 元

ISBN 978-7-112-16799-9
(25581)

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

策 划 人：赵 林

主 编：韩国波 李会联

副 主 编：潘天泉 滑 海 杨 光

编委会成员：曾 佳 黄万新 王志丽 高丽娜 崔彩云

华玲玲 于 臻 李永飞 李 楠 冉小英

杨建平 许 娜 柳 锋 何 燕 卫赵斌

目 录

第一部分 考点精析	1
第一章 房地产估价概论.....	2
第二章 房地产及其描述	24
第三章 房地产价格和价值	46
第四章 房地产价格影响因素	68
第五章 房地产估价原则	80
第六章 比较法及其应用	96
第七章 收益法及其运用.....	121
第八章 成本法及其运用.....	152
第九章 假设开发法及其运用.....	184
第十章 长期趋势法及其运用.....	202
第十一章 地价评估和地价分摊.....	212
第十二章 房地产估价程序.....	235
第二部分 历年真题	257
2012 年真题	258
2012 年真题答案及解析	265
第三部分 模拟试题	273
模拟试题一.....	274
模拟试题一答案及解析.....	281
模拟试题二.....	291
模拟试题二答案及解析.....	298
模拟试题三.....	307
模拟试题三答案及解析.....	313

第一部分 考点精析

第一章 房地产估价概论

一、考试目的和考试大纲要求

（一）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的含义、特点和必要性，现实中对房地产估价的各种需要，房地产估价的要素，房地产估价职业道德，以及我国房地产估价行业发展状况的了解、熟悉和掌握程度。

（二）考试大纲要求

1. 熟悉房地产估价的含义；
2. 掌握房地产估价的特点；
3. 熟悉房地产估价的必要性；
4. 掌握房地产抵押的需要；
5. 掌握房地产征收的需要；
6. 了解房地产征用的需要；
7. 掌握房地产税收的需要；
8. 掌握房地产司法拍卖的需要；
9. 熟悉房地产分割的需要；
10. 掌握房地产损害赔偿的需要；
11. 了解房地产保险的需要；
12. 熟悉房地产转让和租赁的需要；
13. 掌握国有建设用地使用权出让的需要；
14. 熟悉企业有关经济行为的需要；
15. 了解房地产行政管理的需要；
16. 了解其他方面的需要；
17. 熟悉估价当事人；
18. 掌握估价目的；
19. 掌握估价对象；
20. 熟悉价值时点；
21. 掌握价值类型；
22. 熟悉估价原则；
23. 熟悉估价程序；
24. 熟悉估价依据；
25. 熟悉估价假设；
26. 熟悉估价方法；

- 27. 熟悉估价结果；
- 28. 掌握房地产估价师职业道德；
- 29. 熟悉中国房地产估价行业发展。

二、重要考点

（一）对房地产估价的基本认识

1. 房地产估价的含义

本书所讲的房地产估价，是专业房地产估价。在弄清什么是专业房地产估价之前，有必要弄清它与非专业房地产估价的区别。

（1）与非专业房地产估价相比，专业房地产估价的特点

①它是专业估价机构和专业估价人员完成的。专业估价机构是指具备足够数量的专业估价人员等条件，专门从事有关估价活动的单位。专业估价人员是指具有估价专业知识和经验，专门从事有关估价活动的个人。

②它提供的是专业意见。专业估价提供的意见不是用直觉或者仅凭经验得出的，而是按照严谨的程序，采用科学的方法，经过审慎的分析、测算和判断得出的，较客观合理。

③它具有公信力。专业估价由于是专业估价机构和专业估价人员完成、估价结果较客观合理，所以具有证明效力，能使人们信服、认可或接受。

④它实行有偿服务。专业估价是接受他人委托而提供的一种有偿服务，要向委托人收取一定的费用。

⑤它要承担法律责任。专业估价机构和专业估价人员要对其提供的估价结果等专业意见负责，违反有关规定的，不仅会被责令限期改正，还会依法受到行政处罚，承担民事赔偿责任，甚至被追究刑事责任。

（2）专业房地产估价的概念

简要地说，专业房地产估价是指房地产估价机构接受他人委托，选派注册房地产估价师对房地产的价值或价格进行分析、测算和判断并提供相关专业意见的活动。较具体地说，它是房地产估价机构接受他人委托，选派注册房地产估价师，为了特定目的，遵循公认的原则，按照严谨的程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用科学的方法，对特定房地产在特定时间的特定价值或价格进行分析、测算和判断并提供相关专业意见的活动。

通常把上述概念中的特定目的，称为估价目的；公认的原则，称为估价原则；严谨的程序，称为估价程序；依据的有关法规、政策和标准，称为估价依据；合理的假设，称为估价假设；科学的方法，称为估价方法；特定房地产，称为估价对象；特定时间，称为价值时点；特定价值或价格，称为价值类型。上述概念所涉及的房地产估价机构、注册房地产估价师和委托人，统称为估价当事人；分析、测算和判断出的特定价值或价格以及提供的相关专业意见，简称估价结果。因此，估价当事人、估价目的、估价对象、价值时点、价值类型、估价原则、估价程序、估价依据、估价假设、估价方法和估价结果，可以说是房地产估价的要素。其中，估价目的、估价对象、价值时点和价值类型是在分析、测算和判断价值或价格之前需要确定的几个最主要的要素，因此又被称为估价基本事项。

2. 房地产估价的特点

- (1) 房地产评估本质上是评估房地产的价值而不是价格；
- (2) 房地产估价应是模拟市场定价而不是代替市场定价；
- (3) 房地产估价是提供价值意见而不是作价格保证；
- (4) 房地产估价难免有误差但误差应在合理范围内；
- (5) 房地产估价既是科学又是艺术。

3. 房地产估价的必要性

(1) 专业估价存在的基本前提

一种财产只有同时具有独一无二和价值较大两个特性，才真正需要专业估价。这是因为：①一种财产如果不具有独一无二的特性，相同的很多，价格普遍存在、人人皆知，或者一般人依照通常方法（如通过简单比较）便可以得知，就不需要专业估价；②一种财产虽然具有独一无二的特性，但如果其价值不够大，委托专业机构估价的花费与财产本身的价值相比较，甚至超过财产本身的价值，委托专业机构估价显得不经济，则一般也不需要专业估价。

(2) 房地产需要专业估价

国际上，一般把估价专业划分为房地产、古董和艺术品、矿产、机器设备、企业价值、无形资产等几大类。就房地产来说，不仅房地产具有独一无二和价值较大两个特性，而且房地产市场是典型的不完全市场，有许多阻碍房地产价格合理形成的因素，所以房地产难以自动形成适当的价格，从而需要估价师进行“替代”市场的估价。房地产估价有助于将房地产价格导向正常化，促进房地产公平交易，建立合理的房地产市场秩序。

(3) 房地产估价在估价行业中占主体

房地产估价不仅必要，而且在估价行业中占主体。这是因为：①房地产“量大面广”，其他财产相对较少；②房地产需要估价的情形较多，其他财产需要估价的情形相对较少；③房地产估价还普遍提供房地产咨询服务，其他财产估价主要限于价值评估本身。

(二) 对房地产估价的各种需要

1. 房地产抵押的需要

房地产抵押是指债务人或者第三人不转移对房地产的占有，而是将该房地产作为履行债务的担保，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形时，债权人有权依照法律的规定以该房地产折价或者以拍卖、变卖该房地产所得的价款优先受偿。

房地产抵押对房地产估价的需要，归纳起来主要有下列 5 种：

(1) 初次抵押估价，即将没有抵押的房地产抵押的，对该房地产的抵押价值进行评估。

(2) 再次抵押估价，即将已抵押的房地产再次抵押的，对该房地产的抵押价值进行评估。《担保法》第三十五条规定：“财产抵押后，该财产的价值大于所担保债权的余额部分，可以再次抵押，但不得超出其余额部分。”

(3) 续贷抵押估价，即抵押贷款到期后继续以该房地产向同一抵押权人抵押贷款的，对该房地产的抵押价值进行评估。

(4) 抵押期间估价，即根据监测抵押房地产市场价格变化、掌握抵押价值变化情况以及相关信息披露的需要，定期或在房地产市场价格变化较快时，对抵押房地产的市场价格

或市场价值、抵押价值等进行重新评估。

(5) 抵押房地产处置估价，即债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，需要将抵押房地产折价或者拍卖、变卖的，为折价或者拍卖、变卖提供相关价值参考依据，对该房地产的市场价值等进行评估。

2. 房地产征收征用的需要

被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。具体地说，被征收人选择货币补偿的，要对被征收房屋的价值进行评估，为确定货币补偿金额提供依据；被征收人选择房屋产权调换的，要对被征收房屋的价值和用于产权调换房屋的价值进行评估，为计算被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价（以下简称产权调换差价）提供依据，即：

产权调换差价 = 被征收房屋价值 - 用于产权调换房屋价值

在房地产征收征用中不仅需要评估房地产价值和租金，有时还需要评估因征收征用房地产造成的家具、家电、机器设备、物资等动产的搬迁费用、临时安置费用和停产停业损失。

3. 房地产税收的需要

中国目前与房地产有关的税种共 10 个，其中有 5 个是专门针对房地产设置的税种，分别是房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、契税、土地增值税，另外 5 个是具有普遍调节功能的税种，分别是营业税、城市维护建设税、企业所得税、个人所得税、印花税。这些税种中，除城镇土地使用税和耕地占用税因按照占地面积实行从量定额征收而不需要房地产估价外，其他税种在一定程度上都需要房地产估价。

4. 房地产司法拍卖的需要

人民法院强制拍卖房地产，需要评估被拍卖房地产的市场价值，为人民法院确定拍卖保留价提供参考依据。

5. 房地产分割的需要

房地产通常是家庭财产的最主要部分，离婚、继承遗产、分家等通常涉及房地产分割。一般是采取折价或者拍卖、变卖的方式，然后对折价或者拍卖、变卖取得的价款予以分割。

6. 房地产损害赔偿的需要

房地产损害赔偿的类型多种多样，包括：

(1) 因使他人房地产遭受污染，造成他人房地产价值减损的。例如，房地产受到噪声、辐射污染，房地产中的土壤、水、空气受到污染，房地产受到经常振动的影响等。

(2) 因修改城乡规划给房地产权利人等的合法权益造成损失的。《城乡规划法》第五十条规定：“在选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证发放后，因依法修改城乡规划给被许可人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。经依法审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图不得随意修改；确需修改的，城乡规划主管部门应当采取听证会等形式，听取利害关系人的意见；因修改给利害关系人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。”

(3) 因新建建筑物影响了相邻建筑物的通风、采光、日照、视野等，造成相邻房地产价值减损的。《民法通则》第八十三条规定：“不动产的相邻各方，应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理给水、排水、通行、通风、采光等方面的

相邻关系。给相邻方造成妨碍或者损失的，应当停止侵害，排除妨碍，赔偿损失。”

(4) 因工程施工不慎使邻近建筑物受损，造成邻近房地产价值减损的。

(5) 因工程质量缺陷造成房地产价值减损或者给购房人造成损失的。例如，预售的商品房在交付使用后发现存在工程质量问题（如墙体开裂，层高、室内空气质量等不符合国家标准）。

(6) 因未能履约（如未按照合同约定如期供货、供款等）使他人工程停缓建，给他人造成损失的。

(7) 因对房地产权利行使不当限制，如错误查封，给房地产权利人造成损失的。

(8) 因异议登记不当，造成房地产权利人损害的。《物权法》第十九条规定：“异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。”

(9) 因非法批准征收、使用土地，给当事人造成损失的。《土地管理法》第七十八条规定：“无权批准征收、使用土地的单位或者个人非法批准占用土地的，超越批准权限非法批准占用土地的，不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的，或者违反法律规定的程序批准占用、征收土地的，其批准文件无效”，“非法批准征收、使用土地，对当事人造成损失的，依法应当承担赔偿责任”。

(10) 其他房地产损害赔偿。例如，《物权法》第九十二条规定：“不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的，应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害；造成损害的，应当给予赔偿。”

上述各种房地产损害需要评估被损害房地产的价值减损额和相关经济损失，为和解、调解、仲裁、诉讼等确定赔偿或补偿金额提供参考依据。

7. 房地产转让和租赁的需要

在房地产买卖中对估价有多种需要，包括为卖方确定要价提供参考依据，为买方确定出价提供参考依据，为买卖双方协商成交价提供参考依据；需要评估的价值或价格也有多种，包括拟买卖的房地产的市场价值、买方可承受的最高价、卖方可接受的最低价。

在房地产租赁的情况下，不仅需要评估租金（或称租赁价格），而且租赁期间的租金调整，续租时重新确定租金水平，以及承租人将租赁权转让时可以获得多少权利金（即租赁权价格），当出租人需要收回租赁期限未到期的房地产时应当给予承租人多少补偿等，也需要房地产估价提供相关参考依据。

8. 国有建设用地使用权出让的需要

目前，国有建设用地使用权出让有招标、拍卖、挂牌和协议等方式。在这些方式中，都需要对拟出让的土地进行估价，为市、县人民政府国土资源行政主管部门确定各种出让底价（一般是出让人可接受的最低价）提供参考依据，或者为欲取得土地者确定各种出价（一般是欲取得土地者可承受的最高价）提供参考依据。

9. 企业有关经济行为的需要

企业改制、资产重组、上市、产权转让、租赁、合资、合作、对外投资、合并、分立、清算等经济行为，往往需要对企业整体资产或者其中的房地产进行估价，为有关决策等提供参考依据。此外，企业运营中的房地产，根据会计计量的需要或者有关监管的要求，对其公允价值或市场价值进行评估。

（三）房地产估价的要素

1. 估价当事人

估价当事人是指与估价活动有直接关系的单位和个人，包括房地产估价机构、注册房地产估价师和估价委托人。其中，房地产估价机构和注册房地产估价师是估价服务的提供者，是估价主体；估价委托人是估价服务的直接需求者和对象。

2. 估价目的

估价目的是指估价委托人对估价报告的预期用途。对房地产估价的不同需要及相应的估价目的可分为：房地产抵押、房地产征收征用、房地产税收、房地产司法拍卖、房地产分割、房地产损害赔偿、房地产保险、房地产转让、房地产租赁、国有建设用地使用权出让，企业改制、资产重组、上市、产权转让、租赁、合资、合作、对外投资、合并、分立、清算，等等。

不同的估价目的将影响估价结果，因为估价目的不同，价值时点、估价对象、价值类型以及估价原则、估价依据等都有可能不同。

3. 估价对象

估价对象也称为被估价房地产，当其为租赁权、地役权等房屋所有权和土地使用权以外的房地产权利时，也称为被估价权益，是指所估价的房地产等财产或相关权益。估价对象由委托人和估价目的双重决定。

房地产虽然在理论上只有土地、建筑物、土地与建筑物的综合体（简称“房地”，具体可表述为“建筑物及其占用范围内的土地”，或者“土地及其上的建筑物”）三种基本存在形态，但现实中的估价对象是丰富多彩、复杂多样的。不仅房屋、构筑物、土地为常见的估价对象，已开始开发建设而尚未竣工的房地产，即在建房地产或“在建工程”，可以成为估价对象；也有要求对正在开发建设或计划开发建设而尚未出现的房地产，即未建房地产，如“期房”（虽然称为期房，但实际上包括其、占用范围内的土地）进行估价；还可能因民事纠纷或理赔等原因，要求对已经灭失的房地产，如已被拆除或损毁的房屋进行估价。房地产估价中也可能含有房地产以外的、作为房地产的一种附属财产的价值，如为某个可供直接经营使用的旅馆、商店、饭馆、汽车加油站、高尔夫球场等的交易提供价值参考依据而估价，其评估价值除了包含该旅馆、商店、饭馆、汽车加油站、高尔夫球场等的建筑物及其占用范围内的土地的价值，通常还包含房地产以外的其他财产，如家具、电器、货架、机器设备等的价值，甚至包含特许经营权、商誉、客户基础、员工队伍、债权债务等的价值，即以房地产为主的整体资产价值评估或称为企业价值评估。此外，估价对象还可能是房地产的某个局部，如某幢房屋中的某个楼层，某幢住宅楼中的某套住房。估价对象还可能是房地产的现状与过去状况的差异部分，如在预售商品房的情况下购买人提前装饰装修的部分，在房屋租赁的情况下承租人装饰装修的部分。

房地产估价对象有房屋、构筑物、土地、在建房地产、未建房地产、已灭失房地产、以房地产为主的整体资产、整体资产中的房地产等。

4. 价值时点

价值时点又称为估价时点、评估基准日、评估期日，是指所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间。估价时点、评估基准日、评估期日在字面上容易让人误解为估价工作的时间，因此称为价值时点更加准确。

由于同一估价对象在不同的时间会有不同的价值或价格，所以必须搞清楚评估的是估价对象在哪个时间的价值或价格。这个时间就是价值时点。价值时点不是可以随意确定的，应根据估价目的来确定。它可能是现在、过去或将来的某个时间，通常为某个日期。还需要指出的是，确定价值时点应在前，得出评估价值应在后。

5. 价值类型

价值类型是指所评估的估价对象的某种特定价值或价格，包括价值或价格的名称、定义或内涵。

同一估价对象可以有不同类型的价值，即同一估价对象的价值不是唯一的。但同一估价对象的具体某种价值是其在相应的估价目的特定条件下所形成的正常值，理论上它是唯一的。例如，同一房地产在买卖情况下虽然实际的成交价格有高有低，但客观上有其正常的买卖价格；在征收情况下虽然实际的补偿金额可能有多有少，但客观上有其合理的补偿金额；在抵押情况下虽然不同的人对抵押价值的高低有不同的见解，但客观上有其正常的抵押价值。

根据价值的前提或内涵等实质内容来划分的价值类型，主要有市场价值、投资价值、谨慎价值、快速变现价值、现状价值和残余价值。其中，市场价值是最基本、最常用的价值类型。

6. 估价原则

在评估市场价值时，应遵循以下原则：①独立、客观、公正原则；②合法原则；③价值时点原则；④替代原则；⑤最高最佳利用原则。但是，在评估投资价值、现状价值、谨慎价值、快速变现价值和残余价值等市场价值以外的其他价值时，上述原则不是全部适用，应根据价值内涵和估价目的，从上述原则中选择适用的估价原则，并可增加其他适用的估价原则。如评估现状价值不适用最高最佳利用原则，而评估谨慎价值还应遵循谨慎原则。

估价原则可以使不同的估价师对估价的基本前提具有一致性，对同一估价对象在同一估价目的、同一价值时点的评估价值趋于相同或近似。

7. 估价程序

房地产估价的基本程序是：①受理估价委托；②确定估价基本事项；③制定估价作业方案；④搜集估价所需资料；⑤实地查勘估价对象；⑥选用估价方法进行测算；⑦确定估价结果；⑧撰写估价报告；⑨审核估价报告；⑩交付估价报告；⑪估价资料归档。

8. 估价依据

估价依据是指作为估价的前提或基础的必要资料。它主要包括三个方面的文件、资料：一是有关法律、法规、政策和标准，包括有关法律、行政法规，最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及房地产估价的国家标准、行业标准、指导意见和估价对象所在地的地方标准等，如《物权法》、《城市房地产管理法》、《土地管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》的有关规定，以及《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《房地产抵押估价指导意见》、《国有土地上房屋征收评估办法》、《北京市房屋质量缺陷损失评估规程》等。二是估价委托书和委托人提供的估价所需资料，如估价对象的面积、用途、权属证明、历史成交价格、运营收入和费用、开发成本（包括成本、费用、税金和利润等）以及有关会计报表

等资料。为了使委托人提供的资料可靠，估价机构和估价师应要求委托人如实提供其知悉的估价所需资料并保证其提供的资料是合法、真实、准确和完整的，没有隐匿或虚报的情况；估价师还应对委托人提供的资料进行审慎检查。三是房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

在实际估价中，选取估价依据应有针对性，主要是根据估价目的和估价对象来选取。不同的估价目的和估价对象，估价依据有所不同。另外，国家标准《房地产估价规范》是效力最高的估价标准，其要求是估价的底线。鼓励估价机构制定严于国家标准的企业标准，并在不同有关法规、政策、标准相抵触的前提下有所创新，在估价机构内部适用。

9. 估价假设

估价假设是指针对估价对象状况等估价前提所做的必要的、合理的、有依据的假设，包括一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设和依据不足假设。

合理且有依据地说明估价假设，既体现了一名合格的估价师的专业胜任能力，又反映了估价师的职业道德。其作用一方面是规避估价风险，保护估价师和估价机构；另一方面是告知、提醒估价报告使用者在使用估价报告时注意有关事项，保护估价报告使用者。

10. 估价方法

一宗房地产的价值通常可通过下列三个途径来求取：

(1) 近期市场上相似的房地产是以什么价格进行交易的——基于理性的买者愿意出的价钱不会高于其他买者最近购买相似的房地产的价格，即基于相似的房地产的成交价格来衡量其价值。

(2) 如果将该房地产出租或自营，预计可以获得多少收益——基于理性的买者愿意出的价钱不会高于该房地产的预期收益的现值之和，即基于该房地产的预期收益来衡量其价值。

(3) 如果重新开发建设一宗相同或相似的房地产，预计需要多少费用——基于理性的买者愿意出的价钱不会高于重新开发建设相同或相似的房地产所必要的代价，即基于房地产的重新开发成本来衡量其价值。

由上述三个途径产生了三种基本估价方法，即比较法（也称为交易实例比较法、市场比较法、市场法）、收益法（也称为收益资本化法、收益还原法）和成本法（也称为重置成本法、重建成本法）。此外，还有一些其他估价方法，包括假设开发法（也称为剩余法、预期开发法、开发法）、长期趋势法、路线价法、基准地价修正法（也称为基准地价系数修正法）等。

11. 估价结果

估价结果是指通过房地产估价活动得出的估价对象价值或价格及提供的相关专业意见。由于估价结果通常对委托人很重要，委托人可能对估价结果有所期望，甚至设法进行干预。但因估价工作的客观公正性质，估价师和估价机构不能在估价结果上让“客户满意”；不能在未估价之前就征求委托人或估价利害关系人对估价结果的意见，一般也不能在完成估价之前与他们讨论估价结果，因为这些都有可能影响估价独立、客观、公正地进行；更不得为承揽估价业务而迎合委托人的高估或低估要求。

(四) 房地产估价职业道德

房地产估价职业道德的主要内容如下：

(1) 房地产估价师和房地产估价机构应回避与自己、近亲属、关联方及其他利害关系人有利害关系的房地产估价业务。

(2) 房地产估价师和房地产估价机构不得承接超出自己专业胜任能力的估价业务，对于部分超出自己专业胜任能力的工作，应聘请具有相应专业胜任能力的专业人员或专业机构提供帮助，并应在估价报告中说明。

(3) 房地产估价师和房地产估价机构应正直诚实，不得作任何虚假的估价，不得按估价委托人或其他单位、个人的高估或低估要求进行估价，也不得按预先设定的价值或价格进行估价。

(4) 房地产估价师和房地产估价机构应勤勉尽责，对估价委托人提供的估价所依据的资料应进行审慎检查，应搜集合法、真实、准确、完整的估价所需资料，并应对估价对象进行认真的实地查勘。

(5) 房地产估价师和房地产估价机构在估价假设等重大估价事项上，应向估价委托人详细说明，使估价委托人清楚了解估价的限制条件及估价报告、估价结果的使用限制。

(6) 房地产估价师和房地产估价机构应保守在执业活动中知悉的国家秘密、当事人的商业秘密和技术秘密，不得泄露个人隐私；应妥善保管估价委托人提供的资料，未经估价委托人同意，不得擅自将其公开或泄露给他人。

(7) 房地产估价师和房地产估价机构应维护自己的良好社会形象和房地产估价行业声誉，不得采取迎合估价委托人或估价利害关系人不当要求、恶性低收费、给予回扣、贬低同行、虚假宣传等不正当手段承揽估价业务，不得索贿、受贿或谋取估价委托合同约定费用之外的其他利益。

(8) 房地产估价师和房地产估价机构不得允许其他个人和单位以自己的名义从事房地产估价业务，不得以估价者身份在非自己估价的房地产估价报告上签名、盖章，不得超出本机构的估价业务范围或以其他房地产估价师、房地产估价机构的名义从事房地产估价业务。

(五) 中国房地产估价行业发展

中国现代房地产估价行业发展的几个主要方面：以法律的形式确立了房地产估价的地位；建立了房地产估价师执业资格制度；设定了房地产估价师资格和房地产估价机构资质行政许可；成立了房地产估价行业组织；发布了房地产估价的部门规章和规范性文件；制定了房地产估价国家标准和相关指导意见；形成了较完善的房地产估价理论方法体系；深化和拓展了房地产估价业务；形成了公平竞争的房地产估价市场；积极开展了国际交流合作。

三、易混淆点辨析

1. 估价与评估的异同

解析：一般情况下，估价和评估可以不作区分，能够交换使用。但是，科学、严谨地说，估价与评估的含义不完全相同。相对于价值或价格分析、测算和判断活动而言，估价的含义更加精准、明确，就是指对价值或价格进行评估。而评估的含义较宽泛，不只限于对价值或价格进行评估，还可以指查验某人、某物、某项工作或活动，以判断其表现、能力、质量、效果、影响等。

与此相似，房地产评估不仅包含房地产价值或价格评估，还可以包含房屋工程质量评估、房屋完损状况评估、房屋使用功能评估、房地产周围环境评估、房地产投资风险评估、房地产贷款风险评估，甚至可以包含房地产企业资质评估、房地产政策效果评估等。因此，虽然房地产估价应建立在房屋工程质量、完损状况、使用功能、周围环境等评估的基础上，但为了表述上更加精准、明确，应把以得出房地产价值或价格为目标或最终结论的评估，称为房地产价值评估、房地产价格评估，或简称房地产估价、房地产估值。同理，以其他某个方面作为目标或最终结论的评估，应明确地称为相应方面的评估。只有当评估的目标和最终结论为综合性的或者目前一时难以找到恰当的用词予以准确表述时，才可以笼统地称为房地产评估。

2. 房地产估价师和房地产估价机构是不是只能从事房地产价值或价格评估业务

解析：不是。实际上，房地产估价师和房地产估价机构除了从事房地产价值或价格评估业务（包括为了各种目的，对各种房地产的各种价值和价格进行评估），还经常从事下列房地产价值或价格评估相关业务和房地产咨询业务：

（1）房地产价格和价值分配业务。例如：①把包含土地价格和建筑物价格在内的房地产成交价格或购买价格（如通常所说的房价），把包含土地收益和建筑物收益在内的房地产租金（如通常所说的房租），把评估出的包含土地价值和建筑物价值在内的房地产价值，在土地和建筑物之间进行分配；②把采用成本法测算出的一个商品住宅区的平均房价，在各楼幢、各单元、各楼层、各朝向、各套型之间进行分配；③把采用成本法测算出的一个开发区或土地一级开发片区的平均地价，在开发完成后的各宗土地之间进行分配；④把一宗土地的价值或价格在其上建筑物的各单位（套）之间进行分配，即所谓“高层建筑地价分摊”。

（2）房地产价值提升评估业务。例如，对房屋进行重新装饰装修、更新房屋中的设备、改变房地产用途、将相邻房地产合并等带来的房地产价值提升评估。

（3）房地产价值减损评估业务。例如，因修改城乡规划、环境污染、工程施工、工程质量缺陷、房地产分割等造成的房地产价值减损评估。

（4）相关经济损失评估业务。例如，因征收征用房地产、房地产损害或对被损害房地产进行修复造成的停产停业损失、搬迁费、临时安置费评估。

（5）房地产咨询业务。例如，房地产市场调研（包括房地产市场调查、分析、预测等）、房地产投资项目可行性研究、房地产开发项目策划、房地产投资项目调查评价、房地产最高最佳利用分析、房地产市场竞争力分析、房地产状况评价、房地产定价、房地产购买分析、房地产资产管理等。

上述与房地产价值或价格评估相关业务和房地产咨询业务，不仅是房地产估价师和房地产估价机构可以从事，而且是有能力从事并应当着力拓展的业务领域。

3. 估价和定价的区别

解析：估价与通常意义上的定价有本质不同。估价是提供关于价值或价格的专业意见，为相关当事人作出有关判断或决策提供参考依据。定价通常是相关当事人自己的行为，即诸如卖方要价、买方出价或买卖双方的成交价，本质上是交易当事人自己决定的。

4. 征收和征用的异同点

解析：征收和征用既有共同之处，又有不同之处。共同之处在于，都是强制性的，都

要经过法定程序，都要给予公平补偿。不同之处在于，征收主要是所有权的改变，是国家将集体或私人所有的财产强制地征归国有，不存在返还的问题，通俗地说是“强买”；而征用只是使用权的改变，是国家强制地使用集体或私人所有的财产，被征用的财产使用后，应当返还被征用人，通俗地说是“强租”。

5. 估价委托人、估价对象权利人、估价利害关系人、估价报告使用者之间的区别和联系

解析：估价委托人简称委托人、客户，是指委托房地产估价机构为其提供估价服务的单位和个人。估价对象权利人是指估价对象的所有权人、使用权人、抵押权人等权利人。估价利害关系人是指估价结果会直接影响其合法权益的单位和个人。估价利害关系人除了估价对象权利人，还有估价对象的潜在投资者、受让人等。估价报告使用者简称报告使用者，是指依法使用估价报告的单位和个人。估价报告使用者可能是估价对象权利人、投资者、受让人、债权人、政府及其有关部门和社会公众等。

估价委托人可能是也可能不是估价对象权利人、估价利害关系人、估价报告使用者。估价对象权利人一般是估价利害关系人，但可能是也可能不是估价委托人、估价报告使用者。在房地产抵押估价中，委托人可能是非房屋所有权人和建设用地使用权人的贷款人，也可能是以其房地产抵押的借款人，他们都是估价利害关系人，估价报告使用者是贷款人。在房屋征收评估中，委托人一般是房屋征收部门，房屋征收部门和被征收人都是估价利害关系人，也是估价报告使用者。在房地产司法拍卖估价中，人民法院是估价委托人和报告使用者，但不是估价对象权利人，也不是估价利害关系人，申请执行人、被执行人和竞买人是估价利害关系人。

四、重点、难点分析

1. 房地产估价的特点

解析：（1）房地产评估本质上是评估房地产的价值而不是价格。

现在严格从理论上讲，价值（value）和价格（price）之间的关系和区别是：价值是物的真实所值，是内在的、客观的和相对稳定的，是价格的波动“中心”；价格是价值的外在表现，围绕着价值而上下波动，是实际发生、已经完成并可以观察到的事实，通常因人而异，时高时低。

（2）房地产估价应是模拟市场定价而不是代替市场定价。

对估价师或某个特定的市场参与者而言，房地产价值由市场力量决定，是客观的，即房地产价值由众多市场参与者的价值判断所形成，而非个别市场参与者的价值判断所决定。因此，房地产估价不应是估价师的主观随意定价，而应是估价师模拟大多数市场参与者的定价思维和行为，在充分认识房地产市场形成房地产价格的机制和过程，深入调查房地产市场行情的基础上，通过科学的分析、测算和判断活动，把客观存在的房地产价值揭示出来。换句话说，房地产估价是基于房地产价值本来就存在，估价师只是运用自己的专业知识和经验去“发现”或“探测”房地产价值，而不是去“发明”或“创造”房地产价值。

（3）房地产估价是提供价值意见而不是作价格保证。

估价结果是专业意见，而不是价格保证。估价师对自己的专业意见要承担法律责任