

房地产估价师考试案例与分析 PDF转换可能丢失图片或格式  
，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/224/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BA\\_A7\\_E4\\_c51\\_224425.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/224/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c51_224425.htm) 案例1 常熟市××教育度假中心房地产价值评估报告 常房评[1990]24001号 报告说明 一、项目名称 常熟市××教育度假中心房地产价格评估 二、委托方称：常熟市××教育度假中心 法定代表人：×× 住所：常熟市度假村 联系人：×× 联系电话：（略） 三、估价方全称：常熟市房屋评估所 法定代表人：王江 住所：常熟市环城南路58号 联系电话：0520—2791409 王江 国家房地产注册估价师 评估、审核 王建中 国家房地产注册估价师 现场查勘、评估 五、估价作业日期 1999年1月22日至1999年1月25日 致委托估价函 常熟市×××教育度假中心：常熟市房屋评估所接受贵方委托，根据委托的内容和特定的评估目的，遵循客观、公正、实事求是的原则，按照房地产价格评估规范和公允的技术标准，对座落在常熟市调义歹度假村的委估房产进行了现场勘查和评定估算。现将评估结果函告如下：委估房屋共一处，属钢混结构商业服务用房，总建筑面积13 561平方米，在评估基准日1999年1月2日的评估总值为人民币3383万元，大写人民币叁仟叁佰捌拾叁万圆整。 特此函告 常熟市房屋评估所 法定代表人王江 1999年1月25日 估价师关于估价报告的声明 我们郑重声明：1．我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和正确的。 2.本估价报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。 3．我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系或偏

见。4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。5；我们自接受估价委托之后，于1999年1月22日，派出王江、王建中等评估人员，对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，取得了委估房地产目前的真实状况资料，并以此作为估价的重要依据。6. 在本次估价报告撰写过程中，没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。常熟市房屋评估所 房地产注册估价师 王江 1999年1月25日 估价的假设和限制条件

1. 本报告提出的评估结果，是反映委估对象在特定的评估目的下现行公开市场的公允价值。仅适用于本次估价所确定的特定的评估目的。本评估结果对用于其他方面客观性没做探讨。
2. 本报告提出的评估结果。以委估房地产维持现状持续使用为前提。
3. 本报告自评估基准日起，有效期限为一年。在有效期限内，如果房地产数量和价格标准发生变化，并且对房地产评估价值产生明显影响时，委托方应聘请房地产评估机构进行调整或重新确定其评估价值。
4. 本报告出具的评估结果未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇到自然力和其他不可抗力时可能对房地产价格产生的影响。也没有考虑特殊的交易情况，使交易方追加付出而对房地产价格所产生的影响。
5. 委估房地产的权属、范围、面积等情况，仅以委托方提供的房屋所有权证和和土地使用证为依据，经实地核对取其确认的合法部分。
6. 实地勘查时，对房屋仅进行了一般性的察看，并未进行结构测试，不可能确定其内部缺损。
7. 本次评估结果中未考虑委估房地产因委托方担保、欠债、信誉等可能影响其价值的因素
8. 本次评估结果中未扣除委估房地产因转让而可能产生的各种税费。

[1] [2] [3] 下一页

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问  
[www.100test.com](http://www.100test.com)