



2013

巧战核心考点

全国 房地产估价师 执业资格考试 真题考点全面突破 房地产估价案例与分析

房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编

- ★对考试大纲进行准确解读
- ★对考试教材进行全面解剖

- ★对命题规律进行彻底解悟
- ★对疑难问题进行详细解答

最省时高效的畅销书
带你轻松过关 一次性通过考试!

6年考试真题实战演练+

6套押题试卷巩固加强=

一次性过关!



(获取方式请见封底)

全“心”赠送

作者团队倾心答疑解惑
编辑团队贴心跟踪服务



华中科技大学出版社

<http://www.hustp.com>

图 书 在 册 号 (CIP) 国 家 出 版 计 划

全国房地产估价师执业资格考试真题考点全面突破

房地产估价案例与分析

房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编

全国房地产估价师执业资格考试真题考点全面突破

房地产估价案例与分析

主编：王树强

副主编：王树强

编委：王树强

责任编辑：王树强

封面设计：王树强

ISBN 7-309-05815-1

定价：38.00元

（CIP）数据

（CIP）数据

（CIP）数据

（CIP）数据

ISBN 7-309-05815-1 (CIP) 数据

定价：38.00元

（CIP）数据

（CIP）数据



华中科技大学出版社

<http://www.hustp.com>

中国·武汉



华中科技大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价案例与分析/房地产估价师执业资格考试命题研究中心编.

—武汉:华中科技大学出版社,2013.6

(全国房地产估价师执业资格考试真题考点全面突破)

ISBN 978-7-5609-8871-9

I. ①房… II. ①房… III. ①房地产价格-估价-案例-中国-资格考试-题解

IV. ①F299.233.5-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 081454 号

全国房地产估价师执业资格考试真题考点全面突破

房地产估价案例与分析

房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编

出版发行:华中科技大学出版社(中国·武汉)

地 址:武汉市武昌珞喻路 1037 号(邮编:430074)

出 版 人:阮海洪

责任编辑:李 雪

责任校对:刘之南

责任监印:秦 英

装帧设计:王亚平

印 刷:北京中印联印务有限公司

开 本:787 mm×1092 mm 1/16

印 张:9.5

字 数:243 千字

版 次:2013 年 6 月第 1 版第 1 次印刷

定 价:29.80 元



投稿热线:(010) 64155588-8038 hzjzgh@163.com

本书若有印装质量问题,请向出版社营销中心调换

全国免费服务热线:400-6679-118 竭诚为您服务

版权所有 侵权必究

内容提要

本书共分三部分，第一部分为考点分布，主要是对 2006—2011 年度全国房地产估价师执业资格考试的真题所涉及的考点分布进行归纳。第二部分为真题考点诠释，主要是对 2006—2011 年度全国房地产估价师执业资格考试的真题做了详细的解析。第三部分为模拟试题，由六套模拟试题组成，六套试题顺应了 2013 年度全国房地产估价师执业资格考试命题的趋势，帮助考生准确把握考试的重点。

本书适合参加 2013 年度全国房地产估价师执业资格考试的考生使用。

前言

2013年全国房地产估价师执业资格考试日趋临近,为了帮助广大考生在短时间内掌握考试中的重点和难点,迅速提高应试能力和答题技巧,我们组织了一大批国内优秀的房地产估价师执业资格考试辅导专家,以考试所涉及的重要考点为主线,紧扣考试教材和考试大纲,精心编写了“全国房地产估价师执业资格考试真题考点全面突破”系列辅导用书。本系列辅导用书包括四个分册,分别是《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》《房地产估价案例与分析》。

本书主要分考点分布、真题考点诠释和模拟试题三部分来阐述。

考点分布 这部分内容主要从2006—2011年度考试试卷考点分布、命题涉及知识点及重要考点等方面进行了总结,为考生提供清晰的命题思路,以便考生更好地把握命题规律,从而拟订可行的复习计划。

真题考点诠释 这部分是本书的核心内容。其编写理念是对考试大纲进行准确解读,对考试教材进行全面解剖,对命题规律进行彻底解悟,对疑难问题进行详细解答。我们通过分析近几年来全国房地产估价师执业资格考试的命题思路和考试试卷,将挖掘出的命题考点一一体现在本书中,指导考生把握重点内容及命题规律,帮助考生有针对性地学习,从而赢得时间、通过考试。

模拟试题 本书为考生准备了六套模拟试题,其题型、题量、难易程度均完全模拟实际考试。这部分是编写团队经过精心分析近几年的考题,在总结出命题规律的前提下,提炼了考核要点后编写而成的,其内容紧扣考试大纲和考试教材。

本书的主要特点如下:

真正体现了“突出重点、突破难点、精讲精练”的编写宗旨,对教材中的重要内容做了深刻讲解。

采用新颖的体例,合理安排各部分内容的篇幅,力争抓住主要采分点。

针对最新大纲和教材,精心编写了大量的习题,可以帮助考生全面理解和掌握主要的考点。

对考生在学习本书的过程中产生的疑问,由专门的答疑教师为考生提供答疑服务,答疑QQ: 1162528052。

参加本书编写的人员有计富元、张福芳、葛新丽、郝鹏飞、李同庆、梁燕、李芳芳、郭丽峰、张蒙、彭美丽、张爱荣、郭玉忠、王丽平、张日新、张海鹰、陈楠、潘猛等,在此对他们一并表示感谢!

我们力求完美,但由于时间的关系,书中或许存在一些不足,望广大读者提出宝贵意见。

祝考生早日梦想成真!

编者
2013年4月

目 录

第一部分 考点分布	1
历年试卷考点分布	1
命题涉及知识点及重要考点清单	4
第二部分 真题考点诠释	5
2011 年度全国房地产估价师执业资格考试真题	5
2010 年度全国房地产估价师执业资格考试真题	18
2009 年度全国房地产估价师执业资格考试真题	33
2008 年度全国房地产估价师执业资格考试真题	47
2007 年度全国房地产估价师执业资格考试真题	62
2006 年度全国房地产估价师执业资格考试真题	77
第三部分 模拟试题	92
模拟试题 (一)	92
模拟试题 (一) 参考答案	100
模拟试题 (二)	103
模拟试题 (二) 参考答案	109
模拟试题 (三)	111
模拟试题 (三) 参考答案	118
模拟试题 (四)	120
模拟试题 (四) 参考答案	126
模拟试题 (五)	128
模拟试题 (五) 参考答案	135
模拟试题 (六)	137
模拟试题 (六) 参考答案	144

第一部分 考点分布

历年试卷考点分布

命 题 点		题型	2011 年	2010 年	2009 年	2008 年	2007 年	2006 年
房地产估价文书写作	房地产估价文书概述	问答题						
		选择题						
		指错题						
		改错题						
	房地产估价报告写作	问答题						
		选择题						
		指错题					√	
		改错题						
	其他主要房地产估价文书写作	问答题						
		选择题						
		指错题						
		改错题						
不同类型房地产估价	居住房地产估价	问答题						
		选择题						
		指错题						
		改错题						
	商业房地产估价	问答题	√					
		选择题	√					√
		指错题						
		改错题						√
	商务办公房地产估价	问答题						
		选择题						
		指错题					√	
		改错题					√	
	旅馆房地产估价	问答题						
		选择题						
		指错题						
		改错题						



续表

命 题 点		题型	2011 年	2010 年	2009 年	2008 年	2007 年	2006 年
不同类型房地产估价	餐饮房地产估价	问答题						
		选择题						
		指错题						
		改错题						
	工业房地产估价	问答题		✓				
		选择题			✓		✓	
		指错题						
		改错题						
	特殊用途房地产估价	问答题	✓					
		选择题						
		指错题						
		改错题						
不同目的的房地产估价	建设用地使用权出让价格评估	问答题				✓		
		选择题					✓	
		指错题						
		改错题						
	房地产转让价格评估	问答题			✓			✓
		选择题				✓		
		指错题				✓		✓
		改错题						
	房地产抵押价值评估	问答题		✓	✓	✓	✓	
		选择题	✓		✓	✓		✓
		指错题		✓	✓			
		改错题	✓	✓	✓			
	房屋征收评估	问答题		✓	✓		✓	✓
		选择题			✓	✓		
		指错题	✓			✓		
		改错题						
	房地产强制拍卖估价	问答题						
		选择题	✓					
		指错题						
		改错题						



续表

命 题 点		题型	2011 年	2010 年	2009 年	2008 年	2007 年	2006 年
不同目的房地产估价	房地产损害赔偿估价	问答题						
		选择题						
		指错题						
		改错题						
	企业各种经济行为涉及的房地产估价	问答题	✓					✓
		选择题						✓
		指错题						
房地产咨询顾问服务	房地产市场调查研究	问答题						
		选择题						
		指错题						
		改错题						
	房地产投资项目可行性研究	问答题						
		选择题						
		指错题						
		改错题						
	房地产开发项目策划	问答题						
		选择题						
		指错题						
		改错题						
	房地产贷款项目评估	问答题						
		选择题						
		指错题						
		改错题						

命题涉及知识点及重要考点清单

命题涉及知识点	重要考点
房地产估价报告写作	房地产估价文书的分类、作用及报告写作的文字要求
	房地产估价报告的构成要素、写作及示例
	其他主要房地产估价文书写作的相关知识
不同类型房地产估价	居住房地产及其估价的特点,影响该类型房地产价格的主要因素,该类型的房地产估价中如何选用估价方法
	商业房地产及其估价的特点,影响该类型房地产的主要区位状况和主要实物状况,房地产估价方法和技术路线
	商业房地产及其估价的特点,影响该类型房地产价格的主要因素,在该类型的房地产估价中如何选用估价方法
	旅馆房地产及其估价的特点,影响该类型房地产的主要区位状况和主要实物状况,在该类型的房地产估价中如何选用估价方法
	餐饮房地产及其估价的特点,在该类型的房地产估价中如何选用估价方法
	工业房地产及其估价的特点,在该类型的房地产估价中如何选用估价方法
	特殊用途房地产及其估价的特点,影响该类型房地产的主要区位状况和主要实物状况,在该类型的房地产估价中如何选用估价方法
不同目的的房地产估价	建设用地使用权出让价格评估
	房地产转让价格评估
	房地产抵押价值评估
	房屋征收评估
	房地产强制拍卖估价
	房地产损害赔偿估价
	企业各种经济行为涉及的房地产估价
房地产咨询顾问服务	房地产市场调查研究
	房地产投资项目可行性研究
	房地产开发项目策划
	房地产贷款项目评估

第二部分 真题考点诠解

2011 年度全国房地产估价师执业资格考试真题

一、问答题(共 3 题,每题 10 分)

(一)甲上市公司为收购其大股东某处空置的商业用房,委托乙评估机构对该商业用房进行估价。由于甲上市公司要求出具评估报告的时间短,乙评估机构未能对该商业用房进行实地查勘,但要求甲上市公司提供了该商业用房的全面详细状况,并询问了其评估期望值。估价中选用收益法为主要的估价方法,收集了 3 宗类似房地产,分别测算得到该商业用房的月租金为 280 元/米²、300 元/米²和 350 元/米²,然后根据最高最佳利用原则选取 350 元/米²作为该商业用房的有效毛收入,扣除 30% 的运营费用后,求出年净收益为 2 940 元/米²,再选用银行贷款利率为折现率测算出了该商业用房的市场价值。

请问:上述估价工作中有哪些错误或不当之处?

【考点】商务办公房地产估价。

【答案】上述估价工作中的错误或不当之处包括:

- (1)乙评估机构没有对该商业用房进行实地查勘,估价师在完成任何估价项目时,都需要亲自到估价对象现场查勘;
- (2)询问委托人评估期望值的做法不正确;
- (3)根据最高最佳利用原则选取 350 元/米²作为该商业用房的有效毛收入不妥;
- (4)直接选用银行贷款利率作为折现率不正确。

(二)甲公司拥有的某汽车加油站,于 1 年前进行了装修改造,站内建有营业楼一幢及加油棚一个,有若干个储油罐、加油机和加油枪。现因公司经营方向调整,甲公司拟放弃加油站业务,为此转让该加油站,委托乙房地产估价机构评估该加油站的市场价值。

请问:

1. 该估价项目的估价对象范围具体应包括哪些?
2. 乙房地产估价机构应要求甲公司提供哪些资料?

【考点】加油站的估价。

【答案】1. 该估价项目的估价对象范围具体应包括:营业楼一幢及加油棚一个,若干个储油罐、加油机和加油枪,加油站所占用的土地。

2. 乙房地产估价机构应要求甲公司提供的资料有:①房地产权证;②若干个储油罐、加油机和加油枪的型号、购置时间、寿命等资料;③装修改造的具体项目。



(三)某房地产估价机构接受委托,评估位于某历史文化街的一沿街小型商铺的市场价值。该商铺形状方正,权利状况完整。注册房地产估价师张某对该商铺进行实地查勘后,拟选用市场法作为主要的估价方法,但仅收集到A、B、C、D四个交易实例。实例A交易时带有3年尚未到期的租约,合同租金明显低于市场租金;实例B是兄弟之间转让;实例C是相邻商铺的业主购买后扩大经营规模;实例D平面为L形,是业主将原为矩形的商铺临街面二分之一宽度、三分之一深度的部分转让给某银行安装自动取款机所致。除以上情况外,四个交易实例与估价对象均具有较好的可比性。

请问:

1. 四个交易实例是否可以选作可比实例,为什么?
2. 四个交易实例中若有可以选作可比实例的,应如何对它们的成交价格进行修正或者调整?

【考点】商业房地产估价。

【答案】1. 实例A、B、C、D交易实例可选作可比实例。实例A与评估对象的房地产权益状况之间存在差异,通过修正可以进行调整;实例B、C属于特殊交易情况的交易实例,一般不宜选为可比实例,但由于此次评估可供选择的交易实例较少,所以不得不选用。实例D与估价对象的形状之间存在差异,但可以通过修正进行调整。

2. 实例A需要进行权益状况的调整,可以通过将租约期内正常租金和租约租金之差折现(折到实例A的交易日期)求和,并将所得结果加到交易价格上来修正这种带租约的可比实例。实例B的成交价格一般会低于正常价格,可通过乘以一个大于1的交易情况修正系数来进行修正。实例C可以通过将交易价格减去按照面积分摊的合并增值额来进行修正。实例D可以通过路线价法增补由于缺失那一部分带来的交易价格的偏低。

二、单项选择题(共3大题,10小题,每小题2分。每小题的备选答案中只有1个最符合题意)

(一)2009年10月1日,甲公司以其拥有的一幢总建筑面积为25 000 m²的综合楼申请了期限为1年的抵押贷款,该综合楼的 market 价值和抵押价值经评估均为12亿元。2010年3月1日,甲公司再次以该综合楼申请了期限为2年的抵押贷款,经评估,该综合楼的 market 价值为15亿元。截至该时点,2009年申请的抵押贷款余额为2亿元。当地同类房地产抵押贷款成数一般为50%。2011年7月1日,政府因公共利益需要,对该综合楼作出了征收决定并公告,经评估,该综合楼在完全产权状况下的 market 价值为16亿元。甲公司尚未偿还的抵押贷款余额为4亿元。

1. 2010年3月1日该综合楼的再次抵押价值为()亿元。

A. 10

B. 11

C. 13

D. 15

【答案】B。

【考点】房地产抵押价值评估。

【解析】再次抵押价值=未设立法定优先受偿权下的价值-已抵押贷款余额/社会一般贷款成数-拖欠的建设工程价款-其他法定优先受偿款,所以此题再次抵押价值=15-2/50%=11(亿元)。



2. 2011年7月1日该综合楼的被征收价值为()亿元。

A. 12

B. 14

C. 15

D. 16

【答案】D。

【考点】房地产征收价值评估。

【解析】被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在不被征收的情况下,由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额,但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

3. 征收补偿时,该综合楼室内装饰装修价值和停产停业损失应()。

A. 委托房地产估价机构评估确定

B. 由征收部门根据甲公司提供的发票、完税凭证等确定

C. 由征收当事人协商确定,协商不成的,可以委托房地产估价机构评估确定

D. 由征收部门根据甲公司提供的发票、完税凭证等,结合市场情况综合确定

【答案】C。

【考点】房地产征收补偿。

【解析】当房屋征收当事人对机器设备、物资搬迁费用,以及停产停业损失等补偿协商不成时,可以委托房地产估价机构评估确定。

4. 政府发布的征收决定公告中,一般不包括的内容为()。

A. 征收补偿方案

B. 行政诉讼权利

C. 行政复议权利

D. 搬迁期限

【答案】D。

【考点】房地产征收评估。

【解析】政府发布的征收决定公告中,应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

(二)甲公司因债务纠纷被起诉,法院裁定拍卖甲公司开发的某幢办公楼偿还债务。乙房地产估价机构接受法院委托评估该办公楼的市场价格。经调查,甲公司的债务情况如下:拖欠施工单位工程款300万元,银行贷款余额2700万元,第三方欠款2000万元。在估价时点,该办公楼全部可销售面积为5万平方米,其中已售出3万平方米。经评估,该办公楼的市场价格为6000元/米²,拍卖变现时的费用及税金为2500万元。

5. 法院第一次拍卖的保留价应为()万元。

A. 7500

B. 9600

C. 12000

D. 18000



【答案】C。

【考点】房地产强制拍卖估价。

【解析】根据《最高人民法院关于委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》，拍卖财产经过评估的，评估价即为第一次拍卖的保留价。所以保留价为 $6\,000 \times (5-3) = 12\,000$ (万元)。

6. 拍卖完成后，首先应支付的费用为()。

A. 施工单位工程款

B. 银行贷款

C. 第三方欠款

D. 拍卖变现时的费用及税金

【答案】D。

【考点】房地产强制拍卖的相关法律规定。

【解析】《担保法》第四十七条规定，处分抵押房地产所得金额，依下列顺序分配：①支付处分抵押房地产的费用；②扣除抵押房地产应缴纳的税款；③偿还抵押权人债权本息及支付违约金……抵押房地产处分时发生的拍卖费、评估费、欠缴的税费及转让时发生的税费显然属于法定优先受偿权利。

7. 拍卖变现时的费用及税金不包括()。

A. 拍卖佣金

B. 营业税及附加

C. 评估费

D. 房地产税

【答案】D。

【考点】房地产拍卖变现的相关知识。

【解析】拍卖变现时的费用及税金中的税金指的是变现时房地产应缴纳的税款(主要是房地产交易的营业税、个人所得税等)。

(三)甲公司于3年前以出让方式取得一宗商业用地使用权，土地使用期限为40年，约定不可续期。经批准规划建设方案：容积率为12，设计高度为150 m，设计用途为酒店。该项目基础工程完成时，因城市规划调整，酒店设计高度被降至120 m。酒店现已按期竣工。为确定规划调整给该开发项目造成的损失，甲公司委托乙房地产估价机构进行评估。经分析测算，规划调整导致该酒店建造成本较同类酒店高出1 020万元，使用成本年均高出2万元，功能缺陷导致年均收益损失50万元，报酬率为7%。

8. 对该酒店进行损害赔偿估价，不适宜采用的估价方法为()。

A. 修复费用法

B. 损失资本化法

C. 赔偿实例比较法

D. 损害前后差价法

【答案】A。

【考点】房地产损害赔偿估价方法的选择。

【解析】因为该酒店不属于被破坏而需要修复的情况，不能采用修复费用法。



9. 规划调整给该开发项目造成的损失不包括()。
- A. 投资利息损失
B. 土地价值减损
C. 前期工程费损失
D. 酒店品质受损造成经营收益损失

【答案】A。

【考点】房地产损害造成的损失分析。

【解析】此题中工期并没有受到影响,是如期完工,所以不存在投资利息损失。另外,该工程并没有在降低高度时重新按规定的容积率修改设计方案,而是在原来的基础上,建到改变后的高度为止,这样的话,肯定使楼面地价升高,造成土地价值的减损。

10. 规划调整给该酒店造成的价值减损额为()万元。
- A. 655.85
B. 682.08
C. 1 675.85
D. 1 702.08

【答案】D。

【考点】房地产损害赔偿估价。

【解析】 $1\ 020 + \frac{(2+50)}{7\%} \times [1 - \frac{1}{(1+7\%)^{37}}] = 1\ 702.08$ (万元)。

三、下列房地产估价报告存在多处错误,请指明其中的 13 处(每指明 1 处错误得 3 分,本题全对得 40 分。每个错误对应 1 个序号,未将错误内容写在序号后面空格处的不计分)

房地产估价报告

项目名称:××市××区××东街××号××商业用房征收补偿价格评估

估价委托人:××市房屋征收管理办公室

估价机构:××房地产估价有限公司

估价人员:×××(注册号:×××)

×××(注册号:×××)

估价作业日期:2011 年 8 月 8 日—8 月 18 日

估价报告编号:××估字第××号

目录(略)

致估价委托人函(略)

注册房地产估价师声明(略)

估价假设和限制条件(略)

估价结果报告

一、估价委托人(略)



二、估价机构(略)

三、估价对象

(一)实物状况

1. 土地状况

估价对象位于××区××东街,四至:东至××剧院,西至××东街,南至××商场,北至××餐厅。土地使用权面积为1 000 m²,地块形状规则,呈矩形,地势平坦,土地开发程度为“七通一平”(土地其他情况略)。

2. 建筑物状况

估价对象建于1999年8月,坐东面西,为钢混结构建筑,总层数为4层。建筑面积为1 000 m²,分割为9个零售商铺和餐饮卖场,统一由某资产经营公司装修、经营(其他情况略)。

(二)权益状况

1. 土地使用权

根据委托人提供的资料,《国有土地使用证》证号为×××号,用地面积为1 000 m²,使用权类型为出让,用途为商业,起止日期为1997年8月8日至2037年8月7日,约定不可续期。

2. 房屋所有权

估价对象已经办理了《房屋所有权证》,证号为×××号,产权人为××公司,建筑面积为3 000 m²(其他情况略)。

3. 他项权利

估价对象已于2010年11月办理了抵押贷款,贷款额度为1 000万元人民币,抵押贷款期限为1年,至今尚未偿还。

4. 租赁情况

估价对象由某资产经营公司租赁使用,根据双方签订的租赁合同,月租金为65元/米²,租赁期限为2010年8月8日—2030年8月7日,租赁期内不调整租金,租赁税费按规定各自承担。合同到期后,资产经营公司可优先租赁。

(三)区位状况(略)

四、估价目的

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。

五、估价时点

2011年8月8日,即房屋征收决定公告之日。

六、价值定义

被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下,由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的金额。

七、估价依据

- 1.《中华人民共和国物权法》;
- 2.《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 3.《中华人民共和国土地管理法》;
- 4.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—1999);
- 5.《城市房屋拆迁管理条例》;



- 6.《国有土地上房屋征收评估办法》;
- 7.《房屋征收评估委托书》;
- 8.《房屋征收评估委托合同》;
- 9.委托人提供的《国有土地使用证》和《房屋所有权证》;
- 10.估价对象的《房屋租赁合同》;
- 11.注册房地产估价师实地查勘获得的资料和市场调查资料。

八、估价原则

- 1.独立、客观、公正原则(说明略);
- 2.合法原则(说明略);
- 3.最高最佳利用原则(说明略);
- 4.替代原则(说明略);
- 5.估价时点原则(说明略)。

九、估价方法

经综合分析,确定选用市场法和收益法作为本次估价采用的估价方法。

市场法是将估价对象与在估价时点近期发生过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的成交价格做适当的修正来求取估价对象价值的一种估价方法。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的报酬率将其折现到估价时点累加,以此估算估价对象的客观合理价值的一种估价方法。

十、估价结果

评估总价:4 001.24 万元。

大写金额:人民币肆仟零壹万贰仟肆佰元整(单价略)。

十一、估价人员

注册房地产估价师:×××(盖章);注册号:×××。

注册房地产估价师:×××(盖章);注册号:×××。

十二、估价报告应用的有效期(略)

十三、估价作业日期

2011 年 8 月 8 日—2011 年 8 月 18 日。

估价技术报告

一、估价对象实物状况描述与分析(略)

二、估价对象权益状况描述与分析(略)

三、估价对象区位状况描述与分析(略)

四、市场背景描述与分析(略)

五、最高最佳利用分析(略)

六、估价方法适用性分析(略)

七、估价测算过程

(一)市场法测算

市场法具体估价思路:由于目前市场类似房地产交易实例较多,估价人员根据估价对象的状况和估价目的收集了大量交易实例,从中选取可比实例;将估价对象房地产与这些可比实例房地产的实际成交价格进行比较,进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况(实物状况、