

房地产估价师考试案例分析解题思路 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/466/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_466882.htm 一、综述：1、问答

：考估价的基本事项，估价目的、对象、时点（市场变化对估价结果的影响），价值内涵，技术路线，方法运用过程中应注意的问题（如参数应选取客观值，计算折旧时应用有效经过年数和经济寿命）等。2、单选：考适用法律、适用方法、估价时点、价值内涵。3、挑错：考对估价的一般要求，对报告的熟悉程度，基本原理的一般应用，估价方法掌握。4、改错：考估价方法在应用中的难点。第一节：问答及单选题：

问答题答题技巧：1、解决的办法是：仔细研究正确答案是分哪几点分别回答的，他的思路是怎样的。顺着它的思路走，才能解决问题。2、另外，问答题一般每题都有3~5个小点，在数量上也要有个底。3、条理清楚，论点突出，明显4、结构清晰：

一、房地产估价的技术路线：确定房地产价格内涵和价格形成过程。1、什么是技术路线？路线的三个方面

价格内涵，由目的确定 估价思路，由原则原理确定 估价方法，由估价对象房地产的类型、估价方法的适用条件及所搜集资料的数量和质量决定。2、技术路线与估价要求事项的关系？

与估价方法：每种方法都体现了一种技术路线（p6）与估价对象：估价技术路线反映了估价对象房地产的价格形成过程。

与估价目的：目的决定内涵，从而决定路线。对估价依据、估价所考虑的因素、采用的价值标准及估价方法均有影响。

a、估价对象实体、权利状况、区位与价值内涵有密切关系。b、不同类型房地产适用不同的估价方

法，有不同技术路线。d、估价对象状况（空地 有建筑物的土地 地上建筑物 在建、新建、旧建 房地、未来状况的房地产要在未来状况规划状况或是最佳利用下评估 含有其它资产的房地产）与估价时点：估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价对象在不同的时点状态是不同的。

与估价原则：技术路线反映价格形成过程，估价原则体现了价格形成原理，因而制定路线要遵守估价原则。以上各项在确定技术路线时要全面考虑相关事项。

3、估价路线的确定过程：

确定估价的基本事项（对象、目的、时点）；
确定价格内涵（一定要先说清楚）；
选择适宜方法、途径
方法应用要点或者需要特殊处理的地方

二、价格解释对价格有争议、疑惑[（对两种正确结果分别解释）哪些是影响价格的因素？从因素入手]

目的不同，价格类型不同；
时点不同，价格不同。（动态价格）；
交易状况是否变化；
估价原则 估价方法

三、资料的搜集

资料反映形成价格的影响因素，哪些因素对价格有影响就搜集哪些资料（影响的程度、方向、关系不同，要有针对性）

1、一般资料：

（1）项目的有关资料：估价目的（委托方提供）；委托方基本情况（法人、住址、联系电话）；项目有关文件。

（2）估价时点房地产市场状况的资料：一般性的；地区性的；本类型房地产资料（商业、特殊物业）

（3）估价对象状况的资料：土地的位置、面积、权利状况……

（4）估价对象区域条件资料：交通。环境。繁华程度。

（5）相关法律、法规、政策。

2、不同估价方法应收集的主要资料（四章 P 191）

（1）市场法：交易实例及实例房地产状况。不同交易情况价格差异的资料。房地

产价格指数及利率方面的资料。 房地产状况修正的有关技术资料。（2）成本法： 土地取得成本方面的资料。 土地开发和房屋建设方面的资料。 管理费用方面的资料。 利息率、利润率、税费等标准方面的资料。 建筑物成新度、重新购建价格方面的资料。 建筑物的折旧方面的资料。（3）收益法： 估价对象房地产或类似房地产经营收益或租赁收的资料。 估价对象房地产和类似房地产的经营费用资料。 折旧、剩余收益年限等资料。 报酬率方面的资料。（4）假设开发法： 同类房地产市场现有竞争状况、未来趋势。 同类房地产市场售价。 同类项目开发周期、开发费用。 同类项目开发利润或收益资料。 折现率确定的有关资料。 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