

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

房地产估价理论与方法

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

房地产估价理论与方法

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

房地产估价理论与方法/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 978-7-5537-1033-4

I. ①房… II. ①环… 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(2013)第 067136 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 房地产估价理论与方法

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 张雪松
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 13. 25
字 数 331 000
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 978-7-5537-1033-4
定 价 27. 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的大纲和教材进行了修订,其中房地产估价理论与方法这一科目对章节进行了调整,规范了一些词语和说法,使教材更加贴切和实用。新教材的主要修订内容有三个方面:一是对教材的章节顺序和名称进行了调整;二是根据实际需要修改和增加了部分知识点;三是删除了一些比较基础或者有争议的内容。本书汇集环球网校多年教学和考试研究经验,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”几个环节对该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清一切疑问与遗漏,顺利通过考试。本书适合参加房地产估价师考试的广大学员以及从事相关工作的从业人员使用。

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组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,从而取得优异的成绩。

本丛书具有如下几个亮点:

- 集环球网校多年考试教学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,由潘金双老师牵头,总结历年辅导教学经验,专注于考纲及命题规律的研究,以帮助考生高效复习、顺利通关为目的,对房地产估计理论与方法科目进行精炼解析,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。因此,在结构上,本书使考生感受前所未有的备考体验。

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。

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。

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。

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分享给每一位读者,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
第一章 房地产估价概论	6
高频考点精要	6
高频疑点答疑教室	12
解析真题 预测题点	15
丢分点自测验	18
第二章 房地产及其描述	28
高频考点精要	28
高频疑点答疑教室	30
解析真题 预测题点	32
丢分点自测验	33
第三章 房地产价格和价值	43
高频考点精要	43
高频疑点答疑教室	46
解析真题 预测题点	48
丢分点自测验	50
第四章 房地产价格影响因素	56
高频考点精要	56
高频疑点答疑教室	58
解析真题 预测题点	59
丢分点自测验	60
第五章 房地产估价原则	71
高频考点精要	71
高频疑点答疑教室	74
解析真题 预测题点	75
丢分点自测验	77
第六章 市场法及其运用	88
高频考点精要	88
高频疑点答疑教室	92
解析真题 预测题点	93
丢分点自测验	95
第七章 收益法及其运用	112
高频考点精要	112
高频疑点答疑教室	116

解析真题 预测题点	118
丢分点自测验	120
第八章 成本法及其运用	135
高频考点精要	135
高频疑点答疑教室	138
解析真题 预测题点	140
丢分点自测验	143
第九章 假设开发法及其运用	154
高频考点精要	154
高频疑点答疑教室	156
解析真题 预测题点	157
丢分点自测验	158
第十章 长期趋势法及其运用	165
高频考点精要	165
高频疑点答疑教室	166
解析真题 预测题点	166
丢分点自测验	168
第十一章 地价评估和地价分摊	174
高频考点精要	174
高频疑点答疑教室	177
解析真题 预测题点	178
丢分点自测验	179
第十二章 房地产估价程序	187
高频考点精要	187
高频疑点答疑教室	190
解析真题 预测题点	192
丢分点自测验	194

考情与备考

一、教材信息

名称:《房地产估价理论与方法》

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

2013年《房地产估价理论与方法》教材相对于2011版的教材有了部分调整和变动,整体章节设置上没有大的变化,针对教材内容的部分词语和知识点进行了修正和纠正,并对原教材中部分语句进行精简和修正。2013年《房地产估价理论与方法》教材主要变动知识点汇总如下表。

表 0-1 《房地产估价理论与方法》教材主要变动知识点汇总

章节	删除	增加	其他变动情况
第一章	原知识点“房地产争议调处和司法鉴定的需要”简化成一句话	原知识点“其他方面的需要”增加了内容。	1. 第二节内容顺序上有变动。 2. 第三节内容在顺序上有变动。 3. 第四节内容有变动
第二章			第一节“其他地上定着物”改成“其他土地附着物”
第三章		1. 第四节知识点黑标题增加了“完全产权价值”。 2. 第四节“计税价值”增加了举例	
第四章	第六节“城市化”删除了城市化的具体内涵		
第五章			无变动
第六章		第四节增加“统一税费负担”	1. 第六章“市场法”统一换成“比较法” 2. 第四节改成“建立比较基础”,且内容有变动 3. 第六节涉及的方法名称改变,更贴切 4. 第七节涉及的方法名称改变
第七章		第六节增加了“收益乘法法的种类”知识点	第三节改成“收益期和持有期的估计”
第八章			第一节成本法的操作步骤有变动

续表

章节	删除	增加	其他变动情况
第九章	第一节“假设开发法估价的操作步骤”进行删减,只保留操作步骤且有变化	1.增加了第四节“假设开发法的估价前提” 2.增加了第五节“最佳开发经营方式的选取”	第三节改成了“动态分析法和静态分析法”
第十章、第十一章			无太大变化,只是略微调整
第十二章			第二节和第三节进行了重新编排

二、考试题型、题量分析和评分标准

房地产估价理论与方法这一科目以填涂答题卡和在答题纸上作答相结合的方式进行。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。各地考试管理机构为考生统一准备草稿纸。

针对本门课程标准化考试的特点,要求广大应试者要全面掌握《房地产估价理论与方法》,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。具体有以下题型。

(1) 单项选择题 35 道题,每题 1 分,共 35 分。

作答要求:有 4 个选项,且只有 1 个选项是正确的,一般情况下,单选题不倒扣分。

考试作答建议:对于没把握的选项,也要作答,不可不答,选择了就有得分的希望。

(2) 多项选择题 15 道题,每题 2 分,共 30 分。

作答要求:每题的备选答案中有 2 个或 2 个以上符合题意。全部选对的,得 2 分;错选或多选的,不得分;少选且选择正确的每个选项得 0.5 分。

考试作答建议:做题务必慎重,没把握的选项最好不选。尽管不倒扣分,但是只要其中一项选择错误,则整道试题不得分。

(3) 判断题 15 道题,每小题 1 分,共 15 分。

作答要求:共 15 题,每题 1 分。根据判断结果,在答题卡上涂黑其相应的符号,用“√”表示正确,用“×”表示错误。不答不得分,判断错误扣 1 分,本题总分最多扣至零分。

考试作答建议:判断题采取的是倒扣分的机制,如果答案实在不能保证正确的情况下建议不要作答,否则做错还要倒扣分。

(4) 计算题 2 道,共 20 分。

作答要求:要求列出算式和计算过程;需按公式计算的,要写出公式;仅有计算结果而无计算过程的,不得分。计算结果保留小数点后两位。

考试作答建议:计算题目要保留适当的计算步骤,且在计算过程中要明确写出相关公式,建议一个公式一个计算步骤去作答,避免出现错误和遗漏。

三、考情分析

(一) 整体情况

2012年同往年考试情况相比,难易程度相当(单科保留成绩人数分别是1452人和1880人),客观题的计算量较大,两道大计算题的难度不是很大。

2009年至2011年考试各章客观题所占分值见下表(计算题综合性强,是市场法、收益法、成本法和假设开发法的综合运用,故没有统计在各章中)。

表 0-2 2009 年至 2011 年考试各章客观题所占分值统计表

章号	2009 年	2010 年	2011 年	三年平均分
第一章	12	9	9	10
第二章	4	4	5	4.33
第三章	11	9	8	9.33
第四章	7	7	5	6.33
第五章	5	5	4	4.67
第六章	6	8	10	8
第七章	7	8	8	7.67
第八章	8	7	8	7.67
第九章	6	7	8	7
第十章	3	6	4	4.33
第十一章	5	5	5	5
第十二章	6	5	6	5.67

(二) 题型分析

(1) 本科目考试的特点之一是计算量大,2009年至2011年考试计算型题目所占分值见下表。

表 0-3 2009 年至 2011 年考试计算题目所占分值统计表

题型	2011 年	2010 年	2009 年
单项选择题	18	17	13
多项选择题	2	4	4
判断题	3	2	2
计算题	20	20	20
合计	43	43	39

(2) 历年考试存在重复的试题,大家在复习的时候要注意真题的练习。以下是对重复试

题的举例。

1-1. 某套商品住房期房,尚有 2 年可投入使用,与其类似的现房价格为 4500 元/m²,出租的年末净收益为 500 元/m²。假设年折现率为 8%,风险补偿为现房价格的 3%,该期房目前的价格为()元/m²。【2011】

- A. 3439 B. 3473 C. 3508 D. 3608

【答案】B

【解析】该期房目前的价格=现房价格-预计从期房达到现房期间现房出租的净收益的折现值-风险补偿=4500-500/8%×[1-1/(1+8%)²]-4500×3%=3473.38 元/m²

1-2. 某期房预计 2 年后竣工交付使用,目前与其类似的现房价格为 4500 元/m²,出租的年末净收益为 500 元/m²。假设年折现率为 8%,风险补偿估计为现房价格的 3%,则该期房目前的价格为()元/m²。【2007】

- A. 3473 B. 4365 C. 4500 D. 4635

【答案】A

2-1. 判定工业房地产区位优势的主要因素有()。【2011】

- A. 临街状况 B. 是否便于动力取得
C. 是否便于废料处理 D. 是否接近大自然
E. 是否便于产品和原材料运输

【答案】BCE

【解析】是否有利于原材料和产品的运输,是否便于动力取得和废料处理,是判定工业区位优势的因素。

2-2. 工业房地产的区位影响因素主要考虑()。【2007】

- A. 临街状况 B. 动力是否易于取得
C. 废料处理是否方便 D. 接近大自然
E. 产品原料获取的方便程度

【答案】BCE

3-1. 在估价中选择 4 个可比实例,甲成交价格为 4800 元/m²,建筑面积为 100 m²,首次付清 24 万元,其余半年后支付 16 万元,一年后支付 8 万元;乙成交价格为 5000 元/m²,建筑面积为 120 m²,首付 24 万元,半年后付清余款 36 万元;丙成交价格为 4700 元/m²,建筑面积为 90 m²,成交时候一次性付清;丁成交价格为 4760 元/m²,建筑面积为 110 m²,成交时支付 20 万元,一年后付清余款 32.36 万元。已知折现率 10%,这 4 个可比实例单价由高到低的排列顺序是()。【2007】

- A. 甲>乙>丙>丁 B. 乙>丁>甲>丙
C. 乙>丙>甲>丁 D. 丙>乙>丁>甲

【答案】C

【解析】计算各自的实际价格:甲的实际单价=[24+16/(1+10%)^{0.5}+8/(1+10%)]/100=0.4653 万元/m²,乙的实际单价=[24+36/(1+10%)^{0.5}]/120=0.4860 万元/m²,丙的实际单价=0.4700 万元/m²,丁的实际单价=[20+32.36/(1+10%)]/110=0.4493 万元/m²,故有乙>丙>甲>丁。

3-2. (判断题)在估价中选择 4 个可比实例,甲成交价格为 4800 元/m²,建筑面积为 100 m²,

首次付清 24 万元,其余半年后支付 16 万元,一年后支付 8 万元;乙成交价格为 5000 元/m²,建筑面积为 120 m²,首付 24 万元,半年后付清余款 36 万元;丙成交价格为 4700 元/m²,建筑面积为 90 m²,成交时候一次性付清;丁成交价格为 4760 元/m²,建筑面积为 110 m²,成交时支付 20 万元,一年后付清余款 32.36 万元。已知折现率为 10%,这 4 个可比实例单价由高到低的排列顺序是丙、乙、甲、丁。()【2005】

【答案】×

四、应试技巧和复习指导

主要的经验和建议是:四个字——考学结合。

先说“考”。本科目知识点较多,也比较散,出题比较灵活,建议大家通过多做历年考试题和课后练习题来巩固所学知识,找出历年考试多次命题的考点,有针对性地强化训练、细化记忆。

再说“学”。本科目教材深入浅出、逻辑性强、周密严谨、信息量很大,通读一遍的普遍感觉是能看得懂,也能理解,但一做题就有点懵,好像又看不懂了,以前的理解都是似是而非,一知半解。接着又看了第二遍、第三遍…第 N 遍,每一遍都会有新提高、新认识,知识点掌握得越来越多,越来越牢。打个比方吧,本科目教材好比一坛陈年美酒,初尝入口绵软,不浓不烈,温和平稳;再尝则变化丰富,回味无穷,后劲十足。许多通过估价师考试的考生来信说,这本教材是他们日常工作的手边书,会经常翻看。由此可见,这本教材的最大特点是易学难精;而且每年教材都多多少少有些变化,由于本教材编著者身份的特殊性,每年教材新增、删除、修订的知识点都会暗含某种导向性,教材的与时俱进性也增加了本科目学习的难度;此外,由于本科目教材还是案例考试的必修课程,从案例备考角度和从理论备考角度看,本科目教材的考点是不同的,因此本科目知识点还具有多面性,客观上也增加了案例和理论两科考生的学习难度。

最后谈一下如何做到“考学结合”。有两种方法:一是以考促学,二是以学带考。第一种方法适用时间紧、崇尚“学以致用”原则的考生。通过大量做题来促使自己带着问题去看教材,加深理解和记忆。第二种方法适用于时间较充裕、想“知其然”还要知其“所以然”的考生。通过反复阅读教材(一般应在五遍以上)把教材上每一处知识点都深深地印入大脑,再通过做题予以巩固、提高。不过,这两种方法不可偏废,第一种方法在做题前至少要通读一至两遍教材,否则自己都不知道题是考的哪一章、哪一节的内容;第二种方法要根据自己总的学习时间安排,通过看书理解与做题巩固适时结合的方法来提高学习效率。

第一章 房地产估价概论

高频考点精要

精要一 对房地产估价的基本认识

1. 房地产估价的含义

(1) 与非专业估价相比,专业估价的特点。

① 专业估价是由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知识和经验、专门从事有关估价活动的个人。

② 专业估价提供的是专业意见。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 专业估价具有公信力。专业估价由于是专业估价机构和专业估价人员完成的,估价结果较客观、合理,所以具有证明效力,能使人们信服、认可和接受。

④ 专业估价实行有偿服务。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 专业估价要承担法律责任。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,应依法受到处罚,承担赔偿责任,甚至追究刑事责任。

(2) 专业房地产估价的定义。是指房地产估价机构接受他人委托,委派房地产估价师,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进行分析、测算、判断并提供相关专业意见的活动。

(3) 估价基本事项。包括估价目的、估价时点、估价对象和价值类型。“分析”、“测算”和“判断”三项工作之间通常有一定的逻辑关系,其中,“分析”是“测算”的基础,“测算”又是“判断”的基础。

(4) 估价与评估的异同。房地产估价也称为房地产价格评估、房地产价值评估、房地产估值,同时还称为房地产评估。一般情况下,房地产估价和房地产评估可以不作区分,能够交换使用。但是,科学、严谨地说,“估价”、“评估”两者的含义并不完全相同。相对于价值分析、测算和判断活动而言,估价的含义更加精准、明确,就是指对价值进行评估。评估的含义较宽泛,不只限于对价值进行评估,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。《国有土地上房屋征收与补偿条例》(2011年1月21日中华人民共和国国务院令 第590号)第十二条规定:“市、县级人民政府作出房屋征收决定前,应当按照有关规定进行社会稳定风险评估”。与此相似,房地产评估不仅包括房地产价值评估,还可以包括房屋工程质量评估、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,甚至可以包括房地产企业资质评估、房地产制度政策评估等。

特别需要指出的是,区分估价和评估并不意味着房地产估价师和房地产估价机构只能从事房地产价值评估业务。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评估业务(包括为了各种估价目的,对各种房地产的各种价值进行评估),还经常从事下列房地产价值评估相关业务和房地产咨询业务:房地产价值分配业务、房地产价值减损评估业务、房地产价值提升评估业务、相关经济损失评估业务、房地产咨询业务。

2. 房地产估价的特点

(1) 房地产估价是评估房地产的价值而不是价格。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,是价格波动的“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) 房地产估价是模拟市场定价而不是代替市场定价。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能决定的。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本来就存在的价值,估价师只是运用自己的知识和经验去“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。根据提供的专业意见的用途和作用,可以把估价分为两种不同的性质:一是鉴证性估价(或称证据性估价、公证性估价),二是咨询性估价(或称参考性估价)。为委托人向第三方证明或者为说服第三方而提供的估价,即估价报告是给委托人以外的第三方特别是众多的不特定第三方使用,如为证券发行、上市和上市公司关联交易提供参考依据的估价,估价报告具有“公共产品”的性质,通常属于鉴证性估价。为委托人自己使用而提供的估价,即估价报告是供委托人自己使用,如为委托人确定投标报价提供参考价,估价报告具有“私人产品”的性质,通常属于咨询性估价。在这两种不同性质的估价中,估价机构和估价师都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。《国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十四条规定:“房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的,由发证机关责令限期改正,给予警告,对房地产价格评估机构并处5万元以上20万元以下的罚款,并对房地产估价师处1万元以上、3万元以下的罚款,记入信用档案;情节严重的,吊销资质证书、注册证书;造成损失的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。”此部分为2011版教材新增内容。

(4) 房地产估价有误差,但误差应在合理的范围内。对估价准确性问题的认识,主要包括下列几点(历年高频考点)。

① 即使都是合格的估价师,也不可能得出完全相同的评估价值,只会得出相近的评估价值。因为估价总是在信息不完全和存在许多不确定因素下作出的,并且不同的估价师掌握的信息一般不可能完全相同。

② 所有的评估价值都有一定程度的误差,即:评估价值=真实价值+误差。估价对象的真实价值只是理论上存在,实际中不可知,因此评估价值有误差是不可避免的。即使是对高

度、面积、重量等一般物理量的测量,被测量物和测量工具都是有形的实物,也不可避免地存在误差,更何况是估价。在某种意义上,它的被测量物是看不见、摸不着的价值,测量工具是无形的估价方法,作为测量结果的评估价值有误差也就不难理解了。

③ 不能用一般物理量测量的误差标准来要求估价的误差标准,应允许估价有较大的误差,但估价的误差又要适度。在英国和其他英联邦国家,在估价委托人起诉估价师的诉讼中,法官采用的误差范围通常是 $\pm 10\%$,有时放宽到 $\pm 15\%$,对于难度很大的估价业务甚至放宽到 $\pm 20\%$ 。如果评估价值超出了误差范围,即可认为估价师有“专业疏忽(professional negligence)”之嫌。但以误差范围来判断估价的准确性,在英国估价行业内一直有争议。尽管如此,估价误差还是要有个度,因此需要确定一个合理的误差范围,上述英国的估价误差范围就可以借鉴。

④ 判断一个评估价值的误差大小或准确性,理论上是将该评估价值与真实价值进行比较,实际上是将它与合格估价师的重新估价结果进行比较。由于真实价值不可得知,所以出现了替代真实价值的两种选择:一是实际成交价格,二是合格估价师的重新估价结果。评估价值一般是假定在正常交易情况下进行交易的最可能价格,而实际成交时的交易情况不一定是正常的,从而实际成交价格不一定是正常成交价格,因此一般不能选用实际成交价格,只能选用合格的估价师(通常为公认的具有较高专业胜任能力的若干名估价专家或估价专家委员会)对同一估价对象在同一估价目的、同一估价时点下的重新估价结果。

⑤ 即使可以用上述方法判断一个评估价值的误差大小或准确性,但在实际估价鉴定中一般不轻易直接评判一个评估价值的对与错及其误差大小,而是通过检查估价师和估价机构在履行估价程序方面是否有疏漏,以及估价依据是否正确、估价方法是否适用、估价参数是否合理等,间接地对其估价结果予以肯定或否定。

(5) 房地产估价既是科学也是艺术。从事估价工作与从事医疗工作类似,仅有理论知识不够,还必须有实践经验。因为房地产市场是地区性市场,各地的房地产市场行情和价格影响因素可能不同,而且影响房地产价格的因素众多,其中许多因素对房地产价格的影响难以准确把握和科学量化,因此房地产价值不是简单地套用某些数学公式或数学模型就能够计算出的。世界上许多国家和地区规定要成为执业的房地产估价师,不仅应具有相当程度的估价知识,而且应具有一定年限以上的估价经验。

3. 房地产估价的必要性

(1) 专业估价存在的基本前提:一种资产只有同时具有“独一无二”和“价值较大”两个特性,才真正需要专业估价。

(2) 房地产需要专业估价: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。在经济学上,“完全市场”必须同时具备以下 8 个条件:①同质商品,买者不在乎从谁的手里购买;②买者和卖者的人数众多;③买者和卖者都有进出市场的自由;④买者和卖者都掌握当前价格的完全信息,并能预测未来的价格;⑤就成交总额而言,每个买者和卖者的购销额是无关紧要的;⑥买者和卖者无串通共谋行为;⑦消费者要求总效用最大化,销售者要求总利润最大化;⑧商品可转让且可发生空间位置的移动。一个市场如果不符合上述 8 条中的任何一条,就是不完全市场。纯粹的完全市场在现实中几乎不存在。证券交易所和小麦市场通常被看做近似于完全市场。房地产作为商品,其品质各不相同和复杂的特性不符合第①条和第④条,另外,尽管房地产所有权(中国为房屋所有权和土地使用权)可以转