

2007 全国房地产估价师执业资格考试

历年试题精析
(及) 模拟试卷精选

■ 曲卫东 主编

房地产估价案例与分析



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

2007 全国房地产估价师执业资格考试

**历年试题精析
(及) 模拟试卷精选**

房地产估价案例与分析

曲卫东 主 编
刘正浩 副主编



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

本书是参加全国注册房地产估价师执业资格考试的考生们必备的复习资料之一，全书严格按照考试指定教材的要求编写而成。其中，第一部分是考试要点及练习题，第二部分是题型分析，第三部分是八套模拟试题卷，第四部分是2003~2006年注册房地产估价案例与分析考试真题。本书的特色是紧密围绕注册房地产估价师考试大纲，结合历年考试真题，并在此基础上编写了大量的考试练习题，能够强化考生对知识点的记忆，升华考生对考点知识的理解，在缩短备考时间的同时，提高考试成绩。

图书在版编目 (CIP) 数据

2007 全国房地产估价师执业资格考试历年试题精析
及模拟试卷精选. 房地产估价案例与分析/曲卫东主编.
北京: 中国电力出版社, 2007

ISBN 978-7-5083-5317-3

I. 2… II. 曲… III. 房地产-价格-评估-中国-资格
考核-解题 IV. F299.233.5-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 023130 号

中国电力出版社出版发行

北京三里河路 6 号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

责任编辑: 曲江泉 梁 瑶 责任印制: 陈焊彬 责任校对: 罗凤贤

北京丰源印刷厂印刷·各地新华书店经售

2007 年 4 月第 1 版·第 1 次印刷

787mm×1092mm 1/16·10.5 印张·263 千字

定价: 25.00 元

敬告读者

本书封面贴有防伪标签, 加热后中心图案消失

本书如有印装质量问题, 我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究

本社购书热线电话 (010-88386685)

前 言

房地产估价是房地产经济中一个重要的专业领域，对房地产经济的顺利运行起着不可低估的作用。同时，房地产估价对市场经济的其他要素也具有重要影响。社会经济生活的方方面面都需要房地产估价。例如，房地产交易双方需要经过房地产估价确定交易房地产的交易价格；国家改造旧城区的时候，需要对被拆迁改造的房地产进行评估；消费者通过抵押贷款方式购买房地产时，需要提供房地产估价中介机构出具的房地产估价报告书；房地产在遗赠的时候，同样需要专业的估价报告；企业在资产重组的过程中，厂房和土地需要经过科学的评估，避免国有资产收益的流失……诸如此类，经济和社会生活中需要房地产估价的领域非常之多。

房地产估价既是科学，又是艺术。

房地产估价首先是一门科学，具有系统的估价方法体系，特定的估价方法适用于不同的房地产类型。针对不同的房地产类型，在估价时应该选取相应的参数。这些方方面面都体现了房地产估价的科学性。

其次，房地产估价又是一门艺术，具有很强的实践性。在评估房地产时，估价师需要根据自身的经验选择适当的估价方法和参数，例如，针对房地产风险级别，确定房地产资本还原利率的大小等。由于描述房地产现状的语言很难通过数学方法量化处理，因此，评估师要发挥自身经验，通过“感觉”处理这些问题，这些方面体现了估价的艺术特点。

为了保证估价的质量，促进房地产市场的发展，要求建立一支具有丰富经验的房地产估价师队伍，房地产估价职业资格认证制度应运而生。自1993年建立此项制度至今已经经过了十几个春秋，通过国家注册房地产估价师考试获得房地产估价执业资格的从业人员的数量已经达到了一定规模。自1995年首次举办全国性的考试以来，目前已经获得注册房地产估价师资格的人员有2万多名。相信这种资格认证制度经过持续实施，不仅会不断壮大估价师队伍，而且会提升估价师的执业质量。不断发展的国民经济和日渐透明健康的房地产市场，需要更多高水准的注册房地产估价师的参与。随着未来新型估价业务的开展，例如房地产课税估价、房地产抵押贷款评估等，势必需要更多估价师的参与。因此，我们完全可以相信，还会有更多的人员投入到房地产估价这个专业中介领域中来。

注册房地产估价师考试难度大、范围广，这令很多报考者在繁重的工作压力之下无所适从。为了帮助考生更好地复习和准备考试，我们应中国电力出版社之邀，编写了这本辅导教材。这本书在编写的过程中，对历年考试大纲和试题进行了系统分析研究，并总结考生的考试心得体会。在此基础上，我们编制出了大量的考试复习练习题。这些练习题涵盖了全部考点，是经过本书编委反复斟酌和细致推敲所得出来的。编者力求通过这本书的编

写，能够强化考生对知识点的记忆，深化考生对知识的理解，在缩短备考时间的同时，提高考试成绩。

本书由中国人民大学公共管理学院土地管理系曲卫东副教授主持编写，刘正浩、朱敏、王小雨、张丽华、韦晶磊、胡玉亭、宋艳艳等同志参加了编写工作。

由于时间仓促，加之编者水平所限，书中不足之处在所难免，甚至可能存在纰漏，在此恳请读者批评指正。

编者

目 录

前言

第一部分 考试要点及练习题	1
第1章 房地产估价技术路线及其确定	1
一、考试要点	1
二、练习题	1
第2章 各种目的的房地产估价	1
一、考试要点	1
二、练习题	2
第3章 各种类型的房地产估价	2
一、考试要点	2
二、练习题	3
第4章 房地产估价报告的写作	3
一、考试要点	3
二、练习题	3
参考答案	4
第二部分 题型分析	9
一、估价报告书整体内容错误	9
二、估价结果报告书错误	9
三、估价技术报告书错误	11
四、估价路线选择错误	12
五、估价方法选择错误	13
六、估价方法运用错误	13
七、其他常见错误	16
第三部分 模拟试卷	17
房地产估价案例与分析模拟题（一）	17
房地产估价案例与分析模拟题（二）	25
房地产估价案例与分析模拟题（三）	34
房地产估价案例与分析模拟题（四）	49
房地产估价案例与分析模拟题（五）	60

房地产估价案例与分析模拟题（六）	69
房地产估价案例与分析模拟题（七）	80
房地产估价案例与分析模拟题（八）	90
参考答案	99
第四部分 2003~2006 年房地产估价师考试试题及参考答案	112
2003 年房地产估价案例与分析试题	112
2004 年房地产估价案例与分析试题	120
2005 年房地产估价案例与分析试题	129
2006 年房地产估价案例与分析试题	139
2003 年房地产估价案例与分析试题参考答案	150
2004 年房地产估价案例与分析试题参考答案	153
2005 年房地产估价案例与分析试题参考答案	155
2006 年房地产估价案例与分析试题参考答案	158

第一部分

考试要点及练习题

第 1 章 房地产估价技术路线及其确定

一、考试要点

(一) 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。

(二) 熟悉房地产估价的價值标准，公开市场价值标准决定房地产估价方法的实质。

(三) 了解房地产估价技术路线与房地产估价方法的关系，房地产估价的價值标准、房地产估价目的与房地产估价方法之间的关系。

二、练习题

1. 房地产估价方法包括哪些方法？它们各自反映的是哪种技术路线？它们分别怎样体现公开价值标准？

2. 为什么说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？

3. 价值标准与估价方法，估价对象与估价方法，估价目的与估价方法之间分别存在什么关系？

4. 确定房地产估价技术路线首先应对哪些基本事项有充分的认识？

5. 确定房地产估价技术路线要遵循哪些房地产估价原则，为什么？

6. 房地产估价技术路线的确定过程。

7. 某公司欲以其通过划拨方式取得的土地使用权及其地上一栋厂房作为抵押物抵押贷款，现委托一评估公司进行评估，请问针对划拨土地使用权的特性，处理土地使用权出让金问题可以采取哪两种处理方式？有何内涵？

第 2 章 各种目的的房地产估价

一、考试要点

(一) 掌握房地产估价的两类主要假设前提，房地产转让价格评估，房屋租赁价格评估，房地产抵押价值评估，城市房屋拆迁补偿估价。

(二) 熟悉房地产估价目的与房地产估价假设前提之间的关系，房地产估价目的对房

地产交换价值的规定作用，国有土地使用权出让价格评估，房地产保险估价，房地产课税估价，征地估价，房地产拍卖保留价评估。

(三) 了解拆迁集体土地房屋估价，房地产分割、合并估价，房地产纠纷估价，企业各种经济行为涉及的房地产估价，房地产贷款项目评估的特点及内容。

二、练习题

1. 房地产转让主要有哪些合法的方式？价格评估有何特点？
2. 房地产抵押价值评估有哪些特点？
3. 行政划拨土地地上房地产抵押如何评估？
4. 在建工程已完工部分如何抵押评估？
5. 房地产保险估价中，保险价值与保险金额有何关系？
6. 征地补偿估价中，土地补偿费和安置补助费有哪些要求或标准？
7. 某公司自有酒店 200m^2 ，该酒店位于繁华的商业中心，经营三年来连年亏损，而另一相临办公楼对外出租租金为 $80\text{元}/(\text{m}^2 \cdot \text{月})$ ，问：
 - (1) 若对该房地产采用收益法进行评估，则净收益按（ ）计算。
A. $0\text{元}/(\text{m}^2 \cdot \text{月})$ B. $80\text{元}/(\text{m}^2 \cdot \text{月})$
C. 按亏损前的净收益 D. 按市场租金
 - (2) 若对该酒店进行拆迁目的的评估，优先选择的方法是（ ）。
A. 收益法 B. 市场比较法
C. 成本法 D. 剩余法
 - (3) 若该酒店处于住宅区内，周围商业用地较少，该房屋为八成新，此时拆迁评估优先选择的方法是（ ）。
A. 收益法 B. 市场比较法
C. 成本法 D. 剩余法

第 3 章 各种类型的房地产估价

一、考试要点

(一) 掌握居住、商业、商务办公等类型的房地产及其估价的特点，分别影响这些类型房地产的主要区位状况和主要实物状况，以及在这些类型的房地产估价中如何选用估价方法。

(二) 熟悉旅馆、娱乐、工业等类型的房地产及其估价的特点，分别影响这些类型房地产的主要区位状况和主要实物状况，以及在这些类型的房地产估价中如何选用估价方法。

(三) 了解农业、特殊目的房地产估价。

二、练习题

1. 影响居住房地产的主要区位状况和实物状况有哪些？
2. 商业房地产及其估价有哪些特点，应注意哪些方面？
3. 影响商业房地产估价的主要区位状况和实物状况有哪些？
4. 影响商务办公房地产的主要区位状况和实物状况有哪些？
5. 工业房地产及其估价有哪些特点？
6. 影响工业房地产价值的主要区位状况和实物状况有哪些？

第 4 章 房地产估价报告的写作

一、考试要点

- (一) 掌握房地产估价报告的构成要素及其具体内容。
- (二) 熟悉房地产估价报告写作的基本要求。

二、练习题

1. 估价报告写作用词上有哪些要求？
2. 房地产估价报告应包括哪些要素？
3. 房地产估价结果报告应记载哪些事项？
4. 房地产估价技术报告应包括哪些内容？

参 考 答 案

第 1 章 房地产估价技术路线及其确定参考答案

1. 答案：

(1) 房地产估价方法主要包括市场比较法、成本法、收益法、假设开发法。

(2) 市场比较法反映的估价技术路线是：房地产的正常市场价值是该房地产在公开市场上最可能的成交价格，或者说是被大多数买家和卖家认可的价格。正是按照这种技术路线，市场比较法采用选取类似房地产的实际成交价格作为评估价格的技术路线。

成本法反映的技术路线是在无法通过市场直接得到估价对象的正常市价的情况下，可以通过对估价对象房地产的价格组成部分进行分解，了解各价格组成部分的正常市价，再累加（积算）作为估价对象的正常市价。即成本法认可这样的一种价格形成过程：房地产的价格是由其各组成部分的价格积累而成的。

收益法所体现的估价技术路线是：可以将购买房地产作为一种投资，将该投资未来可获得净收益折现后累加，所得结果不应小于投资额，进而可以用这个结果作为估价对象的房地产价格，即：房地产现时的价格是由房地产未来可获得的收益决定的。

假设开发法所体现的估价技术路线是：未完成的房地产价格取决于它完成后的价格和从未完成到完成阶段所需增加的各项投入及相应的利、税。

(3) 市场比较法是将估价对象与估价时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此推算估价对象的客观合理价格或价值的办法。从中可以看出：市场比较法的出发点是实际交易的类似房地产的已知价格，即市场实际成交的价格，而终极目的是确定出估价对象的客观价格或可修正为正常价格。

收益法是通过预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的办法。收益法是通过估算估价对象未来的预期收益，利用时间价值的概念折算到现在确定估价对象的客观市场价值。

成本法是求取估价对象在估价时点重置价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法是依据生产价值论，从建筑物的建造成本出发，扣除相应的折旧和税费后，估算出估价对象的客观市场价值。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法针对估价对象的特点或者委托人的特殊需求，利用预期原理首先确定估价对象开发完成后的价值，反算估价对象现在的客观市场价值。

2. 答案：

房地产估价技术路线是对房地产价格形成过程和形成方式的认识，而房地产估价方法

本身也反映了人们对房地产价格形成过程和形成方式的认识，可以说每种房地产估价方法都体现了一种估价技术路线。例如对一宗尚未完成的房地产开发项目的估计，可以采用成本法，求取土地的价格，以体现投入的假设成本和各项相关费用、利息、利润、税费、累加即得到其价格。这既是成本法的估价过程，也体现了一种技术路线，它反映的价格形成过程是：产品的价格是由构成产品价格的各组成部分积算而形成的。我们也可以采用假设开发法，首先确定该项目完成后的市场价格，再扣除由未完成状态继续建造完成所需要的各项投入和利息、利润、税费，由此可以得出估价对象的价格。这种方法所反映的价格形成过程是：未完成产品的价格最终取决于它开发建设后的市场价格，由后者可以推算出前者。所以说，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。

3. 答案：

根据《房地产估价规范》的相关条文，对于不同的估价对象应该选择合适的估价方法进行评估，如“6.2.3 房地产转让价格评估，宜采用市场比较法和收益法，也可采用成本法，其中待开发房地产的转让价格评估应采用假设开发法”。

但是对于各种估价目的并没有要求选择对应的估价方法，如前面提到6.2.3中要求对“待开发房地产的转让价格评估应采用假设开发法”，是针对“待开发房地产”这类评估对象，并不是针对“房地产转让”这类目的而言。又如“6.2.2 房地产转让价格评估，应采用公开市场价值标准。”“6.3.2 从事生产、经营活动的房地产租赁价格评估，应采用公开市场价值标准”。可见，针对不同估价目的而进行房地产估价时要考虑的一个首要问题，是确定估价的价值标准，而不是选择估价方法。

综上所述，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。

4. 答案：

(1) 房地产价格实质上是房地产权益的价格，而房地产权益是由法律法规所规定确定的，所以估价所要考虑的也只能是合法的权益的价格。又由于房地产价格是在其使用和处分的过程中形成的，因此在确定房地产的价格时，就必须坚持其使用和处分的合法性。

(2) 合法原则给我们提供了这样的估价技术路线：估价时必须首先确认估价对象具有合法的产权，其次要求估价对象的用途必须是合法的，同时还要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

5. 答案：

房地产估价技术路线所反映的是房地产价格的形成过程，而房地产估价原则体现的也正是房地产价格的形成原理，因此，在确定房地产估价技术路线时要遵循房地产估价原则也就十分自然了。根据《规范》房地产估价基本原则包括合法原则、替代原则、最高最佳使用原则、估价时点原则等。相应的，房地产估价技术路线也应该遵循以上各原则。

6. 答案：

确定房地产估价技术路线就是确定房地产的价格内涵和价格形成过程，因此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。

7. 答案：

1. 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。

2. 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。

第 2 章 各种目的的房地产估价参考答案

1. 答案：

(1) 以房地产作价入股、与他人成立企业法人，房地产权属发生变更的；一方提供土地使用权，另一方或者多方提供资金、合资、合作开发经营房地产，而使房地产权属发生变更的；因企业被收购、兼并或合并，房地产权属随之转移的；以房地产抵债的；法律、法规规定的其他情形。

(2) 房地产转让估价具有以下几个方面特点。

第一，从估价时点上讲，房地产转让估价多数是在转让前进行，估价时点则在估价作业日起之后。第二，从委托人和评估主体上讲，房地产转让估价可以委托社会上任何一家值得委托人信任的评估机构评估，委托人既可能是买方和卖方单独委托，也可能是买卖双方共同委托，这是一种自愿行为。第三，从估价目的和要求上讲，房地产转让评估只是为了了解，掌握房地产交易行情而进行的评估，其目的只是为了在进行房地产交易时有一个参考价格，它带有咨询性，其评估结果可能是有一定摆动幅度的价格区间，估价人只对估价信息和结论合乎估价技术规范 and 职业规范负责，而对房地产转让定价决策不负直接责任。

2. 答案：

(1) 注重预期风险，在估价时，对预期会降低估价对象价值的因素要充分考虑，而对逾期不确定的收益或升值因素较少的不予考虑。

(2) 分析市场的变现能力。

(3) 考虑抵押期间的耗损。

3. 答案：

行政划拨土地上房地产作为抵押物进行抵押价值评估时，可采用房产和土地分别估价再综合的方法。也可采用成本法、市场法；也可先假设估价对象为具有完全产权的商品房，用成本法和市场法或收益法进行估价，从得出的估价额减去需要补交的土地出让金的方法。

4. 答案：

在建工程已完工部分作为抵押物，进行抵押价值评估时，应充分考虑后续工程的成本、费用，确定开发成本中开发商利润的取值时，因其利润在完全竣工时才可能全部体现，应采取保守原则。估价方法可选用成本法、假设开发法和市场比较法。

5. 答案：

保险价值又称为保险价额，是指保险标的在订立保险合同时估定的实际价值或者在发生保险事故时所具有的价值。保险价值是确定保险金额的基础。保险金额是保险双方当事人在保险合同上载明的，投保人对于特定的保险标的实际投保的金额，又简称“保额”，也是在保险事故发生后承担损失补偿义务的最高限额。保险金额不能大于保险价值。

6. 答案：

《土地管理法》第四十七条对整体估价内容及补偿标准做了明确的规定，“征用土地的，按照被征用土地的原用途给与补偿。”其中，征用耕地的安置补偿费，为该耕地被征用前3年平均年产值的6~10倍。征用耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数量计算。需要安置的农业人口数，按照被征用的耕地数量除以征地前被征用单位平均每人占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的安置补偿费标准，为该耕地被征用前3年平均年产值的4~6倍。但是每公顷被征用耕地的安置补偿费，最高不得超过被征用前3年平均年产值的15倍。

7. 1. B 2. B 3. C

第3章 各种类型的房地产估价参考答案

1. 答案：

(1) 影响居住房地产区位因素主要有：交通条件；生活服务设施；教育配套设施；环境质量。

(2) 影响居住房地产个别因素主要有：建筑结构、类型和等级；装修；设备与质量；质量；朝向与楼层。

2. 答案：

(1) 经营内容多：在同一宗商业房地产中，往往会有不同的经营内容，不同的经营内容一般会有不同的收益水平，如果用收益法估价则应该对经营内容不同的各部分采用不同的报酬率。

(2) 转租经营多：在进行商业房地产估价时要调查清楚产权状况，避免有的估价委托方仅是承租人，却以房地产产权所有人的身份委托估价。

(3) 装修高档而复杂：商业房地产通常会有高档的装修，而且形式各异，要准确估算则其价值需要单独计算。

3. 答案：

(1) 主要区位状况因素 繁华程度；交通条件。

(2) 影响商业房地产估价的主要实物状况因素有 临街状况；内部格局；楼层；面积；装修等。

4. 答案：

(1) 影响商务办公房地产的主要因素有 是否位于中央商务区或政府机构附近；交通条件；周围环境。

(2) 影响商务办公房地产的主要个别因素有 外观；内部装修；设备、设施；是否具有智能化办公条件；满足不同公司的不同要求；物业管理条件。

5. 答案：

- (1) 涉及的行业多。
- (2) 非标准厂房多，单价相差大。
- (3) 要区分设备和建筑物的造价。
- (4) 受腐蚀的可能性大。

6. 答案：

影响工业房地产价值的主要区位有交通条件；基础设施；地理位置。

影响工业房地产价值的主要个别因素有用地面积与形状；地质和水文条件房地产用途。

第 4 章 房地产估价报告的写作参考答案

1. 答案：

- (1) 用词准确；
- (2) 语义鲜明，不能含混不清，模棱两可；
- (3) 用词不可带有较强烈的感情色彩；
- (4) 用词简练、标准、不堆砌、不生造。

2. 答案：

依据《规范》8.0.2 条，估价报告应包括下列要素：①封面；②目录；③致委托人函；④估价师声明；⑤估价的假设和限制条件；⑥估价结果报告；⑦估价技术报告；⑧附件。

3. 答案：

依据《规范》附录第 A.0.6 条，估价结果报告应记载下列事项：①标题；②委托人；③估价机构；④估价对象；⑤估价目的；⑥估价时点；⑦价值定义；⑧估价依据；⑨估价原则；⑩估价方法；⑪估价结果；⑫估价人员；⑬估价作业时期；⑭估价报告应用的有效期。

4. 答案：

依据《规范》附录第 A.0.7 条，房地产估价技术报告应包括以下内容：①实物状况分析；②区位状况分析；③市场背景分析；④最高最佳使用分析；⑤估计方法选用；⑥估价测算过程；⑦估价结果确定。

第二部分

题型分析

房地产估价案例与分析暂时是四门考试中唯一一门开卷考试的科目，因此除了大量的练习之外，考生还可以针对自身情况，整理一套解题基本思路带到考场参阅。考试分为四个大题：简答、选择、指错题、改错题。其中简答和选择题其实是前面三门课程的全面总结与应用，主要考点囊括在制度政策、估价理论、相关知识等内容中，而指错题和改错题是完全针对本门考试专门设计的题目，也是案例考试的难点与重点。指错题是众多考生的一大失分点，而改错题则是针对考生估价方法的掌握在实际应用中的进一步考核。因此，本书就近年来案例与分析考试的特点，结合各方经验，简单列举案例与分析考试中指错题的一些频繁出现的错误，望能为考生提供帮助。建议考生在此基础上，根据自己的复习情况，自我总结出一套针对自己弱点的错误列表，可以带至考场帮助考试。

一、估价报告书整体内容错误

估价报告根据要求应该有 8 项：（此部分出错率较低，“略”不能视为错误）

1. 封面
2. 目录
3. 致委托方函
4. 估价师声明
5. 估价的假设条件
6. 估价结果报告
7. 估价技术报告
8. 附件

二、估价结果报告书错误

估价结果报告书应包括以下 13 项：

- (1) 委托方（委托单位全称、法定代表人和住所，个人委托的为个人姓名和住所）；
- (2) 估价方（估价机构全称、法定代表人、住所、估价资格等级）；
- (3) 估价对象（见补充部分）；
- (4) 估价目的（说明本次估价的目的和应用方向）；
- (5) 估价时点（说明所评估的客观合理价格或价值对应的年月日）；
- (6) 价值定义（说明本次估价采用的价值标准或价值内涵）；

(7) 估价依据 (说明本次估价依据的房地产估价规范, 国家和地方的法律、法规, 委托方提供的有关资料, 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料);

(8) 估价原则 (说明本次估价遵循的房地产估价原则, 必须符合估价规范要求);

(9) 估价方法 (说明本次估价的思路和采用的方法以及这些估价方法的定义);

(10) 估价结果 (说明本次估价的最终结果, 应分别说明总价和单价, 并附大写金额。若用外币表示, 应说明估价时点中国人民银行公布的人民币市场汇率中间价, 并注明所折合的人民币价格);

(11) 估价人员 (估价人员的姓名、估价资格或职称, 并由本人签名、盖章);

(12) 估价作业日期 (说明本次估价的起止年月日);

(13) 估价报告应用的有效期限 (说明本估价报告应用的有效期限, 可表达为到某个月份日止, 也可表达为多长时间, 如一年)。

估价对象常见的错误有 (补充部分):

1. 估价对象描述缺失

估价对象描述应包括自然状况和权益状况, 也可以把部分信息列在技术报告的开头, 但应该包括以下信息:

土地应说明: 名称、坐落、面积、形状、四至、周围环境、景观、基础设施完备程度、土地平整程度、地势、地质、水文、规划限制条件、利用现状、权属状况等;

建筑物应说明: 名称、座落、面积、层数、建筑结构、装修、设施设备、平面布置、工程质量、建成年月、维护、修养、使用情况、公共配套设施完备程度、利用现状、权属状况等。

2. 估价对象描述不清错误

(1) 权益方面:

1) 土地使用者。

2) 土地使用的性质 (出让、划拨; 长期用地还是临时用地; 何时取得、取得方式、法律文书证明等)。

3) 土地使用年限。

4) 土地的规划用途。

5) 有无土地使用权证、所有权证。

6) 是否共有、部分产权。

7) 产权有无争议。

(2) 土地物理状况方面:

1) 土地“生熟”程度描述不清。

2) 土地地价类别交代不清 (几类用地、商业、工业)。

3) 土地用途交代不清。

4) 建筑容积率不清。

5) 建筑密度不清。

6) 绿化比例不清。