



全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产估价理论与 方法考点精析 及模拟题库

● 史贵镇 主编

2007

新大纲 · 新教材



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产估价理论与方法 考点精析及模拟题库

史贵镇 主编



机械工业出版社

本书是根据 2007 年最新考试大纲及培训教材编写的房地产估价师执业资格考试辅导材料,作者均为环球职业教育在线的房地产估价师课程的一线辅导老师,书中对考试要点进行了提炼、总结,并配有强化训练题库和近年考试真题及答案,以便考生有针对性地复习备考,提高应试能力。

本书适合参加 2007 年房地产估价师执业资格考试的考生阅读,也可作为广大房地产估价师日常工作的参考书,以及大中专、高职高专院校的教学辅导用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与方法考点精析及模拟题库/史贵镇主编. —北京:机械工业出版社,2007.6

全国房地产估价师执业资格考试用书

ISBN 978-7-111-21546-2

I. 房... II. 史... III. 房地产—价格—评估—中国—资格考核—自学参考资料
IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 075357 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑:葛楠 责任编辑:王黎庆

封面设计:张静 责任印制:洪汉军

北京汇林印务有限公司印刷

2007 年 7 月第 1 版第 1 次印刷

184mm×260mm·21 印张·519 千字

标准书号:ISBN 978-7-111-21546-2

定价:38.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

销售服务热线电话:(010)68326294

购书热线电话(010)88379639 88379641 88379643

编辑热线电话:(010)68327259

封面无防伪标均为盗版

房地产估价理论与方法

考点精析及模拟题库

编写人员名单

主 编 史贵镇

副主编 任浩明 范云生 李少青

参 编(按姓氏笔画排序)

王青兰	王 丽	邓成义	石利革	李丛军
李 华	李 思	刘书粉	朱 涛	陈浩博
孙云国	杜忠丽	张素敏	张建华	吴继友
赵建霞	武如华	曹丽红	崔 辰	穆贵芳

PREFACE

前言

【本书主编简介】

史贵镇老师拥有房地产估价师、高级经济师、建筑工程评标专家等多个资格证书,公共管理(MPA)硕士学位。史老师有8年的一线房地产估价工作经历和10多年房地产行业管理经验,在房地产估价领域、房地产法律法规、房地产市场管理、产权管理等方面实践经验丰富,对实际估价中的技术问题有独到的见解。2005年,史老师主编了《房地产估价案例与分析考前突破》,由中国建筑工业出版社出版。2006年,史老师主编的《房地产估价案例与分析考前突破》、《房地产开发经营与管理考前突破》由中国建筑工业出版社出版。史老师被全国某重点大学和某职业技术学院聘为客座教授,教授建筑相关专业课程。史老师参加了2003年、2005年、2006年全国房地产估价师考试阅卷工作。自2004年起,史老师任环球职业教育在线的房地产估价师《房地产估价案例与分析》、《房地产开发经营与管理》课程主讲老师。

2006年底至2007年初,史老师为2007版《房地产估价理论与方法》教材校阅了全部书稿。

一、对本门教材考试形式的分析

全国房地产估价师首次考试是1995年10月,至今已考了10次(其中1997年和2000年停考)。自2002年开始,实行成绩两年滚动。《房地产估价理论与方法》这门教材相对《房地产估价案例与分析》教材来说,要相对容易一些,从历年考试通过率中也能明显看出这一点。但这种考试也有两个难点:一是要求学生要有一定的数学推导计算能力(主要是高中所学的等比数列、等差数列前 n 项求和公式,在收益法计算公式推导时用到);此外,还要能够熟练使用多功能计算器(主要是对数、 X 的 Y 次方、倒数、累加、累减的计算操作等)。对后一点,往往很多考生都不重视,计算器谁不会用啊?但在考试中要求的是熟练使用,只有熟练使用才能节省宝贵的考试时间,才能在有限时间内完成所有试题。因此,希望大家平时在练习时要注意熟练掌握多功能计算器的使用。这几年考试中明显增加了计算题所占分值比重,不仅在最后一道大题—计算题(20分)中增大了计算工作量,还在单选题、多选题,甚至判断题中都有需要计算的题目。尤其是在2006年考试中,计算题所占比重之大、涉及知识点范围之广、涉及题型(4种考试题型均涉及了)之全,是历年考试所没有的。对相关知识和数学计算较生疏,在这方面不是长项的考生可能要困难一些。二是需要记忆的内容不少,但这种记忆不是死记硬背,而是在理解基础上的记忆。为什么特别强调在理解基础上的记忆呢?因为这本教材的编写内容深入浅出,容易上手,入门并不难,但要深刻领会把握、灵活运用却并不容易。从历年考试来看,这本教材的考试形式更强调的是对所学知识的综合运用能力和考核考生灵活掌握的程度。

二、本书的亮点

1. 亮点之一:针对2007版新教材的新增知识点及变动知识点进行了解析

教材每年新增及变动知识点往往是当年考试的重要考点之一,本书通过对这部分内容

的归纳、整理和解析,强化了这些知识点,建议广大考生重点关注。

2. 亮点之二:主要考点、知识点精析及难点、易混淆点辨析

本书编著者结合多年房地产估价师网络课程讲授培训的经验,加上对历年房地产估价师考试的深刻理解和研究,在突出考点、重点,以及准确解答难点、疑点、易混淆点方面给出了自己的解读。本书前12章均有“本章主要考点、知识点精析”环节。此环节以“框图”或“图表”的形式对本章主要考点及知识点进行总结、归纳、提炼、整理。此部分是编著者结合多年教学经验和阅卷经历,对可能出的考点进行全方位扫描、定位,一一列举出来,并配以精准、明确的解析,是对本章主要内容的提炼和总结,目的是帮助考生加深理解和掌握本章主要考点及知识点,并对本章中的难点、易混淆点进行对比分析、细致剖析,以帮助考生攻克学习中的“碉堡”,打败“拦路虎”。

3. 亮点之三:本章历年考题精析

本书前12章均有“本章历年考题精析”环节。此环节包含两部分内容:一是“本章历年考题所占分值比例”。此部分是编著者对本章内容在2001~2006年《房地产估价理论与方法》的历年考试试题中所占分值比例进行列表分析。帮助考生直观了解各章知识点在历年考试中所占比重,纵向了解考试的有关信息,分析考试动态,从而有针对性地分清主次、把握重点。二是“本章历年考题精析”,此部分是对涉及本章内容的历年考题进行的详细解析,帮助考生掌握考试的变化,及本章重要考点的分布。通过解析,我们发现有不少考点是历年考试中多次出现、一再命中的。

4. 亮点之四:计算公式汇总

考虑到本门教材的计算题所占分值较重,本书还专门对有关章节所涉及的计算公式进行了汇总,便于广大考生集中、系统的记忆。

5. 亮点之五:强化训练题库

本书前12章均有“强化训练题库”。所有强化练习题都与考试试题题型完全一致,在突出重点、难点的同时,力求通过强化训练题库的练习,帮助考生在掌握教材基本知识、基本理论方面收到事半功倍之成效。

6. 亮点之六:编辑、整理了历年考试计算题的汇总

本书单独对2001~2006年试题中的计算题进行了汇总,并配有详细的解析,这样有助于考生对历年计算题进行集中、系统的学习,便于把握本科计算题考试的规律和特点,保证在分值最重的计算题部分多拿分、稳拿分、少失分。

7. 亮点之七:精心设计了3套模拟考试真题

本书编著者精心设计了3套模拟考试真题,让考生在实战环境中迅速提高应试水平和能力。这是本书的又一亮点和特色。据学员反馈和统计数据显示,多做模拟考试真题并认真进行总结分析、能举一反三的学员,其考试通过率普遍高于不重视模拟真题练习的学员,这也是本门学习和应试的一条成功经验。编著者在认真理解教材基础上,严格按照正式考试试题的规范要求,通过对教材重要考点及知识点的分析判断,自己出题设计的模拟考试真题。

三、房地产估价师历年考试通过人数一览表(见表I)

由于编著者水平有限,虽然想尽力做得更好,但书中错误疏漏之处在所难免,恳请广大考生及业内专家、学者批评指正。

天道酬勤。希望这本书能助广大考生一臂之力,帮助大家在金秋十月收获成功的喜悦和甜蜜。同时,也衷心祝愿我国的房地产估价事业根深叶茂,蒸蒸日上,与时俱进,前景广阔。

表 I

科目 \ 年 通过人数		1993	1994	1995	1996	1998	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006
4 科全部通过人数		140	206	2898	4120	3536	3455	3580	2797	5973	1543	3217	3128
单科 合格 保留 成绩 人数	房地产基本制度 与政策								1865	1223	1320	5734	3223
	房地产开发经营 与管理								6113	4903	6346	4337	2946
	房地产估价理论 与方法								5474	10050	4121	3126	2796
	房地产估价案例 与分析								5658	5815	138	1430	1287

说明:

1. 1993 年和 1994 年的房地产估价师是通过认定方式产生的, 自 1995 年起实行全国统一考试方式产生。

2. 自 2002 年起, 实行考试成绩两年滚动有效制, 即自 2002 年起, 考生在连续两个考试年中通过全部 4 科考试的, 即可取得房地产估价师资格证书。

3. 1995 年 9 月 16~17 日首次全国房地产估价师执业资格考试举行, 据中国房地产估价师与房地产经纪人学会统计, 全国共有 16023 人报名参加考试, 其中 2898 人通过考试, 产生了我国首批经考试取得执业资格的房地产估价师。截止到 2006 年, 共举办了 10 次全国房地产估价师执业资格考试, 共有 27.8 万人次参加考试, 3.5 万人取得执业资格, 近 3 万人注册执业, 大学及以上学历 24679 人, 占全部注册人数的 85%, 房地产估价行业的从业人员超过 25 万人。(1997 年和 2000 年停考两年)

CONTENTS

目 录

前 言

第一篇 考点精析及强化训练题库

第一章 房地产估价概述	1
一、本章教材修订解读	1
二、本章应试指导	2
三、本章主要考点及知识点精析	2
四、本章历年考题精析	7
五、强化训练题库	9
第二章 对房地产的认识与描述	19
一、本章教材修订解读	19
二、本章应试指导	19
三、本章主要考点及知识点精析	19
四、本章涉及常用计算公式	26
五、本章历年考题精析	28
六、强化训练题库	31
第三章 对房地产价格和价值理解	40
一、本章教材修订解读	40
二、本章应试指导	40
三、本章主要考点及知识点精析	41
四、本章涉及常用计算公式	49
五、本章历年考题精析	50
六、强化训练题库	57
第四章 房地产价格影响因素分析	70
一、本章教材修订解读	70
二、本章应试指导	71
三、本章主要考点及知识点精析	71
四、本章涉及常用计算公式	76
五、本章历年考题精析	76
六、强化训练题库	77
第五章 房地产估价原则	84
一、本章教材修订解读	84

二、本章应试指导	84
三、本章主要考点及知识点精析	85
四、本章历年考题精析	89
五、强化训练题库	92
第六章 市场法及其运用	101
一、本章教材修订解读	101
二、本章应试指导	101
三、本章主要考点及知识点精析	102
四、本章涉及常用计算公式	105
五、本章历年考题精析	107
六、强化训练题库	113
第七章 成本法及其运用	124
一、本章教材修订解读	124
二、本章应试指导	125
三、本章主要考点及知识点精析	127
四、本章涉及常用计算公式	133
五、本章历年考题精析	135
六、强化训练题库	143
第八章 收益法及其运用	161
一、本章教材修订解读	161
二、本章应试指导	161
三、本章主要考点及知识点精析	163
四、本章涉及常用计算公式	170
五、本章历年考题精析	172
六、强化训练题库	181
第九章 假设开发法及其运用	193
一、本章教材修订解读	193
二、本章应试指导	193
三、本章主要考点及知识点精析	194
四、本章涉及常用计算公式	198
五、本章历年考题精析	199
六、强化训练题库	203
第十章 长期趋势法	211
一、本章教材修订解读	211
二、本章应试指导	211
三、本章主要考点及知识点精析	211
四、本章涉及常用计算公式	212
五、本章历年考题精析	213
六、强化训练题库	215

第十一章 地价评估与地价分摊	219
一、本章教材修订解读	219
二、本章应试指导	219
三、本章主要考点及知识点精析	219
四、本章涉及常用计算公式	224
五、本章历年考题精析	227
六、强化训练题库	231
第十二章 房地产估价程序	239
一、本章教材修订解读	241
二、本章应试指导	241
三、本章主要考点及知识点精析	241
四、本章历年考题精析	247
五、强化训练题库	251

第二篇 计算题分析及仿真模拟题库

一、历年考试计算题分析汇总	261
二、仿真模拟题库	274
模拟试题一	274
答案及解析	280
模拟试题二	288
答案及解析	293
模拟试题三	299
答案及解析	305
2006 年全国房地产估价师考试试题	311
答案及解析	318

第一章 房地产估价概述

一、本章教材修订解读

本章是2007年变化较大的一章,以往的教材是以“房地产和房地产估价”作为第1章内容。今年教材第一章将“房地产估价概述”作为开篇进行专门论述,应该说今年教材的条理更清晰、阐述更明了、层次更分明,更突出了“房地产估价”的基本概念、基本理论。同时将旧教材第一章中的“房地产的概念、房地产的特性和房地产的类型”等有关房地产基本概念的内容另作为一章单独阐述,我们在后面的章节会专门对此进行讲解。

本章内容的主要变化点包括:

(1)规范了房地产估价基本理论的称呼。如过去专业房地产估价人员、估价目的等“房地产估价定义中的关键术语”,规范为“房地产估价的要素”,取消了“专业房地产估价人员”,并扩大为“估价当事人”;同时该要素中还新增了“价值类型、估价依据、估价假设”等要素。

(2)新增了“房地产估价师的职业道德”和“中国房地产估价行业发展状况”等内容。尤其是“对房地产估价的基本认识”增加了“专业估价与非专业估价的区别”、“估价与评估的异同”、“房地产估价的本质”及“房地产估价误差”等问题,这是旧教材所没有的。

(3)对“对房地产估价的现实需要”中的各部分内容进行充实。特别是“房地产损害赔偿的需要”部分变化较大,新增了有关的法律、法规关于各种损害及赔偿的内容,如《中华人民共和国宪法》第12条规定:“社会主义的公共财产神圣不可侵犯。国家保护社会主义的公共财产。禁止任何组织或者个人用任何手段侵占或者破坏国家的和集体的财产”。《中华人民共和国民法通则》第117条规定:“侵占国家的、集体的财产或者他人财产的,应当返还财产,不能返还财产的,应当折价赔偿”以及物权法的有关规定等。

总之,第一章是今年变化非常大的一章,对于房地产的基本概念、房地产估价的要素等内容的表述,考生一定要用心体会,因为就一般规律而言,新增或变动的知识点是每年考试的重点,而且基本概念和基本原理是学好后面房地产估价方法的重要基础。

二、本章应试指导

本章主要介绍对房地产估价应有的基本认识(包括房地产估价的含义、本质和必要性),房地产估价的若干要素,现实中对房地产估价的各种需要,房地产估价师应具有的职业道德,以及中国房地产估价行业的发展状况。

复习时,一是要切实加强对于房地产估价的基本概念、基本理论的认识。特别是区分专业估价与非专业估价的区别、估价与评估的异同,掌握对房地产估价本质的5点认识。二是全面掌握房地产估价的组成要素的类型、含义及有关理论。如估价当事人的范围包括从事房地产估价活动的人员和机构;估价服务的需求者即估价委托人。公开市场价值和非公开市场价值两类价值类型的特点和本质。“估价依据和估价假设”的特点。三是熟悉“房地产估价师的职业道德”的7个方面内容,本节内容是今年新增内容,以往教材关于房地产估价师的职业道德只是零散地分布于相关章节,未单独归纳。近几年国家对于经济鉴证类中介机构人员的职业道德和执业水平有较高的关注,那么相关内容也就成为我们考试的新增内容。四是了解新增内容“中国房地产估价行业发展状况”,重点要结合2003年8月12日国务院《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(国发[2003]18号),2006年12月25日《注册房地产估价师管理办法》(建设部令第151号)、《关于建立房地产企业及执(从)业人员信用档案系统的通知》(建住房函[2002]192号)等部门规章和规范性文件,以及房地产估价国家标准和相关指导意见。五是学习本章时可结合第12章房地产估价程序的相关内容,以达到事半功倍的效果。

三、本章主要考点及知识点精析

(一)对房地产估价的基本认识

1. 房地产估价的含义

(1)专业估价与非专业估价的区别。

(2)专业房地产估价的定义:房地产估价是指房地产估价师按照估价程序,根据估价目的,遵守估价原则,运用估价方法,对估价对象在估价时点的特定价值进行分析、测算和判断并提出专业意见的活动。

房地产估价的核心是根据特定目的,对特定房地产在特定时间的特定价值进行分析、测算和判断,并提供专业意见。

(3)估价与评估的异同:估价的含义更精准、更明确、更具体,就是专指对价值进行评估。而评估的含义很宽泛,不只是限于价值评估,也可以指查验某人、某物或某项工作、活动等,以判断其表现、能力、质量、效果、影响等。把房地产价值的专业意见作为目标和最终结论的评估,称为房地产价值评估或者简称房地产估价。

(4)国外和港台地区对房地产估价的称谓和定义。

2. 房地产估价的本质

(1)房地产估价是评估房地产的价值而不是价格。在估价理论上,价值为物的真实所值、价格的波动“中心”,是相对稳定的;价格是价值的外在表现,是一个已经完成的事实,它因人而异,时高时低。

(2)房地产估价是模拟市场定价而不是替代市场定价。房地产价值是由众多市场参与者集体的价值判断而非个人的价值判断所形成的。因此,房地产估价不是房地产估价师

的主观随意定价。

(3) 房地产估价是提供价值意见而不是作价格保证。虽然估价是提供价值意见而不是作价格保证,但房地产估价师和房地产估价机构都应当承担一定的法律责任。

(4) 房地产估价会有误差,但应将误差控制在合理的范围内。在英国和其他英联邦国家,估价准确性的问题经常出现在估价委托人起诉估价师的法庭诉讼中。在专家证人的引导下,法官使用了“误差范围”的指标。

(5) 房地产估价既是一门科学,又是一门艺术。

3. 房地产估价的必要性

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

(2) 房地产需要专业估价,因为:

- 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。

(3) 房地产估价是估价行业的主体,因为:

- 1) 需要专业估价的资产必须同时具有“独一无二”和“价值量大”两个特性。
- 2) 房地产“量大面广”,而其他资产的数量相对较少。
- 3) 房地产需要估价的情形较多,而其他资产需要估价的情形较少。

(二) 房地产估价的要素(这是 2007 年教材新的提法)及其内容的归纳

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,包括估价服务的提供者和估价服务的需求者。其中,估价服务的提供者是估价主体,包括从事房地产估价活动的人员和机构;估价服务的需求者即估价委托人。

2. 估价对象

估价对象即估价客体,也称为被估价房地产,是指一个房地产估价项目中需要评估其价值的具体房地产或房地产权益。尽管房地产的基本存在形态在理论上只有土地、建筑物、土地与建筑物的综合体三种,但现实中的估价对象是丰富多彩、复杂多样的。

归纳起来,房地产估价对象有土地、房屋、构筑物、在建工程、以房地产为主的整体资产、整体资产中的房地产等。

3. 估价目的

估价目的是指一个房地产估价项目中估价结果的期望用途,或者通俗地说,是委托人把未来完成后的估价报告拿去做什么用,是为了满足何种涉及房地产的经济活动或民事行为、行政行为等的需要。

不同的估价目的将影响估价结果。因为估价目的不同,估价对象的范围可能不同,估价时点可能不同,评估的价值类型可能不同,估价依据可能不同,估价应考虑的因素可能不同,

甚至估价方法也可能不同。

4. 价值类型

价值类型是指房地产价值的种类及在一个房地产估价项目中需要评估的具体的某种类型的价值——特定价值。同一估价对象可能有不同类型的价值,即同一估价对象的价值并不是惟一的。

评估的价值类型可分为公开市场价值和非公开市场价值两类。

5. 估价时点

估价时点是指由估价目的决定的某个特定时间,要求评估价值是在该时间的价值。由于同一宗房地产在不同的时间会有不同的价值,所以估价通常只是评估估价对象在某个特定时间的价值。估价时点一般用公历年、月、日表示。

6. 估价依据

估价依据是指一个房地产估价项目中估价所依据的相关法律、法规、规章、政策和技术规范(估价规范、标准、指导意见等),委托人提供的有关情况和资料,房地产估价机构和房地产估价师掌握和搜集的有关情况和资料。

7. 估价假设

估价假设是指一个房地产估价项目中房地产估价师对那些估价所必要、但不能肯定、而又必须予以明确的前提条件作出的假定。要防止两种不良趋向,一是滥用估价假设,二是不明确估价假设。

8. 估价原则

估价原则是指人们在房地产估价的反复实践和理论探索中,在对房地产价格形成和变动客观规律的认识基础上,总结出的一些简明扼要的进行房地产估价所应依据的法则或标准。对房地产估价最基本的要求是独立、客观、公正。因此,独立、客观、公正不仅应当作为房地产估价的基本原则,而且可以说是房地产估价的最高行为准则。同时,在具体的房地产估价作业中应遵守的技术性原则主要有:合法原则、最高最佳使用原则、估价时点原则、替代原则。上述这些原则适用于所有的估价目的,可将其称为一般原则。此外还有仅适用于某种或某些估价目的的特殊原则,例如适用于房地产抵押估价的谨慎原则。

9. 估价程序

估价程序是指一个房地产估价项目运作全过程中的各项具体工作按照它们之间的内在联系排列出的先后进行的次序。

房地产估价的一般程序为:

(1)获取估价业务。

(2)受理估价委托。

(3)拟定估价作业方案。

(4)搜集估价所需资料。

(5)实地查勘估价对象。

(6)分析估价对象及房地产市场。

(7)选定估价方法,进行测算。

(8)确定估价结果。

(9)撰写估价报告。

(10)审核估价报告。

(11) 出具估价报告。

(12) 估价资料归档。

10. 估价方法

房地产估价 3 大基本方法,即市场法、成本法、收益法。此外,还有基本估价方法衍生的一些其他估价方法,如假设开发法、长期趋势法、路线价法、基准地价修正法等。

在评估一宗房地产的价值时,一般要求同时采用两种以上(含两种)估价方法,并且在理论上可以同时采用多种估价方法进行估价的,应当同时采用多种估价方法进行估价,不得随意排除可以采用的估价方法。如果的确不能采用的,必须在估价报告中充分说明不采用的理由。

11. 估价结果

估价结果是指房地产估价师通过估价活动所得出的估价对象价值的专业结论。

(三)对房地产估价的现实需要

(1) 土地使用权出让的需要。

(2) 房地产转让、租赁的需要。

(3) 房地产抵押、典当的需要。

(4) 房地产保险的需要。

(5) 房地产税收的需要。

(6) 房地产征收征用补偿的需要。

(7) 房地产损害赔偿的需要。

(8) 房地产纠纷调处和司法鉴定的需要。

(9) 企业有关经济行为的需要。

设立企业时用房地产作价出资以及企业对外投资、合资、合作、合并、分立、改制、资产重组、资产置换、产权转让、租赁、托管经营、清算等经济行为,往往需要对相关房地产或者企业整体资产进行估价。

1) 设立企业时用房地产作价出资。

2) 企业对外投资是指企业以现金、实物、无形资产或者购买股票、债券等有偿证券方式向其他单位投资的行为。其中,企业以房地产等非货币资产对外投资的,通常需要估价。

3) 企业合资是指两个以上的企业共同出资成立另外公司并分享股权,以进行某些新产品、新技术或新事业的开发。

4) 企业合作是指不同企业之间通过协议或其他联合方式,共同开发产品或市场,共享利益,以获取整体优势的经营方式。

5) 企业合并是指两个以上企业合并为一个企业的行为,分为吸收合并和新设合并。吸收合并是指两个以上企业合并时,其中的一个企业吸收了其他企业而存续,被吸收的企业解散;新设合并是指两个以上企业合并设立一个新的企业,合并各方解散。

6) 企业分立是指一个企业依法分为两个以上企业的行为。企业分立的,其财产需要相应的分割,从而需要估价为财产分割提供参考依据。

7) 企业改制是指国有企事业单位整体或者部分改建为有限责任公司、股份有限公司或者股份合作制等形式。

8) 企业资产重组是指对不同企业之间或者同一企业内部的资产进行重新组合。

9) 企业资产置换是指不同企业之间为了调整资产结构,突出各自的主营业务或者出于

其他目的而相互交换非货币资产的资产重组方式。

10)企业产权转让是指企业产权所有者将所持有的企业产权有偿转移给他人(法人、自然人或者其他组织)的行为。

11)企业租赁是指企业的所有者在一定期限内,以收取租金的形式,将企业整体资产或者部分资产的经营使用权转让给其他经营使用者的行为。

12)企业托管经营是指企业的所有者通过契约形式,将企业法人财产交由具有较强经营管理能力,并能够承担相应经营风险的法人进行有偿经营的一种活动。

13)企业清算是指企业违反法律法规被依法关闭、出资人决定解散、被依法宣告破产、公司章程规定的营业期限届满或公司章程规定的其他解散事由出现等情况下的企业财产清理、处理等。

此外,企业运营中的房地产,根据会计、有关监管等的需要而对其公允价值或市场价值进行评估。

(10)房地产管理的需要。

(11)其他方面的需要。

1)为房地产证券化服务的估价。

2)为出国需要提供财产价值证明的估价。

3)有时根据会计计量等要求,需要把房地产的总成本或者土地与建筑物综合体的价值在土地与建筑物之间进行分配,这也需要房地产估价。

4)土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用者提出续期申请并获批准的,土地使用者应当依照规定支付土地使用权出让金。确定该土地使用权出让金的数额,需要房地产估价提供参考依据。

5)在房地产开发经营过程中,从房地产开发投资可行性研究到开发完成后的房地产租售等,都需要房地产估价作为投资估算、收入预测、房地产定价等提供参考依据。

(四)房地产估价师的职业道德

房地产估价师的职业道德是指房地产估价师在房地产估价活动中应当遵循的行为规范的总和,包括:①独立、客观、公正;②专业胜任能力;③诚实守信;④勤勉尽责;⑤保守秘密;⑥公平竞争;⑦社会责任。

房地产估价师的职业道德具体内容为:

(1)应当保持估价的独立性,当与估价对象有利益关系,或者与委托人或估价利害关系人有除依法收取估价服务费以外的利害关系的,应当主动回避相应的估价业务。

(2)不应从事自己的专业能力所不能胜任的业务。

(3)应当诚实正直、公正执业,不做任何虚假的估价。

(4)应当尽心尽力地按照估价技术规范的要求做好每个环节的估价工作。

(5)应当妥善保管委托人的文件资料,除法律、法规和有关制度另有规定外,未经委托人书面同意,不得将委托人的文件资料公开或者泄露给他人。

(6)应当执行政府规定的估价收费标准,不得以不正当理由或名目收取额外费用,也不得以恶意压低收费等方式进行不正当竞争。

(7)不得以估价者的身份在非自己估价的估价报告上签名或者盖章,不得将资格证书借给他人使用或者允许他人使用自己的名义。

(8)不得损害其他房地产估价师、房地产估价机构的利益,应当维护房地产估价师、房地

产估价机构及房地产估价行业的良好形象、尊严和声誉。

(五)中国房地产估价行业发展状况

- (1)以法律形式确立了房地产估价的地位。
- (2)建立了房地产估价师职业资格制度。
- (3)设定了“房地产估价师执业资格注册”和“房地产估价机构资质核准”等行政许可项目。
- (4)发布了房地产估价的部门规章和规范性文件。
- (5)制定了房地产估价国家标准和相关指导意见。
- (6)成立了房地产估价行业自律组织。
- (7)形成了较完善的房地产估价理论和方法体系。
- (8)形成了统一开放的房地产估价市场。
- (9)深化、拓宽了房地产估价的内容与领域。
- (10)积极开展了国际交流与合作。

四、本章历年考题精析

本章历年考题所占分值比例

2001 年		2002 年		2003 年		2004 年		2005 年		2006 年	
分值	比率	分值	比率	分值	比率	分值	比率	分值	比率	分值	比率
6	7.5%	8	10%	9	12.5%	7	8.75%	8	10%	3	3.75%

(一)单项选择题

1. 房地产需要专业估价的基本条件是房地产具有()的特性。(2005 年试题)
- A. 独一无二和供给有限 B. 独一无二和价值量大
- C. 流动性差和价值量大 D. 不可移动和用途多样

答案:B

解析:当一种资产同时具有“独一无二”和“价值量大”两个特性,才真正需要专业估价。

2. 在英国和其他英联邦国家,法院一般()来判断房地产评估价值的误差范围。(2005 年试题)

- A. 使用估价对象房地产的实际成交价格
- B. 使用政府公布的房地产交易指导价格
- C. 使用近一年内房地产的平均成交价格
- D. 依赖于专家证人测算的估价对象房地产的价值

答案:D

解析:在英国和其他英联邦国家,法院一般不使用市场的实际成交价格来判断评估价值的误差范围,而依赖于专家证人来确定估价对象房地产的价值。

3. 某市于 2005 年对市中心一平房区进行拆迁改造,该市 2000 年出台的城市房屋拆迁补偿指导价格在该区为 4000 元/m²,并且一直没有变动;2005 年该区同类建筑物的重置成本达到 2000 元/m²,房地产市场交易价格为 6000 元/m²;重新规划后,开发商开发的该区商品房售价预计为 9000 元/m²;则最合理的拆迁补偿价格应以()元/m²为基础进行修正。(2005 年试题)

- A. 4000 B. 5000 C. 6000 D. 9000