



2016 年全省第二期房地产估价师“地方继续教育必修课培训班” 优秀学员

姓 名： 丁顺皋

注册证号： 3219970018

执业机构： 常州市延陵房地产评估事务所有限公司

培训小结：结合讲课内容，撰写一篇 200 个文字以上的学习体会或小结

通过本期学习培训，王俊国、李传勇、吕杰老师精彩讲解，学习新《规范》抵押质押物评估的风险控制与防范，收益颇多，感受很深，特别是新《规范》的估价原则的调增部分，下面谈谈这方面的心得：

我们过去估价时认为一概就是评估市场价值，因此没有区分市场价值评估与其他价值和价格应遵循的原则。随着经济社会对房地产估价需求的多样化以及房地产业务的深化和拓展，需要评估其他价值和价格的情形越来越多。在这些价值和价格评估中，有的除了要遵循市场价值评估原则，还要遵循其他原则，如抵押价值和抵押净值评估还应遵循谨慎原则。而有的不一定要遵循市场价值评估应遵循的所有原则，如投资价值评估要站在某个特定单位或个人的立场上而非站在中立的立场上进行评估，因此不一定要遵循独立、客观、公正原则；再如现状价值评估是按房地产的利用现状而非最高最佳利用状况进行评估，因此不遵循最高最佳利用原则。总之，在评估市场价值以外的其他价值和价格时，可在市场价值评估应遵循的原则外增加估价原则，或者在市场价值评估应遵循的原则中进行取舍，但这种增加或取舍不能随意的，应根据估价目的和价值类型来增加或减少。

新《规范》告诉我们在房地产的市场价值评估，应遵循的五项原则是①独立客观公正原则也是即将实施《资产评估法》中规定的原则之一。②合法原则，按照法律层级直到估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记证等。③价值时点原则，根据估价目的，可以是天、月、季、年。④替代原则，这也是经济学原理在同一市场上相同的商品有相同的价格，但房地产是独一无二，因此，估价时必须进行必要的修正。⑤最高最佳利用原则，实际估价时需要同时满足四个条件，一是法律上允许，二是技术上可行，三是财务上可行，四是价值最大化。

注：经发现有抄袭行为的，将不予通过培训考核。



2016 年全省第二期房地产估价师“地方继续教育必修课培训班” 优秀学员

姓 名：贾丽

注册证号：3220130171

执业机构：江苏海正土地房地产评估有限公司

培训小结：结合讲课内容，撰写一篇 200 个文字以上的学习体会或小结

在江苏省房地产估价师协会继续教育培训班会务组的精心组织下，本人参加了江苏省 2016 年第二期的房地产估价师继续教育学习。本次继续教育主要是学习王俊国老师的“房地产估价规范”——房地产估价报告及职业道德；李传勇老师的“房地产估价规范”——估价方法；吕杰老师的“抵押、质押担保风险与防范”课程。完成学习后，感觉收获很大，开阔了眼界，对房地产估价有了更深刻的认识，同时也对自己作为一名房地产估价师肩上的责任、职业道德有更多的了解。自己体会最深的是下面几个方面。

一、对房地产估价原则有了更深的认识。

新的房地产估价规范规定“独立客观、公正”原则不再是最基本原则，不再是所有的估价都应该遵循该原则。像咨询性估价，就可以不遵循该估价原则。根据估价目的和估价类型，合理选取估价原则。规范明确了房地产市价价值和抵押价值/抵押净值应遵循的原则，投资价值、现状价值及其他价值和价格评估，应根据情况合理确定估价原则。

二、对房地产估价方法的认识。

选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产状况及客观条件，对比较法、收益成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。在估价方法选用时，不再是一律采用两种或两种以上两种方法。当估价对象仅适用一种估价方法估价时，可只选用一种估价方法。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有的估价方法，不得随意取舍。

三、对房地产估价职业道德的认识。

职业道德是每一个行业的从业人员必须遵守的行为准则。对于从事房地产估价的估价师而言，更应严格遵守职业道德。否则估价执业将难以持久，估价结果将难以做到客观、公正、合理。一名合格的估价师，应在拥有丰富的理论知识和实践经验的基础上，诚实估价，尽职尽责，严格按照执业规范办事。绝不能与有利益机构、人员恶意串通，站在委托人的立场上估价，损害另一部分人的合法权益。房地产估价师和估价机构应维护自己的良好社会形象和估价行业声誉，做有良心有道德的估价师、估价机构。

注：经发现有抄袭行为的，将不予通过培训考核。



2016 年全省第二期房地产估价师“地方继续教育必修课培训班” 优秀学员

姓 名：姜波

注册证号：3220040188

执业机构：江苏金宁达房地产评估有限公司常州分公司

培训小结：结合讲课内容，撰写一篇 200 个文字以上的学习体会或小结

通过三天的学习，收获良多，体会很深。

《房产估价规范》(GB/T 5029-2015)是房产估价的最低要求，鼓励实际报告可以高于新规范，鼓励创新。

实际评估操作中，我们应该做的更好。例：

① 新规范要求对委托人的资料进行检查，但没要求去核实。我们在实际估价过程中能做到核实更好；

② 新规范要求比较法至少选取 3 个可比实例，在实际报告中，多于 3 个案例更好；

③ 新规范鼓励创新，在满足新规范要求的同时，我们应该简化、优化报告格式，使内容更清晰、更明了，更便于使用。

新规范与《规范》相比，有了很大变化：

① 规定的更加细致、完善和具体。如需要可比实例的位置图、照片等，估价报告附件内容更加清晰；

② 增加了更多估价的方法(工具)。如路线价法、标准价调整法、多元回归分析法、修复成本法、投入资本法、价差法等方法；

③ 巩固深化和拓展了估价业务。增加了房产损害赔偿估价、房产投资基金物业估价、为任务招标服务的房产估价等目的的估价。

④ 对现行估价难题进行了回应。如实际用途、登记用途、规划用途之间不一致的处理、无法进入室内查勘的处理等；

⑤ 禁止、限制规范了估价行为。如银行的贷前评估不能用市场评估，每个案例评估需要对各种方法的适用性逐一分析阐述。

⑥ 引领了房产估价行业未来发展。

培训结束了，但学习并没有结束。在今后的工作中，我将认真学习新规范，积极运用，全面落实新规范，努力提高估价服务水平，创新合作，争取更大发展。

注：经发现有抄袭行为的，将不予通过培训考核。



2016 年全省第二期房地产估价师“地方继续教育必修课培训班” 优秀学员

姓 名： 徐明

注册证号： 3220020048

执业机构： 无锡弘新房地产估价有限公司

培训小结： 结合讲课内容，撰写一篇 200 个文字以上的学习体会或小结

本人参加了 2016 年第二期全省房地产估价师地方继续教育必修课的培训。培训的主要内容是学习新《房地产估价规范》。

2015 版《房地产估价规范》于去年 4 月 28 日发布，同年 12 月 1 日实施。原《房地产估价规范》(1999 版)同时废止。由此全国范围内的房地产估价活动有了新的统一技术要求。凡涉及到房地产估价的每一作业行为均将受到这一国家标准的技术约束和规范。无论是受理估价委托、查勘估价对象、选用估价方法测算、确定估价结果、撰写估价报告、估价资料归档等环节，新规范都有细致具体的规定和要求。

通过学习，我对新《规范》的理解为：1. 新规范层次最高。2. 要求最低。3. 新规范提倡估价报告不是一个模式，鼓励创新。4. 按新规范要求，可以有效防范风险，并有利于业务多元化。新规范更体现了估价观念的转变，主要体现在：1. 从寄希望于比较估价，转向人们主动自觉自愿化估价。2. 从鉴证性估价，转向咨询性估价。3. 从中立第三方立场下的估价，转向一位估价目的下代表其某一方立场的估价。4. 从形式上估价，转向实质上估价。5. 从关注当前价值价格的估价，转向关注对未来价值价格的预测。6. 从单服务于银行，转向服务于整个金融行业。7. 从注重住宅的估价，转向非居住房地产估价。8. 从简单低档估价业务，转向复杂高档估价业务。9. 从仅仅通过估价结果的估价，转向外加专业意见与建议。10. 从死套模板估价，转向外加专业意见与建议。11. 从单纯提供意见的估价，转向提供数据支持与分析的估价。12. 从粗放估价，转向精细估价。13. 从简单估价，转向复杂估价。14. 从单纯的估价，转向估价加专业咨询、顾问。

新规范制定的最大目的：1. 规范房地产估价市场秩序。2. 巩固深化和拓展房地产估价业务。因此新规范的手续也非常明显。1. 规范的更加细致完善和具体。2. 增加了更多估价的方法。3. 巩固深化和拓展估价业务。4. 对估价估价难题进行回应。5. 禁止、限制、规范了估价行为。6. 引领房地产估价行业未来发展。

通过学习，更深地理解和领会了新规范的精神，使今后的估价工作更有标准，有更高的要求，能更好地为社会服务，并提升行业在社会中的地位。

注：经发现有抄袭行为的，将不予通过培训考核。



2016 年全省第二期房地产估价师“地方继续教育必修课培训班” 优秀学员

姓 名：李玉英

注册证号：3220130226

执业机构：苏州正合房地产土地评估咨询有限公司

培训小结：结合讲课内容，撰写一篇 200 个文字以上的学习体会或小结

为了规范房地产市场秩序，也为了巩固、深化和扩展房地产估价业务，制定了新的《房地产估价规范》。新的《房地产估价规范》是一个国家标准，它的效力层级最高，但它的要求是最低的。按照新规范的要求，可以有效防范风险，并且有利于业务多元化发展。

新的《房地产估价规范》规定的更加细致、完善和具体，如要求新增可比案例的位置图、照片等。明确新增了多种房地产估价目的，如增加了被征收房产估价、房地产投资基金物业估价等，也增加了更多的估价方法，如增加了路线价法、标准价调整法等。新的《房地产估价规范》对房地产估价师的判断能力要求比较高，估价假设也变得更为重要，对估价程序也做了进一步的完善，强化了现场勘查必须由注册房地产估价师参与进行，更重要的是估价方法的要求与原来有明显不同。

作为一名从事估价工作多年的房地产估价师，我深感学习的重要性，感到新的《房地产估价规范》对估价师的要求提高，提高了估价师的工作难度，尤其是对现场作业、信息采集、方法的选择，具体的测算的深入运用。这就要求作为估价师的我们不断学习，不断提高自己，改变观念，拓宽视野，在做好的房地产估价业务的同时，被提升房地产咨询业务；从出具估价结果的估价，转向外出专业意见和建议；从粗放估价，转向精细估价；从单纯凭经验感觉的估价，转向靠数据支持与分析的估价；从靠关系估价，转向凭本事估价！

注：经发现有抄袭行为的，将不予通过培训考核。



2016 年全省第二期房地产估价师“地方继续教育必修课培训班” 优秀学员

姓 名： 沈定娟

注册证号： 3220130189

执业机构： 苏州俊达房地产土地评估咨询有限公司

培训小结：结合讲课内容，撰写一篇 200 个文字以上的学习体会或小结

根据中国房地产估价师与房地产经纪人学会相关规定，江苏省举办了房地产估价师继续教育必修课程。本人根据课程要求，学习了《房地产估价规范》中，房地产估价报告及职业道德，估价方法，抵押、质押担保风险与防范等必修课程。在三天的学习中，开阔了眼界，对行业的未来发展充满信心。学习的收获非常大，深感自己作为一名注册房地产估价师肩上的责任很重大，不断的充电学习，更好的服务社会人民。在本次学习中，自己体会最深的是下面几个方面。

一、对新《规范》有了更深刻的认识。这次讲课中老师在他们的授课内容中都一再提到了。新《规范》相对于老规范所作的增改变动。新规范》是引领房地产估价行业未来发展的法律依据。法律法规正确维护房地产行政管理机关的依法行政的权力，提高房地产估价机构和房地产估价师的社会地位。随着社会经济的不断发展，房地产服务的领域越来越广泛，估价目的和估价对象日益多样化和复杂多样，这对房地产估价理论、方法的研究不断提出新的要求。对房地产估价专业价值的期待越来越高。新规范》更适应估价行业发展的新形势。对注册房地产估价师现实工作有更好的合乎实际的指导意义。作为一名房地产估价师，一定要认真、全面的学习《新规范》，积极运用在实际工作中，提高自己的估价业务水平。

二、对估价报告的写作有了新的认识。讲课中老师选取了几份做的还不错的估价报告来讲解其中的不足之处。阐述了估价报告普遍存在的问题。特别强调了房地产抵押贷款估价报告应包含估价对象变现能力分析、风险提示，还要注意涉案的放置。还有估价方法的一致。章程原则一定要遵循。遵循一致性原则或一贯性原则而采用不同的估价方法时应在估价报告中说明并经过理由。估价报告要达到的目的明确的明白且准确。前后的数据都要注意一致。时间概念要清楚表达要清晰。理由要充分。通过老师的讲解，了解了自己的不足及实际工作中必须注意的地方，非常有利于工作的提高和完善。

继续教育学习的时间尽管只有短短的几天，但意义却是巨大的。除了面对面的学习新知识新思想。还激发了学者对房地产评估行业的职业和钻研精神。对新《规范》的深入了解，让我意识到工作学习是相辅相成互相促进的。同时更要不断加强专业知识的学习，全面的把新规范落实到自己的工作中争取更大的发展。

注：经发现有抄袭行为的，将不予通过培训考核。



2016 年全省第二期房地产估价师“地方继续教育必修课培训班” 优秀学员

姓 名：杨城

注册证号：3220000045

执业机构：江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司

培训小结：结合讲课内容，撰写一篇 200 个文字以上的学习体会或小结

《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)已发布近一年了，虽然对其所变化、新规定进行了学习，在实际工作中也进行了摸索，但通过这次房地产估价师继续教育培训，对如何更好地在房地产估价^{工作}中运用与操作，有了更清晰的认识：

首先是规范房地产估价活动中不仅要更加勤勉尽责，检查原件(尽量要求查看原件)，如没有原件最好也要知道委托方不能提供的原因，现场查勘时更全面的对估价对象拍照、测量、现场人员签字以及可比实例的调查拍照等。在签订合同时，还要另写份估价委托书(六定估价要件)，对实际工作有帮助。

其次是房地产估价报告格式有所变化：
1. 致估价委托人函前置，在目录之前
2. 估价师声明所包含的内容更简洁明确，不再含糊无法琢磨。
3. 估价假设和限制条件中明确了几种假设并给出了相应说明。在撰写报告时可以更清晰地进行分类应该如何区分和撰写了。还补充了用缺少具体规定如委托书含糊、不合理之假设可以更好地体现房地产估价报告的严谨性和专业性。
4. 估价报告报告中估价目的提到估价对象之前，突出了一份报告只能有一个估价目的，估价目的的重要性得到了突出。
5. 对于估价结论规范予以特定表格进行说明，比原有的文字描述来得更一目了然。

再次，是对估价方法作了一定的修改且增加了新的估价方法。

如 1. 比较法中不仅明确地规定了修旧幅度，还对可比实例的选取时间要求作出了更宽松的规范，原规范为“不宜超过一年”，新规范为“不宜超过一年且不得超过二年”，这一改变适应了现在房地产市场处于低谷期的市场现实。
2. 收益法明确了 4 种方法
以及测算过程书写的先后顺序。
3. 假设开发法之三种开发前提。

新的估价规范不仅拓展了估价方法，也拓展了估价目的和估价类型，为房地产估价行业拓展业务范围提供了依据，但估价师如何制作出更专业的房地产估价报告也更任重道远。尤其现在注：经发现有抄袭行为的，将不予通过培训考核。

《资产评估法》即将实施，房地产估价师如何履行职责，享有权利的同时如何守法更值得我们去思考。



2016 年全省第二期房地产估价师“地方继续教育必修课培训班” 优秀学员

姓 名：徐国军

注册证号：3220070104

执业机构：南通大成土地房地产评估有限公司

培训小结：结合讲课内容，撰写一篇 200 个文字以上的学习体会或小结

新版《房地产估价规范》于 2015 年 12 月 1 日正式实施。本次继续教育，我同老师和其他老师系统讲解了新旧《房地产估价规范》的异同。尤其着重讲解了新增的内容。本人受益匪浅。新版规范中对估价原则有了调整。估价师不只是中立的第三方，可以为代表某一方当事人。估价结果不再局限于价值的数额，也可以是专业意见。增加和规范了内部审核流程。强调了报告的科学性和专业性。重点突出了房地产估价师的作用、地位和责任。估价报告不只是形式上的估价，而是实质上的估价。更注重报告的内容和客观科学性。新版规范中新增了 8 类估价业务类型，从鉴定性估价为主体转向咨询性估价为主体。估价业务范围更广。进一步拓展了房地产估价的业务空间。倡导估价师积极开展房地产市场调研、房地产投资项目可行性研究、房地产开发项目策划与咨询顾问业务。新版估价规范中对估价报告内容有了更多的增补和细化。使得估价活动和估价报告的撰写更具可操作性。

《房地产估价规范》是指导我们开展房地产估价活动的基本要求。同时也是效力层级最高的标准。它要求估价报告不再是一刀切，而是鼓励不断创新。更是科学性按照新《规范》要求，可以使我们在估价活动中更好地防范风险和自我保护。通过学习对标准有了系统的梳理。在今后的房地产评估活动中，我将不断学习和消化运用，不断拓展业务，提升估价业务知晓率。

房地产估价活动中，风险控制始终是每一位估价师和估价机构必须关注的课题。尤其在抵押评估工作中，更要严格按照规范执业。遵循估价职业道德。并在估价实践中不断探索抵押品价值评估规律和特点，以押品为目的规范操作。在房地产评估领域不断拓展业务类型，发展壮大自己。为社会作出更大贡献。

注：经发现有抄袭行为的，将不予通过培训考核。



2016 年全省第二期房地产估价师“地方继续教育必修课培训班” 优秀学员

姓 名：戴磊磊

注册证号：3220030077

执业机构：江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司

培训小结：结合讲课内容，撰写一篇 200 个文字以上的学习体会或小结

通过两天半的系统学习，了解了 2015 年 12 月 1 日开始实施的《房地产估价规范》(GB/T 5029-2015) 与老规范的區別，新《规范》不仅从条文内容上、具体操作要求发生了变化，而且还对各类估价业务进行了深化和拓展，新增了房地产投资类物业的估价、不动产报告服务的房地产估价、分析性估价、为行政机关处理、纪检监察部门查处与服务的估价、改变土地使用条件地价评估等 8 类估价业务，为我们从事房地产估价业务的机构指明了业务拓展空间，也为我们从业人员提供更为广阔的知识空间和职业发展空间，倡导我们从业人员在做好房地产估价业务的同时，积极开展房地产市场调研、房地产投资项目可行性研究、房地产开发项目策划及房地产咨询顾问业务。

房地产估价业务涉及知识面宽，越学越多，有时遇到新业务时还感到所学的知识不够，作为从事房地产估价行业的从业人员，我们必须经常学习相关业务知识，充实自己，不断提高自身业务能力和水平，否则很难适应新形势下对房地产估价人员的要求和发展。

首先，从业人员要掌握最新房地产市场交易案例的第一手资料，并及时做好统计和数据库的建立，只有在充足真实的交易数据的基础上，我们才能更好地按《规范》中要求的并且可以应用的估价方法运用自如，这样提供出来的房地产估价成果才有支撑，评估出来的结果和价值才让客户接受，并为客户提供有价值的咨询服务，才能赢得客户信任。

其次，房地产估价业务是一项“复合型”的工作，涉及知识面很广，要求我们从业人员必须要学习与国家房地产开发行业的相关政策、法规、规范方面的最新政策法规及发展动向，如今年 5 月 1 日实行的“营改增”税制改变，因为这些新政与我们的房地产估价价值是相关的，只有及时主动去了解房地产行业发展的前沿知识，并能够与日常实际业务操作相结合，才不会被时代所淘汰。

总之，房地产估价行业是一项动态发展的行业，涉及面广、专业性强，技术要求越来越高，掌握的知识点多、市场要求高，我们从业人员必须对自己高标准、严要求，在紧紧把握房地产市场变化的同时，还要不断学习充电，充实自己的专业和文化素养，把继续教育当成业务学习的好机会，主动要求自己在平时工作中加强新政策法规知识的学习和运用，提高素质，做一名合格的房地产估价师。

注：经发现有抄袭行为的，将不予通过培训考核。



2016 年全省第二期房地产估价师“地方继续教育必修课培训班” 优秀学员

姓 名：刘丹

注册证号：3220130218

执业机构：江苏象仁土地房地产咨询评估有限公司徐州分公司

培训小结：结合讲课内容，撰写一篇 200 个文字以上的学习体会或小结

本人参加了江苏省房地产估价师协会举办的 2016 年第二期全省房地产估价师地方继续教育必修课培训班，学习了《房地产估价规范》及抵押、质押担保风险与防范课程。通过对《房地产估价规范》的学习，不难看出《房地产估价规范》对许多部分做了大幅度的完善和修正，如独立、客观、公正“原则不再是通用的评估原则，只有在市场价值评估时才适用，有些情况下不适用，如投资价值评估。为一定估价目的某一特定评估服务时，此原则不适用；估价结果不再局限于是价值或价格数额，也可以是专业意见；估价时点可以不以具体到某一天，在特殊情况下可以是周、月、季、半年、年等。比如回顾性估价、预测性估价；无法进入估价对象内部进行实地查勘时，需对估价对象的外部状况和区位状况进行查勘，并专业判断是否出具评估报告，若出具，要作出估价依据不足的假设；估价程序中首次新增和规定了内部流程；评估方法中增加了路线价法、标准价调整法、多元回归分析法、修复成本法、损失成本法、价差法等内容；收益法评估中，增加了持有加模型；司法拍卖评估中是否考虑租赁权由人民法院书面确认说明；估价技术报告是否提供由双方在合同中约定，也就是说技术报告是否需要提供的，应当提供，这对征收评估和司法评估提供了巨大的压力；抵押评估时，对于已出租的抵押房地产，若合同租金高于市场租金，视为无租约限制的价值，当合同租金低于市场租金时，视为出租人的权益价值。总之一句话，租金哪个低取哪个，而不是笼统地以合同租金取代；最高最佳利用原则的运用区分权益人和意向取得人对估价对象依法享有开发利用权利的不同，解决征收评估中最高最佳利用原则的运用；增加了地方估价业务类型，估价专业服务领域更多，业务空间更大。抵押估价是房地产估价机构主要业务之一，中国银行江苏省分行押品评估中心总经理从抵押、质押担保相关规定、常见抵押担保风险、房地产抵押的风险与防范三个方面进行了详细的讲解，对抵押估价工作有现实的指导意义。

通过两天半的学习，感觉收获很大，让我的理论水平有了更好的提升，开阔了眼界，对房地产评估行业的未来有了更多的信心，同时也对自己作为一名房地产估价师肩上的责任有了更多的了解。

这次的学习虽然时间短暂，但能够多亲自听取各位专家对房地产评估行业的独到见解，真是难得的学习机会。我会珍惜这次培训机会，掌握好这几天获得的知识，将这些理论知识运用到实际工作中去，在今后的估价工作中我依然会坚持学习房地产评估方面的知识，不断提高自己的工作水平和能力，更好地适应不断变化的市场需求。

注：经发现有抄袭行为的，将不予通过培训考核。