



全国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

主编 史贵镇

副主编 张 丽 石利革 李 群

例题解析 重要考点 典型答疑
练习 题 模拟试题

2011年版

中国建筑工业出版社



全国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

(2011 年版)

主 编 史贵镇

副主编 张 丽 石利革 李 群

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(2011年版)/史贵镇主编.
北京:中国建筑工业出版社,2011.6

(全国房地产估价师执业资格考试精讲)

ISBN 978-7-112-13336-9

I. ①房… II. ①史… III. ①房地产价格—价格评估—案例—中国—资格考核—自学参考资料 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 118609 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

责任校对:王雪竹 关健

全国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
(2011年版)

主 编 史贵镇

副主编 张丽 石利革 李群

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京天成排版公司制版

北京盈盛恒通印刷有限公司印刷

*

开本:787×1092毫米 1/16 印张:17½ 字数:425千字

2011年7月第一版 2011年7月第一次印刷

定价:42.00元

ISBN 978-7-112-13336-9

(20743)

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)

本书编委会

编委会主任 王双增

编委会副主任 何利 曹青 王颖

策划人 赵林

编委会成员

黑敬祥 史贵镇 黄建纲 李淑霞 徐立志

王贺斌 赵金鹏 苏晓梅 李少青 黄建新

王延玲 高颖莉 张丽 石利革 李群

其他编写人员

赵建霞 刘书粉 武如华 王青兰 宋九龙

梁庆久 陈振蕊 李云峰 王丽 贾彦芳

陈利珍

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。本书内容共分五章，第一章是房地产估价文书写作，本章主要介绍了估价报告的构成要素，在考试中，一般以《房地产估价规范》（本书如无特指，以下均简称《规范》）和《房地产估价理论与方法》中估价报告写作的具体要求和规范格式为标准，严格把握。第二章是不同类型房地产的估价，重点掌握居住房地产估价、商业房地产估价、商务办公房地产估价、旅馆房地产估价的特点，熟悉影响不同类型房地产价格的主要因素。第三章是不同目的的房地产估价，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价值标准，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。第四章是房地产咨询顾问服务，这章是探索房地产估价新领域，拓展业务空间的尝试。该章内容与《房地产开发经营与管理》教材（本书如无特指，以下均简称开发教材）结合较为紧密，与案例教材的传统考点和重要内容的关系松散。由于此章内容在考试中从未出现过，故在本书中仅作一般性介绍。第五章是各种估价方法在房地产估价中的运用，虽然考试用书中没有出现，但本章是从应试角度来分析各种估价方法在估价实务中的具体应用，有助于广大考生把握应试时的重要考点。

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，则可采用市场法对其进行评估。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，故一般较难采用市场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位因素和实物因素是不同的。如影响商业房地产的主要区位因素可能是繁华程度和交通条件；实物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位因素可能是地段和环境状况和朝向、楼层等；实物因素可能是建筑结构、类型和等级、装修、设施与设备、建筑质量等。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，亦即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)。

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，特别是估价机构资质等级；

③ 对估价对象没有描述或描述不清 [要从实物状况、区位状况和权益状况三方面介绍，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]；

④ 缺少估价目的或估价目的含糊不清；

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，如把估价作业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法。不具备采用市场法条件的，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：市场法修

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；市场法中案例选取少于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。

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重点内容，另外，本书加强了《规范》内容，系统学习《规范》非常必要。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。

四、本书特色

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，融合了编著者的授课经验体会，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。

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！

目 录

第一章 房地产估价文书写作	1
一、重要考点	1
二、典型答疑	6
三、例题分析	10
四、练习题	13
第二章 不同类型房地产估价	28
一、重要考点	28
二、典型答疑	29
三、例题分析	31
四、练习题	41
第三章 不同目的房地产估价	77
一、重要考点	77
二、典型答疑	93
三、例题分析	106
四、练习题	111
第四章 房地产咨询顾问服务	125
一、重要考点	125
二、例题分析	128
第五章 各种估价方法在房地产估价中的运用	137
一、重要考点	137
二、典型答疑	161
三、例题分析	196
四、练习题	200
模拟试题一	210
模拟试题二	227
模拟试题三	255

告应用有效期。

③ 致函落款。为估价机构的全称，加盖估价机构公章，并由法定代表人(执行合伙人)签名。

④ 致函日期。这是指致函时的年、月、日，一般与估价报告完成日期相同。

(4) 注册房地产估价师声明

注册房地产估价师声明通常包括下列内容：

① 我们在本估价报告中陈述的内容是真实的和准确的。

② 本估价报告的分析、意见和结论，是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但要受本估价报告已说明的假设和限制条件的限制和影响。

③ 我们与本估价报告的估价对象没有任何(或有已载明的)利益关系；对该估价对象相关的各方当事人没有任何(或有已载明的个人利害关系或)偏见。

④ 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—1999)的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

⑤ 我们已对本估价报告的估价对象进行了实地查看(或没有对估价对象进行实地查看)(如果不止一名注册房地产估价师签署该声明，则应明确列出对估价对象进行了实地查看的注册房地产估价师的姓名和没有对估价对象进行实地查看的注册房地产估价师的姓名)。

⑥ 我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助(如果有例外，则应说明提供了重要专业帮助者的姓名、专业背景及其所提供的重要专业帮助的内容，并经其本人签名认可)。

⑦ 其他需要声明的事项。

(5) 估价的假设和限制条件

说明估价的假设前提，未经调查确认或无法调查确认的资料数据，在估价中未考虑的因素和一些特殊处理及其对估价结果可能产生的影响等。例如，说明没有对面积进行测量，没有对权属进行查证，或者说明有关估价对象的资料来源被认为是可靠的。在估价报告中陈述估价的假设和限制条件，一方面是规避估价风险、保护估价人员和估价机构，另一方面是告知、保护估价报告的使用者。但估价人员不能为规避估价风险或者出于其他目的，随意编写估价的假设和限制条件，而应尽勤勉之责，予以必要的专业关注，该明确的应当明确。

(6) 估价结果报告

估价结果报告应简明扼要地说明下列内容：

① 委托人(包括名称或者姓名、地址、委托单位的法定代表人或委托人的身份证号码等)。

② 估价机构(包括名称、地址、法定代表人和估价机构资质等级)。

③ 估价对象(较详细地描述估价对象的区位、实物和权益状况)。

④ 估价目的。

⑤ 估价时点。

⑥ 价值定义(说明所评估的价值的内涵，如市场价值、抵押价值、保险价值、清算价值、投资价值等)。

⑦ 估价依据(说明估价所依据的法律、法规、政策和标准、规范, 委托人提供的有关资料, 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料)。

⑧ 估价原则。

⑨ 估价方法。

⑩ 估价结果。

⑪ 估价人员(列出所有参加该估价项目的人员的姓名及其执业资格、从业执业或专业技术职务等, 以及在该估价项目中的角色, 如负第一责任的专职注册房地产估价师, 实地查看人员, 估价报告撰写人员, 提供技术帮助的专家, 报告审核人员, 并均应经本人签名)。

⑫ 估价作业日期。

⑬ 估价报告应用的限制 [说明估价报告只能用于与估价目的相符的用途, 估价报告应用有效期等。估价报告应用有效期是指从估价报告出具之日算起, 使用估价报告不得超过的时间。估价报告应用有效期原则上不超过一年, 可以是半年或三个月等。估价报告应用有效期的时间长度根据估价目的和预期市场变化程度来定, 其表达形式为: 自本估价报告出具之日起××年(××个月、××日)内有效; 或者自本估价报告出具之日起至××年××月××日止。估价报告应用有效期不同于估价责任期。如果估价报告在其应用有效期内得到使用, 则估价责任期应为无限期或到估价所服务的行为完结为止; 如果估价报告超过了其应用有效期还未得到使用, 则估价责任期就是估价报告应用有效期。另外, 通常说明随此函附交一份(或多份)估价报告]。

⑭ 其他说明事项(如果有其他需要说明的事项的话, 如抵押目的估价时应说明的“风险提示”和“估价对象变现能力分析”等内容)。

(7) 估价技术报告

估价技术报告一般包括下列内容:

① 估价对象分析(详细介绍、说明、分析估价对象的区位、实物和权益状况)。

② 市场背景分析(详细说明、分析影响估价对象价值的类似房地产的市场状况及影响因素, 包括过去、现在和可预见的未来)。

③ 最高最佳使用分析(详细分析、说明估价对象的最高最佳使用)。

④ 估价方法选用(详细说明估价的思路和采用的方法及其理由)。

⑤ 估价测算过程(详细说明估价的测算过程、参数选取等)。

⑥ 估价结果确定(详细说明估价结果及其确定的理由)。

(8) 附件

把可能会打断叙述部分的一些重要资料放入附件中。附件通常应当包括:

① 估价对象的位置图。

② 估价对象的外观图片(如建筑物的外观图片)、土地形状图或建筑平面图。

③ 估价对象的四至和周围环境、景观图片。

④ 估价对象的内部状况图片。

⑤ 估价对象的权属证明。

⑥ 估价中引用的其他专用文件资料。

⑦ 估价机构资质和估价人员资格的证明、专业经历和业绩等。

一般来说，每一部分中除“标题”外，“封面”有六项内容，“目录”有六项内容，“致委托人函”有四项内容，“注册房地产估价师声明”不少于七项内容，“估价的假设和限制条件”一般有假设和限制两方面内容，“估价结果报告”有十三项内容，“估价技术报告”有七项内容，“附件”内容视具体情况和实际需要而定。

二、典型答疑

1. 假设估价作业日期：1998年5月26日～1998年6月6日；估价结果：1998年12月31日，评估值为……那么估价报告应用的有效期是否应从1998年6月6日算起？

答：据规范要求，估价报告应用的有效期自完成估价报告日起计算，你的理解是正确的，应从1998年6月6日起计算。

2. 估价目的、估价对象、估价结果、价值定义关系是怎样的？

答：打个比方，估价目的是过河，估价方法是桥、溜索、涉水、乘船等，估价结果是到达河对岸。不同的估价目的，即使是同一种估价方法，估价结论也可能不一样。价值定义是指房地产价格的含义和具体内容，估价结果是价值定义的外在表现形式。

估价方法与估价对象之间有一定的对应关系，估价目的与估价方法之间没有必然的关系。还以过河这件事来说，各种过河方法都是可以的，没有优劣高下之分，但对于不同的人来说(这里的人指“估价对象”)，可能就有一定匹配、适用关系，比如，老人、孩子、妇女不宜涉水过河，胆小之人不宜用溜索过河等。

3. 关于指错题，若在案例中一处存在2个错误，或一个计算式子有2个错误，应按1个还是2个指出？

答：若在案例中一处存在2个错误，或一个计算式子有2个错误，一般来说，从保险角度考虑则都要指出来(因为不会倒扣分)。若是在计算中应用前一个错误数据得出了后一个数据(当然也是错的)，则一般来说只需指出前一个错误即可。

4. 某房地产转让，估价时点应为合同签订日，还是办理转让手续的日期？

答：这个问题要结合具体情况或题意而定。在实际工作中，如果委托方要求你估价该房地产在办理交易手续时的价格，那么估价时点就是办理转让手续的日期；不过通常情况下要求评估的是在转让合同签订时的价格，这是因为房地产转让是权益的转移，合同签订则在法律上意味该房地产已“过户”，估价时点则是合同签订日。

5. 某公司拥有一栋旧写字楼，《房屋所有权证》记载的建筑面积为460m²。因年久失修，经房屋鉴定部门鉴定为危房，由上级总公司批准翻建，建筑面积可增至600m²，该公司认为建600m²经济上不合算，擅自建成建筑面积1000m²的写字楼。现该公司欲以该新建写字楼投资入股与外商成立合资企业，拟请某估价机构对该写字楼进行估价。

评估时依据的建筑面积应为()。

A. 460m²

B. 600m²

C. 1000m²

D. 以上三个面积都不行

标准答案为D，我想请问际评估时依据的建筑面积应怎样操作？

答：在实际评估中应首先要求委托方到有关部门，比如规划管理部门审批新的规划许可证，再到房管部门办理房屋产权变更登记，然后依据新的建筑面积进行评估。

6. 如是多层建筑，多层计算时如一层只用了市场法，二层以上只用了收益法，这算不算估价方法单一？在指错和改错题中，如大堂部分没有说明也不给出计算过程，算不算一处错误？能不能指出来？如果能怎样改错？

答：对多层建筑而言，只要在一个估价报告之内，每层只用一种方法估价，原则上不能算违反规范的有关规定。

酒店大堂如无收益，其价值包含在其他有收益的各层估价价值当中；若有收益，用收益法计算出大堂的价值应该只能算大堂的一部分价值，另一部分价值含在其他有收益的各层估价价值当中（因为大堂是为这些楼层提供服务的）；如在指错或改错题中出现“大堂部分没有说明也不给出计算过程”这种情况，应予以指出。

7. 估价报告的有效期限从估价报告完成之日起，是指估价作业完成日期吗？

答：估价报告有效期是从估价报告完成日期算起，即指估价作业日期的完成日期。

8. 如果遇到国家颁布的一些房地产的新规定与教材不一致的，考试答题时应以哪个答题。

答：原则上以新的国家法律法规规定为准，一种情况是考试中遇到的知识点在新规定与旧规定中并不矛盾，以新规定为准；再一种情况是考试中遇到的知识点在新规定与旧规定中是相互矛盾的，仍以新规定为准。但要注明你的依据，这种情形出现的概率应该很小。

9. 在估价时，遇到土地证记载的土地用途和房产证记载的房屋用途不一致时该如何选择？

答：首先说明一点，在考试中是不会出现这种情况的。但在现实中可能会出现这种情况，这种情况的出现是非正常的状况（譬如办证工作人员失误等），作为一名估价人员，当遇到这种情况时应应对有关情况作一个深入了解，并要求委托方到相关职能部门变更估价对象用途，使之符合估价对象法定用途，然后再作评估。

10. 案例考试中指错题占有很大分值，如何答好这道题对通过考试很关键，如果按《规范》指出的错误不在其标准答案中，能得分吗？

答：对于有些回答不在标准答案之内的，总的原则是不扣分（除外你的回答太离谱，判卷老师想不扣你分都说不过去），但也不得分。虽然是这样，我还是建议同学们能想起来多少错误就都写上去，说不定得分就在你写与不写之间了。

11. 评估中的“用途”并非一定指产权用途，有时是要与估价目的相对应的用途，对吗？如果产权权属上没有此用途，那就是“法律上不许可”的，评估中应对此项做出假设，对吗？如果对，这假设应反映在报告的什么地方？

答：这里有一个合法原则和最高最佳使用原则的问题。估价对象现实用途不一定是产权证记载用途，在估价时要考虑按其产权证记载用途评估，这是合法原则的要求；同时也要考虑其现实用途是不是其最高最佳使用用途，如是，则在估价时也要考虑其对价值的影响。如果产权权属上没有此用途，那就是“法律上不许可”的，评估时不应对此作出假设后再按其现实用途评估。

12. 有一道指错题：（见本章练习题第2道指错题“××酒店房地产估价报告”，此处略）

我的问题是：二层可比实例综合修正系数 $20979/30000=0.69$ ，超过30%，但如果交

易情况修正 90/100 改为 100/90 后,修正的单价就为 25900,系数为 $25900/30000=86\%$,未超 30%。请问,考试时应按原来的修正单价 20979/30000(0.69),还是用 $25900/30000(0.86)$ 来指错?另外,得出 0.69 后怎么计算它超出 30%?

答:在考试时应按题目所给内容来指错,在该题中,既要指出市场法交易情况修正系数形式错,又要指出第二层估价交易案例—综合修正超过 30%这两处错误。

13. 在规范中关于各种目的下的估价,每一种目的,规范都说明了“应依据什么法规”,假如在租赁价格评估中规范说明了应依据《城市房屋租赁管理办法》。我想问的是,在改错题中如果依据里面没有列出《城市房屋租赁管理办法》,是否算错?

答:我想你指的是指错题吧,规范的报告应予以指出,如没有指出,我的意见也不算错,毕竟《规范》中没有明确规定必须列出。

14. 在估价结果报告中,如果各分项目的顺序颠倒,算不算错?(如估价目的和估价时点颠倒)

答:建议按错误对待。

15. 有许多地方教材中未指出如果在考试中出现到底该不该指出如:你讲到的估价师声明中应列出未对估价对象查勘的估价人员的姓名。一般的估价报告中都没这一项在考试中出现到底该不该指出?

答:在估价师声明中应列出对估价对象查勘的估价人员的姓名,这是规范中要求的,在考试中如出现类似情况,应予以指出,算一处错误。

16. 教材规范中好多用词不一样,如果出现在考试中,该不该当作错误指出来?例:估价技术报告中,教材中是实物状况分析,而规范中是个别因素分析;教材中是区位状况分析,而规范中是区域因素分析。虽然说意思一样,但毕竟不一样,那到底算不算错?

答:这个问题我在讲课时已提到过了,都不能算错,一个是规范,一个是教材,在用语上有不同,意思是相同的,不过在考试中一般来说,出题时会用与教材统一的用语,因为毕竟规范已颁布 10 年多了。

17. 在指错中,如果前面有计算结果错误已经指出,而原题在后面的计算中又用了前面的错误结果,这时求出的结果还算不算一处错误。

答:你所说的这种情况不算错误。

18. 还是土地年期修正问题,基准地价对应的是法定最高年期的价值,而用重新开发求得的土地价值是无限年期的,不应是法定最高年限的价值,所以在修正时只用这个公式修正就行了吧? $R=1-[1/(1+r)^n]$ 这是由无限年期修正到有限年期的公式,如果用 $R=\frac{1-[1/(1+r)^n]}{1-[1/(1+r)^N]}$ 来修正那是从法定最高年限修正到剩余年限了,可重新开发成本求取的可不是法定最高年限的成本呀?再有是不是应把土地所有成本求和后乘修正系数,还是只用土地取得成本和开发成本乘修正系数?

答:第一,基准地价各地情况不同,有的是法定年限,有的可能就是无限年了;第二,用重新开发成本求地价,所得结果是无限年,没有依据。

19. 在用成本法求取土地价值时,因为使用年限比法定最高年限短而进行年期修正,乘上修正系数的是只有土地取得成本及开发成本,还是把所有的土地购成项目如管理费、销售费、利润等都合计后乘修正系数?

答：在用成本法计算时，在估价时点土地已有一定年限的使用期时，要进行土地年期修正，此时乘以土地使用年期修正系数的基数应是土地成本（土地取得成本及开发成本再加上土地管理费、土地利息、土地销售税费、土地利润等都合计），但这只是理论用法，一般不这么用。

20. 租赁收入包括租金收入和租赁保证金或押金的利息收入，这里的租赁收入是否能等同于有效毛收入？保证金或押金因为是非房地产本身产生的收入，能算入净收益吗？为什么？

答：（1）租赁收入相当于潜在毛收入，不能与有效毛收入画等号。

（2）保证金或押金是在出租中发生的，属于房地产本身的收入。

21. 某公司拥有—栋旧写字楼，《房屋所有权证》记载的建筑面积为 460m²。因年久失修，经房屋鉴定部门鉴定为危房，由上级总公司批准翻建，建筑面积可增至 600m²，该公司认为建 600m² 经济上不合算，擅自建成建筑面积 1000m² 的写字楼。现该公司欲以该新建写字楼投资入股与外商成立合资企业，拟请某估价机构对该写字楼进行估价。则评估时依据的建筑面积应为（ ）。

A. 460m²

B. 600m²

C. 1000m²

D. 以上三个面积都不行

答案为什么选 D？既然以上三个面积都不行，那岂不是没办法进行估价作业了吗？为什么不能按工业用途，面积以批准的 600m² 进行估价？实际评估时依据的建筑面积应怎样操作？

答：因为评估时，估价对象为一新建成的写字楼，没有经过政府规划部门批准，不能办理房产证，无法确定其合法建筑面积，故不能选 1000m²；原房已灭失，也不能选 460m²；也不能按 600m² 批准面积进行评估。在实际评估中应首先要求委托方到有关部门，比如规划管理部门审批新的规划许可证，再到房管部门办理房屋产权变更登记，然后依据新的建筑面积进行评估。

这是估价机构信誉和生存的原则问题。合法原则是估价第一原则。

22. 估价作业日期为 2004 年 10 月 29 日至 2004 年 11 月 6 日，估计时点能不能定为 2004 年 9 月 5 日或 2004 年 10 月 31 日？

答：估价时点的确定应根据估价目的来确定，可以是过去、现在或未来。

23. 结果报告中估价方法选用要说明理由，技术报告中是详细说明估价方法选用的理由。这里如何区分？如果说明选用估价方法的理由都是一样的能算错吗？

答：这一点没有太严格的要求，只要有说明就行了。

24. （1）关于房地产税按房地产原值征税时，请问这儿的房地产原值指的仅是建筑物的价值吗？

（2）拆迁估价中不考虑房屋租赁等因素的影响，如有租约时也可不考虑租约租金吗？

答：（1）注意，是房产税，依据《中华人民共和国房产税暂行条例》执行。

（2）你的理解正确。

25. （1）收益法中对年运营费用的计算中，在扣除短寿命项目的折旧时（设施、设备、装修等）未考虑这些项目的残值率。案例中可否当错指出来？

(2) 市场法中估价时点为过去一年内的某时点, 可否选现在交易案例为可比实例(这时交易日期向后调整, 其他各项调整中还应注意哪些问题)?

(3) 对抵押目的并有出让年限的房地产评估时只说明不考虑抵押风险, 但没有说明抵押期届满时剩余土地使用权对抵押价值的影响时, 案例中能按错指出吗?

(4) 案例中先用了两种估价方法, 但就是没对不选用市场法的原因及理由进行合理的说明。这里能算一处错指出来吗(如说明有稳定长期的收益选用收益法, 又说明各项费用构成清楚选用成本法。但没分析不选用市场法原因)?

答: (1) 可以。

(2) 可以, 其他调整或修正没有什么特别的, 按正常情况做。

(3) 估价报告有时效, 过期需另作评估, 届时, 同一估价对象的价值会有调整, 你所说的情况不必考虑。

(4) 可以。准确的说法是在估价方法中没有说明所选用估价方法的定义。

26. 好多案例中对选择收益法, 净收益每年不变的公式时都没说明理由, 但也没算错, 这种情况能不能算错呢? 另外, 权益和权利的区别和联系分不清楚, 对什么时候当用哪个词请讲讲。

答: 在案例分析时, 一定要说明在运用收益法时选用净收益每年不变公式的理由, 这种公式在实践上运用的最多, 有时是疏忽了, 从案例与分析这门课应试角度来说, 一定要说明。

27. 成本法公式中销售税费包括销售费用吗?

答: 在《规范》中销售税费中含销售费用, 在教材中是把这两项分开列的。

三、例题分析

(一) 问答题

某市土地储备中心以拍卖方式出让一宗住宅用地, 甲、乙两家房地产开发公司拟参加竞买, 甲公司委托丙房地产估价机构进行应价评估, 最高应价评估结果为 12000 万元。乙公司委托丁房地产估价机构评估出的最高应价为 15000 万元。若该两家房地产估价机构的评估结果均是合理的, 请分析两者差异的主要原因。

答: 理由包括:

1. 本次评估的价值为投资价值(拍卖应价); (3 分)

2. 投资价值是从某个特定投资者的角度来衡量的价值; (3 分)

3. 不同投资者在开发建设成本经营费用方面的优势不同, 纳税状况不同, 对未来的信心不同, 所有这些都会影响投资者对该房地产未来收益能力的估计, 从而影响投资者对该房地产价值的估计。(4 分)

(说明: 若回答估价目的、估价时点、估价方法、价格影响因素、资料依据及估价师经验不同, 均不给分)

提示: 在某一时刻, 市场价值是唯一的, 而投资价值会因投资者的不同而不同。

投资价值评估是站在特定的投资者角度和立场上的估价, 评估出的价值不是市场价值而是非市场价值, 即使是这两家开发公司选择了同一家估价机构进行拍卖应价评估, 也会导致不同的估价结果。两家估价机构的评估结果有差异的主要原因有: