

2009

全国房地产估价师 执业资格考试

命题趋势权威试卷

房地产估价案例分析

房地产估价师执业资格考试
命题研究中心 编写

■ 本丛书

的编写理念：把握

规律，科学命题；切合考纲，

精选试题；抓住重点，各个击破；实

战演练，轻省高效。 ■ 本丛书的价值所

在：真题精髓，一脉相承；热点考点，

一望可知；学习秘诀，一练即透；考场

决胜，一挥而就。

特提供网站增值服务

 **edu24ol**
com
环球职业教育在线

《华中科技大学出版社

www.hustpas.com 中国·武汉

全国房地产估价师执业资格考试
命题趋势权威试卷

房地产估价案例与分析

房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编写

华中科技大学出版社
中国·武汉

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价案例与分析/房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编写.

—武汉:华中科技大学出版社,2009.3

(全国房地产估价师执业资格考试命题趋势权威试卷)

ISBN 978-7-5609-5159-1

I. 房… II. 房… III. 房地产—价格—评估—案例—中国—资格考核—习题 IV. F299.233.5-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 025082 号

房地产估价案例与分析

房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编写

责任编辑:卢继贤

封面设计:张璐

责任监印:张正林

出版发行:华中科技大学出版社(中国·武汉) 武昌喻家山 邮编:430074

销售电话:(022)60266190,(022)60266199(兼传真)

网 址:www.hustpas.com

印 刷:河北省昌黎第一印刷厂

开本:787 mm×1092 mm 1/16

印张:6

字数:148千字

版次:2009年3月第1版

印次:2009年3月第1次印刷

定价:22.00元

ISBN 978-7-5609-5159-1/F·453

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行科调换)

房地产估价师执业资格考试 命题研究中心

编写委员会

主 任：魏文彪

副主任：张学宏 靳晓勇

委 员：白 鸽 姜 海 兰婷婷

梁锦诗 梁晓静 武旭日

薛孝东 张海英 张建边

赵春海 周 英 朱 琛

内 容 提 要

本书是《全国房地产估价师执业资格考试命题趋势权威试卷》系列丛书之一。本书在编写过程中始终以把握命题规律科学命题、切合考试大纲精选试题、抓住重点提炼考试要点为理念，力求编写出具有权威性、适用性和可操作性的辅导用书。本书可帮助考生深刻理解教材，理顺命题规律，扩展解题思维，使考生轻松通过考试。

本书试卷部分采用全真模拟形式，适用于参加全国房地产估价师执业资格考试的考生使用。

前 言

为帮助考生在繁忙的工作学习期间能更有效地正确领会全国房地产估价师执业资格考试大纲的精神，掌握考试教材的有关内容，有的放矢地复习应考，同时也应广大考生的要求，我们组织有关专家根据最新修订的考试大纲，编写了全国房地产估价师执业资格考试命题趋势权威试卷系列丛书。该系列丛书包括《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》和《房地产估价案例与分析》四分册。

近年来房地产估价师考试试题具有三个显著特点：一是理论性不断增强；二是试题的综合性增强；三是越来越注重对考生实际应用能力的考查。准备应考全国房地产估价师执业资格考试的考生应注意把握重点，重视新考点的复习应对，掌握重要知识点集群的方方面面，弄清相关知识点之间的联系和区别，积累基础知识，提升综合能力。

本丛书的编写理念：把握规律，科学命题；切合考纲，精选试题；抓住重点，各个击破；实战演练，轻省高效。

本丛书的价值所在：真题精髓，一脉相承；热点考点，一望可知；学习秘诀，一练即透；考场决胜，一挥而就。

本丛书根据房地产估价师考试的最新命题特点，结合考试大纲相关信息，分析预测了房地产估价师考试的命题趋势；以房地产估价师考试大纲为依据，以指定教材为基础，侧重于知识、理论的综合运用。全套试卷力求突出房地产估价师应具备的基本知识和操作技能，内容翔实、具体，具有很强的权威性、适用性和可操作性。

在本丛书的编写过程中，专家们多次审核全书内容，保证了该书的科学性、适用性及权威性。该书凝结了众多名师对考题的深刻理解，能够帮助考生高屋建瓴地理解历年考题的命题思路和解题方法，同时还帮助考生避开考试中设置的陷阱，使其成为考场上的常胜将军。

本丛书是在作者团队的通力合作下完成的，若能对广大考生顺利通过执业资格考试有所帮助，我们将感到莫大的欣慰。祝所有参加房地产估价师考试的考生通过努力学习取得优异成绩，成为合格的房地产估价师。

为了配合考生的复习备考，我们配备了专家答疑团队，开通了答疑邮箱(kszjdy@yahoo.com.cn)，以便随时答复考生所提问题。

由于时间和水平有限，书中难免有疏漏和不当之处，敬请广大读者批评指正。

目 录

历年试卷分值分布	(1)
命题涉及重要考点清单	(4)
命题趋势权威试卷(一)	(5)
命题趋势权威试卷(一)参考答案	(14)
命题趋势权威试卷(二)	(16)
命题趋势权威试卷(二)参考答案	(23)
命题趋势权威试卷(三)	(26)
命题趋势权威试卷(三)参考答案	(32)
命题趋势权威试卷(四)	(34)
命题趋势权威试卷(四)参考答案	(42)
命题趋势权威试卷(五)	(45)
命题趋势权威试卷(五)参考答案	(52)
命题趋势权威试卷(六)	(55)
命题趋势权威试卷(六)参考答案	(61)
命题趋势权威试卷(七)	(63)
命题趋势权威试卷(七)参考答案	(69)
命题趋势权威试卷(八)	(72)
命题趋势权威试卷(八)参考答案	(87)

历年试卷分值分布

命 题 点		2003	2004	2005	2006	2007
房 地 产 估 价 报 告 写 作	房地产估价报告构成要素及其写作					
	房地产估价报告写作的文字要求					
各 种 类 型 房 地 产 的 估 价	居住房地产的估价				✓	
		✓		✓		
		✓				
	商业房地产的估价					
		✓				
	商务办公房地产的估价		✓			
		✓				✓
				✓		✓
	旅馆房地产的估价					
	餐饮房地产的估价					
	娱乐房地产的估价					

续表

命题点		2003	2004	2005	2006	2007
各种类型房地产的估价	工业房地产的估价					✓
	农业房地产的估价					
	特殊用途房地产的估价					
各种目的的房地产的估价	房地产抵押价值评估	✓	✓	✓		✓
		✓	✓	✓	✓	
			✓	✓		
					✓	
	建设用地使用权出让价格评估	✓				
			✓		✓	✓
					✓	
	房地产转让价格评估			✓	✓	
					✓	
			✓			
			✓	✓	✓	✓
	城市房屋拆迁评估	✓				
	房屋租赁价格评估			✓		✓
					✓	
	房地产保险估价		✓	✓		

续表

命题点		2003	2004	2005	2006	2007
各种目的 的房地产 的估价	房地产课税估价					
	房地产分割合并估价		✓			
	房地产纠纷估价					
	企业各种经济行为涉 及房地产估价					
房地产 市场分析 与项目评 估	房地产市场分析					
	房地产项目策划					
	房地产投资项目可行 性研究		✓			
	房地产贷款项目评估					

命题涉及重要考点清单

命题涉及知识点	重要考点清单
房地产估价报告写作	房地产估价报告的构成要素及其写作
	房地产估价报告写作的文字要求
各种类型房地产的估价	居住房地产及其估价的特点,影响该类型房地产的主要区位状况和主要实物状况,在该类型的房地产估价中如何选用估价方法
	商业房地产及其估价的特点,影响该类型房地产的主要区位状况和主要实物状况,在该类型的房地产估价中如何选用估价方法
	商务办公房地产及其估价的特点,影响该类型房地产的主要区位状况和主要实物状况,在该类型的房地产估价中如何选用估价方法
	旅馆房地产及其估价的特点,影响该类型房地产的主要区位状况和主要实物状况,在该类型的房地产估价中如何选用估价方法
	餐饮房地产及其估价的特点,在该类型的房地产估价中如何选用估价方法
	娱乐房地产及其估价的特点,在该类型的房地产估价中如何选用估价方法
	工业房地产及其估价的特点,在该类型的房地产估价中如何选用估价方法
	农业房地产及其估价的特点,在该类型的房地产估价中如何选用估价方法
	特殊用途房地产及其估价的特点,影响这些类型房地产的主要区位状况和主要实物状况,在该类型的房地产估价中如何选用估价方法
各种目的的房地产估价	房地产抵押价值评估
	建设用地使用权出让价格评估
	房地产转让价格评估
	城市房屋拆迁补偿估价
	房屋租赁价格评估
	房地产保险估价
	房地产课税估价
	房地产分割、合并估价,房地产纠纷估价,企业各种经济行为涉及的房地产估价
房地产市场分析与项目评估	房地产市场分析
	房地产项目策划
	房地产投资项目可行性研究
	房地产贷款项目评估

命题趋势权威试卷(一)

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)某一委估房地产,其设计用途为商业,结构等级为钢混结构,水电卫齐全,总建筑面积为 $1\,632.5\text{ m}^2$,该大楼共三十一层,现一层为甲公司营业大厅,二层为办公用房,委估地产位于一、二层,现产权所有人为乙公司,该房屋欲租给甲公司十年,所有的装修费用由甲公司独立承担,经调查该地区房地产交易活跃,而且该房屋在相当繁华的地区。

1. 该房屋的估价主要技术路线是什么?
2. 应该搜集哪些估价资料?

(二)某评估公司受甲公司委托,对其拥有的一处自建房地产区进行评估,估价目的为抵押。该房地产占地面积 $3\,500\text{ m}^2$,总建筑面积 $4\,500\text{ m}^2$,2002年1月竣工。评估公司的评估结果为 $850\text{ 元}/\text{m}^2$ 。甲公司拿到估价报告后,颇感不解,因为其实际投入成本已达 $960\text{ 元}/\text{m}^2$,而且还未考虑开发利润及利息;而评估公司认为自己的评估结果是合理的。

请问评估公司有何理由认为其评估结果是合理的?

(三)某饮料厂位于某市的商业中心,所处地段在城市规划中的功能分区是商业用地。为了集约利用土地,该饮料厂将迁往城乡结合部重新建厂,欲将其全部房地产售予某食品有限公司,要求评估其房地产的市场价格。估价人员拟采用房产、地产分别估价的技术路线,即:首先采用重置成本法评估旧有建筑物的价值,后运用成本法评估土地的价格,最后,将建筑物的价格加上土地的价格从而得出估价对象房地产的总价格。

你认为这样做合适吗?为什么?

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的,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)预计某宗房地产未来第一年的净收益为25万元,此后每年的净收益会在上一年的基础上减少2万元,假定报酬率为6%。

1. 下列有关收益期限为有限年 n 的表述,正确的是()。

- A. $n \leq \frac{A}{b} + 1$ B. $n \geq \frac{A}{b} + 1$ C. $n \leq \frac{b}{A} + 1$ D. $n \geq \frac{b}{A} + 1$

2. 上述该宗房地产的合理经营期限为()年。

- A. 11.5 B. 12 C. 13.5 D. 14

3. 该宗房地产第14年的净收益为()。

- A. 1万元 B. 2万元 C. -1万元 D. 14万元

4. 该宗房地产的收益价格为()。

- A. 129.28万元 B. 128.28万元 C. 127.28万元 D. 126.28万元

(二)某建筑物的重置价格为180万元,经济寿命为50年,有效年龄为10年,其门窗等损坏的修复费用为2万元,装饰装修的重置价格为30万元,平均寿命为5年,年龄为3年;设备的重置价格为603万元,平均寿命为15年,年龄为10年,残值率均为零。

5. 将可修复项目的修复费用、短寿命项目的折旧额、长寿命项目的折旧额相加即为()。
- A. 总折旧额 B. 物质折旧额
C. 建筑的折旧额 D. 年平均折旧额
6. 设备的折旧额为()。
- A. 10 万元 B. 20 万元 C. 30 万元 D. 40 万元
7. 长寿命项目的折旧额为()。
- A. 55.6 万元 B. 66.6 万元 C. 77.6 万元 D. 88.6 万元
8. 以下说法中错误的是()。
- A. 经济寿命是由市场决定的 B. 实际年龄是估计有效年龄的基础
C. 有效年龄一定大于实际年龄 D. 经济寿命短于自然寿命
- (三) 某宗房地产 2007 年 6 月的价格为 1 800 元/m², 现需要调整到 2007 年 10 月 1 日的价格。已知该宗房地产所在地区类似房地产 2007 年 4 月 1 日到 10 月 1 日的价格指数为 79.6, 74.7, 76.7, 85.0, 89.2, 92.5, 98.1 (以 2005 年 1 月 1 日的价格指数为 100)。
9. 该宗房地产 2007 年 10 月 1 日的价格为()。
- A. 2 300.22 元/m² B. 2 401.22 元/m² C. 2 502.22 元/m² D. 2 302.22 元/m²
10. 在价格指数编制中, 需要选择某个时期作为基期, 如果以某个固定的时期作为基期的话, 则为()。
- A. 环比价格指数 B. 定基价格指数 C. 价格变动指数 D. 价格调整指数

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）

××××房地产估价报告

封面及目录 (略)

致委托人函

××× (委托人全名):

受您委托，我公司对您提供的位于××市××区××大道××号 1~2 层 243.7 m² 商铺（以下简称估价对象）的现时市场价值进行了估价。

估价目的是为确定房地产转让价格提供参考依据而评估房地产市场价格。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用科学的估价方法。

在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经严谨测算，确定估价对象的完整权利状态及满足各项假设限制条件下的现实客观市场价值为人民币 170.41 万元（大写：人民币壹佰柒拾万肆仟壹佰元整）。单位建筑面积价格人民币 6 993 元/m²（大写：每平方米人民币陆仟玖佰玖拾叁元整）。

附函提供房地产估价报告 2 份。

××××房地产评估有限公司（盖章）

法定代表人：×××（签章）

2006 年 10 月 15 日

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、委托人（略）

二、估价机构（略）

三、估价对象

（一）区位状况（略）

（二）实物状况

（1）建筑物实物状况

建筑面积：243.70 m²

建筑结构：钢筋混凝土结构

总层数及所在层数：估价对象所在建筑层数为14层，估价对象位于第1、2层

竣工日期：2005年9月10日

成新率：现状成新为十成新

层高：经现场查勘，估价对象1层层高约4.5 m，2层层高约3.2 m

建筑物实际用途：1~2层为商铺，其余为写字楼

装修情况：（略）

设施设备：（略）

工程质量：（略）

维护、保养情况：良好

大厦利用现状：经现场查勘，估价对象所在大厦商铺均处营业状态，利用率较高，其中估价对象商铺由业主自营食品超市

物业管理状况：（略）

绿化等其他情况：（略）

（2）土地实物状况

土地用途：1~2层为商业服务

土地等级：商业Ⅲ级

土地开发程度：七通一平

土地出让年限：40年，至2044年4月9日止

形状、地势、地质、水文状况：（略）

（三）权益状况

（1）建筑物权益状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》（证号××号）相关内容，估价对象建筑物产权人为王某，无共有人，建筑物记载用途为商业服务。建筑面积共243.7 m²。其中1层121.85 m²，2层121.85 m²，钢筋混凝土结构。

（2）土地使用权权益状况

根据委托人提供的《国有土地使用证》（证号××号）相关内容，使用权人为王某，估

价对象土地用途为商业服务，土地使用权取得方式为出让，出让年限 40 年，截止至 2044 年 4 月 9 日。

(3) 他项权利状况

据权证记载，估价对象曾设定抵押权。抵押权人为××银行××分行，王某已将贷款还清，该抵押权已注销。至估价时点估价对象无其他他项权利登记，据调查估价对象也无权属、经济等纠纷。

四、估价目的

为确定房地产转让价格提供参考依据而评估房地产市场价格。

五、估价时点

2006 年 10 月 10 日。

六、价值定义

本次估价结果为估价对象房地产在估价时点、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的公开市场价值，其中土地使用权价格为出让商业服务用途、剩余年限至 2044 年 4 月 9 日下的公开市场价值。

七、估价依据（略）

八、估价原则（略）

九、估价方法

根据本次估价的特定目的，估价人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料、进行实地查勘和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，确定运用市场法、收益法作为本次估价方法，并对以上两种方法测算的价格加以综合，最终求取估价对象的总价格和单位价格。

十、估价结果

经过估价人员实地查勘、资料分析与计算论证，并结合××市房地产行情，确定估价对象在 2006 年 10 月 10 日、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价值为 170.41 万元，大写金额：人民币壹佰柒拾万肆仟壹佰元整；按建筑面积计，平均单价为 6 993 元/m²，大写金额：每平方米人民币陆仟玖佰玖拾叁元整。

十一、估价人员（略）

十二、估价作业期

2006 年 10 月 10 日至 2006 年 10 月 15 日。

十三、估价报告应用的有效期

本估价报告自估价报告出具之日起有效期一年。如果超过应用有效期，本公司不负任何责任。估价报告只能用于与估价目的相符的用途。

十四、有关说明（略）

××××房地产估价技术报告

一、估价对象房地产状况分析（略）

二、市场背景分析（略）

三、最高最佳使用分析（略）

四、估价方法选用（略）

五、估价测算过程

(一) 市场法

根据估价对象特点和估价人员搜集掌握的资料,分别测算1、2层商铺的价格。

1. 测算1层商铺价格

估价人员在广泛收集交易案例资料的基础上,经过对所掌握的大量交易案例的比较分析,从中选取与估价对象处于同一供需圈、用途相同、条件相近、具有代表性的房地产正常交易案例作为可比实例,通过交易情况、交易日期和房地产状况等修正调整后,得到可比实例在估价对象房地产状况下的价格。对其进行进一步分析调整后确定估价对象的比准价格。具体评估过程如下。

(1) 可比实例的选取

选取与估价对象房地产所处地区相近,结构及用途相同,建筑面积相近,均为首层的3个交易案例作为估价对象的可比实例,有关资料见表1。

表1 可比实例资料表

估价对象与可比实例 项目		A ××大厦 首层商铺	B ××花园 首层商铺	C ××大楼 首层商铺	D 估价对象 首层商铺
坐落		××大道	××大道	××大街	××大道
交易日期		2006年9月	2006年9月	2006年10月	2006年10月
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地使用权取得方式		挂牌出让	挂牌出让	招标出让	挂牌出让
房地产状况因素	地段等级	商业Ⅲ级	商业Ⅳ级	商业Ⅳ级	商业Ⅲ级
	繁华程度	商业密集区	一般	一般	商业密集区
	交通便捷度	较优	较优	较优	较优
	公共配套设施完备程度	较完善	较完善	较完善	较完善
	建筑装饰	简装	简装	简装	简装
	设施设备	中央空调/自动消防喷淋	中央空调/自动消防喷淋	中央空调/自动消防喷淋	中央空调/自动消防喷淋
	商铺类型	独立商铺	独立商铺	街角独立商铺	独立商铺
	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	朝向	北	西	南	南
临路状况		临××大道/混合型主干道	临××大道/混合型主干道	临××大街/混合型主干道	临×大道/混合型主干道
商铺交易价格		10 500 元/m ²	9 091 元/m ²	9 562 元/m ²	

(2) 比较修正

① 交易情况修正:经调查可比实例均为市场上正常成交的交易实例,交易价格无异常,

无需修正。各交易情况修正系数均为 100/100。

② 交易日期调整：可比实例交易日期与估价时点相近，由于××市该区域近期商业房地产市场行情几乎无波动，无需修正。修正系数均为 100/100。

③ 房地产状况因素调整：根据商业用房的特点，选取繁华程度、交通便捷度、公共配套设施完备程度等因素，以估价对象的状况为 100，将可比实例与估价对象状况因素进行打分比较，比较结果见表 2。

表 2 房地产状况因素修正系数及计算表

可比实例 项目		A	B	C
		××大厦 首层商铺	××花园 首层商铺	××大楼 首层商铺
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
房地产状况因素	地段等级	100/100	100/98	100/98
	繁华程度	100/100	100/97	100/101
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
	建筑装修	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/98	100/102
	商铺类型	100/100	100/100	100/102
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/99	100/98	100/100
临路状况		100/100	100/100	100/100
交易价格		10 500 元/m ²	9 091 元/m ²	9 562 元/m ²
可比实例修正后价格		10 606 元/m ²	9 958 元/m ²	9 285 元/m ²

(3) 比准价格计算

根据表 2 中列举的各因素修正系数，运用直接比较法公式分别计算出可比实例在估价对象房地产状况下的价格，结果如下：

利用实例 A 计算为 10 606 元/m²；

利用实例 B 计算为 9 958 元/m²；

利用实例 C 计算为 9 285 元/m²。

从测算结果来看，3 个价格水平差别不大，故取它们的简单算术平均值作为市场法的比准价格，即估价对象 1 层平均单位建筑面积比准价格取整为 9 950 元/m²。

2. 测算 2 层商铺价格

估价对象为 1、2 层组合式商铺，据调查，××市类似组合式商铺第 2 层单独转让的市场交易案例极少，无法通过市场比较法直接测算估价对象 2 层商铺价格。