



(附赠软件光盘)



盘点TM考试丛书

全国注册房地产估价师执业资格考试 考点分级精解与习题库

● 盘点式考试复习方法研究组 组织编写

全新的盘点式复习助您轻松过关

- ☑ 房地产基本制度与政策
- ☑ 房地产开发经营与管理
- ☑ 房地产估价理论与方法
- ☑ 房地产估价案例与分析



中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn

盘点考试丛书

全国注册房地产估价师执业资格考试 考点分级精解与习题库

盘点式考试复习方法研究组 组织编写



中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn

(大16开 787mm×1092mm)



中国水利水电出版社

全国注册房地产估价师执业资格考试考点分级精解与习题库

中国水利水电出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

全国注册房地产估价师执业资格考试考点分级精解与习题库/盘点式考试复习方法研究组组织编写. —北京: 中国水利水电出版社, 2008
(盘点考试丛书)

ISBN 978 - 7 - 5084 - 5473 - 3

I. 全… II. 盘… III. 房地产—价格—评估—中国—资格考核—自学参考资料 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 044880 号

书 名	盘点考试丛书 全国注册房地产估价师执业资格考试考点分级精解与习题库
作 者	盘点式考试复习方法研究组 组织编写
出版发行	中国水利水电出版社 (北京市三里河路 6 号 100044) 网址: www.waterpub.com.cn E-mail: sales@waterpub.com.cn 电话: (010) 63202266 (总机)、68367658 (营销中心)
经 售	北京科水图书销售中心 (零售) 电话: (010) 88383994、63202643 全国各地新华书店和相关出版物销售网点
排 版	中国水利水电出版社微机排版中心
印 刷	北京市兴怀印刷厂
规 格	184mm×260mm 16 开本 33.5 印张 795 千字
版 次	2008 年 6 月第 1 版 2008 年 6 月第 1 次印刷
印 数	0001—3000 册
定 价	75.00 元 (附光盘 1 张)

凡购买我社图书, 如有缺页、倒页、脱页的, 本社营销中心负责调换

版权所有·侵权必究

《全国注册房地产估价师执业资格考试考点分级精解与习题库》

编写人员名单

主 编 王国力

副主编 杨晓辉

参 编	丁 蒙	牛云博	杜 岳	李川川	李云艳
	李 丽	罗 君	杨蝉玉	穆克华	江雨轩
	林子超	刘世珍	王洪德	胡 伟	张博雨
	杨 杨	郑大伟	邵 冰	吴戈军	刘 勇
	冯 冲	石 洋	吴雪鹏	宁宏宇	黄金春
	刘广宇	王明玉			

前言

本书是编者依据多年的教学经验，结合近十几年全国房地产估价师执业资格统一考试的题目类型，在吸收了多方面的实践成果的基础上编写而成的。为了让更多的考生顺利通过考试，我们编写了这本《全国注册房地产估价师执业资格考试考点分级精解与习题库》。

本书的考点覆盖了考试大纲中的所有内容，按照了解、熟悉、掌握的不同程度要求作出全方位的剖析，并按1~5星级标志标注了重点级别，以便考生在短时间内既掌握考试大纲中要求掌握的重点内容，又了解基本培训教材中的一般知识。

本书内容涵盖了房地产基本制度与政策、房地产开发经营与管理、房地产估价理论与方法、房地产估价案例与分析和房地产估价相关知识五类内容。

本书是2008年全国房地产估价师执业资格考试复习用书，也可供从事房地产专业管理研究、房地产专业上岗培训应试人员阅读和参考。本书具有指导性强、针对性强、系统性强、实用性强等特点，对提高广大考生应试水平，提高应试合格率有较强的适用性。

最难能可贵的是本书配套有互动软件光盘，此软件将书中考题全部纳入其中，为考生提供了一套高效的复习方法。光盘中具有章节练习、模拟考试、错题重做、考点对照、答案解析、学习计划安排与统计、每日学习记录等多项功能。可以为考生锁定薄弱环节，突出复习重点，合理安排复习计划，提高复习效率。

由于本书涉及内容广泛，编者水平和能力有限，虽经反复修改，难免有不妥之处，恳请广大读者多提宝贵意见。

编者

2008年3月

盘点式考试复习方法的主要特色

盘点式考试复习方法是根据目前各种执业资格考试的命题特点,结合考生的具体情况而创造出的一套先进的、行之有效的考试复习方法。按照该套方法开发的天维“考典”系列软件最早诞生于1998年,经过近10年的不断发展和近百万考生的不断实践,已被证明为国内考试软件的先导,并于2001年荣获中国国际软件博览会“金奖”。

针对执业资格考试“考点多、涉面广、题量大、分值小”的特点,盘点式考试复习方法通过“盘点”的方式系统梳理考点,将考试大纲所要求的重点、历年考试常考的知识点和经筛选出来的考生不会的知识难点三者串联在一起,并按考试重点,以星级标志标注了重点级别,构成了为每位考生量身打造的复习重点。同时,结合软件提供的“错题重做”功能将每次的错题筛出重做,使考生逐渐缩小复习范围,将已掌握的知识点一带而过,不必浪费更多的时间。这样便彻底解决了参加执业资格考试的考生复习时间零散、精力有限的难题,为考生在短时间内提高复习效果、顺利通过考试创造了便利条件。

盘点式考试复习方法中的“盘”也指随书附赠的软件光盘,本着用“盘”(智能光盘)抓“点”(考点、重点、难点)的思想,该软件最大的特点是“锁定薄弱环节、突出复习重点、合理安排计划、随时检测效果”,将书中的试题全部纳入考试软件系统,提供章节练习、错题重做、考点强化、做题计时、模拟考试、学习计划安排、每日学习记录、学习情况统计等多项功能。考生既可按“章节练习”对习题进行逐一复习,又可按“考点强化”对知识点进行逐一掌握,同时还可针对挂接此知识点的习题进行练习。

总之,盘点式考试复习方法是专为参加执业资格考试的考生能顺利通过考试而量身定制的一套指导性、针对性、系统性和实用性均强的考试复习方法,照此理念组织编写的全国各专业“执业资格考试考点分级精解与习题库”和各专业“执业资格考试仿真试卷”考试复习用书,值得考生们信赖和拥有。

全国注册房地产估价师执业资格考试

基本情况及题型说明

房地产估价师执业资格实行全国统一考试制度。人事部负责审定考试科目、考试大纲和试题，会同建设部对考试进行检查、监督、指导和确定合格标准，组织实施各项考务工作；建设部负责组织考试大纲的拟定、培训教材的编写和命题工作，统一规划并会同人事部组织或授权组织考前培训等有关工作。房地产估价师执业资格考试合格者，由人事部或其授权的部门颁发人事部统一印制、人事部和建设部用印的《房地产估价师执业资格证书》，经注册后全国范围内有效。

房地产估价师考试成绩实行两年为一个周期的滚动管理办法，考试时间一般安排在10月18日、19日两天。房地产估价师考试包括四个科目：房地产基本制度与政策、房地产开发经营与管理、房地产估价理论与方法、房地产估价案例与分析。各科目合格标准均为60分（各科目试卷满分均为100分）。

考试实行全国统一大纲、统一命题、统一组织的考试制度，采用闭卷笔试形式。各科单独考试，单独记分。

房地产基本制度与政策科目为客观题型，以填涂答题卡的方式作答；房地产开发经营与管理、房地产估价理论与方法两科目采取填涂答题卡和在答题纸上作答相结合的方式；房地产估价案例与分析科目采取在答题纸上作答的方式。下面就各种题型分别说明并举例。

一、单选题

【例题】会计核算要求，凡在当期取得的收入或者负担的费用，不论款项是否收付，都应作为当期的收入或费用，是会计核算一般原则中的（ ）。

- A. 权责发生制原则
- B. 收付实现制原则
- C. 配比原则
- D. 划分收益性支出与资本性支出原则

【答案】A

二、多选题

【例题】下列资金中，可以用于购买国债的有（ ）。

- A. 担保公司资金
- B. 在建工程抵押贷款
- C. 商品房预售资金
- D. 住房共用部位共用设施设备专项维修资金
- E. 住房公积金

【答案】ADE

三、判断题

【例题】职工享受城镇最低生活保障的，可提取本人住房公积金账户内的存储余额。

()

【答案】×

四、综合分析题

某房地产开发公司（简称 W 公司）准备在某市 H 乡的一处废旧厂房区建设商品房向社会出售，该废旧厂房及土地属于 H 乡集体所有。根据土地使用权出让合同约定，W 公司获得的这块土地只能建设住宅。W 公司在对当地房地产市场形势进行了多次分析研究后，决定调整最初确定的开发方案，减少住宅用地，调整出部分土地建设一座大型综合游乐场。W 公司在其开发项目建设过程中，委托中介机构作住宅项目的销售代理，预售其在建的住宅。在 W 公司开发的大型综合游乐场即将开业时，G 快餐公司租了游乐场中的一处小楼，开办快餐厅，租期 5 年。游乐场建成开业数月后，W 公司将其整体卖给了 F 娱乐公司。在游乐场开业 2 年后，G 快餐公司要将快餐厅租给 S 餐饮公司经营。根据以上材料，请回答下列问题：

1. W 公司如何才能合法地占用该废旧厂区的土地？()
 - A. 向规划管理部门申请办理建设用地规划许可证，与土地管理部门签订土地使用权出让合同
 - B. 向规划管理部门提出用地申请，办理建设工程规划许可证和征地手续，与土地管理部门签订土地使用权出让合同
 - C. 向 H 乡政府提出用地申请，进行拆迁补偿，并与其签订土地使用权出让合同
 - D. W 公司向规划管理部门提出建设用地规划申请后，办理征地手续，与土地管理部门签订土地使用权出让合同
2. W 公司要按照调整后的方案进行开发，应办理哪些手续？()
 - A. 向规划管理部门提出改变土地用途的申请
 - B. 向土地管理部门提出改变土地用途的申请
 - C. 签订土地出让合同变更协议或者重新签订土地出让合同
 - D. 按重新核定的出让金标准缴纳土地出让金
3. G 快餐公司应办哪些手续其租赁行为才是合法的？()
 - A. G 快餐公司与 W 公司签订租赁合同
 - B. 到当地房地产管理部门登记备案
 - C. 办理游乐场快餐厅营业执照
 - D. 领取房屋租赁证
4. 办理游乐场买卖手续时，W 公司应当向当地主管部门提交哪些必备材料？()
 - A. 当地房地产管理部门核发的房屋买卖审批书
 - B. 土地使用权证

C. W 公司与 F 娱乐公司签署的房地产转让合同

D. 当地规划管理部门核发的建设用地规划许可证和建设工程规划许可证

【答案】1. C 2. BCD 3. AB 4. BCD

五、案例分析题

(一) 问答题

【例题】某新建商业房地产出租经营，欲评估其转让价格。现选择了三个经营规模不同的类似出租商业房地产作为可比实例，测算估价对象房地产的净收益。已知每个可比实例在估价时点前连续三年的平均年净收益分别为 280 万元、300 万元和 350 万元，依据最高最佳使用原则选取了 350 万元作为估价对象房地产的年净收益。请问：

1. 这样的做法有哪些错误？

2. 若估价对象的年净收益保持不变，具体可采用哪些方法求取估价对象的年净收益？

【解析】1. 错误有：

(1) 由于三个交易实例经营规模不同，其中与估价对象房地产经营规模差异较大的交易实例不宜选作可比实例。

(2) 未说明三个交易实例的净收益是否属于客观收益。

(3) 不应采用年总净收益，而应采用单位面积的年净收益。

(4) 不应选用 350 万元作为估价对象的年净收益（或应采用三个可比实例的单位面积平均值作为估价对象的年净收益）。

2. 具体可选择过去数据简单算术平均法，未来数据简单算术平均法，或未来数据资本化公式法确定。

(二) 单选题

【例题】某商品住宅小区内临小区外道路的部分绿地因扩展城市道路而被占用，该商品住宅小区居民向房地产估价师咨询房地产价值变动情况。

1. 若房地产估价师认为该住宅小区房地产整体价值发生减损，其主要原因是（ ）。

A. 道路扩宽后，交通发生变化

B. 绿地率发生变化

C. 公共配套设施发生变化

D. 土地形状发生变化

2. 若房地产估价师认为该住宅小区房地产整体价值增值，其主要原因是（ ）。

A. 噪声和污染程度发生变化

B. 土地形状发生变化

C. 人口密度发生变化

D. 出行便捷程度发生变化

3. 房地产估价师认为测算房地产价值变化额度的正确思路是（ ）。

A. 由于住宅小区用地条件发生变化，按住宅用地采用基准地价修正法计算价值变化额度

B. 以减少的绿地的建设成本费用作为价值变化额度

C. 用市场法分别测算出城市道路扩展前后房地产的价值，相减得出房地产价值变化额度

D. 用路线法测算临街距离引起的房屋价值变化得出房地产价值变化额度

【答案】1. B 2. D 3. C

(三) 指错题

【例题】

房地产估价报告

项目名称：××市××区××路66号综合楼（地下室及地上一至十二层）房地产价值评估

委托方：××人民法院

估价方：××房地产评估有限公司

估价人员：××× ×××

估价作业日期：×××

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 本次估价参考公开市场价值标准确定其客观合理价格，但考虑到短期强制处分（快速变现）等因素的影响，其拍卖底价可能会低于其市场价值。

(二) 本次估价基于以下概念：

所谓估价，是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，运用估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象的客观合理价格进行估算、制定的活动。

所谓客观合理价格，是指对应于某种估价目的特定条件下形成或成立的正常价格，它能够为当事人或社会一般人所信服和接受，通常客观合理价格是指在公开市场上形成或成立的价格。

公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较为充裕的时间，要求交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

同一估价对象，估价目的不同，估价依据及采用的价值标准会有所不同，估价结果的客观合理价格也会有所不同。

本次价格评估，采用基于市场的价值标准，但报告使用者需考虑短期强制处置等因素，估价对象拍卖价格可能会低于其市场价格。

二、估价限制条件

(一) 本估价报告是为委托方拍卖估价对象提供价格参考，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

(二) 房地产拍卖底价由法院根据有关法规确定。

(三) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签字后方可使用。

(四) 按有关规定本估价报告自估价日期起半年内有效。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。

(五) 本次估价所依据的有关房地产权属、土地使用权面积及建筑面积资料由委托方提供, 委托方对其所提供资料的真实性负责。由于委托方提供资料不实造成的失误, 受托方不承担责任。

(六) 估价人员对估价对象进行了现场勘察, 并对估价对象现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对评估估价对象的勘察, 限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议, 评估人员不承担对评估估价对象建筑结构质量进行调查的责任, 也不承担对木质工程、其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。此外, 评估人员也没有组织对电子空调或其他服务性设施等进行测试的责任。

(七) 遵循国际评估准则有关内容, 估价报告仅按既定目的提供给委托方使用。评估人员对委托方负有这样的责任: 作为一名称职的估价人员, 他将熟练地运用专业技术, 仔细、勤奋地编制估价报告。

(八) 特殊说明事项:

1. 估价对象土地使用权类型原为划拨, 根据委托方提供的××地房证第×××号, 估价对象已办理国有土地使用设定出让手续, 土地使用权设定出让年限自1998年4月5日至2048年4月4日止, 设定出让用途为工业, 应缴交的出让金为3585844.88元。本报告中有关土地出让年限均以上述为准。另根据委托方提供的××市国土资源与房产管理局于2002年4月22日出具的协助执行书回执载明: 拍卖估价对象时, 应从拍卖价款所得中优先扣除应补交的土地出让金人民币3585844.88元, 土地用途仍为工业。

2. 估价对象批准用途为工业用途, 虽现用途为商业、办公、酒店, 但至估价时点, 委托方、产权人、承租人均未提供估价对象改变用途有关部门的批准文件。本次按批准用途——工业用途评估, 并充分考虑造价、租金等对价值的影响。

3. 如本次评估对象能按现状用途商业补办变更手续, 其一层价值初估预计为6000~6500元/m² (含应向政府补交的土地出让金按楼面价约2100元/m²), 二层价值在3800~4000元/m² (含应向政府补交的土地出让金按楼面价约1680元/m²)。该数据仅供委托方参考。

4. 根据委托方提供的租赁合同, 权属人××厂与××有限公司签订了20年的租赁合同, 租赁期限自2001年12月1日至2021年11月30日, 且××市××有限公司已将该大楼按酒店、办公、商业等用途进行改造并装修。本次评估遵循合法原则, 评估中未考虑租赁合同及改变用途对估价对象价格的影响。

(九) 本评估报告估价结果为设定完全产权状态下的市场价值, 其中包括应补交的地价款。因此拍卖成交后, 应先按设定出让合同规定扣除需补交的地价款。

(十) 本估价报告书一式五份全部交于委托方。

估价结果报告

一、委托方

委托估价人: ××区人民法院

二、估价方(略)

三、估价对象

(一) 估价对象调查情况 (表1)

表 1 估价对象调查情况表

权属人	××厂		
房地坐落	××区××路 66 号综合楼		
土地使用权类型	划 拨	房屋所有权性质	国有房产
产权来源	1992 年建造	产权比例	100%
土地用途	工业用地	房屋用途	工 业
图幅号	×××	地籍号	×××
土地使用设定出让期限自 1998 年 4 月 5 日至 2048 年 4 月 4 日止			
土地状况	宗地总面积	4296.32m ²	
	宗地四至	东 至	(略)
		西 至	(略)
		南 至	(略)
		北 至	(略)
房屋状况	建筑结构	钢 混	
	建筑面积	17542.50m ²	
	楼层/层次	共 12 层/地下一层、第一至十二层	
	建成年份	1992 年	
楼层	建筑面积 (m ²)	产权证号	
地下一屋	1542.69	×地房证第×××号	
第一层 (含夹层)	1353.23	×地房证第×××号	
第二层	1295.48	×地房证第×××号	
第三层	1295.48	×地房证第×××号	
第四层	1295.48	×地房证第×××号	
第五层	1295.48	×地房证第×××号	
第六层	1292.96	×地房证第×××号	
第七层	1292.96	×地房证第×××号	
第八层	1292.96	×地房证第×××号	
第九层	1292.96	×地房证第×××号	
第十层	1292.96	×地房证第×××号	
第十一层	1292.96	×地房证第×××号	
第十二层 (含屋顶、水箱层)	1706.90	×地房证第×××号	
总计	17542.50		

（二）估价对象权利状况

1. 估价对象为××厂于 1992 年建造，土地用途为工业，土地使用权类型原为划拨，1998 年办理房地产抵押登记，抵押期 3 年，2001 年 8 月 5 日抵押合同到期后，又与抵押权人续期 3 年，1998 年在办理房地产抵押登记时间时设定为出让，设定出让年限自 1998

年4月5日起至2048年4月4日止，至估价时点，其土地已使用4年（取整），尚剩余使用年限为46年（取整）。

2. 估价对象所处建筑物建成于1992年，为钢混结构，房屋经济耐用年限60年，至估价时点，该建筑物已使用10年。

3. 本次评估为委托估价方拍卖估价对象提供价格参考。

（三）估价对象状况

估价对象为坐落于××区××路西北侧××厂所属的综合楼。估价对象紧临××路，其西南距××路及××路不足50m，估价对象门前即有公交站点，有多路公交车经过，交通便捷度较高。估价对象所在区域工业企业较少，沿××路两侧分布较多商业小店面，商业繁华度已形成一定规模。估价对象所在宗地总面积为4296.32m²，用途为工业，土地使用权类型原为划拨，设定出让年限自1998年4月5日至2048年4月4日，至估价时点，该宗地已使用了4年，土地剩余使用年限为46年。

估价对象建筑物为一幢地下一层、地上十二层钢混结构的综合楼，东南朝向，总建筑面积为17542.50m²。该建筑东南侧设有两部客用电梯、西北侧设有两部3t的货用电梯，局部楼层安装中央空调，外墙为马赛克贴面。该建筑地下室层高约为3.3m，第一层层高为5m，第二至十二层层高约为4m。估价对象房屋规划批准用途为工业厂房。至估价时点，估价对象未按原规划用途用，主要作为“××酒店”使用，具体使用与装修情况如下：

底层用途为酒店大堂、××餐馆、琴行及若干间待租店面。其中酒店大堂地面铺花岗石，墙面为乳胶漆粉刷，顶棚为石膏板吊顶；其余店面地面大部分铺瓷砖，墙面为乳胶漆粉刷，顶棚为石膏板吊顶。

二层用途为××餐厅，装修为地面铺瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆粉刷，顶棚饰有木角线。

三层用途为健身房，装修为地面局部铺缸砖、局部为木地板及地毯，墙面为乳胶漆粉刷，顶棚为油漆粉刷。

四层用途为中餐厅，正在装修，内设有若干间包间。

五层呈内走廊式布置，隔为若干间套房，无装修。

六层内部无隔断，无装修。

七层为××汽车配件有限公司办公场所，装修为地面铺地毯，墙面为乳胶漆粉刷，顶棚为石膏板吊顶。内局部为石膏板隔墙隔为若干间办公室。

八层为英语休闲酒茶坊及酒店会议室，装修为地面铺地毯，其余装修与底层大致相同。

九至十二层为客房，装修为走廊地面铺地毯，客房为木门，地面铺花岗石，墙面为乳胶漆粉刷，顶棚为石膏板吊顶。

地下室为设备层，无装修。根据估价人员现场勘察，估价对象的使用与维护状况良好。

四、估价目的（略）

五、估价时点（略）

第六、价值定义(略)

七、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国担保法》。
2. 《中华人民共和国土地管理法》。
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》。
4. 《中华人民共和国拍卖法》。
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》。
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。
7. ××市人民政府文件×府〔2000〕××综号《××市人民政府关于调整土地综合配套费收取标准的通知》。

(二) 本次估价采用的技术规程

中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》。

(三) 委托方提供的有关资料

1. ××区人民法院估价委托书：(2002)×执字第××号复印件。
2. 《××市土地房屋权证》：×地房证第××号复印件。
3. 《××市土地房屋他项权证》：×地房证第××号复印件。
4. 委托方提供的装修资料。
5. 房屋租赁合同。
6. ××市国土资源与房产管理局协助执行书回执。

(四) 估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料等

八、估价原则

本评估报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

1. 合法原则：遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。
2. 最高最佳使用原则：遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。
3. 替代原则：遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。
4. 估价时点原则：遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价时点的客观合理价格或价值。

九、估价方法

因估价对象规划批准用途为工业厂房，与估价对象类似的房地产开发的成本费用资料较齐全，故采用成本法评估其市场价格；另估价对象存在潜在的出租收益，拟采用收益还原法评估其价格，然后综合两种方法的评估结果来估价确定其最终价格。

十、估价结果

估价对象在估价时点 2002 年 5 月 23 日的价值为人民币 3637.33 万元(大写：人民币叁仟陆佰叁拾柒万叁仟叁佰圆整)

(估价人员、估价作业日期和估价报告应用的有效期限)

估价技术报告

一、个别因素分析

1. 估价对象土地使用权类型原为划拨, 设定出让土地使用年限自 1998 年 4 月 5 日起至 2048 年 4 月 4 日止, 至估价时点, 其土地已使用 4 年 (取整), 尚剩余 46 年 (取整) 使用年期。

2. 估价对象建成于 1992 年, 为钢混结构, 经济耐用年限为 60 年, 至估价时点, 该建筑物已使用 10 年 (取整)。

3. 估价对象坐落于××区××路西北侧××厂所属综合楼, 估价对象紧临××路, 其西南距××路及××路不足 50m, 估价对象门前即为公交站点, 有多路公交车经过, 交通便捷度较高。

4. 估价对象所在区域工业企业较少。沿××路两侧分布较多商业小店面, 商业繁华度已达到一定水平。

5. 估价对象建筑物为一幢地下一层、地上十二层钢混结构的综合楼, 东南朝向, 总建筑面积为 17542.50m²。该建筑东南侧设有两部客用电梯、西北侧设有两部 3t 的货用电梯, 局部楼层安装中央空调, 外墙为马赛克贴面。该建筑地下室层高约为 3.3m, 第一层层高为 5m, 第二至十二层层高约为 4m。估价对象房屋规划批准用途为工业厂房。至估价时点, 估价对象未按原规划用途使用, 已改作“××酒店”使用。

6. 估价对象, 原批准用途为工业厂房, 由××厂于 1992 年建造。但该建筑物现已被出租并同时改变用途。据调查产权人改变土地及房屋用途未经政府有关部门批准, 亦未补办相关手续。

二、区域因素分析

(一) 区位条件

估价对象位于××市××区××路西北侧, 土地级别为 B-B1 区, 为××市老市区, 根据××市总体规划, 该区域为商住综合区, 该区域特点是建筑物密度大, 且人流量亦大, 沿××路两侧多为店面, 只有少量的零星的几栋工业厂房, 计划也将逐渐迁至××岛外。

(二) 交通条件

估价对象所处区域道路路网密度较大, 有主干道××路、××路及××路等, 有多路公交车和小巴经过, 交通条件较好。

(三) 环境条件

区域内有中山公园、植物园等景观公园, 但估价对象附近私有住宅较多, 且较陈旧, 建筑密度大, 绿化率低, 环境条件一般。

(四) 城市基础设施和公用设施的完备程度

该区域基础设施达“五通一平”(通上水、通下水、通电、通信、通路及场地平整), 银行、菜市场、邮局、学校等各项公共配套设施齐全, 完全能够满足人们正常的生产及生活需要。

三、市场背景分析

根据××市房地产交易权籍登记中心统计数据显示，该市的商品房及二手房的交易量在去年达到历史最高水平，合计为 380 万 m²。但厂房的交易量与去年持平，而且厂房销售均价为 1097 元/m²，比上年的 1455 元/m² 下跌 358 元/m²，跌幅达 24.6%。下跌的主要原因为市区规划布局的调整，新增工业项目近年全部安排在新区，旧城区的工业企业也逐渐搬迁改造到新区，新区工业厂房价格较低。目前该市工业用地总体上是供大于求的状况。但该市已基本形成外向型经济格局，每年引进外资的数量及增长速度都排在全国各城市前列，对工业厂房还存在有相当的需求。

四、最高最佳使用分析

估价对象规划批准用途为工业用途，根据其所处的区位等级、区位条件及其所处城市内部经济地理位置、城市建设和土地资源优化配置的长远发展来看，估价人员认为工业用途不是最佳用途。但本次评估从合法的原则考虑，仍以原规划用途——工业厂房进行评估。同时，由于估价对象处在市区，区域内工业厂房较少，适合中小型的加工企业使用，作为工业厂房仍有较好的市场条件。

五、估价方法选用

因估价对象规划用途为工业厂房，与估价对象类似的房地产开发的成本费用资料较齐全，故采用成本法评估其市场价格；另估价对象存在潜在的出租收益，拟采用收益还原法评估其价格，然后综合两种方法的评估结果来确定其最终价格。

六、估价测算过程

评估思路：遵循合法原则，同时考虑估价目的对价格的影响，本次仍以批准的合法用途估价，不考虑改变用途对价格的影响。

由于待估地下室不计地价，本次评估仅用成本法评估地下室的建造成本；待估综合楼底层层高较高为 5m，第二至第十二层层高为 4m，第二至第十二层造价及使用功能均较底层低。因此本次评估用收益法及成本法将底层与第二至第十二层分别计算，最后加总求得估价对象总价值。

(一) 地下室

采用成本法。

1. 计算公式：根据成本法的要求，成本法估价的基本公式为

房地产价值 = 土地取得成本和开发成本 + 建筑物开发成本 + 管理费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润 - 建筑物折旧

2. 计算过程：根据市场调查及有关规定，确定以下指标（表 2）。

表 2 重置价格构成表

序号	重置价格构成	单价（元）	备 注
一	土地使用权价值	0	地下室不计地价
二	建筑物价值	1001.78	1+2+3+4+5-6
1	建筑物开发成本	972	a+b+c
a	建安工程报价	900	根据××市建设工程投资估算指标，地下室底层层高约 3.3m，类似框架结构地下室建安工程造价为 900 元/m ²

续表

序号	重置价格构成	单价 (元)	备 注
b	勘察设计和前期工程费	54	包括勘察设计费, 报建手续费, 咨询、可行性研究、策划、规划、设计等费用按建安工程造价的 6% 计取
c	开发过程中的费用	18	包括工程监理费 1%, 次要项目及其他费用 1%
2	建筑物的管理费用	29.16	为建筑物开发成本的 3%
3	建筑物的投资利息	26.58	$(1+2) \times \text{利率} \times (\text{开发周期}/2)$, 利率取 5.31%, 开发期为 1 年
4	建筑物的销售费用	100.77	$(1+2+3+5) \div (1-\text{税率}) \times \text{税率}$, 税率取 8.55%
5	建筑物的投资利润	50.06	$(1+2) \times 5\%$, 开发利润取 5%
6	建筑物折旧	176.78	$(1+2+3+4+5) \times \text{折旧率}$, 根据直线折旧及现场实际观察确定成新率为 85%, 则折旧率为 15%
三	评估价格	1001.78	为土地使用权价值与建筑物价值之和

3. 计算结果: 成本法评估地下室房产单价为 1002 元/m²。

(二) 综合楼底层

1. 收益法。

(1) 计算公式:

$$V = \frac{A}{R} \left[1 - \frac{1}{(1+R)^n} \right]$$

式中 V——收益法评估价格;

A——房地产年纯收益;

R——报酬率;

n——房地产收益年期。

(2) 具体计算过程见表 3。

表 3 收益价格计算表

序号	内 容	数 量	备 注
一	年房地产总收益 (元/m ²)	216.00	
1	月租金 (元/m ²)	18.00	据调查周围房地产市场行情, 待估底层层高约 5m, 该地区类似结构、层高、带类似设备装修的工业厂房租金约为 18 元/(m ² ·月)
2	年房地产总收益 (元/m ²)	216.00	
二	年总费用 (元/m ²)	68.45	
1	维修费 (元/m ²)	4.32	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用, 按年房地产总收益的 2% 计
2	管理费 (元/m ²)	4.32	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用, 按年房地产总收益的 2% 计
3	房地产税 (元/m ²)	25.92	按年房地产总收益的 12% 计
4	营业税及附加 (元/m ²)	11.99	营业税为年房地产总收益的 5% 计; 社会事业发展费按营业税的 1% 计, 教育附加费按营业税的 3% 计; 城建税按营业税的 7% 计, 总计按年房地产总收益的 5.55% 计
5	保险费 (元/m ²)	3.00	保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用, 按房屋重置价格的 0.2% 计, 同类型房屋重置价格一般为 1500 元/m ²