



执业资格考试丛书

房地产估价师执业资格考试精讲

房地产估价案例与分析

考前突破

环球职业教育在线 编

赠 20 元学习卡

中国建筑工程出版社

执业资格考试丛书

房地产估价师执业资格考试精讲

# 房地产估价案例与分析考前突破

环球职业教育在线 编

史贵镇 主 编

李少青 副主编

乔玉辉

中国建筑工业出版社

**图书在版编目(CIP)数据**

房地产估价案例与分析考前突破/环球职业教育在线  
编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2006

(执业资格考试丛书. 房地产估价师执业资格考试  
精讲)

ISBN 7-112-08206-4

I. 房… II. 环… III. 房地产—价格—评估—案  
例—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(2006)第 066483 号

本书是房地产估价师执业资格考试《房地产估价案例与分析》课程的应考  
复习必备参考书。

本书是以最新考试大纲和辅导教材为基础编写的, 按照教材的章节顺序,  
每章均分为考试大纲、重要考点、典型答疑、例题分析和练习题, 并附有练习  
题答案。最后提供了 3 套模拟试题以便考生检测复习效果。

本辅导书题量大, 内容丰富, 难易程度适中, 紧扣教材内容, 有助于考生  
抓住重点、理解难点、记住考点, 强化理解记忆, 提高考试通过率。

\* \* \*

责任编辑: 封 毅

执业资格考试丛书

房地产估价师执业资格考试精讲

**房地产估价案例与分析考前突破**

环球职业教育在线 编

史贵镇 主 编

李少青 副主编

乔玉辉

\*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店 经销

北京天成排版公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

\*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 18½ 字数: 450 千字

2006 年 6 月第一版 2006 年 6 月第一次印刷

印数: 1—4000 册 定价: 36.00 元

ISBN 7-112-08206-4

(14160)

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)

本社网址: <http://www.cabp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

## 本书编委会

**编委会主任：**王双增

**策 划 人：**赵 林

**编委会成员：**

黑敬祥 史贵镇 黄建纲 乔玉辉 王清祥

**参与编写人员(按姓氏笔画为序)：**

王双增 王清祥 王青兰 王 丽 王洪波

王延玲 史贵镇 乔玉辉 刘淑娟 苏晓梅

李少青 李云峰 李丛军 李淑霞 陈浩博

张敬娟 徐立志 高颖莉 黄建纲 黄宝林

黄建新 黑敬祥

## 总 序

为满足广大考生掌握全国房地产估价师执业资格考试四门课程的学习方法和应试技巧,深刻理解教材内容,顺利通过考试,连续三年被评为全国十佳网校的环球职业教育在线,组织从事房地产估价师执业资格考试培训的教师、专家,按照《全国房地产估价师执业资格考试大纲》要求和指定教材,编写了《房地产估价师执业资格考试精讲》丛书。该丛书共包括《房地产基本制度与政策考前突破(含相关知识)》、《房地产开发经营与管理考前突破》、《房地产估价理论与方法考前突破》、《房地产估价案例与分析考前突破》四本分册。

本套丛书各分册的作者都是多年从事房地产估价师执业资格考试辅导,且经验丰富的专家、学者,有的还参加过房地产估价师执业资格考试阅卷工作,他们对房地产估价师执业资格考试教材吃得透,对考核点抓得准。

本丛书自2005年出版第一版以来,深受广大应试者的欢迎和喜爱,尤其是重要考点和典型答疑,很多考生反馈对复习应考帮助很大。虽然2006年考试大纲和教材没有变动,作者还是根据环球职业教育在线的网络教学实际,在第一版的基础上,对这套丛书进行了认真修改和完善,尤其是典型答疑新增加了很多内容,对练习题也进行了扩容。经修改的这套丛书在突出重点难点、准确解答疑点、强化实战训练的同时,兼顾各学科的系统性,对于广大从事房地产估价业务的估价人员及房地产估价师考试应试人员深入学习每门教材内容、准确领会大纲和教材要求、掌握各科重点和难点,富有切实的指导意义。

本丛书在编写安排上,力求适合广大应考自学者学习特点。指导性强,信息量大(考生可根据自己的情况有选择地学习);习题丰富(几乎覆盖了可能出的考点);实用价值高。各分册的**前言部分**,从整体上提示应试者如何学习这门课程,自学和应考中应注意的一些问题以及试卷结构、近年考试分析等,是学习本门课程的指导意见。**典型答疑**,是编者根据网校学员在学习中所提的具体问题提炼而成,具有较强的指导性和针对性。各章还精选了大量的**例题分析和练习题**,供应试者实战练习、自我测试,是检验应试者对教材内容全面掌握及培养应考能力的载体。特别是《房地产基本制度与政策考前突破(含相关知识)》每章均精选若干道综合分析题;《房地产估价案例与分析考前突破》精选了大量的估价案例作为训练的题型,这些都是其他考试辅导物所不具备的。

本丛书严格按照中国房地产估价师及房地产经纪人学会审定的考试大纲和指定教材内容进行编写,每册辅导书中典型例题、练习题与考试命题的题型形式相一致,在突出重点难点、准确答疑的同时,力求在掌握教材的基本知识、基本理论上达到事半功倍。我们相信本丛书的再版,定能帮助参加房地产估价师执业资格考试的学员做好充分的考前准备,满怀信心地参加考试。

由于编写时间紧，书中疏漏之处在所难免，望考生能提出宝贵意见，以便我们再版修订时参考。

一分耕耘，一分收获。祝所有参加房地产估价师考试的朋友，通过本丛书的巩固学习，能取得优异成绩，顺利通过考试！

本书编委会

2006年6月

# 前言

《房地产估价案例与分析》这门课是房地产估价理论与方法以及其他有关房地产估价的基本概念、基本知识的综合运用，要求考生既要全面掌握估价理论和方法，又要具有较丰富的估价实践经验。内容共分五章，第一章是房地产估价技术路线，应认真学习《房地产估价规范》(GB/T 50291—1999)(以下简称《规范》)中的有关内容，弄清估价技术路线体现的是房地产的价格形成过程，反映的是房地产的价格内涵，明白什么是房地产的公开市场价值。第二章是各种估价方法在房地产估价中的运用，以帮助考生从估价实务角度来把握每种估价方法，提高各种估价方法综合运用能力。第三章是各种目的的房地产估价，要了解针对不同目的进行房地产估价时要考虑的首要问题是确定估价的價值标准，而不是选择估价方法。要弄清为什么估价目的决定估价前提和价格类型，同一宗房地产在不同的估价目的下会有不同的价格内涵。第四章是各种类型的房地产的估价，重点掌握居住房地产估价、商业房地产估价、办公房地产估价、旅馆房地产估价的特点，熟悉影响不同类型房地产价格的区域因素和个别因素。第五章是房地产估价报告写作，本章详细介绍了估价报告的构成要素，在考试中，要以《规范》中估价报告写作的具体要求和规范格式为标准，严格把握。

## 一、三点说明

1. 各种不同用途的房地产估价，既有其共性也有其特性。

### (1) 共性

房地产估价是为特定的目的评估房地产的特定权益于特定时间的价值。其共性主要体现在三个方面：第一、房地产估价是科学、艺术和经验的三者结合(正确的房地产估价必须依赖于估价人员的经验，因为房地产价格的形成因素是复杂而多变的，不是简单地套用某些数学公式就能够计算出来的)。第二、房地产估价不是对房地产价格的主观给定(房地产估价是估价人员基于对房地产客观实在价值认识以后，运用科学的估价理论、方法和长期积累的估价经验将其表达出来)。第三、无论何种用途的房地产估价，都应遵循房地产估价的原则、按照估价程序、运用恰当的估价方法进行估价。

### (2) 特性

各种不同用途的房地产估价；因其用途不同必然有其特性，这种特性主要体现在以下四个方面：

第一，不同用途的房地产本身有其特点。如居住房地产具有鲜明的社会保障性等特点；商业房地产具有能产生收益、转租经营多、经营内容多、装修高档等特点；工业房地产具有非标准厂房多、单价差异大、涉及行业多、受腐蚀可能性大等特点……

第二，因为不同用途的房地产各具其特点，所以优选的估价方法可能不同。如商业房地产一般具有收益，若其他条件具备，则可采用收益法对其进行估价。同时，商业房地产

通常转租经营多，买卖也较多，因此，若能获得足够的比较案例，则可采用比较法对其进行评估。又如工业房地产非标准厂房多，单价相差大，不易获得足够多的可比实例；同时，工业房地产的总收益中不易剥离出厂房、设备带来的收益，故一般较难采用比较法和收益法对其进行估价，优选的方法可能是成本法。

第三，不同用途的房地产，影响其价值的主要区域因素和个别因素是不同的。如影响商业房地产的主要区域因素可能是繁华程度和交通条件；个别因素可能是临街状况、内部格局、楼层、面积、净高、储存空间、装修、转租的可能性等。又如影响居住房地产的主要区域因素可能是地段和环境状况；个别因素可能是建筑结构、类型和等级、装修、设施与设备、质量、朝向、楼层等。由上述可知，不同用途的房地产估价需要收集的资料也有所不同。

第四，不同的因素同时对不同用途的房地产价值产生影响，但影响的程度是不同的。

1. 各种因素对于房地产价值的重要性程度是不一致的。

例如，临街状况对商业房地产的价值至关重要，距街道5m相对距街道20m会带来较高的收益，而朝向对其价值的影响就相对要小得多。对于居住房地产而言，朝向则是必须要考虑的因素；至于临街状况，居住房地产临街20m可能比临街5m要好，因为噪声污染、大气污染可能会小，具有安宁、清洁的居住环境。所以，针对不同用途的房地产估价，应注意选择最能影响房地产价值的因素，同时，应分清不同影响因素的重要性程度，以便正确评估估价对象房地产的价值。

2. 同一宗房地产具有多种用途，估价时应按不同用途分别估价，不可一概而论。

例如，底层是商铺、高层是住宅的商住混合房地产，估价时也应分别考虑其两种用途。应根据用途的不同分别对其估价，因为房地产的用途不同，选用的估价方法可能不同，考虑的影响房地产价值的主要因素则必然不同。

3. 房地产的估价用途必须与估价目的相对应。

估价目的是指为何种需要评估房地产。例如，是为了评估交易价格，还是为了评估抵押价格，或是为了评估作价入股价格等等。不同的估价目的将直接影响估价结果，因为估价目的不同，考虑的估价原则、采用的估价方法就有可能不同。

房地产估价时的用途是指与估价目的相对应的用途。由于根据不同的估价目的可能会对房地产的用途做出不同的假设，因此，房地产估价时的目的必须与估价用途相对应。如某工厂要与某商业集团通过作价入股的方式进行联合，工厂的房地产的现实用途是工业，但作价入股后将用于经商，即工业房地产将转变为商业房地产。在经规划批准、交纳补地价并办理了产权变更手续后，估价时就应该按商业用途来考虑，不能认定其仍为工业房地产。

## 二、题型分析

下面，就本门课考试的应试方法和技巧谈一下经验和体会。《房地产估价案例与分析》试题包括问答题、选择题、指错题和改错题四种类型。

### （一）问答题和单项选择题

问答题和单项选择题约占考题总分的50%，主要考查考生是否熟悉房地产的价值标准与估价目的之间的关系，掌握各种主要房地产估价方法的实质与难点，掌握各种目的、

各种类型房地产估价的特点及适用法律法规等。

## (二) 指错题和改错题

指错题和改错题约占考题总分的 50%，是用指错、改错这种形式综合考查考生对估价报告的写作能力、估价方法的掌握程度(公式是否正确，参数是否准确、计算是否正确等等)。

估价报告中的错误种类繁多、不胜枚举，是很难一一列出的，在这里作一个归纳总结，供大家在复习时参考，不够完善之处，大家可以根据自己的估价实践适当补充。

### 1. 估价报告内容不完整，行文用词不当

(1) 估价报告内容不完整，常见的有以下几种情况：

① 缺少委托估价方有关项目，如单位名称、法人代表及住所(单位委托)或个人姓名和住所等(个人委托)；

② 缺少受理估价方有关项目，如全称、住所，特别是估价资格等级；

③ 对估价对象没有描述或描述不清(具体包括：估价对象名称、坐落、面积、形状、四至、用途、现状、楼层、结构、装修、设备、建成年月、规划限制条件、建筑物利用现状、建筑物建成年月、产权状况没有描述或描述不清(权属性质和土地使用年限)等等)；

④ 缺少估价目的或估价目的的含糊不清；

⑤ 缺少估价时点；

⑥ 缺少价值定义或价值定义中价值标准或价值内涵表述不确切；

⑦ 估价依据不全和估价方法没有说明定义；

⑧ 缺少估价作业日期；

⑨ 估价结果缺少大写、单价或货币单位等，用外币表示时缺少相应的汇率，等等；

⑩ 缺估价原则。

### (2) 行文、遣词用句不当

主要包括：①名词术语不准确，如把估价日期错写成估价期日。②用词带有强烈的感情色彩，如“该地区发展潜力与其他地区相比，不可同日而语”，这样过分吹嘘估价对象而贬低其他的做法是不可取的。③语意含糊，如“估价对象房地产每平方米建筑面积的价格大约在 800 元左右”。“大约”这样的词出现在估价结论中是不妥当的(但在表达一些判断或推理时除外)。④逻辑不严谨，主要表现在前后没有呼应(如前面说了上座率 90%，后面计算时又没有考虑进去)。⑤数据来源没有出处或是有错(如房地产税、营业税的税率错误)。⑥判断推理没有充足的理由(如简单地得出结论，却没有充足的理由支持结论)。

### 2. 估价方法选择不当

例如，拆迁评估一般应采用市场比较法，而在估价报告中却采用了其他估价方法且未说明原因。根据 2004 年 1 月 1 日起实施的《房屋拆迁估价指导意见》，“拆迁估价一般应当采用市场比较法。不具备采用市场比较法条件的，可以采用其他估价方法，并在估价报告中充分说明原因”。

### 3. 估价方法应用错误

#### (1) 公式选用错误

例如：收益法公式选用错误，有限年限估价却采用了无限年限公式。又如：比较法修正时修正系数的分子分母颠倒，用假设开发法测算时未考虑销售税费等。

## （2）参数错误

收益法中收益年限选用错误。

## （3）计算错误

指一些简单的数学计算错误，多层商业用房建筑面积累加后不等于总建筑面积等。还有些是较难看出的计算错误。如用收益法算出了估价对象。

房地产的总体价值，却又加上了其高档装修的成本价，或是又扣除了折旧费用，实际上是进行了重复计算。

## （4）概念错误

指估价方法中某些概念的理解错误。如：成本法中的成本指的是客观成本，却采用了实际成本；收益法中的净收益，指的是正常净收益，却采用了个别收益；比较法中案例选取少于3个，或案例交易时间过早、与估价对象在某项修正因素上差异超出标准等。此外，还容易常犯的概念错误有：土地使用年限和建筑物经济寿命与折旧的关系问题；环比指数与定基指数的区别问题等等。

# 三、复习要点

从以上分析不难看出，《房地产估价案例与分析》是其他系列教材特别是《房地产估价理论与方法》中基本知识、基本理论的综合应用。在应试复习时应着重注意以下几点：

第一，彻底地弄懂四大估价方法及基准地价修正是学好本门课的前提。因为无论是何种题型，均是从不同的侧面考查考生对估价方法的理解程度、比较选择和应用技能，所以，通过具体的案例分析反复地研究各种估价方法应是复习的重中之重。

第二，从以往的考题看，商业房地产和居住房地产估价是考试的主要内容，另外，书中加强了《规范》内容，系统学习《规范》势在必行。所以复习时应通过具体的案例不同估价目的，重点分析各类房地产估价的特点，不要眉毛胡子一把抓。

第三，房地产估价实质上是估价人员正确的认识房地产客观存在的价值并将其科学地表达出来。影响房地产价值的因素非常复杂，所以，弄清影响不同用途房地产价值的主要因素是十分必要的，这在一定程度上也就决定了某些需要收集的估价资料。

第四，案例分析考题千变万化，很难猜题，所以，复习时应边学习边总结，举一反三、融会贯通。围绕案例分析，应学会什么情况选用何种估价方法，针对选择的估价方法应收集哪些主要资料，正确处理估价方法具体运用中各个环节的关键问题。

第五，精读大量较规范的案例，并在自己的工作估价实践中及时总结经验，提高估价报告的写作能力。

第六，考试答卷时，应利用开卷考试这一特点。对于问答题，应力求内容完整、重点突出、条理清晰。对于改错题，应看清题意，是只要求指明错误，还是要求既指明错误并且改正？是否倒扣分等等。

# 四、本书的特色和两点声明

本书有三大特色：

一是紧密围绕《房地产估价案例与分析》考试大纲要求，综合房地产估价师执业资格考试全科辅导教材的内容进行精析，融合了编著者在“环球职业教育在线”授课的经验体

会，尝试做好大纲考点和重要知识点的剖析、难点的释疑和近年来考试热点的追踪预判。

二是增加了编著者在“环球职业教育在线”授课时考生们的典型提问和老师回复内容，在双向互动方面做了一些有益的探索。

三是针对往年考试中考生普遍反映的考题难度较大、对估价实务涉猎内容较多、对估价经验要求较高的特点，本书在模拟试题、每章例题和练习题中精心选录了一些近两三年来房地产估价师实际完成的估价报告，并从应试角度，对其进行了一些改动和调整，在此谨向这些案例报告的原作者表示衷心的感谢。

两点声明：

1. 中国房地产估价师执业资格考试全科辅导教材和《房地产估价规范》中个别名词术语有不尽一致之处。为保持原貌，本书在大部分选取的案例报告中未作更动，我们认为，尽管其表达有所不同，但其内涵和本质是一致的。

2. 本书在编著过程中，由于时间仓促，难免挂一漏万；同时由于编著者水平有限，书中不足之处，恳请读者批评指正，错误疏漏之处还望读者甄别谅解！

**在答疑中，有部分同学提出了关于《房地产估价案例与分析》如何学习及应试方法和技巧的问题，现收集整理如下：**

1. 我是初次参加房地产估价师考试，案例与分析中的简答题不知道从哪些方面回答，只有看了答案以后才明白，也不知该怎么学习这一门课，请老师指教。再有，案例与分析是开卷考试，在考试时可不可以把其余四本书带进考场？

答：对于简答题的做法，应建立在对估价知识的综合掌握和理解上来进行答题，由于是开卷考试，可以携带参考书进场答题，应充分利用这一条件，有针对性地准备一些资料；但有人说，开卷考试比闭卷考试更难，其主要原因是有放松麻痹思想，忽视对本门课的学习和准备，没有掌握本门课的学习方法和学习技巧。

2. 听说考试时是用答题卡来答题的，不知是什么格式？可用什么笔作答？怎样才能提高速度？还有能带什么进考场？还要注意其他什么问题？

答：估价师考试分客观题和主观题两种，客观题答在答题卡上，主观题在答题纸上作答，具体答题事项会在考试须知上说明，请注意察看。熟能生巧，速度提高在于平时积累和掌握正确的学习方法。

3. 如何在最后的60天中学好此门课，以便最终通过考试？

答：对于案例这门课的学习，我想首要的一条是不能为学案例而学案例，也就是说不能只学案例与分析这一本书，因为案例的考试是综合性最强的一门，在前面也有同学问到学习方法和技巧的问题，比如要善于用表格形式集中进行对比记忆，如对各类估价方法的概念、原理、适用对象、条件、操作步骤即可这样操作。

4. 我去年已经通过了前三门课的考试，只差《案例》这门课了，请问老师，其他的四本书我还必须全面复习吗？

答：我的建议是根据你以前学习的情况，重点对第一、三本书进行温习。

5. 完整的估价规范课本上没有，需要我们用业余时间系统地学习它吗？

答：学习《房地产估价规范》非常重要，它不仅是房地产估价界具有权威性和法律效力的国家标准，而且是一本纲领性的知识浓缩集或者说是精华版。尤其是对案例这门课来

讲,对《规范》的学习是“大纲、课本、《规范》”这三驾马车学习法中的重要组成部分。

6. 本课程应用性、综合性都很强,但每年的通过率都很低,是吗?作为初次参加考试的考生,如何学好这门课程?应通盘学习还是重点学习两到三门呢,它和《房地产开发经营与管理》这门课程有多少联系?

答:本课程的应用性、综合性很强,应该说是前四本书的综合运用篇,有的同学认为只要学好前四本书就能应付考试,不注重对本门课的学习和掌握,因此每年的通过率都不是很高。那么怎么才能学好这门课呢?一是要在认真学习掌握前四本书的基础上系统地学习本门课,因为本门课是从估价案例的实务角度出发,综合运用所有估价知识来进行讲述的,没有一定的基础是不行的;二是要掌握一定的做题技巧和方法,学会思考问题的角度和表达方式,用“行话”来做题,这些在本门课讲述中都会穿插讲解;三是正视、重视本门课的学习,在思想上同学们要高度注意,要留出一定的时间给本门课,可以在综合检验阶段来学,也可以作为一门课从头来学,根据你的具体情况来决定。作为初次参加考试的考生,我建议你系统地学习本门课,同时对哪一门课也不要偏废,要科学合理安排时间。从我个人意见来讲,我认为本门课与房地产估价理论与方法结合得更紧密些。

7. 总是搞不清楚什么是估价的技术路线,怎样掌握这一问题?

答:估价技术路线基本思路是根据各种方法的各项构成要素的求取过程来展开的,只要抓住这点就可以了。

8. 考试时本门课是开卷考试,是否只能带教材,还是同时也可带其他资料进考场?另外针对开卷考试这种考试类型,如何备考及应试?

答:案例这门可以带有关资料进入考场,但最重要的是要带你的大脑进场,因为,在考试中,你可能没有时间看书和资料,而且这种开卷考试最能迷惑人,让人放松警惕,不认真复习准备,以为难度不高等等。

9. 这一科考试的基本思路是什么?应如何准备?

答:《房地产估价案例与分析》这门课是房地产估价理论与方法以及其他有关房地产估价的基本概念、基本知识的综合运用,要求考生既要全面掌握估价理论和方法,又要有较丰富的估价实践经验。教材中共分五章,第一章是房地产估价技术路线,应认真学习《规范》中的有关内容,弄清估价技术路线体现的是房地产的价格形成过程,反映的是房地产的价格内涵,明白什么是房地产的公开市场价值。第二章是各种目的的房地产估价,要了解针对不同目的进行房地产估价时要考虑的首要问题是确定估价的值标准,而不是选择估价方法。要弄清为什么估价目的决定估价前提和价格类型,同一宗房地产在不同的估价目的下会有不同的价格内涵。第三章是各种类型的房地产的估价,重点掌握居住房地产估价、商业房地产估价、办公房地产估价、旅馆房地产估价的特点,熟悉影响不同类型房地产价格的区域因素和个别因素。第四章是房地产估价报告写作,本章详细介绍了估价报告的构成要素,在考试中,要以《规范》中估价报告写作的具体要求和规范格式为标准,严格把握。在复习中注意以下几点:

第一,彻底地弄懂四大估价方法及基准地价修正法是学好本门课的前提。因为无论是何种题型,均是从不同的侧面考查考生对估价方法的理解程度、比较选择和应用技能,所以,通过具体的案例分析反复地研究各种估价方法应是复习的重中之重。

第二,从以往的考题看,商业房地产和居住房地产估价是考试的主要内容,另外中加

强了《规范》内容，系统学习《规范》势在必行。所以复习时应通过具体的案例不同估价目的，重点分析各类房地产估价的特点，勿要眉毛胡子一把抓。

第三，房地产估价实质上是估价人员正确的认识房地产客观存在的价值并将其科学地表达出来。影响房地产价值的因素非常复杂，所以，弄清影响不同用途房地产价值的主要因素是十分必要的，这在一定程度上也就决定了某些需要收集的估价资料。

第四，案例分析考题千变万化，很难猜题，所以，复习时应边学习边总结，举一反三、融会贯通。围绕案例分析，应学会什么情况选用何种估价方法，针对选择的估价方法应收集哪些主要资料，正确处理估价方法具体运用中各个环节的关键问题。

第五，精读大量的较规范的案例，并在自己的工作估价实践中及时总结经验，提高估价报告的写作能力。

第六，考试答卷时，应利用开卷考试这一特点。对于问答题，应力求内容完整、重点突出、条理清晰。对于改错题，应看清题意，是只要求指明错误，还是要求既指明错误并且改正；是否倒扣分等等。

# 目 录

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| <b>第一章 房地产估价技术路线</b> .....        | 1   |
| 一、考试大纲 .....                      | 1   |
| 二、重要考点 .....                      | 1   |
| 三、典型答疑 .....                      | 3   |
| 四、例题分析 .....                      | 14  |
| 五、练习题 .....                       | 19  |
| <b>第二章 各种估价方法在房地产估价中的运用</b> ..... | 27  |
| 一、考试大纲 .....                      | 27  |
| 二、重要考点 .....                      | 28  |
| 三、典型答疑 .....                      | 51  |
| 四、例题分析 .....                      | 66  |
| 五、练习题 .....                       | 68  |
| <b>第三章 各种目的的房地产估价</b> .....       | 72  |
| 一、考试大纲 .....                      | 72  |
| 二、重要考点 .....                      | 72  |
| 三、典型答疑 .....                      | 91  |
| 四、例题分析 .....                      | 103 |
| 五、练习题 .....                       | 104 |
| <b>第四章 各种类型的房地产估价</b> .....       | 121 |
| 一、考试大纲 .....                      | 121 |
| 二、重要考点 .....                      | 121 |
| 三、典型答疑 .....                      | 123 |
| 四、例题分析 .....                      | 124 |
| 五、练习题 .....                       | 130 |
| <b>第五章 房地产估价报告写作</b> .....        | 171 |
| 一、考试大纲 .....                      | 171 |
| 二、重要考点 .....                      | 171 |
| 三、典型答疑 .....                      | 175 |
| 四、例题分析 .....                      | 178 |

|             |     |
|-------------|-----|
| 五、练习题 ..... | 182 |
| 模拟试题一 ..... | 197 |
| 模拟试题二 ..... | 216 |
| 模拟试题三 ..... | 247 |

# 第一章 房地产估价技术路线

## 一、考试大纲

**掌握：**房地产估价技术路线的概念和实质，确定房地产估价技术路线的过程中要考虑的各种因素，房地产估价技术路线的确定过程。

**熟悉：**房地产估价的价值标准，公开市场价值标准决定房地产估价方法的实质。

**了解：**房地产估价技术路线与房地产估价方法的关系，房地产估价的价值标准、房地产估价目的与房地产估价方法之间的关系。

## 二、重要考点

### （一）房地产估价技术路线的概念和实质（掌握）

房地产估价技术路线是评估出估价对象房地产的价值所应遵循的根本途径，是指导整个房地产估价过程的技术思路，是估价人员对估价对象房地产的价格形成过程的认识。

确定房地产估价技术路线，也就是确定房地产价格形成过程。确定估价技术路线的结果和目的是：确定价格内涵和价格形成过程。

### （二）确定房地产估价技术路线的过程中要考虑的各种因素（掌握）

1. 确定房地产估价技术路线要首先确定估价的价值标准。

2. 确定房地产估价技术路线要遵循房地产估价原则。

（1）房地产估价技术路线与合法原则。遵循合法原则，要求房地产估价应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价。

（2）房地产估价技术路线与替代原则。遵循替代原则，要求估价结果不得不合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

（3）房地产估价技术路线与最高最佳使用原则。遵循最高最佳使用原则，应以估价对象用于最高最佳使用为前提估价。

（4）房地产估价技术路线与估价时点原则。估价时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价时点原则的另外一层含义是：估价对象在不同的估价时点的状态是不同的，相应就会有不同的价值。

### （三）房地产估价的价值标准（熟悉）

目前我国在房地产估价中最普遍采用的价值标准是公开市场价值标准。

公开市场价值就是在公开市场上最可能形成或成立的价格。〔《房地产估价规范》（GB/T 50291—1999），（以下简称《规范》）2.0.8条〕

采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。（《规范》2.0.8条）

客观合理价格或价值是指某种估价目的特定条件下形成的正常价格。（《规范》2.0.6条）

#### **(四) 公开市场价值标准决定房地产估价方法的实质(熟悉)**

在进行房地产估价时,确定了估价的技术路线才能进一步根据估价对象决定采用何种估价方法,而公开市场价值标准本身就决定了各种估价方法的实质。

按照公开市场价值标准的规定,采用市场比较法对估价对象的公开市场价格进行估价是顺理成章的事,市场法也是最直观地体现公开市场价值标准的一种估价方法。其他各种房地产估价方法究其实质,都是市场法的变形,是对市场法的补充,因此这些估价方法同样体现了公开市场价值标准。

#### **(五) 房地产估价技术路线与房地产估价方法的关系(了解)**

每种房地产估价方法都体现了一种技术路线。

同一个估价对象,采用不同的估价方法,实际上是在模拟不同的价格形成过程,体现的是不同的估价技术路线。

房地产估价技术路线与房地产估价方法是一种密不可分的关系。

#### **(六) 房地产估价的价值标准、房地产估价目的与房地产估价方法之间的关系(了解)**

公开市场价值标准本身就决定了各种估价方法的实质。

各种估价目的的基本都是要评估估价对象的公开市场价值,也就是说要遵循公开市场价值标准。

估价对象与估价方法之间有一定的匹配关系,而估价目的与估价方法之间并无严格的对应关系。

#### **(七) 房地产估价技术路线的确定过程(掌握)**

首先,要充分认识估价对象、估价目的和估价时点。其次,要遵循估价原则。其中估价时点原则有三个方面的含义:一是估价结果有时效性—房地产市场是随着估价时点的改变而变化的,同一估价对象在不同的估价时点有不同的市场价格;二是估价结果有时间相关性—这是考虑到资金的时间价值;三是估价对象本身也会随着估价时点的改变而变化。最后,在确定房地产估价技术路线时,首先要明确估价对象的价格内涵,其次要确定其价格形成的过程,然后再确定估价的测算过程和需要采用的估价方法。

房地产估价的基本程序和步骤

接受委托→确定估价目的、估价对象、估价时点→确定估价技术路线→确定估价方法→具体进行估价操作。

#### **(八) 房地产估价的价值标准、估价技术路线、估价目的、估价方法、价格内涵、估价结果、估价对象之间的关系**

1. 房地产估价的价值标准与估价目的的关系,即公开市场价值标准与估价目的的关系

各种估价目的下评估出的价格或价值都是估价对象的客观合理价格或价值,其中大都是要采用公开市场价值标准,求出估价对象的公开市场价值。以《规范》为例:“6.1.2 招标和拍卖出让的价格评估,应为招标和拍卖底价评估,参照 6.10 房地产拍卖底价评估进行。”“6.10.2 房地产拍卖底价评估,首先应以公开市场价值标准为原则确定其客观合理价格,之后再考虑短期强制处分(快速变现)等因素的影响确定拍卖底价。”

2. 房地产估价的价值标准与估价方法的关系

各种估价方法在实质上都是一致的,都是要确定估价对象的公开市场价值,也就是说