

最新教材 + 权威作者 + 经验总结 + 精辟分析 = 新视角诠释

全国房地产估价师执业资格考试 高频考点、疑点、题点全攻破

2013

房地产估价案例 与分析

环球网校房地产估价师教研组 主编



紧扣最新考纲 全面解读最新教材
网校名师精编 倾注多年培训经验

▶ 疑点答疑+丢分点自测 疑难考点逐一击破

提炼考点

+

解答疑点

+

分析题点

+

关注丢分点

=

给您自信多一点!


赠

环球网校 100 元学习卡
参加环球网校“免费书计划”
享受“图书全额现金报销”

全国房地产估价师执业资格考试
高频考点、疑点、题点全攻破

房地产估价案例与分析

环球网校房地产估价师教研组 主编

 江苏科学技术出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价案例与分析/环球网校房地产估价师教研组主编. —南京:江苏科学技术出版社, 2013. 7

(全国房地产估价师执业资格考试高频考点、疑点、题点全攻破)

ISBN 978-7-5537-1034-1

I. ①房… II. ①环… 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(2013)第 066723 号

全国房地产估价师执业资格考试高频考点、疑点、题点全攻破 房地产估价案例与分析

主 编 环球网校房地产估价师教研组
项目策划 凤凰空间/张雪松
责任编辑 刘屹立
特约编辑 陈丽新
责任监制 刘 钧

出版发行 凤凰出版传媒股份有限公司
江苏科学技术出版社
出版社地址 南京市湖南路 1 号 A 楼, 邮编: 210009
出版社网址 <http://www.pspress.cn>
总 经 销 天津凤凰空间文化传媒有限公司
总经销网址 <http://www.ifengspace.cn>
经 销 全国新华书店
印 刷 天津泰宇印务有限公司

开 本 787 mm×1 092 mm 1/16
印 张 16
字 数 400 000
版 次 2013 年 7 月第 1 版
印 次 2013 年 7 月第 1 次印刷

标准书号 ISBN 978-7-5537-1034-1
定 价 32.00 元

图书如有印装质量问题, 可随时向销售部调换(电话: 022-87893668)。

本书编委会

主 任 潘金双

副 主 任 李春霞 李健建 李燕平

编委会成员 李 丹 卢国俊 王黎国 刘秀芳

陈 欣 邓君林 向思宇 荆楚楚

刘振凤 陈俊润 李淑乔 王永霞

李 征 杨文解 田晓川 王丽雪

内 容 提 要

2013年房地产估价师考试大纲和教材进行了修订，其中房地产估价案例与分析这一科目对章节进行了调整，规范了一些词语和说法，使得教材更加贴切和实用。新教材主要修订的内容包括：一是对教材的章节顺序和名称进行了调整；二是根据实际要求修改和增加了部分知识点；三是删除了一些有争议或者比较基础的内容。本书汇集环球网校多年教学考试研究经验与环球“答疑教室”，多年考试难点，疑点的高频分析，从“高频考点精要”、“高频疑点答疑教室”、“解析真题预测题点”、“丢分点自测验”几个环节对本科目进行了多方位的精炼解析，力图带领读者在临考复习阶段扫消一切疑问与遗漏，检验复习掌握的程度，最终能顺利通过考试。本书适用于参加房地产估价师考试的广大学员以及已从事该职业且相关工作的读者学习与阅读。

前 言

房地产估价师是指经全国统一考试,取得房地产估价师执业资格证书,并注册登记后从事房地产估价活动的人员。国家实行房地产估价人员执业资格认证和注册制度。凡从事房地产评估业务的单位,必须配备有一定数量的房地产估价师。房地产估价师必须在一个经县级以上人民政府房地产行政主管部门审核评定、取得房地产价格评估资质的机构(以下简称房地产价格评估机构)内执行业务。

关于丛书

应广大考生的强烈要求,环球网校特整合十年应试教学经验、组织国内享有盛誉的师资队伍构建房地产经纪人教研组,对每科目的重大变化以及历年考试中经常出现的重要问题进行了严谨总结,并组织自己的精英师资与专业答疑教师团队完成了这套辅导丛书的编写,以帮助参加全国房地产估价师执业资格考试的考生准确地把握考试重点、难点,缩小复习范围,提高复习效率,进而取得优异的成绩。

本丛书具有如下几个亮点:

- 集环球网校多年考试研究成果与房地产估价师教学考试辅导经验于一身;
- 汇集环球网校一线答疑专家多年考试难点、疑点的分析;
- 以考试为本,从考点、疑点、题点、丢分点等多方位精炼考试大纲与考试教材。
- 可参与环球网校“你买书我报销”的免费书计划:随书附赠 100 元学习卡一张,同时还可享受“图书全额现金报销”的超值回馈,详情参见学习卡说明或登录 <http://www.edu24ol.com>。

关于本书

在本书的编写过程中,由李建建老师牵头,总结历年辅导教学经验,专注于考纲及命题规律研究,以帮助考生高效复习、顺利通关为目的,对“房地产估价案例与分析”这个科目进行精炼解析,将内容细化到每一个考点、疑点、题点及丢分点,帮助考生理清知识关联。本书共分为两大部分。第一部分为教材知识点解读。该部分每章的结构如下。

高频考点精要:在分享环球网校顶级师资团队多年教学经验与出题规律的基础上,从教材以及考纲本身的知识点要求出发,帮助读者明确重点内容、重要程度以及题眼。

高频疑点答疑教室:答疑教室一直是环球网校的一大办学特色,本书专门调动我们专业的答疑教师,系统整理答疑库中多年积累的常见典型问题,从中过滤出高频疑点和难点,提供完整解析。

丢分点自测验:在环球网校庞大的题库中过滤出每个知识点下的典型试题,帮助考生测验对内容的掌握程度,最后扫除那些历年考试中常见的丢分点。

第二部分为解析真题预测题点:对历年考试中常见考点命题的详尽解析,使考生能快速掌握答题技巧,把握命题规律和可能的出题点。

尽管如此,由于时间紧迫,我们仍未能将庞大的环球房地产估价师考试知识库全部整理出来并共享给每一位读者,书中也难免有瑕疵、疏漏和错误存在,我们欢迎广大读者通过答疑QQ 2295073521/1011074554/2281941291 提出意见和建议,以便我们今后进一步完善。

编者

2013年6月

目 录

考情与备考	1
-------	---

第一部分 教材知识点解读

第一章 房地产估价文书写作	7
高频考点精要	7
高频疑点答疑教室	11
丢分点自测验	13
第二章 不同类型房地产估价	38
高频考点精要	38
高频疑点答疑教室	41
丢分点自测验	45
第三章 不同目的房地产估价	109
高频考点精要	109
高频疑点答疑教室	122
丢分点自测验	126
第四章 房地产咨询顾问服务	171
高频考点精要	171
高频疑点答疑教室	177
丢分点自测验	178

第二部分 解析真题预测题点

分类一 单项选择题解析	183
分类二 问答题解析	196
分类三 指错题解析	203
分类四 改错题解析	243

考情与备考

一、教材信息

名称:《房地产估价案例与分析》

编者:中国房地产估价师与房地产经纪人学会

出版社:中国建筑工业出版社

尽管房地产估价案例与分析这门考试有一本独立的教材,但是在考试考察的过程当中涉及了很多《房地产基本制度与政策》、《房地产开发经营与管理》和《房地产估价理论与方法》这三本指定教材,以及房地产估价相关知识辅助教材的相关知识点,在2013年的教材修订过程中进行了相应的调整,因此案例的考试内容也需要进行相应调整,具体的调整细节在各个科目的考试教辅中有详细说明,在此不再赘述,只是把和本科目考试相关的知识点整理如下表:

《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》	《房地产估价相关知识》
1. 集体土地征收; 2. 建设用地使用权出让; 3. 建设用地使用权划拨; 4. 国有土地上房屋征收; 5. 房地产转让管理; 6. 房屋租赁管理; 7. 房地产抵押管理; 8. 房产税; 9. 城镇土地使用税; 10. 土地增值税; 11. 契税	1. 房地产开发的全过程; 2. 现金流量与资金时间价值; 3. 经济评价指标与方法; 4. 盈亏平衡分析; 5. 敏感性分析; 6. 风险分析; 7. 房地产开发项目投资估算	1. 收益法; 2. 成本法; 3. 假设开发法	1. 保险合同; 2. 建筑安装工程费用的构成; 3. 物权与债权的区别; 4. 强制拍卖和房地产拍卖

二、考试题型、题量分析和评分标准

房地产估价师考试中,房地产估价案例与分析这一科目采用填涂答题卡和在答题纸上作答相结合的方式。房地产估价师考试均须使用钢笔(或签字笔、圆珠笔)、2B铅笔和橡皮,考生自备。各地考试管理机构要为考生统一准备草稿纸。

本门课程考试中涉及《房地产基本制度与政策》、《房地产估价相关知识》和《房地产开发经营与管理》的考点较多,而且比较分散,多见于问答题、单项选择题,在指错题和改错题中也时有出现。这就要求广大应试者要全面掌握房地产估价师考试的相关教材,特别是要以年度考试大纲为依据,以指定教材为基础,进行系统、全方位的学习和复习。在学习中善于捕捉每一个知识点,对照考试大纲把可能涉及的考点认真梳理。对教材中的知识点进行细化,尤其要重

视对基本概念、基本理论、基本原理和基本方法的理解与掌握。

本门课程考试试卷总分为 100 分,答题时间为 2.5 个小时。题型分为单项选择题(共 10 题,20 分)、问答题(共 3 题,30 分)、指错题(共 1 题,40 分)、改错题(共 1 题,10 分)。

三、考情分析

(1) 从单科保留成绩人数看,难度仍然很大。

(2) 对去年考点进行简要分析,抵押估价、房屋征收估价是重点,四大估价方法的运用也是重点。

(3) 提醒广大考生重视对历年考试真题的学习和总结。

附:房地产估价师历年考试通过人数一览表

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
四科全部通过人数	2797	5973	1543	3217	3128	1612	933	1775	2516	2221	
单科保留成绩人数	房地产基本制度与政策	1865	1223	1320	5734	3223	2178	518	2560	1893	3914
	房地产开发经营与管理	6113	4903	6346	4337	2946	3018	1042	1228	1624	2810
	房地产估价理论与方法	5474	10 050	4121	3126	2796	2407	3170	2281	1452	1880
	房地产估价案例与分析	5658	5815	138	1430	1287	517	618	1047	1425	502

四、复习指导和应试技巧

(一) 复习指导

1. 要制订计划

在学习之初,我们应当根据自己的工作情况,事先制订一份切实可行、周密细致的学习计划表,并严格执行。建议应试者先从宏观上把握每一遍复习所需的时间,再从微观上细分到每一周、每一天的任务,切忌不按计划进行,否则,复习计划就是一纸空文。

2. 要重视研读大纲

考试大纲是房地产估价师考试命题的依据,也是帮助应试者对课程进行自学及助学的依据。考试大纲进一步规定了房地产估价师每门课程的考试目的、考试内容、考试范围,并附有考试题型,使考试标准具体化。尤其是近年来的考试大纲把每章内容的最重要的知识点进行了提要汇总,这也是应试者进一步加强学习的“阶梯”,我们一定要仔细地进行阅读,在通读教材、强化训练、升华知识后,还可以回过头来再看一遍,做到充分吃透考试大纲精神,必能起到事半功倍的良好效果。

3. 要通读所有科目教材

在熟悉考试大纲的前提下,紧接着要通读指定教材。应试者在运用大纲时,一定要根据大纲提出的要求,结合教材,全面理解和掌握教材内容,并使其融会贯通,提高分析问题和解决问题的能力。切不可轻视指定教材的通读,可以说通读是我们全面掌握知识、强化训练的基础。通读就是对指定教材内容一字不落精读,精读是学习的关键,故精读应当用整块的时间来

做。通读每章内容前,要对照大纲要求,搞清哪些是掌握点,哪些又是熟悉、了解点,可以在教材上进行注明,这对今后的复习会有帮助,不用再翻考试大纲。同时在通读每章内容时,最好勾画出重点,这里需要特别强调的是,应试者要学会做精读笔记。笔记应当能够提炼出教材中的知识点精华,以利于把知识点串联起来或对照起来看,便于日后强化记忆,以达到融会贯通的目的。据以往几年考试情况看,房地产估价师考试命题逐渐呈点散、面宽、灵活、量大的趋势,这就要求报考人员须全面系统掌握每章内容,通读指定教材可以有效解决上述问题。从这个意义上说,通读指定教材是知识准备、积累的载体,同时知识准备还是心理准备的前提和基础。对知识全面、系统的掌握,是应对房地产经纪人资格考试最强有力的武器,所谓“艺高人胆大”,有扎实的知识功底做后盾,再艰难的考试也会泰然处之。

4. 要强化训练,提升应试水平

实践证明,在系统看书学习之时,加强练习、强化训练,能够巩固已学的知识,加深对知识的理解和升华。强化训练,具体是指:

一是要多做一些练习题。习题要多做,做题要“多”而“精”,即题目种类广泛,不重复做同类题,多做新的题型。做题时也要学会举一反三,知道“ $1+1=2$ ”,就要知道“ $2-1=1$ ”。通过举一反三,加深记忆,巩固知识,在考试时遇到不会的题时,如果能够联想到自己做过的题,找出相似点与不同点,就可能找到难题的突破口。

二是要多做一些模拟试题。做模拟试题的目的就是要模拟现场考试,要在规定的时间,系统地做并做完。通过模拟考试,可以发现已认为掌握而实际上还没有完全掌握的基础知识,从而更有针对性地加强进一步的学习。通过模拟考试,能够检验和巩固学习和复习的成果,熟悉考试的题型,以有效提高考试的适应能力。

三是要多做一些历年试题。做历年试题,不仅能够掌握知识,还能了解历年出题的难易、出题的方向和重点,能够达到事半功倍的效果。因此,在平时,尤其在关键的考试前一个月的时间里,要抽出时间集中精力,系统地做几遍历年试题。当然,做历年试题还要坚持批评地做,因为随着时间的推移、大纲的变化,一些试题可能已过时。了解这些特点,可能对我们的学习还会有帮助。

5. 《房地产估价报告评审标准》的学习

《房地产估价报告评审标准》与案例考试密切相关,代表了房地产估价报告格式、内容、各种估价方法测算过程的最新动态和要求。考生在复习的过程当中要仔细阅读相关条文规定,深入理解和掌握,懂得灵活运用。

(二) 应试技巧

案例类题目的作答一定要多角度、多方面分析揣摩出题者的意图,切莫按照自己理所当然的想法去做题;要合理分配难易知识点的答题时间,不要在一个题目上浪费太多时间否则顾此失彼;还有一点尤其要注意不要把实际工作中的常识或者方式带到考场上去,一定按照咱们的教材内容去答题。

1. 问答题答题技巧

首要的一条是要认真真、反反复复揣摩出题者的心思,在把出题者的意图搞清楚的基础上,把他要考的考点一一列出来;第二条,要会合理组织书面语言,用准确、简练的文字把答题要点组织好、表述出来;第三条,对相关的估价依据一定要熟知会用,工夫下在平时,而不是考试时手忙脚乱地现翻书。

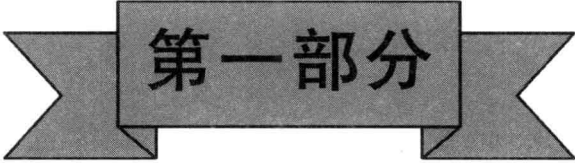
做问答题一定要文字简洁、字迹清晰,最好不要涂改、画线引用,东一处西一块的,阅卷老师没有这个耐心去逐字逐句猜测你的内容,平时要多练习用笔写字的基本功和能力,要求既快又规范。

2. 指错题答题技巧

一般情况下指错题目中题干会有超过 13 条错误的问题,考生在指错过程中一定要填写自己有把握的 13 处错误,且在每一栏只能填写一个错误,所以考生在填写前可以在草稿纸上简写出 13 个错误,确定后再填写到答题纸上。答题的语言要简洁,抓重点,用教材中的语言。

3. 改错题答题技巧

改错题目最重要的原则就是“没有百分百的把握,宁可空白不写也不要乱修改”,因为改错题实行的是倒扣分的机制。在修改错误的过程中要保留计算的过程,计算过程应清晰明了,这样尽可能的在每个步骤都得到分数。



第一部分

教材知识点解读

第一章 房地产估价文书写作

高频考点精要

考点一 估价委托书的分类

类型	作用
估价委托书	估价委托书是由估价需求方出具的估价的重要依据,放入估价报告的附件中
估价委托合同	建立受法律保护的委托与受托关系;明确委托人和估价机构的权利和义务;载明估价的有关事项
估价项目来源和接洽情况记录	便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
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
估价所需资料清单	顺利、准确地评估估价对象的价值
估价对象实地查勘记录	估价师需要亲自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并且进行记录,拍摄反映估价对象外观、内部状况及其周边环境及临路状况的影像资料,并将这些资料放入估价报告附件中,以便估价有据可查。在实地查勘记录中也要记录估价对象的权属状况
估价报告	
估价报告内部审核表	
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后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,其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

考点二 估价报告的组成要素

组成要素	详细内容	
封面	估价报告名称	房地产抵押估价的估价报告名称必须用“房地产抵押估价报告”(《房地产抵押估价指导意见》第 27 条有明确说明),如用“房地产估价报告”等名称的,在案例考试中可以作为一处错误予以指出
	估价项目名称	封面上的估价项目要写清项目的全称。其中重点要突出估价对象所在的区位、名称及用途(注意估价项目名称和估价对象的区别)
	估价委托人	写明估价委托人全称或者姓名
	估价机构	写明估价机构全称
	注册房地产估价师	写明此次注册房地产估价师的姓名及其注册号(从案例考试角度看,不要求一定要有注册号,评审标准中没要求,案例教材和理论教材、《房地产估价规范》(GB/T 502919—1999)以及近年考试标准答案也没有相关要求)
	估价作业日期	封面上的估价作业日期,是指本次估价的起止日期。封面上的估价作业日期要与估价结果报告中的估价作业日期一致
	估价报告编号	封面上的估价报告编号应与估价结果报告中的编号一致
目录	<p>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。附件应列明其基本资料的名称。</p> <p>(仅向委托人提供估价结果报告的,存档的估价技术报告中应当有单独的目录)</p>	
致委托人函	<p>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的日期。致估价委托人函中的文字应表述准确、简洁,应特别注意估价结果与估价结果报告、估价技术报告中的结果必须一致,落款日期必须在房地产估价机构的资质有效期内</p>	

续表

组成要素	详细内容	
注册房地产估价师声明	真实、准确地陈述事实	
	受到估价报告中已说明的假设和限制条件限制的独立、客观、公正的专业分析、意见、结论	
	与相关人没有利害关系	
	按照《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	
	估价对象的实地查勘及查勘者姓名	
	没有人对本估价报告提供重要专业的帮助(若有例外,应说明提供重要专业帮助者的姓名)	
	在估价师声明末尾处要求由参加本次估价的注册房地产估价师签字、盖章	
估价的假设和限制条件	本次估价的假设前提	注意: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;估价限制条件必须具有针对性;估价假设应按照“合法、必要、合理、有依据”进行说明;不能随意编造对估价结果有直接影响的估价假设
	未经调查确认或无法调查的资料	
	估价中未考虑的因素和一些特殊处理及其可能的影响	
	本估价报告使用的限制条件	
估价结果报告	标题	估价结果报告的标题通常为“房地产估价结果报告”
	估价委托人	写明本估价项目委托单位的全称和委托单位的法定代表人和住所;如果是个人委托估价,不仅要写明委托人的姓名,还要写明其住所和身份证号码
	估价机构	写明本估价项目估价机构的全称和估价机构的法定代表人或者执行合伙人及其住所,以及估价机构的资质等级、资质证书编号
	估价对象	《房地产估价理论与方法》有详细介绍
	估价目的	国有土地上房屋征收估价目的根据补偿方式不同分为两种:被征收房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据,评估被征收房屋的价值”;用于产权调换房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人计算被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价提供依据,评估用于产权调换房屋的价值”
	估价时点	“估价时点”中要求有“估价时点的确定理由”是评审标准要求,也是2011版《房地产估价理论与方法》教材的新增要求。在案例考试中,“估价时点”中没有说明“估价时点的确定理由”可作为一处错误予以指出