

全国房地产估价师执业资格考试**历年真题与模拟冲刺**

房地产估价案例与分析

史贵镇 主编

FANGDICHAN GUJIA ANLI YU FENXI

中国建筑工业出版社

233.5-44

F299.233.5-44

20141

全国房地产估价师执业资格考试历年真题与模拟冲刺

房地产估价案例分析

史贵镇 主编



中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价案例与分析/史贵镇主编. —北京:中国建筑工业出版社, 2014. 3

(全国房地产估价师执业资格考试历年真题与模拟冲刺)

ISBN 978-7-112-16481-3

I. ①房… II. ①史… III. ①房地产价格-估价-案例-中国-资格考试-习题集 IV. ①F299.233.5-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 037634 号

本书为全国房地产估价师执业资格考试历年真题与模拟冲刺丛书中的一册, 汇集了近三年《房地产估价案例与分析》科目考试的试题, 并进行了解析。还提供了三套模拟题供考前检验复习效果, 应考冲刺。本书可供参加全国房地产估价师执业资格考试的考生自学使用, 也可作为培训机构的培训教材使用。

* * *

责任编辑: 岳建光 武晓涛 张 磊

责任设计: 陈 旭

责任校对: 李美娜 关 健

全国房地产估价师执业资格考试历年真题与模拟冲刺

房地产估价案例与分析

史贵镇 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京市安泰印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 6 $\frac{3}{4}$ 字数: 164 千字

2014 年 5 月第一版 2014 年 5 月第一次印刷

定价: 18.00 元

ISBN 978-7-112-16481-3

(25257)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本书编委会

主 编：史贵镇

副主编：李少青 李 思

编 委：李云省 左志敏 李少青 李少云 李 思 邢 斐
梁桂强 刘建格 贾彦芳 孙 丽 李 楠 史贵芝
李少锋 黑敬祥 周 明 李 涛 牛宝坡 孙可欣
阎秀珍 吕宏杰 郑 兰 张忠祥 张永强 张 真
刘 娜 孔 智 翟志峰 赵志抗 梁庆久 刘 璠

前 言

房地产估价师执业资格考试是国家实行的一项执业资格准入制度的考试，考试内容共四科：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。

本书是《全国房地产估价师执业资格考试历年真题与模拟冲刺》系列丛书之一，根据房地产估价师执业资格考试大纲和教材编写而成，涵盖 2010 年至 2012 年三年的真题和三套模拟试题，并依据新版教材和相关知识，对题目给出了详细的答案解析和考点来源，是读者破解难点、掌握知识点、牢记考点的最好参考。本书的模拟题在立足最新考试大纲内容和要求的基础上，完全仿照试卷格式、题型和章节分布，所选试题知识点均紧扣执业考试命题思路。本书在编写过程中除紧扣大纲和教材之外，也参考了许多有关专家学者的著作和题解，在此一并致以衷心的感谢。同时，由于丛书编写时间紧促，如有疏漏和不妥之处，欢迎大家指正。您对本书有什么意见、建议可以发送至 289052980@qq.com，交流沟通！

预祝大家顺利通过全国房地产估价师执业资格考试！

目 录

2010 年考试真题及解析	1
2011 年考试真题及解析	15
2012 年考试真题及解析	31
模拟试题一及解析	44
模拟试题二及解析	70
模拟试题三及解析	88

2010 年考试真题及解析

一、问答题（共 3 题，每题 10 分。请将答案写在答题纸对应的题号下。）

（一）2010 年 5 月，甲公司将其拥有的一幢登记用途为办公用的临街房屋出租给乙公司，租赁期限为 20 年。租赁合同约定，租赁期满后所有装修与房屋一同由甲公司无偿收回。乙公司承租后，将该房屋装修改造成酒楼，并加建了厨房，现该区域被列入拆迁范围，某房地产估价机构接受委托对该房屋进行拆迁估价。

请问：

1. 拆迁估价中如何考虑甲、乙双方签订的租赁合同？
2. 拆迁估价中如何确定该房屋的用途、面积？
3. 拆迁估价中如何考虑乙公司的装修补偿？

【答案】

1. 根据《城市房屋拆迁估价指导意见》：“拆迁估价的价值标准为公开市场价值，不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响”，即是指评估被征收房屋无租约限制下的价值，不考虑租约影响。

2. 根据《城市房屋拆迁估价指导意见》：“被拆迁房屋的性质和面积一般以房屋权属证书及权属档案的记载为准；各地对被拆迁房屋的性质和面积认定有特别规定的，从其规定；拆迁人与被拆迁人对被拆迁房屋的性质或者面积协商一致的，可以按照协商结果进行评估”，“对被拆迁房屋的性质不能协商一致的，应当向城市规划行政主管部门申请确认。对被拆迁房屋的面积不能协商一致的，可以向依照《房产测绘管理办法》设立的房屋面积鉴定机构申请鉴定；没有设立房屋面积鉴定机构的，可以委托具有房产测绘资格的房产测绘单位测算”。

3. 根据《城市房屋拆迁估价指导意见》“被拆迁房屋室内自行装修装饰的补偿金额，由拆迁人和被拆迁人协商确定；协商不成的，可以通过委托评估确定”；或：乙公司的装修补偿应与出租人协商解决；或：乙公司应得的装修补偿应为甲公司从征收人处得到的装修补偿款（或根据估价时点的装修现值）减去租赁期满后装修的残余价值。

【试题解析】由于《国有土地上房屋征收评估办法》自 2011 年 6 月 3 日起施行，因此，在 2010 年考试中沿用原标准《城市房屋拆迁估价指导意见》。为了便于大家学习，以下是编者根据《国有土地上房屋征收评估办法》对此问答题答案的修订：

1. 根据《国有土地上房屋征收评估办法》：“被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响”，即是指评估被征收房屋无租约限制下的价值，不考虑租约影响。

2. 根据《国有土地上房屋征收评估办法》：“（1）对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记

簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。(2) 对于未经登记的建筑，应当按照市、县级人民政府的认定、处理结果进行评估”。

3. 根据《国有土地上房屋征收评估办法》：“被征收房屋室内装饰装修价值，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定”；或：乙公司的装修补偿应与出租人协商解决；或：乙公司应得的装修补偿应为甲公司从征收人处得到的装修补偿款（或根据时点的装修的现值）减去租赁期满后装修的残余价值。

【考点来源】理论教材第五章“房地产估价原则”第三节：合法原则，理论教材第六章“比较法及其运用”第四节：建立比较基础——“统一税费负担”的内容。

(二) 近期，某城市房地产市场发生较大变化，房地产成交量明显萎缩，住宅市场价格出现下跌趋势，某房地产估价机构承接了该市一处住宅小区在建工程的房地产抵押业务，请问：结合该市房地产状况，采用假设开发法评估该在建工程的抵押价值应注意哪些问题？

【答案】

在当前市场环境下，运用假设开发法时应特别注意：

1. 预测开发完成后的价值宜谨慎，不能高估。(2分)
2. 开发费用可能发生变化。(2分)
3. 开发周期可能延长。(2分)
4. 开发和销售税费构成内容及税费率可能发生变化。(2分)
5. 折现率或利润率水平可能发生变化。(2分)

【试题解析】

1. 遵循谨慎原则，在运用假设开发法估价时，不高估未来开发完成后的价值，不低估后续开发的必要支出及应得利润。

2. 充分考虑在估价时点的法定优先受偿款的种类、数量，做到不漏不少。

3. 在假设和限制条件中说明采用被迫转让前提估价，在具体测算时充分考虑后续开发期会有一个新的“前期”，后续必要支出会有对应的“前期费用”。

4. 由于整体住宅房地产市场萎缩，前景预期不好，除报告书提示使用者注意市场变化风险和变现风险增大外，对未来开发完成后价值进行风险调整。

【考点来源】理论教材第五章“房地产估价原则”第七节：谨慎原则，理论教材第九章“假设开发法及其运用”第四节：假设开发法的估价前提。

(三) 某工厂坐落于城市中心区域，有厂房数幢，土地使用权性质为划拨的国有建设用地使用权，用途为工业用地。最新城市规划将该地块调整为商业用地，政府现对该地块进行收购储备，委托某房地产估价机构进行有关估价。

请问：

1. 评估该宗房地产收购价格时，如何界定土地用途、适宜选用哪些估价方法？
2. 政府收购该宗房地产后，将其变为出让熟地还需投入哪些费用？
3. 评估该宗熟地出让价格时，如何界定土地用途、适宜选用哪些估价方法？

【答案】

1. 政府收购该宗房地产时进行评估，土地用途应界定为工业用途，适宜选用成本法、市场法、基准地价修正法。(2分)

2. 收购房地产变为可出让熟地过程中要投入下列费用:

- (1) 建筑物拆除费用。(2 分)
- (2) 土地开发费用(如“七通一平”费用)。(2 分)
- (3) 其他成本费用(如财务成本、管理费用)。(2 分)

3. 出让时对该宗熟地使用权价格进行评估,用途应界定为商业,适宜选用假设开发法、市场法、基准地价修正法。(2 分)

【考点来源】理论教材第五章“房地产估价原则”第三节:合法原则。

二、单项选择题(共 3 大题,10 小题,每小题 2 分。每小题的备选答案中只有一个最符合题意,请将这个答案对应的字母填在答题纸各小题相应的括号内)

(一)甲公司于 2008 年以出让方式取得一宗商业用地使用权,开发建设商业楼。商业楼分为 A、B 座,规划总建筑面积分别为 66000m^2 、 69000m^2 。总层数为地上 4 层,地下 1 层,2010 年 6 月该商业楼通过竣工验收并备案。其中 A 座总建筑面积为 65000m^2 ,地下 1 层出租给乙公司经营超市,租赁期限为 15 年,租金为 $2.10\text{元}/\text{m}^2 \cdot \text{天}$;地上 1~4 层出租给丙公司经营商场,租赁期限为 10 年,租金为 $2.50\text{元}/\text{m}^2 \cdot \text{天}$;B 座总建筑面积为 67500m^2 ,办理了销售许可证,其中 8000m^2 已售出,该项目工程款总金额为 40500 万元,施工方按合同约定支付了工程款 5%的质量保证金,截至目前已付工程款 93%。现因融资需要,甲公司拟以该商业楼申请抵押贷款。

1. A、B 座合计抵押建筑面积为() m^2 。

- A. 124500
- B. 12700
- C. 132500
- D. 135000

【答案】A

【试题解析】 $65000 + 67500 - 8000 = 124500\text{m}^2$ 。

2. 据调查,该商业楼 A 座地下 1 层的客观租金水平为 $2.0\text{元}/\text{m}^2 \cdot \text{天}$,地上 1~4 层的客观租金水平为 $3.0\text{元}/\text{m}^2 \cdot \text{天}$,则用收益法测算该商业楼 A 座抵押价值时,关于租金取值的说法,正确的是()。

- A. 租约期内和租约期外都取客观租金
- B. 根据谨慎原则,租约期内取租约租金,租约期外取租约租金和客观租金中较低者
- C. 根据谨慎原则,租约期内和租约期外均取租约租金和客观租金中较低者
- D. 租约期内取租约租金,租约期外取客观租金

【答案】D

【试题解析】谨慎原则要求是在存在不确定性因素时一定要谨慎,对于确定性因素就应按确定因素估价。租约是受法律保护的,租约租金是确定性因素,只要是合法、双方意愿真实的体现,就应在租约期内采用租约租金,租约期外采用市场租金进行估价。另:两个租约租金与对应的市场租金差距不大,毁约的可能性不大。

【考点来源】理论教材第五章“房地产估价原则”第七节:谨慎原则。

3. 该商业楼抵押价值评估中法定优先受偿款应为()万元。

- A. 810
- B. 132025
- C. 2835
- D. 4860

【答案】C

【试题解析】拖欠的建设工程款是 $40500 \times (1 - 93\%) = 2835$ 万元，施工方交纳的质量保证金不属于拖欠的建设工程款。

【考点来源】教材第三章“房地产价格与价值”第四节：房地产价格和价值的种类。

(二) 甲公司开发建设的某工业项目，土地面积为 20000m^2 ，2007 年 11 月取得建设工程规划许可证，规划建设厂房 5 幢、食堂、浴室、办公楼各 1 幢，总建筑面积为 25000m^2 。2008 年 6 月甲公司取得了其中的办公楼和 3 幢厂房的《建筑工程施工许可证》，总建筑面积为 16500m^2 ，至 2008 年 12 月办公楼已完成主体结构。3 幢厂房尚未完成屋架施工，此后项目停工至今，在此期间，2009 年 5 月甲公司自行建设了 2 间宿舍，共计 500m^2 。因经营不善，甲公司现拟转让该项目以偿还债务，委托乙房地产估价机构评估该项目于 2010 年 6 月 30 日的市场价值。

4. 采用假设开发法估价时，应按照()前提进行估价。

- A. 自己开发
- B. 溢价转让
- C. 被迫转让
- D. 自愿转让

【答案】C

【试题解析】虽然题意中没有说是强制拍卖处置，但这种因债务问题转让房地产的，都不是自愿转让，更不是自己开发，只能是被迫转让。

【考点来源】教材第九章“假设开发法及其运用”第四节：假设开发法的估价前提。

5. 采用成本法估价，求取土地重新取得价格时，容积率应采用()。

- A. 0.03
- B. 0.83
- C. 0.85
- D. 1.25

【答案】D

【试题解析】应按当初规划的建筑面积和占地面积计算容积率， $25000 \div 20000 = 1.25$ 。

6. 采用成本法估价时，可计入开发成本的是()。

- A. 办公楼开发费用
- B. 食堂开发费用
- C. 宿舍开发费用
- D. 浴室开发费用

【答案】A

【考点来源】教材第八章“成本法及其运用”第二节：房地产价格构成。

7. 采用成本法估价时，应()。

- A. 按照预算额测算在建工程价值
- B. 按工程已结算额测算在建工程价值
- C. 按综合完成的形象进度测算在建工程价值

D. 结合综合完成的形象进度和折旧因素, 测算在建工程价值

【答案】D

【考点来源】教材第八章“成本法及其运用”。

(三) 某城市因道路拓宽需拆迁一幢建于 2000 年, 建筑面积为 8000m^2 的临街 5 层综合楼。该项目拆迁人向原产权单位支付了房屋拆迁补偿款后, 原拆迁单位已搬迁完毕, 该综合楼拆除前, 相邻的某医院, 经考察拟购买该楼后平移至医院甲地范围内继续使用, 并已报政府规划主管部门批准。

8. 该医院应与()接洽购买综合楼事宜。

A. 被拆迁人

B. 拆迁人

C. 建筑物拆除方

D. 政府规划主管部门

【答案】B

9. 买方可支付的最高购买价为()。

A. 建筑物市场价值—平移相关费用

B. 拆除的旧建筑材料价值—平移相关费用

C. 建筑物残值

D. 建筑物市场价值—平移相关费用—占用医院内土地的价值

【答案】A

10. 卖方可接受的最低购买价为()。

A. 建筑物市场价值

B. 建筑物市场价值—清理费用

C. 拆除后的旧建筑材料价值

D. 拆除后的旧建筑材料价值—清理费用

【答案】D

【试题解析】拆除后的旧建筑材料价值—清理费用=建筑物净残值, 因为该旧建筑物对于卖方的价值只是净残值, 卖方需要的是它坐落的土地。

【考点来源】教材第八章“成本法及其运用”第五节: 建筑物折旧的求取。

三、下列房地产估价报告存在多处错误, 请指明其中的 13 处 (每指明一处错误得 3 分, 本题全对得 40 分。请在答题纸上作答。每个错误对应一个序号, 未将错误内容写在序号后面空格处的不计分)

封面 (略)

目录 (略)

致委托人函

××有限公司:

受贵公司委托, 我们对贵公司拥有的位于××市××街××号 1 层 (房屋所有权证号: ××字第××号, 建筑面积为 339.29m^2) 商业用房的抵押价值进行评估, 为贵公司

向金融机构申请抵押贷款确定房地产抵押贷款额度提供价值参考依据。

我公司派注册房地产估价师到估价对象所在地进行实地查勘和市场调查，估价人员在结合有关资料的基础上，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，分析了影响房地产价格的各项因素，经过测算并结合估价人员经验，确定估价对象于估价时点 2009 年 4 月 21 日满足本报告估价“假设和限制条件”下的抵押价值如表1-1 所示。

估价对象估价结果一览表 表 1-1

		房屋坐落	房屋所有权证号	用途	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
假定未设立法定优先受偿权下的价值		××市××街××号	××字第××号	商业	339.29	14478.96	491.26
房地产估价师知悉的法定优先受偿款		工程款优先受偿权价值			/	0	0
		已抵押担保债权价值			/	0	0
		其他			/	0	0
		合计			/	0	0
抵押价值	小写	/				14478.96	491.26
	大写	人民币肆佰玖拾壹万贰仟陆佰元整					

备注：估价对象抵押价值＝估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值－房地产估价师知悉的法定优先受偿款

××房地产估价有限公司（盖章）
法人代表：×××
××××年××月××日

注册房地产估价师声明（略）
估价的假设和限制条件（略）
房地产估价结果报告

- （一）估价委托人（略）
- （二）估价机构（略）
- （三）估价对象

1. 实物状况

估价对象所处房地产是一幢集商铺、酒楼、茶楼、客房、办公用房为一体的综合性大楼，该建筑于 2007 年建成并投入使用，为钢筋混凝土结构，共 5 层，其中 1～2 层为商铺和酒楼，3 层为茶楼，4～5 层为客房及办公用房。

大楼外墙粉色墙砖，1～3 层为大面积玻璃窗，4～5 层为玻璃幕墙；内部设备有中央空调、自动喷淋系统、1 部电梯、2 部消防楼梯。

估价对象位于大楼的第一层，建筑面积为 339.29m²，层高为 5.4m。目前出租用作酒楼，餐区及操作间地面铺地砖，墙面刷乳胶漆。

经估价人员实地查勘，估价对象房屋主体结构完好，基础设施完备，维护保养较好，

处于正常使用状态。

2. 权益状况

估价对象为××有限公司拥有的位于××市××街××号 1 层的商业用房。

估价委托人提供的《房屋所有权证》记载内容为：房屋所有权证号：××字第××号；房屋所有权人：××有限公司；房屋坐落：(略)；产别：私产；幢号：××；房号：××；结构：框架；房屋总层数：5 层；所在层数：1 层；建筑面积：339.29m²；设计用途：商业；登记日期：2007 年 6 月 6 日。

估价委托人提供的整栋商业楼《国有土地使用证》记载内容为：土地证号：第××号；土地使用者：××有限公司；坐落：(略)；地号：(略)；地类(用途)：商业用地；使用权类型：出让；使用权面积：3065.30m²；终止日期：2046 年 4 月 20 日；登记日期：2006 年 4 月 21 日。

至估价时点估价对象土地使用权剩余年限为 37 年。依据估价对象委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，至估价时点，估价对象已出租用作酒楼，除此以外无他项权利限制。

3. 区位状况 (略)

(四) 估价目的

为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

(五) 估价时点

2009 年 4 月 21 日

(六) 价值定义

本报告所称抵押价值是指估价对象假定未设立法定优先受偿款权利下的价值，减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

(七) 估价依据 (略)

(八) 估价原则 (略)

(九) 估价方法 (略)

(十) 估价结果

经过综合分析，确定估价对象的抵押价值为总价人民币 491.26 万元，单价 14478.96 元/m²。

(十一) 估价对象变现能力分析 (略)

(十二) 估价人员 (略)

(十三) 估价作业日期

2009 年 4 月 21 日至 2009 年 5 月 22 日

(十四) 估价报告应用的有效期 (略)

××房地产估价有限公司

2009 年 5 月 22 日

附件 (略)

房地产估价技术报告

(一) 个别因素分析 (略)

(二) 区域因素分析 (略)

- (三) 市场背景分析 (略)
- (四) 最高最佳利用分析 (略)
- (五) 估价方法选用 (略)
- (六) 估价测算过程

1. 确定房地产市场价值

(1) 收益法

收益法是基于预期原理，选用适当的报酬率将预期的估价对象房地产未来各年的正常收益折算到估价时点的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V——收益价格； A_i ——相对于估价时点而言的未来第*i*期

末的净收益；Y—房地产的报酬率（折现率）。

1) 确定房地产收益

① 租约期内房地产收益

估价对象已出租，租约期至 2013 年 4 月 20 日。根据估价对象租赁合同，从估价时点起算，租约期内房地产年有效毛收入如表 1-2 所示。

租约期内年有效毛收入一览表（单位：元/m²）

表 1-2

时间（年-月-日）	有效毛收入
2009-4-21~2010-4-20	50×12=600
2010-4-21~2011-4-20	55×12=660
2011-4-21~2012-4-20	60×12=720
2012-4-21~2013-4-20	60×12=720

其中，租金按建筑面积计算，收入均为年末取得。

②租约期外房地产收益

根据市场行情测算，目前估价对象按建筑面积计算的正常市场租金为 70~75 元/m²·月（计算过程略），且租金水平呈逐年递增趋势，递增比率为每年 2%~5%，由此，预测估价对象租约期外第一年的客观毛租金为 100 元/m²·月，且按每年 3%的比率递增。根据当地市场一般情况，空置率取 2%，假设上述收益变化趋势在未来使用年限里相对稳定。

则租约期外第一年的有效毛收入为 $100 \times 12 \times (1 - 2\%) = 1176$ 元/m²

2) 确定年运营费用

运营费用包括：管理费、维修费、保险费、税金，计算结果如表 1-3 所示（计算过程略）。

3) 确定年净收益

计算公式：估价对象年净收益=年有效毛收入-一年运营费用

则估价对象年净收益如表 1-3 所示。

估价对象年净收益计算一览表（单位：元/m²）表 1-3

时间（年-月-日）	年有效毛收入①	管理费用②	维修费③	保险费④	税金⑤	年运营费用⑥ =②+③+④+⑤	年收益⑦ =①-⑥
2009-4-21~2010-4-20	600	18	18	1.2	105.6	142.8	457.2
2010-4-21~2011-4-20	660	19.8	18	1.2	116.16	155.16	504.84
2011-4-21~2012-4-20	720	21.6	18	1.2	126.72	167.52	552.48
2012-4-21~2013-4-20	720	21.6	18	1.2	126.72	167.52	552.48

4) 确定报酬率

综合考虑，确定报酬率为 7%（计算过程略）。

5) 确定估价对象收益价格

估价对象收益价格为：

$$V = \frac{457.2}{(1+7\%)} + \frac{504.84}{(1+7\%)^2} + \frac{552.48}{(1+7\%)^3} + \frac{552.48}{(1+7\%)^4} + \frac{1176}{(1+7\%)^5 (7\% - 3\%)} \times \left[1 - \left(\frac{1+3\%}{1+7\%} \right)^{33} \right] = 16740.50 \text{ 元/m}^2$$

(2) 市场法

市场法是估价对象与近期发生交易的类似实例进行对照比较，对已发生交易的类似实例的已知价格加以修正，得出估价对象最可能实现的合理价格的估价方法。其基本公式为：

比准价格＝可比实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

1) 可比实例的选取

如表 1-4 所示。

可比实例比较因素一览表表 1-4

项 目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
地址	××街××号	××街××号	××街××号	××街××号
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期（年-月-日）	2009-4-21	2009-3-15	2008-12-30	2009-2-22
建成年代	2007	2006	2006	2006
建筑结构	框架	混合	混合	混合
建筑总层数	5	2	1	1
所占层数	1	1	1	1
层高（m）	5.4	5.4	4.5	4.5
装修情况	中档装修	清水房	清水房	清水房
面积（m ² ）	339.29	130	220	248
他项权利限制	租赁权	无	无	无
收益年限	37	36.5	36	36
成交总价（万元）	/	162	270	300
成交单价（元/m ² ）	/	12461.54	12272.73	12096.77
币种	人民币	人民币	人民币	人民币

- 2) 建立可比价格基础 (略)
- 3) 选取比较因素及因素条件说明

根据《房地产估价规范》及项目特点, 本次比较因素选择交易情况、交易日期、区域因素和个别因素。

①交易情况

交易情况是指交易行为中是否包含特殊因素, 是否为正常交易。

②交易日期

交易日期是指可比实例成交时间, 由于房地产市场的波动, 不同成交时间的类似房地产, 其成交价格存在差异。

③区域因素和个别因素

估价对象为商业房地产, 根据目前房地产市场特点, 本次选取的区域因素包括繁华程度、交通条件、城市规划限制和环境等。个别因素包括临街状况、距区域商业中心距离、距公交站点距离、层高、面积、形状、开间、成新率等。

④估价对象与可比实例比较因素情况

如表 1-5 所示。

估价对象与可比实例比较因素情况表 表 1-5

影响因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易情况			正常	正常	正常	正常
交易日期(年-月-日)			2009-4-21	2009-3-15	2008-12-30	2009-2-22
区域因素	繁华程度	商业区域	小区级	小区级	小区级	小区级
		商服设施聚集状况	小区级综合专业商场	小区级综合专业商场	小区级综合专业商场	小区级综合专业商场
	交通条件	公交便捷程度	1-2 路公交线	1-2 路公交线	1-2 路公交线	1-2 路公交线
		交通通达程度	双向二车道	双向二车道	双向二车道	双向二车道
	城市规划限制	功能分区	商业、住宅	商业、住宅	商业、住宅	商业、住宅
	环境	区域环境	环境欠整洁、但经营气氛良好	环境欠整洁、但经营气氛良好	环境欠整洁、但经营气氛良好	环境欠整洁、但经营气氛良好
个别因素	临街状况	临街道路类型	城市主、次干道	城市主、次干道	城市主、次干道	城市主、次干道
		临街位置	城市主、次干道	城市主、次干道	城市主、次干道	城市主、次干道
	距区域商业中心距离(m)		100~500	100~500	100~500	100~500
	距公交站点距离(m)		小于 50	小于 50	小于 50	小于 50
	层高(m)		5.4	5.4	4.5	4.5
	面积		面积适中、对现实用途无影响, 同时也利于未来用途改变			
	形状		形状规则	形状规则	形状规则	形状规则
	开间(宽度与进深比)		1 : 1.2	1 : 1	1 : 0.8	1 : 0.8
	成新率		八至九成新	七至八成新	七至八成新	七至八成新

根据估价对象与可比实例比较因素情况表，建立估价对象与可比实例因素修正系数表如表 1-6 所示。

估价对象与可比实例因素修正系数表 表 1-6

影响因素		估价对象		可比实例一	可比实例二	可比实例三
区域因素	繁华程度	商业区级别	0	0	0	0
		商业设施聚集度	0	0	0	0
	交通条件	公交便捷程度	0	0	0	0
		交通通达程度	0	0	0	0
	城市规划限制	功能分区	0	0	0	0
	环境	区域环境	0	0	0	0
个别因素	临街状况	临街道路类型	0	0	0	0
		临街位置	0	0	0	0
	距区域商业中心距离		0	0	0	+1.5
	距公交站点距离		0	0	0	0
	层高				-1	-1
	面积		0	0	0	0
	开间(宽度与进深比)			+1	+2	+2
	成新率			-1	-1	-1
小计			0	0	0	1.5

⑤建立可比实例体系

上述修正因素比较为间接修正，现将可比实例的交易情况、交易日期、区域因素、个别因素与估价对象相比较，建立直接比较关系如表 1-7 所示。

比较因素修正表 表 1-7

项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
单价(元/m ²)	12461.54	12272.73	12096.77
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素	100/100	100/100	100/100
个别因素	100/100	100/100	100/101.5
比准价格(元/m ²)	12461.54	12272.73	11918.00

取上述可比实例比准价格的平均值作为市场法的比准结果，即估价对象比准价格为：
 $(12461.54+12272.73+11918.00) \div 3 = 12217.42$ 元/m²

(3) 估价结果确定：

综合考虑收益法、市场法的测算结果，结合估价人员经验，决定采用两种方法测算结果的简单算术平均值作为估价对象的房地产市场价格评估结果，即

评估单价 = $(16740.50 + 12217.42) \div 2 = 14478.96$ 元/m²
评估总价 = $14478.96 \times 339.29 = 491.26$ 万元