



中国房地产估价师执业资格考试丛书

房地产估价案例与 分析复习纲要及 模拟题集

聂琦波 主 编

中国房地产估价师执业资格考试丛书

房地产估价案例与分析 复习纲要及模拟题集

聂琦波 主 编

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复习纲要及模拟题集/聂琦波主

编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2006

(中国房地产估价师执业资格考试丛书)

ISBN 7-112-08200-5

I. 房... II. 聂... 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 090912 号

中国房地产估价师执业资格考试丛书

房地产估价案例与分析

复习纲要及模拟题集

聂琦波 主 编

*

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

北京密云红光制版公司制版

北京富生印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 7½ 字数: 180 千字

2006 年 8 月第一版 2006 年 8 月第一次印刷

印数: 1—4000 册 定价: 20.00 元

ISBN 7-112-08200-5

(14154)

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>

为了配合全国房地产估价师执业资格考试，我们组织编写了《中国房地产估价师执业资格考试丛书—房地产估价案例与分析复习纲要及模拟题集》，内容包括：综述与说明、房地产评估技术路线、房地产估价方法应用、房地产估价案例综合分析，每章都附有练习及答案与解析，并提供6套模拟试卷及答案与解析，供考生参考。

* * *

责任编辑：郦锁林

责任设计：赵明霞

责任校对：邵鸣军 王金珠

前 言

为了配合全国房地产估价师执业资格考试工作,帮助广大考生掌握房地产估价师应具备的知识体系,有针对性地按照考试大纲的要求进行系统的复习与训练,我们根据《中国房地产估价师执业资格考试教材》和《中国房地产估价师执业资格考试大纲》编撰了一套复习资料,该套复习资料由以下四本书组成:

《中国房地产估价师执业资格考试丛书——房地产基本制度与政策(含房地产估价相关知识)复习纲要及模拟题集》

《中国房地产估价师执业资格考试丛书——房地产估价理论与方法复习纲要及模拟题集》

《中国房地产估价师执业资格考试丛书——房地产开发经营与管理复习纲要及模拟题集》

《中国房地产估价师执业资格考试丛书——房地产估价案例与分析复习纲要及模拟题集》

《复习纲要及模拟题集》主要将大纲中所列出的考试内容按照“掌握”、“熟悉”、“了解”三个层次把4门科目考试教材中每一章节的内容进行有针对性的复习指导,力求做到兼顾一般、突出重点,并对教材中的难点问题深入剖析,使考生能够正确、全面、系统地理解、记忆教材的内容,帮助考生提高复习的效率,同时本书还为考生精选了大量的练习题以配合考试教材中每一章的内容进行系统的训练,帮助考生加深对教材的理解,熟悉考试题型,提高应试水平。

《复习纲要及模拟题集》还根据《考试大纲》的要求,以实战模拟试卷为主要内容,每门科目分别提供给考生6套以上模拟试卷。本书在帮助考生全面检验复习效果、全面适应考试的题型和题量的基础上,也帮助他们查漏补缺,提高应试水平,是“考前热身”的重要工具。同时,本书还附有2004年、2005年全国房地产估价师执业资格考试试题及答案与解析等,供考生参考。

2005年的全国注册房地产估价师执业资格考试已顺利结束,南京工业大学房地产经营管理系的教师均参与了历次考前培训工作,教学经验丰富,并多次参加了全国执业资格考试的征题和阅卷工作,了解考生考试中易犯的错误,此次由他们主笔所编撰的这套辅导丛书具有较强的实用性、针对性、准确性。

本套辅导丛书的编写人员如下:

《房地产基本制度与政策(含房地产估价相关知识)复习纲要及模拟题集》由吴翔华、蒋黎晖负责编写;《房地产估价理论与方法复习纲要及模拟题集》由郭宗逵负责编写;《房地产开发经营与管理复习纲要及模拟题集》由瞿富强编写;《房地产估价案例与分析复习纲要及模拟题集》由聂琦波负责编写。全套考试丛书由聂琦波主编。

本书虽经精心编写,但由于作者知识和能力所限,仍存在不足之处,恳请读者不吝赐教。

目 录

第一章 综述与说明	1
第二章 房地产评估技术路线	4
本章练习	16
答案与解析	18
第三章 房地产评估方法应用	20
本章练习	31
答案与解析	37
第四章 房地产估价案例综合分析	40
本章练习	47
答案与解析	50
模拟试卷一	53
答案与解析	58
模拟试卷二	61
答案与解析	67
模拟试卷三	71
答案与解析	77
模拟试卷四	81
答案与解析	89
模拟试卷五	93
答案与解析	102
模拟试卷六	107
答案与解析	111

第一章 综述与说明

【本章导读】 介绍了注册房地产估价师执业资格考试第四门课程《房地产估价案例与分析》的基本特点和考试情况，读者应重点注意第二部分“课程复习纲要说明”的内容。

一、课程性质介绍

《房地产估价案例与分析》是注册房地产估价师执业资格考试的第四门课程，它是一门实务性、综合性、应用性的重要课程，也是在房地产估价师执业资格考试中比较难的一门课程。关于这一点，一个明显的证据是从1995年开始的执业资格考试中，该门课程到迄今为止的9次考试中，有5次是降分算合格的；这门课程是实务性课程，在考试出题中，大量题目都涉及到估价实践中的技术路线制定，估价原则把握，估价报告撰写与评鉴，估价方法应用等实务性问题；这门课程也是综合性课程，它是《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》、《房地产估价相关知识》等课程知识内容的综合、集成与运用；这门课程自然是应用性很强的课程，它注重估价知识在实践中的操作运用，注重法规、制度、估价程序、估价原则、估价方法的综合、灵活而具体的应用。这门课程注重考察应试人员从事房地产估价工作，对实际估价业务问题的分析能力、处理能力和解决能力。

还值得指出的是，房地产估价实务是个色彩斑斓、五彩缤纷的天地，一方面房地产估价理论、方法、操作规范还有待不断的完善、严密、规范，另一方面在全面开创中国特色社会主义事业新局面的进程中，房地产经济领域不断涌现的新形势、新情况、新问题也有待我们不断更新观念，就房地产估价实务而言，不断从理论、实务规范方面顺应新形势、研究新情况、解决新问题，一直是房地产估价操作规范完善，以及考试选题中的一个重要方面。这样的一种现实特点必然使该门课程具有较强的现实性、动态性和针对性，这也是该课程显得比较“难考”的又一重要原因。

课程内容的综合性强、学习难度大、考试变化的动态性高必然要求考生一方面要注意积极参与现实的房地产估价实践，收集、分析、研究房地产估价案例及相关实务资料，以熟悉房地产估价实务，培养分析、解决房地产估价实践中相关实际问题的能力；另一方面要加强理论和操作规范的学习，熟练掌握相关理论业务知识，特别要加强房地产估价案例分析，加强阅读、评判、修正、撰写房地产估价报告的能力和水平锻炼。

二、课程复习纲要说明

为适应该门课程考试的特点，方便应试人员有针对性地复习和练习，本复习指导书可划分为两大部分。前一部分为第一章至第四章，主要针对历年考题和考点的类型、

内容,结合考试辅导教材,复习了估价实务工作中,作为估价专业人员所必须了解和掌握的估价技术路线的确定、估价原则的把握、估价资料的收集、估价方法的应用、常见估价问题的处理和估价错误的甄别,以及估价报告的撰写和分析等业务知识。同时,特意结合考试经验和考题分析,提出了帮助考生提高考试成绩、发挥复习效果的应试技巧;后一部分即模拟试卷一至模拟试卷六,则首先列出 2001~2005 年历年该课程的执业资格考试题及其标准答案,供考生学习、分析和借鉴。也对标准答案中可能存在的疑问和不解之处进行了分析、点评,帮助考生加深理解。其后,给出了一套完整的模拟试题和答案,并对答题过程进行了全面而详细的讲解,供考生考前模拟练习和自我检查之用。

考生应该掌握:①各主要估价目的下估价技术路线制定的特点;②对估价对象的认识和估价资料的收集的内容与原则;③对估价时点原则、替代原则的应用和理解;④市场法、成本法、收益法、假设开发法等 4 种重要方法的原理和应用;⑤估价报告的撰写格式、基本要素与基本要求;⑥估价报告常见错误辨析。应该熟悉:①不同估价目的下估价业务的基本特点;②独立客观公正原则、最高最佳使用原则、合法原则的应用问题;③估价方法的选用原则;④其他如房地产分割、合并、高层分摊、房地剥离、拆迁补偿结算、年期调整、划拨土地房地产抵押等估价实务问题的处理。应该了解:①居住、商业等各种类型房地产估价实务特点;②房地产估价管理、行业自律的有关规定。

三、课程考试规则

本门课程安排在执业资格两天考试的第二天下午进行,是最后一门考试课程,也是惟一的一门开卷考试,可以带相关专业书籍和笔记本资料进入考场。不过这并不能降低考试的难度,相反从历年考试的现场情况看,由于考题分析量大,很多考生根本没有时间去翻参考资料,大量书籍资料堆在一边没有用处。可见,这门课程的考前复习还是十分重要和必要的。

本门课程考试时间为 150min,满分 100 分,分为四大题型:一、问答题 30 分(共 3 题,每题 10 分);二、单项选择题 20 分(共 4~10 小题,每题 2~5 分);三、估价报告评读指错题 40 分(要求指明其中 13 处错误,每指出一处错得 3 分,满分 40 分);四、改错题 10 分(通常有不超过 4 个的错误)。

四、课程复习方法

由于房地产实务活动的动态性、综合性,所以考生对考题的标准答案特别难于把握,往往是考生把试卷答得满满的,走出考场自己感觉也还可以,可出来的分数又常常是出乎自己意料的低。

面对这种情况,我们主张三点对策:

1. 要熟悉课本,除了《房地产估价案例与分析》,尤其要注意熟悉掌握《房地产基本制度与政策》和《房地产估价理论与方法》的课本内容;

2. 要注意总结、分析以往考题的题型和内容,对考试的内容、问题做到心中有数,对考题的分析思路、途径、依据有比较充分的了解;

3. 要研究前期考试的标准答案，努力把握正确的答题技巧和用语、思路、模式，努力适应房地产案例与分析的考试方法。

从以往考题情况分析，我们将考试中主要涉及到的问题分成：评估技术路线问题、估价方法应用问题、估价案例的综合分析问题、估价计算及其他实务问题等作些归纳、总结和介绍。

第二章 房地产评估技术路线

【本章导读】 评估技术路线问题是历年该门课程考试中所经常涉及到的问题，尤其是问答题考试中经常出现该类问题，在考试中的出题内容涉及技术路线的制定、评估方法的选择、估价要素确定、估价原则运用、估价资料收集等方面。例如，2003年考试中第一大题问答题中，考试内容都是关于评估技术路线问题的，其中第一小题是说明公开市场价值标准在估价方法应用技术路线上的体现；第二小题是要求写出办公综合楼抵押贷款评估的估价方法及估价技术路线；第三小题是要根据评估对象情况说明应收集的资料内容。2001、2002、2003、2004、2005年考试内容中也都有估价技术路线说明与辨析、估价资料收集，以及估价方法选用的问题出现。本章同时主要结合考试辅导教材第一章“房地产估价技术路线”和第二章“各种目的的房地产估价”内容，帮助考生深入复习。

一、评估技术路线内涵及其作用

（一）基本概念

评估技术路线实际是房地产估价的一种公认的形成获得估价结果的技术性途径、线路和程序。也就是针对具体的估价对象，明确估价目的和估价要素，选用合适的估价方法，收集估价资料，按照选用的估价方法结合具体估价对象情况的估价公式、进程进行资料的分析、整理，参数的选取、测算，进而获得最终的房地产估价结果。明确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。

确定正确、科学的评估技术路线，对于保证评估过程的客观、规范，对于改善评估工作质量，对于促进估价结果的准确性，对于提高评估工作效率具有重要意义。下面我们将看到，通过评估技术路线，我们可以方便地跟踪和把握一个评估案例的估价进程，从而抓住估价报告的主干，有助于对评估案例及其估价报告的分析与判读。

（二）举例

通过对辅导教材《房地产估价案例与分析》（中国建筑工业出版社，2005.5）（以下均简称“教材”）案例2-1的技术路线分析，可以使我们了解到把握评估技术路线，对于抓住估价进程主线，分析估价案例具有很好的作用。

总结案例2-1的估价过程，可以理清如图2-1的估价技术路线。

因此，估价实务工作中，确定估价技术路线既可以帮助我们明确估价的进行步骤和方案，又可以帮助我们理清估价问题，找出关键路径，抓住主要因素。

二、特定评估目的下的技术路线

了解在房地产实践中几种特定评估目的下的技术路线，对于我们正确把握不同情况下的房地产估价技术特性，逐步积累估价经验，搞好估价实务工作是大有益处的。这里根据

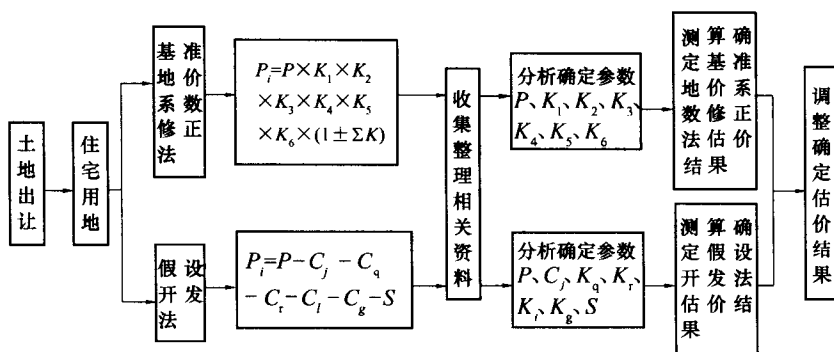


图 2-1 某住宅用地土地出让估价的技术路线

“教材”第二章里各种目的的房地产估价的内容，给出其技术路线。

（一）国有土地使用权出让价格评估

“教材”介绍了国有土地使用权出让估价的特点和适用估价方法，案例 2-1 为反映一住宅用地出让估价实例的评估报告。一般来说在土地出让估价技术路线中必须注意到土地出让市场的垄断性质，必须注意到不同出让方式下对不同估价方法应用的侧重，必须注意到在收集市场资料时应重点考察所选实例的可替代性。图 2-1 给出了其技术路线。

（二）房地产转让价格评估

房地产转让价格评估的技术路线具有一般正常房地产估价技术路线的典型特点。案例 2-2 反映了用收益法和成本法进行商业性质房地产转让估价的过程。

（三）房屋租赁价格评估

“教材”介绍了与房屋租赁价格评估相关的法律规定、特点和适用估价方法，其中值得注意的是在估价技术路线中应反映：一是住宅用房和生产经营性用房的不同租赁价格政策；二是租约对租金估价有一定的影响；三是划拨土地上的营利性房屋租赁价格评估应确定土地收益中的国家部分。

（四）房地产抵押价值评估

“教材”比较详细地综述了房地产抵押评估的实质、法律规定、风险、特点和注意事项，其中，“房地产抵押价值评估的常见类型与估价方法”比较详细地介绍了不同类型房地产抵押评估的技术路线特点，值得细看。比如对于以划拨方式取得的土地使用权连同地上建筑物抵押的，评估其抵押价值时应扣除预计处分所得价款中相当于应缴纳的土地使用权出让金的数额，可采用下列两种评估技术路线之一处理：

一是首先求取设想为出让土地使用权下的房地产价值，然后预计由划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的土地使用权出让金等款额，两者相减为抵押价值。此时土地使用权年限设定为相应用途的法定最高年限，从估价时点起计。

二是用成本法估价，价格构成中不应包括土地使用权出让金等由划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的款额。

案例 2-4 则反映了某饭店整体房地产作为抵押物的价值评估过程。注意到评估对象房地产的土地为划拨性质，因此评估技术路线中增加了土地出让金扣减处理的内容。

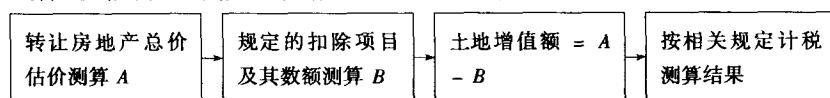
（五）房地产保险估价

房地产保险估价，分为房地产投保时的保险价值评估和保险事故发生后的损失价值或损失程度评估。其中房地产投保时的保险价值评估与通常估价目的下的房地产评估技术路线并无不同，而保险事故发生后的损失价值或损失程度评估技术路线与上述房地产损害赔偿估价评估技术路线是一致的。应当了解房地产保险估价的特点和内容，案例 2-5 则通过发生火灾事故后，某建筑物火险损失价值的评估过程反映了其实际评估技术路线进程。

在遵循房地产保险估价的评估技术路线时还应该注意两个问题：一是房地产保险估价一般只涉及建筑物价值，不应包含土地的价值；二是保险事故发生后的损失价值或损失程度评估，应把握保险标的房地产在保险事故发生前后的状态。

(六) 房地产课税估价

目前涉及房地产课税估价内容的主要是土地增值税、契税、房产税，契税、房产税的评估技术路线与一般的房地产评估技术路线并无太大区别，且须严格按现行税法相关规定进行。土地增值税估价的评估技术路线略有些特点，路线框图如下。



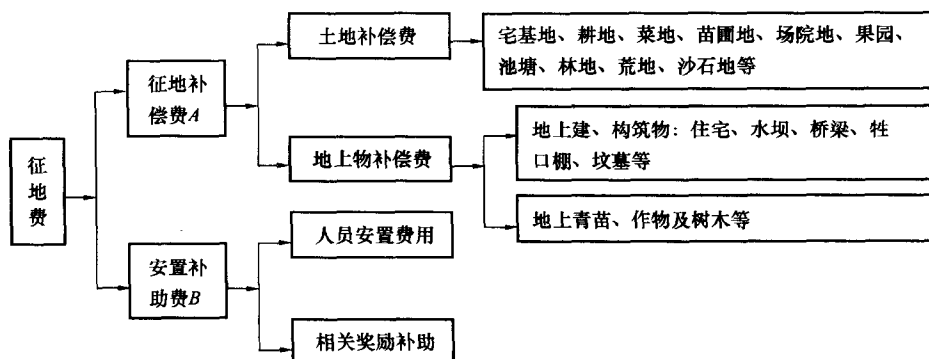
案例 2-6 对某套住宅因赠与而课税（转让）的情形进行评估，节选的估价报告反映了运用市场比较法展开技术路线的主要内容。

(七) 征地和房屋拆迁补偿估价

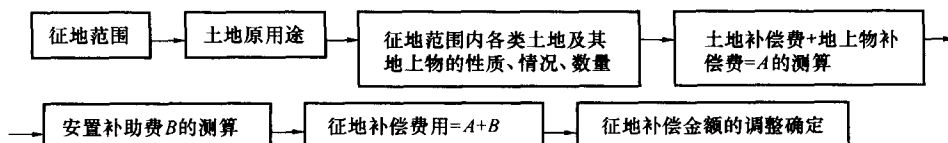
征地和房屋拆迁补偿估价是各种估价目的中颇具独特性，而又政策性很强的评估工作，“教材”总结了征地和房屋拆迁补偿估价的内容、特点、分类、法律法规，值得认真关注和研究，介绍了拆迁集体土地上的房屋补偿估价问题，分析介绍了城市房屋拆迁补偿估价的主要要素内容。应该注意的是，城市房屋拆迁补偿估价中，估价对象合法产权、房屋性质和面积的界定相对宽松一些；拆迁补偿的金额以房地产市场评估价格确定。

1. 征地费的构成及其评估技术路线

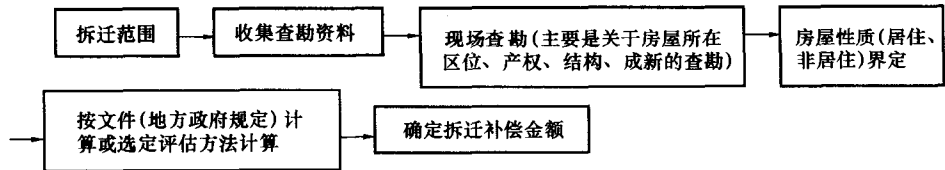
(1) 征地费的构成



(2) 征地补偿评估技术路线



2. 房屋拆迁补偿评估技术路线



案例 2-7 介绍了某旧城改造项目的拆迁评估报告，建议读者还要仔细看看关于该报告的简要分析。

(八) 房地产分割、合并估价

“教材”重点介绍了房地产的合并估价。房地产分割、合并估价的技术路线特点是，除须遵循一般房地产估价的原则与方法外，还要从影响房地产合并或分割前后最高最佳使用或最有效使用、规模经济等的角度，分析估价对象在分割或合并前后的可能变化。对于合并或分割后导致的房地产增值或价值损失，需要在分割或合并的两个个体之间合理分配，分配的比例不仅要看每一部分所占的面积比例，还要看每一部分对房地产增值或减值的影响程度。案例 2-8 给出了一个房地产合并估价的例子。

(九) 房地产纠纷估价

1. 两类房地产纠纷估价及其技术路线特点

(1) 房地产纠纷估价可分为两大类，一类是针对房地产的价值、交易价格、造价、成本、租金、补偿金额、赔偿金额的纠纷，即房地产价格（价值）类纠纷；另一类是针对估价结果本身的纠纷，称估价结果纠纷。前一类纠纷的估价通常由法院、仲裁机构聘请房地产估价机构完成，后一类纠纷则由专门的估价仲裁部门或组织（如估价专家委员会）出面对估价结果做出鉴定和裁决。

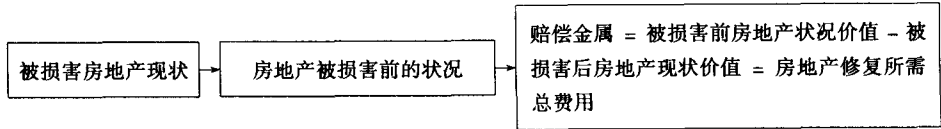
(2) 房地产纠纷估价技术路线特点：

- ①除为抵押贷款目的评定房地产的抵押价值外，其他价格评估的时点一般不是当前或未来某一时间，而是过去某一时间；
- ②价格评估依据的资料，一般来说，只能是房地产纠纷发生前的近期客观资料；
- ③不能以当前房地产市场实际价格作为判断原估价结论是否真实、客观、合理的标准。

案例 2-9 节选了一个因司法诉讼目的而进行房地产估价的案例。

2. 房地产损害赔偿估价评估技术路线

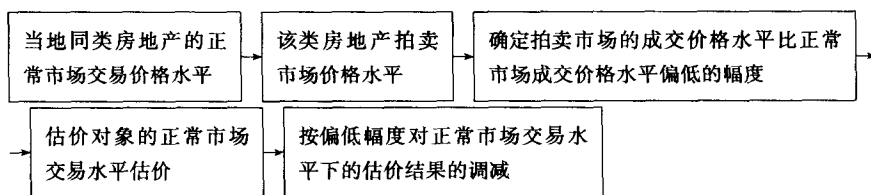
“教材”介绍《房地产估价规范》中关于房地产损害赔偿估价评估技术路线的特别规定：



(十) 房地产拍卖底价估价

就一般情形而言，房地产拍卖有两种情况：房地合一的房地产拍卖和单纯的土地房地产拍卖。前种情况通常是房地产变现情形，因此经常是房地产拍卖价格水平，特别是拍卖底价，要低于正常的市场交易价格水平，本处介绍的房地产拍卖底价估价技术路线就是关

于这种情形的；后种情况最典型最常见的就是城市土地拍卖出让，由于土地一级市场的垄断性质，采用拍卖方式通常是指望拍出“高价”，因而土地拍卖出让底价的确定，通常要根据政府土地出让计划、政策，土地管理和土地资源控制，土地市场态势和城市社会经济发展要求等多方面情形而定。



三、估价对象及相关估价资料收集问题

（一）估价对象的讨论

1. 房地产的基本内涵

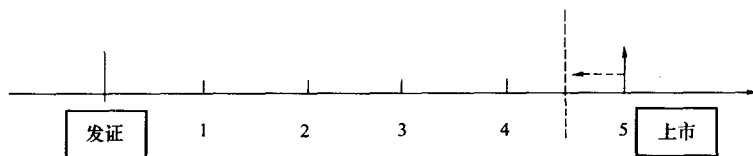
房地产可视为实物、权益和区位三者的结合。考虑估价对象的性质、范围、价值高低均从这三方面的结合来进行。

2. 估价对象的合法性问题

这是在房地产估价实务中必须予以充分注意的问题。在估价实务中首先就应查验了解产权权属的合法性，对于估价对象设有抵押、典当、租赁，以及共有等情形，则应考虑相应的产权行使和权益限制对房地产价值的影响情况。

3. 特殊估价对象的评估技术路线问题

例如，农村宅基地上建设的“集资房”，在不影响城市总体规划、能够形成基础设施配套等前提下，经市政府批准，补交土地使用权出让金后，可以发给房地产权证书，自发证之日起5年以后可以上市。现由于债务纠纷，法院判决将估价对象抵债，因此要评估其价值。估价时点距离可以上市之日还有6个月时间，此时的估价技术路线应该是：先确定估价对象可以上市之日的快速变现价值，再折现到估价时点。



此外，对于联营企业中涉及到的房地产估价，尤其指一方将其闲置的部分厂房和场地使用权作为联营出资情形的，也是一种特殊情形，其估价技术路线也有相应的特色。

（二）估价资料的收集

根据给定的估价对象，问需要收集哪些关于估价对象的资料，或者根据应用选定的估价方法对特定估价对象进行估价，问需要准备哪些必要的技术依据和资料，这是历年本门课程考试中经常出现的问题。很多考生答题时往往下笔千言，但扣不住中心，得分率不高。其实对于要收集给定的估价对象的相关资料问题，考生就应紧抠估价对象的实物、权益、区位三方面进行资料收集内容的分析；对于按选定的估价方法收集估价技术资料问题，就应紧抠估价方法的技术路线和相应测算公式分析相应的资料收集内容。

1. 收集关于估价对象的资料

(1) 实物

建筑物要收集的资料包括：

- ①建筑物坐落、面积、外观、建成年月等基本资料；
- ②结构方面资料包括建筑结构、房屋套型结构（或平面布局结构）、建筑层数等；
- ③设备方面资料包括房屋附属设备类型、数量、功能等内容；
- ④装修方面资料包括建筑物内外装修材料、效果、档次等内容；
- ⑤建筑物使用情况包括建筑已使用年限、保养情况、维修改造情况、建筑成新及完损情况等内容。

土地要收集的资料包括：

- ①土地坐落、面积、形状、地势、四至等基本资料；
- ②自然环境情况包括土地本身的地质水文、气候温度、自然景观、地理环境等内容；
- ③开发利用环境情况包括土地开发程度及情况、土地本身的基础和市政设施配套情况、特点等内容；
- ④土地使用情况包括土地开发使用年限、土地用途和性质、土地利用现状等内容。

(2) 权益

主要包括两方面内容：

- ①拥有的产权性质、权属范围，产权人是否持有合法权证和已依法进行了权属登记并办理了相关手续；
- ②估价对象产权的行使是否受到某种限制和约束。

(3) 区位

主要反映房地产所在的区域环境情况，它不是指估价对象地块本身的情况，而是估价对象所在区域或者说估价对象房地产周边地段情况，包括三方面内容：

- ①区域自然环境如大气、水文、气候温度、自然景观、地理山川等内容；
- ②区域配套环境如道路、交通、上下水、电、热力、燃气、通信等基础设施配套情况，和商业网点、学校、医院、银行、公园、电信等公共设施配套情况；
- ③区域的规划发展情况和前景，包括区域规划用地性质，在城市社会、经济和文化发展中的地位，规划当前发展现状和要求，区域规划发展前景等内容。

2. 按选定估价方法收集估价技术资料问题

在房地产估价实务中除了收集关于估价对象的资料外，还应该根据选定的估价方法和预定的技术路线来收集整理相关必须的估价依据和技术资料，这一般主要有下述内容：

(1) 规划与设计资料

视估价具体情况，既要了解总体规划又要了解分区规划情形。特别就具体房地产项目而言，一般包括控制性详规和修建性详规内容，如规划红线范围、规划设计条件要求（容积率、建筑密度、建筑层数、建筑高度、建筑面积规模、占地面积等）等内容；又如总平面图、施工图等内容。

(2) 房地产市场资料

包括当地当时同类房地产市场交易价格水平资料、同类房地产交易案例资料、同类房地产租赁价格、租售价格比及相关案例资料，该类房地产的市场供需情况、其市场价格与供需走势预测指数等资料，该类房地产开发的平均利润率、房地产开发投资收益率等资料。

(3) 房地产评估涉及的费用资料

包括当地该类房地产开发的工程造价的社会一般水平，土地开发的费用组成及其费用水平资料，房地产开发前期各项规费内容及其费用水平资料，当地房地产开发的相关税费、各专项费用资料，房地产销售费用资料，该类房地产物业管理费用构成及收费水平资料、房屋及附属设备正常维修费用资料、房屋保险费用资料等。

3. 举例分析

历年考题中都有根据给定的估价方法来确定收集估价资料内容的问题，读者可以参考相关考题和答案进行分析。

四、估价时点问题

(一) 估价时点原则

正确地依据估价目的和相关估价要素确定估价时点是房地产实务工作中的一项重要内容，表 2-1 反映了估价时点与估价对象状况、房地产市场状况的对应关系。

估价时点与估价对象关系		表 2-1
估价时点	估价对象状况	房地产市场状况
过去（回顾性估价）	过去	过去
现在	过去	现在
	现在	
	未来	
未来（预测性估价）	未来	未来

(二) 举例说明

以 1998 年本门课程考试的一道选择题为例，该题主要是考房地产估价技术路线问题及估价时点的判断与确定问题。

例：甲方于 1993 年 7 月委托乙方建设两幢（A 座和 B 座）8 层共 5000m²的商品房，至 1993 年 12 月止，甲方共支付乙方工程款 1500 万元，此时 A 座建至四层，B 座建至五层，工程到此停工。甲乙双方此后为工程款发生纠纷，甲方认为工程款实际发生 1400 万元，乙方尚应返还 100 万元；乙方则认为工程款实际发生 1580 万元，甲方尚应再付 80 万元。双方争执不下，至 1995 年 7 月甲方向法院起诉，法院委托估价机构对甲方实际应支付给乙方的工程款进行评估。

(1) 确定评估结论的依据应该是：

- A. 以 1500 万元作为估价值
- B. 以 $(1400 + 1580) / 2 = 1490$ 万元作为估价值
- C. 以 1993 年 7 ~ 12 月的预算定额、材差等资料为依据，按两幢商品房到停工之日止实际发生的工程量计算估价值
- D. 以 1995 年 7 月的预算定额、材差等资料为依据，按两幢商品房到停工之日止实际发生的工程量计算估价值

(2) 如果该开发公司拥有全部合法开发手续，欲将整体项目转让，估价时点应确定为：

A. 1993 年 12 月 B. 1995 年 7 月 C. 转让时点 D. 项目建成时点

(3) 该商品房预计 1998 年 5 月建成, 要估测届时的售价, 估价对象的状况和房地产市场情况应该如何选择:

- A. 估价对象状况及房地产市场情况均为 1998 年 5 月的状态
- B. 估价对象状况为 1998 年 5 月、房地产市场情况为 1995 年 7 月的状态
- C. 估价对象状况为 1995 年 7 月、房地产市场情况为 1998 年 5 月的状态
- D. 估价均为 1995 年 5 月的状态

第一问涉及的估价目的是确定甲方实际应支付给乙方的工程款, 因此, 其估价技术路线应该是测算从 1993 年 7 月起到 1993 年 12 月停工时止的这段时间内工程款实际发生额。当然应选答案 C。

第二问是确定项目转让的价格, 因此, 其估价技术路线应该是采用假设开发法确定项目在转让时点的价格。应选答案 C。

第三问是要确定项目未来建成时的售价, 由表 2-1 可知, 估价时点在未来 (1998 年 5 月), 其估价对象状况和房地产市场状况也应该在未来 (1998 年 5 月)。故应选答案 A。

(三) 四种主要估价方法的估价时点讨论

在房地产估价实务中, 市场比较法、成本法、收益法、假设开发法是四种最常用也是最为重要的估价方法, 这些方法在实际应用中也常常涉及到估价时点的确定问题, 明确这些方法的估价时点特点是正确运用估价方法, 搞好房地产评估实务工作的重要前提。

根据估价时点的前后关系, 可以将四种方法分为两类。

一类是市场比较法、成本法, 这类方法的特点是估价时点在后, 由前往后算。

例如: 市场比较法由可比实例的成交价格经交易日期修正至估价时点, 得到估价时点的比准价格, 其技术路线关系如图 2-2 所示。

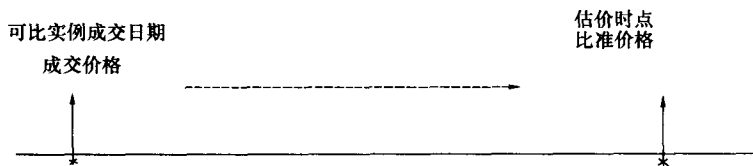


图 2-2 市场比较法技术路线

成本法中则由购地或土地投资开发始点计算到房地产建成时的重置价格, 其技术路线关系如图 2-3 所示。

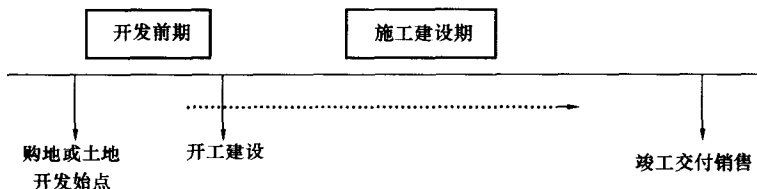


图 2-3 成本法技术路线

一类是收益法、假设开发法, 这类方法的特点是估价时点在前, 由后往前算。

例如, 收益法中都是将未来收益往前折现到估价时点, 如图 2-4 所示。