

上海市高等教育自学考试
工程管理专业（独立本科段）（B020279）
房地产评估(实践)（00123）
自学考试大纲

同济大学自学考试办公室编
上海市高等教育自学考试委员会组编
2010 年 4 月版

房地产评估(实践)课程要求每个学生在工作实践中，独立完成一个详细的房地产评估案例，掌握目前房地产评估的全过程知识。该实践课程不仅要求学生系统掌握房地产评估的理论知识，而且培养学生的综合实践能力。

一、实践内容

利用在房地产评估单位实习的机会，收集当地房地产市场资料，选择具体物业标进行评估，然后写出评估分析报告，要求每位学生提交一篇房地产评估报告（方法、评估对象不限）。

二、基本要求：

- 1、了解房地产评估的种类和特点。
- 2、重点掌握土地使用权价格评估、房屋建筑物评估的操作实务。
- 3、掌握和应用市场比较法、成本法和线路估价法的使用范围和使用方法。
- 4、熟悉房地产评估报告的种类和格式。
- 5、能够基本掌握房地产评估报告的撰写方法。

三、估价报告规范

（一）、致委托方函

（二）、估价师声明，声明估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

（三）、估价的假设和限制条件（说明本次估价的假设前提，未经调查确认或无法调查确认的资料数据，估价中未考虑的因素和一些特殊处理及其可能的影响，本估价报告使用的限制条件）

（四）、估价结果报告

1、委托方（说明本估价项目的委托单位的全称、法定代表人和住所，个人委托的为个人的姓名和住所）

2、估价方（说明本估价项目的估价机构的全称、法定代表人、住所、估价资格等级）

3、估价对象（概要说明估价对象的状况，包括物质实体状况和权益状况。其中，对土地的说明应包括：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、水文状况，规划限制条件，利用现状，权属状况；对建筑物的说明应包括：名称，坐落，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、保养、使用情况，公共配套设施完备程度，利用现状，权属状况）

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本房地产估价规范，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）

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（列出所有参加本次估价的人员的姓名、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（说明本估价报告应用的有效期，可表达为到某个年月日止，也可表达为多长时间，如一年）

（五）、估价技术报告

1、个别因素分析

2、区域因素分析

3、市场背景分析

4、最高最佳使用分析

5、估价方法选用

6、估价测算过程

7、估价结果确定

（六）、附件

估价对象的位置图，四至和周围环境图，土地形状图，建筑平面图，外观和内部照片，项目有关批准文件，产权证明，估价中引用的其他专用文件资料，估价人员和估价机构的资格证明等。