

2007

全国房地产估价师执业资格考试 临考最后八套题

房地产估价案例与分析

执业资格考试命题分析小组 编



化学工业出版社

2010

全国房地产估价师执业资格考试

临考最后1套题

房地产估价案例与分析

中国房地产估价师学会 编

中国房地产估价师学会

2007 全国房地产估价师执业资格考试
临考最后八套题

房地产估价案例与分析

执业资格考试命题分析小组 编



化学工业出版社

· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价案例与分析/执业资格考试命题分析小组编.
北京: 化学工业出版社, 2007. 5
(2007 全国房地产估价师执业资格考试临考最后八套题)
ISBN 978-7-122-00096-5

I. 房… II. 执 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 (2007) 第 031204 号

责任编辑: 董 琳

装帧设计: 关 飞

责任校对: 蒋 宇

出版发行: 化学工业出版社(北京市东城区青年湖南街 13 号 邮政编码 100011)

印 装: 北京市兴顺印刷厂

850mm×1168mm 1/16 印张 5 1/4 字数 144 千字 2007 年 3 月北京第 1 版第 1 次印刷

购书咨询: 010-64518888(传真: 010-64519686) 售后服务: 010-64518899

网 址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书, 如有缺损质量问题, 本社销售中心负责调换。

定 价: 18.00 元

版权所有 违者必究

前 言

《2007 全国房地产估价师执业资格考试临考最后八套题》中的每套题均由编者根据参加命题、阅卷的经验及对历年命题方向和规律的掌握,严格按照最新“考试大纲”和“考试教材”的知识能力要求,以 2007 年考试要求和最新的命题信息为导向,对考点变化、考查角度、考试重点、题型设计进行了全面的评价和预测,淘金式精选优秀试题,参考历年试题分值的分布精心编写。全套丛书分为四分册,分别是《房地产基本制度与政策》、《房地产估价理论与方法》、《房地产开发经营与管理》和《房地产估价案例与分析》。

《2007 全国房地产估价师执业资格考试临考最后八套题》的学习价值在于:

【把握试题之源】 编者紧扣 2007 年“考试大纲”和“考试教材”,围绕核心知识,寻找命题采分点,分析试题的题型、命题规律和考试重点,精心组织题目。这为编写出精品试题奠定了基础。

【选题精全新准】 编者经过分析最近几年的考题,总结出了命题规律,提炼了考核要点,保留了近年来常考、典型、重点题目,编写了 50% 的原创新题,做到了题题经典、题题精练。希望能以此抛砖引玉,引导考生思维。

【优化设计试卷】 临考最后八套题中的每套题的题量、分值分布、难易程度均与标准试卷趋于一致,充分重视考查考生运用所学知识分析问题、解决问题的能力,注重了试题的综合性,积极引导考生关注对所学知识做适当的重组和整合,考查对知识体系的整体把握能力,让考生逐步提高“考感”,轻轻松松应对考试。

【提升应试能力】 编者精选的八套题顺应了考试试题的命题趋向和变化,帮助考生准确地把握考试命题趋势,抓住考试的核心内容,引导考生进行科学、高效的学习,学会各种类型题目的解题方法,从而提高考生的理解能力和综合运用能力,轻而易举地取得高分。

愿我们的努力能够助你顺利过关!

编 者

2007 年 2 月

临考最后八套题（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）甲酒楼一年前重新装修后出租给乙餐饮公司经营，租期5年。估价机构现对该酒楼进行拆迁估价，酒楼业主不配合拆迁工作，不允许估价人员进入酒楼实地查勘。根据拆迁人提供的资料，该酒楼产权清晰，权属证书齐全，用途合法，无违章搭建。

请问：

1. 针对该类拆迁估价，在估价程序上应特别注意哪些环节？
2. 装修补偿应如何确定？
3. 对已存在的租赁关系，估价时应如何处理？

（二）张某看中了一处房地产，该房地产位于城市边缘，紧靠一条新兴商业街。虽然是城市边缘，属于城市四级地段，但该区域极具发展潜力，商业用地的基准地价为每平方米建筑面积800元。该房地产的建筑物为三层，总建筑面积为700m²。张某拟购入后将一楼用于开设商铺，二、三楼用于居住。原业主开出的售价为总价140万元，张某为摸清该售价的合理性，找估价师进行估价咨询。请问估价师接受委托后，在估价前需要了解估价对象的哪些情况？

（三）某宗房地产经某房地产评估公司评估后，编写了估价报告。试问估价报告质量的高低取决于哪些因素？对估价报告的具体写作要求是什么？

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，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）某临街商铺业主为该商铺投保，保险公司于2001年3月1日委托房地产估价机构对该商铺进行估价，评估价值为人民币200万元。2002年8月1日，该商铺发生火灾，为确定火灾给该商铺房屋造成的直接损失，保险公司又委托估价机构估价。估价机构的估价报告认为该商铺在2002年8月1日尚未遭受火灾时的公开市场价值是人民币750万元，建筑物价值为人民币190万元；2002年8月1日，遭受火灾后建筑物价值为人民币50万元。

1. 火灾给该商铺房屋造成的直接损失为（ ）。
A. 人民币140万元
B. 人民币150万元
C. 人民币190万元
D. 人民币700万元
2. 下列表述中不正确的是（ ）。
A. 2002年8月1日的评估价值750万元包含地价
B. 2001年3月1日的评估价值200万元包含地价
C. 2002年8月1日的评估价值190万元不包含地价
D. 2002年3月1日至2002年8月1日未遭受火灾期间该商铺建筑物价值减损了10万元
3. 下列表述中正确的是（ ）。
A. 750万元的评估价值可以作为该商铺在2002年8月1日未遭受火灾时转让的参考价

- B. 750 万元的评估价值可以作为该商铺在 2002 年 8 月 1 日未遭受火灾时缴纳房产税的参考价
- C. 200 万元的评估价值可以作为该商铺在 2001 年 3 月 1 日为抵押贷款评估的公开市场价值
- D. 190 万元的评估价值可以作为该商铺在 2002 年 8 月 1 日未遭受火灾时缴纳房产税的参考价
- (二) 某工厂有一处临街厂房, 占地面积 900m^2 , 用地性质为国有划拨土地, 建筑面积为 1800m^2 , 建筑物成新率为 80%, 房屋所有权证登记的用途为工业。根据当地房地产市场资料, 2001 年 5 月该区域工业和商业用途的土地市场价格分别为楼面地价 $650\text{元}/\text{m}^2$ 和 $1400\text{元}/\text{m}^2$, 其中土地使用权出让金为 $11\text{元}/\text{m}^2$ 和 $450\text{元}/\text{m}^2$ 。2001 年上半年同一条街上类似新改建的商业用房市场价格平均为建筑面积 $4250\text{元}/\text{m}^2$; 而同期新建上述厂房建筑物的重置价格为建筑面积 $1500\text{元}/\text{m}^2$ 。如果工厂将其厂房改造装修成商业用房的话, 需投入的总费用大约是建筑面积 $750\text{元}/\text{m}^2$ 。问:
4. 如果按工业用途进行评估, 估价目的为保险估价, 估价时点为 2001 年 5 月 9 日, 其合理的评估价值约为 () 万元。
- A. 315.0 B. 216.0 C. 295.2 D. 333.0
5. 假设规划允许将其改造装修为商业用房, 不考虑改造装修投资的利息、利润, 估价时点同上, 该厂房的市场价格约为 () 万元。
- A. 603 B. 522 C. 450 D. 549
- (三) 回答下列选择题:
6. 下列说法中错误的是 ()。
- A. 在假设开发法中, 估算未来开发完成后的房地产价值不能采用成本法
- B. 在同一个在建工程估价项目中不能同时采用成本法和假设开发法
- C. 假设开发法在形式上是评估新建房地产价格的成本法的倒算法
- D. 在房地产抵押价值评估中采用成本法评估出的价值不一定是保守的
7. 商业物业所处的位置不同, 租金会有较大差异。在同一层商场内, 对其租金起最终决定作用的因素是 ()。
- A. 是否靠近楼梯 B. 是否靠近拐角
- C. 营业额的大小 D. 临街面宽窄
8. 下列估价目的的估价结果中肯定不是公开市场价值的是 ()。
- A. 房地产转让价格评估 B. 房地产资产入股价格评估
- C. 房地产抵押价格评估 D. 房地产拍卖底价评估
- (四) 1994 年 6 月甲、乙双方决定合作开发某高层住宅楼, 规划批准用地 15000m^2 , 建筑面积 50000m^2 。合同约定甲方出地, 乙方出建设资金, 住宅楼建成后甲、乙双方按建筑面积的 3:7 比例分房。其中甲分得的部分定为自用住宅, 不需缴纳土地使用权出让金; 乙分得的部分定为商品住宅, 并于 1994 年 10 月 30 日办理了土地使用权出让手续, 交清了 1400 万元的土地使用权出让金。1996 年 10 月 30 日主体结构建至 4 层时, 由于乙方原因停工。现法院判决拍卖乙方权益, 甲方也同意同时委托拍卖其在该项目的权益。法院经调查确认, 已完工程的建筑费为 3000 万元, 至建成还需投入建筑费 6600 万元, 自用住宅改为商品住宅需补交土地使用权出让金, 为每平方米建筑面积 1000 元, 并在办理过户手续时直接向土地管理部门缴纳, 不包含在拍卖价款中。经调查, 该项目附近同类土地使用权出让的最新拍卖熟地楼面地价为每平方米 1500 元。问:
9. 该项目整体拍卖时竞买人的最可能出价为 ()。
- A. 已完工程的建筑费 3000 万元+已交的土地使用权出让金 1400 万元

- B. 已完工程的建筑费 3000 万元 + 已交的土地使用权出让金 1400 万元 + 需补交的土地使用权出让金 1500 万元
- C. 在建工程建筑物市场价值 + 土地市场价值 7500 万元 - 需补交的土地使用权出让金 1500 万元
- D. 在建工程建筑物市场价值 + 土地市场价值 7500 万元

10. 该项目中甲方权益最可能的拍卖价值为 ()。

- A. 在建工程建筑物市场价值 $\times 30\%$ + (土地市场价值 7500 万元 - 需补交的土地使用权出让金 1500 万元) $\times 30\%$
- B. 在建工程建筑物市场价值 $\times 30\%$ + (土地市场价值 7500 万元 - 其中的土地使用权出让金部分) $\times 30\%$ + 甲方分得部分未建工程建筑物预期市场价值
- C. 在建工程建筑物市场价值 $\times 30\%$ + (土地市场价值 7500 万元 - 需补交的土地使用权出让金 1500 万元) $\times 30\%$ + 甲方分得部分未建工程建筑物预期市场价值
- D. 以上三种判断都不对

三、下列估价结果报告和估价技术报告存在多处错误，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。）

××商务楼估价报告

报告封面及目录（略）

致委托方函（略）

估价师声明（略）

估价的假设和限制条件（略）

估价结果报告

一、委托方

××××商贸有限公司，法定代表人：××，住所：××市××路××号。

二、估价方

××××房地产估价有限公司，法定代表人：×××，住所：××市××路××号，房地产估价机构资质等级：×级。

三、估价对象

××商务楼位于××市××路××号，四至××××，属××商贸有限公司所有。

××××商贸公司于 1999 年 4 月 1 日以出让方式获得××商务楼用地的土地使用权（使用年限为 40 年，即 1999 年 4 月 1 日至 2039 年 3 月 31 日），土地用途为商业。

××商务楼为 8 层钢筋混凝土现浇框架结构，建筑面积 6611m²，总用地面积 2560m²。

自筹资金开发建设，于 2001 年 4 月全部竣工并进行了精装修后投入使用。

估价对象其他内容描述（略）。

四、估价目的

评估××商务楼市场价格，为整体转让提供价格参考依据。

五、估价时间

2003 年 4 月 1 日。

六、价值定义

本次估价采用公开市场价值标准。

七、估价依据（略）

八、估价方法

根据估价对象的特点、估价目的、房地产市场状况及对所搜集资料的分析，首先采用收益法对其进行整体估价，然后采用成本法进行评估，最后综合两种估价方法的计算结果，确定估价对象的最终估价结果。

九、估价结果

估价对象在 2003 年 4 月 1 日的市场价值为人民币 1682 万元（大写：人民币壹仟陆佰捌拾贰万元整），单价为人民币 2544 元/m²（大写：每平方米人民币贰仟伍佰肆拾肆元整）。

十、估价人员（略）

十一、估价作业日期

2003 年 3 月 10 日～3 月 20 日。

十二、估价报告应用的有效期（略）

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、最高最佳使用分析（略）

五、估价方法选用（略）

六、估价测算过程

（一）收益法估价测算过程

1. 估算年有效毛收入

根据《房屋所有权证》记载，估价对象总建筑面积 6611m²，其中：1～6 层建筑面积各 1000m²，7 层建筑面积 410m²，8 层建筑面积 201m²。1～2 层、3～6 层、7～8 层的建筑面积与使用面积之比分别是 1：0.80、1：0.75、1：0.70。

估价人员通过对估价对象的类似房地产出租经营的租金水平调查得知，类似房地产在正常出租经营情况下的每平方米使用面积月租金分别为：1 层 100 元，2 层 80 元，3 层 70 元，4 层 60 元，5 层 40 元，6 层 30 元，7、8 层 20 元。另外，类似房地产在正常出租经营情况下的空置及租金损失率分别为：1～3 层 10%，4～6 层 15%，7～8 层 20%。

根据上述资料，估价对象年有效毛收入的计算如下：

$$\textcircled{1} \text{ 1 层年有效毛收入：} A = 1000 \text{ m}^2 \times 100 \text{ 元/m}^2 \times 0.8 \times 12 = 96.00 \text{ 万元}$$

$$\textcircled{2} \text{ 2 层年有效毛收入：} B = 1000 \text{ m}^2 \times 80 \text{ 元/m}^2 \times 0.8 \times 12 \times 90\% = 69.12 \text{ 万元}$$

$$\textcircled{3} \text{ 3 层年有效毛收入：} C = 1000 \text{ m}^2 \times 70 \text{ 元/m}^2 \times 0.75 \times 12 = 63.00 \text{ 万元}$$

$$\textcircled{4} \text{ 4 层年有效毛收入：} D = 1000 \text{ m}^2 \times 60 \text{ 元/m}^2 \times 0.75 \times 12 \times 85\% = 45.90 \text{ 万元}$$

$$\textcircled{5} \text{ 5 层年有效毛收入：} E = 1000 \text{ m}^2 \times 40 \text{ 元/m}^2 \times 0.75 \times 12 \times 85\% = 30.60 \text{ 万元}$$

$$\textcircled{6} \text{ 6 层年有效毛收入：} F = 1000 \text{ m}^2 \times 30 \text{ 元/m}^2 \times 12 \times 85\% = 30.60 \text{ 万元}$$

$$\textcircled{7} \text{ 7、8 层年有效毛收入：} G = (410 + 201) \text{ m}^2 \times 20 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 \times 12 \times 80\% = 8.21 \text{ 万元}$$

$$\text{年有效毛收入} = A + B + C + D + E + F + G$$

$$\begin{aligned} &= 96.00 \text{ 万元} + 69.12 \text{ 万元} + 63.00 \text{ 万元} + 45.90 \text{ 万元} + 30.60 \text{ 万元} + \\ &\quad 30.60 \text{ 万元} + 8.21 \text{ 万元} \end{aligned}$$

$$= 343.43 \text{ 万元}$$

2. 估算年运营费用

① 年土地使用费：根据××市规定，划拨土地使用权的房地产用于出租经营的，应按每年293元/m²的标准缴纳土地使用费。则：年土地使用费=293元/m²×2560m²=75.01万元。

② 年管理费：根据××市规定，出租经营物业按年租金的5%计支管理费。则：年管理费=343.43万元×5%=17.17万元。

③ 年维修费：按年租金收入的8%计支维修费。则：年维修费=343.43万元×8%=27.47万元。

④ 年保险费：按年租金收入的千分之二计算。则：年保险费=343.43万元×0.2%=0.69万元。

⑤ 年税费：根据××市规定，出租经营物业要缴纳房产税、营业税、城市维护建设税和教育费附加，其中：房产税为年租金收入的12%，营业税、城市维护建设税及教育费附加为年租金收入的5.5%。则：年税费=343.43万元×(12%+5.5%)=60.10万元。

$$\begin{aligned}\text{年运营费用} &= \text{年土地使用费} + \text{年管理费} + \text{年维修费} + \text{年保险费} + \text{年税费} \\ &= 75.01 + 17.17 + 27.47 + 0.69 + 60.10 \\ &= 180.44 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

3. 估算年净收入

$$\begin{aligned}\text{年净收入 } a &= \text{年有效毛收入} - \text{年运营费用} \\ &= 343.43 - 180.44 \\ &= 162.99 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

4. 确定资本化率

资本化率根据一年期的存款利率等因素确定为8%。

5. 选用计算公式求出收益价格

由于估价对象的收益年限为有限年，即 $n=40$ 年-5年=35年，且净收益每年基本上固定不变，因此选用以下公式计算收益价格：

$$P = \frac{a[(1+r)^n - 1]}{r(1+r)^n}$$

将上述相关数据： $a=162.99$ ， $r=8\%$ ， $n=35$ 代入上述公式，有：

$$\begin{aligned}P &= \frac{162.99 \times [(1+8\%)^{35} - 1]}{8\% (1+8\%)^{35}} \\ &= 1899.58 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

(二) 成本法估价测算过程

1. 估算土地价格

根据××市基准地价表及基准地价修正法，估价对象土地使用权出让期40年的基准地价为每平方米土地面积2860元，由于估价对象土地使用权从土地使用权出让之日至估价时点已经过5年，其减价率为 $5/40=12.5\%$ ，则估价对象土地价格为：

$$\text{土地价格} = 2860 \times (1 - 12.5\%) \times 2560 = 640.64 \text{ (万元)}$$

2. 估算建筑物现值

建筑物现值=建筑物重置价格-建筑物折旧

① 建筑物重置价格

根据××市客观重置成本及相关因素，估价对象建筑物的重置单价（含红线内市政配套费用、专业费、利息、利润）为1290元/m²。则建筑物重置总价为：建筑物重置总价=1290元/m²×6611m²=852.82万元。

② 建筑物折旧

根据《房地产估价规范》的规定，钢筋混凝土结构非生产用房的耐用年限为 60 年，残值率为 0。而估价对象建筑物已使用 2 年，则采用直线折旧法计算的折旧费总额为：

$$\begin{aligned}\text{建筑物折旧费总额} &= \text{建筑物重置总价} \times (1 - \text{残值率}) \times \text{已使用年限} / \text{耐用年限} \\ &= 852.82 \times (1 - 0) \times 2 / 60 \\ &= 28.43 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

③ 建筑物现值

$$\begin{aligned}\text{建筑物现值} &= 852.82 - 28.43 \\ &= 824.39 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

3. 估算估价对象房地产的价格

$$\begin{aligned}\text{估价对象房地产价格} &= \text{土地价格} + \text{建筑物现值} \\ &= 640.64 + 824.39 \\ &= 1465.03 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

(三) 估价结果的确定

以收益法的估价结果和成本法的估价结果的简单算术平均数作为估价对象房地产价格的估价结果。即：

$$\begin{aligned}\text{估价对象房地产总价} &= (1899.58 + 1465.03) / 2 \\ &= 1682 \text{ (万元) (取整数)} \\ \text{估价对象房地产建筑面积单价} &= 16820000 / 6611 \\ &= 2544 \text{ (元/m}^2\text{) (取整数)}\end{aligned}$$

七、估价结果

经过评估，××商务楼在 2003 年 4 月 1 日的市场价值为人民币 1682 万元（大写：人民币壹仟陆佰捌拾贰万元整）。

附件（略）

四、指出并改正下面估价报告片段中的错误（本题 10 分。错处不超过 4 个，后面应用前面的错误计算结果导致的错误不再算作错误。如将正确的内容改错，则每改错一处倒扣 2.5 分。本题最多扣至零分。请在答题纸上作答，不得在试卷上改错。）

某酒店土地总面积 3000m²，土地使用年限 40 年，从 1998 年 10 月 8 日起计；总建筑面积 10000m²，共 5 层，每层建筑面积 2000m²；首层有 500m² 建筑面积的大堂，其余出租为咖啡厅，当地正常月租金为每平方米建筑面积 100 元，正常出租率 80%；其他楼层均为客房，共 200 间，当地同档次酒店客房的价格为每天 200 元，年平均入住率 80%。该酒店正常经营每月总费用占客房收入的 40%，其中出租税费为每月 2 万元。经调查得知附近商业用地同样使用年限的楼面地价为每平方米 3000 元，土地资本化率为 8%，建筑物资本化率为 10%，酒店欲投保，请评估其 2001 年 10 月 8 日的保险价值。

估价计算如下：

1. 有效毛收入 = $2000 \times 100 \times 12 \times 80\% + 200 \times 200 \times 365 \times 80\%$
= 13600000（元）
2. 总费用 = $200 \times 200 \times 365 \times 40\% = 5840000$ （元）
3. 酒店总净收益 = 有效毛收入 - 总费用
= $13600000 - 5840000 = 7760000$ （元）
4. 酒店土地净收益 = $10000 \times 3000 \times 8\%$
= 2400000（元）

5. 酒店建筑物净收益 = 7760000 - 2400000
= 5360000 (元)

6. 酒店建筑物价值 = $\frac{5360000}{8\%} \left[1 - \frac{1}{(1+8\%)^{37}} \right]$
= 63114957 (元)

该酒店 2001 年 10 月 8 日的保险价值为 63114957 元。

临考最后八套题（一）参考答案

一、问答题

（一）

1. 针对该类拆迁估价，在估价程序上应该特殊注意的环节，主要有：

（1）与拆迁当事人作充分的沟通，如该酒楼业主，要求被拆迁人能如实提供有关资料，协助估价机构实地查勘，否则造成估价失实或者其他后果的，被拆迁人酒楼业主应当承担相应的责任。

（2）需要清晰该酒楼的土地使用权权属情况，划拨还是出让，出让起止年月；需要清晰建筑物的法定用途、建成年月、经济寿命、有效经过年数等。

（3）凡属被拆迁人合法拥有的房屋内外不可移动的设备及其附属物，均应列入拆迁补偿估价的范围。

2. 关于装修补偿问题，根据《城市房屋拆迁估价指导意见》第三条，房屋拆迁补偿价格为被拆迁房屋的房地产市场价格，不包括被拆迁房屋室内自行装修装饰的补偿金额。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。

3. 对已存在的租赁关系，拆迁补偿的是房屋所有权人，估价对其密切相关，需要安置的是房屋使用人。由于房屋拆迁，对使用人也会带来一些损失，但其不可能成为拆迁补偿的受益人。可由拆迁人对承租方给予适当安置，以减少承租人损失，并应重新签订租赁协议。

（二）估价师在估价前需要了解估价对象的情况有：

1. 土地权属状况；

2. 房屋产权状况；

3. 该房地产是否符合规划要求；

4. 土地使用基本状况；

5. 建筑物基本状况。

（三）估价报告质量的高低，除了取决于估价结果的准确性、估价依据的充分性、估价方法选用的正确性、有关参数选取的合理性，还取决于估价报告的文字表述水平、文本格式及印刷质量。

对估价报告的具体写作要求是：

（1）全面性。估价报告应包含足够的信息，完整地反映估价所涉及的事实、推理过程和结论，正文内容和附件资料应齐全、配套，能使估价报告使用者正确地理解估价报告。

（2）客观性。估价报告应站在中立的立场上对影响估价对象价值的因素进行客观的介绍、分析和评论，做出的结论应有充分的依据。

（3）准确性。估价报告的用语应力求清晰、准确，避免使用模棱两可或易生误解的文字，对未经查实的事项不得轻率写入，对难以确定的事项应予以说明，并描述其对估价结果可能产生的影响。

（4）概括性。估价报告应使用简洁的文字对估价所涉及的内容进行高度概括，对获得的大量资料应在科学鉴别和分析的基础上进行筛选，选择典型、有代表性、能反映事情本质特征的资料来说明情况和表达观点。

二、单项选择题

（一）1. A 2. B 3. A （二）4. B 5. D （三）6. B 7. D 8. D

三、本题有如下错误和不足。

1. 估价时间 2003 年 4 月 1 日，应为估价时点。
2. 1 层年有效毛收入 A 计算有误，应为 $1000 \times 0.8 \times (1-10\%) \times 100 \times 12 = 86.4$ （万元），而非 96 万元。
3. 2 层年有效毛收入 B 计算中，90% 写法不妥，应写为 $(1-10\%)$ 较好。
4. 3 层年有效毛收入 C 计算有误，应为 $1000 \times 0.75 \times (1-10\%) \times 70 \times 12 = 56.7$ （万元），而非 63 万元。
5. 4 层年有效毛收入 D 计算中，85% 写法不妥，应写为 $(1-15\%)$ 较好。
6. 5 层年有效毛收入 E 计算中，85% 写法不妥，应写为 $(1-15\%)$ 较好。
7. 6 层年有效毛收入 F 计算有误，应为 $1000 \times 0.75 \times (1-15\%) \times 30 \times 12 = 22.95$ （万元），而非 30.60 万元。
8. 7~8 层年有效毛收入 G 计算中，80% 写法不妥，应写为 $(1-20\%)$ 较好。
9. 估价对象年有效毛收入计算，由于以上原因而有误，应为 $A+B+C+D+E+F+G = 86.4 + 69.12 + 56.7 + 45.9 + 30.6 + 22.95 + 8.21 = 319.88$ （万元），而非 343.43 万元。
10. 年管理费计算由于年有效毛收入非 343.43 万元，而为 319.88 万元，因而非为 17.17 万元，而为 15.994 万元（或 16 万元）。
11. 年维修费计算由于年租金非为 343.43 万元，而为 319.88 万元，因而非为 27.47 万元，而为 25.59 万元。
12. 年保险费计算由于年租金非为 343.43 万元，而为 319.88 万元，因而非为 0.69 万元，而为 0.64 万元。
13. 年税费计算由于年租金非为 343.43 万元，而为 319.88 万元，因而非为 60.10 万元，而为 56 万元。
14. 由于以上原因，年运营费用非为 180.44 万元，而为 $75.01 + 16 + 25.59 + 0.64 + 56 = 173.24$ （万元）。
15. 年净收入 $Q = 319.88 - 173.24 = 146.64$ （万元）。
16. 资本化率确定为 8%，理由并不充分，资本化率确定尚需缜密。
17. 收益年限有误，估价时点为 2003 年 4 月 1 日，土地使用权截止日期为 2039 年 3 月 31 日，从 2003 年 4 月 1 日至 2039 年 3 月 31 日，应为 36 年，而非 35 年。
18. 收益价格的参数 $a = 146.64$ （万元）， $r = 8\%$ （暂定）， $n = 36$ （年）， $P = a \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} = 146.64 \times \frac{(1+8\%)^{36} - 1}{8\% \times (1+8\%)^{36}} = 1718.21$ （万元），而非为 1899.58 万元。
19. 成本法估价测算土地价格中，估价对象土地使用权从土地使用权出让之日 1999 年 4 月 1 日至估价时点 2003 年 4 月 1 日，经过 4 年，而非 5 年，其减价率应为 $4/40 = 10\%$ ，而非 $5/40 = 12.5\%$ 。
20. 土地价格应为： $2560\text{m}^2 \times 2860 \text{元}/\text{m}^2 \times (1-10\%) = 658.944$ 万元。
21. 在估算土地价格中，对于基准地价的涵义以及基准地价修正法均未曾深入分析，略显粗糙。
22. 估算建筑物现值时，对估价对象建筑物的重置单价 1290 元/ m^2 ，未做深入分析，略显粗糙。
23. 对建筑物折旧，未介绍估价人员现场勘察情况、建筑物使用、维修、保养情况，计算颇显简单。
24. 由于土地价格非为 640.64 万元，而为 658.944 万元，所以成本法的估价对象房地产价格应为

$$658.944 + 824.39 = 1483.334 \text{ (万元)}。$$

25. 以收益法和成本法的估价结果，取简单算术平均数应为： $(1718.21 + 1483.334) / 2 = 1600.772$ (万元)。

四、本题有以下错误并需改正。

1. 有效毛收入计算有错

$$\begin{aligned} \text{应为} &= 1500 \times 100 \times 12 \times 80\% + 200 \times 200 \times 365 \times 80\% \\ &= 13120000 \text{ (元)} \end{aligned}$$

2. 总费用计算有错

$$\begin{aligned} \text{应为} &= 200 \times 200 \times 365 \times 80\% \times 40\% \\ &= 4672000 \text{ (元)} \end{aligned}$$

3. 酒店土地净收益计算有错

$$\begin{aligned} \text{应为} &= 10000 \times 3000 \times 80\% / \left[1 - \frac{1}{(1 + 8\%)^{37}} \right] \\ &= 2547732 \text{ (元)} \end{aligned}$$

4. 酒店建筑物价值计算有错

应选用建筑物资本化率 10%。

临考最后八套题（二）

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）法院委托估价机构对拟拍卖的某办公楼进行估价。经调查，该办公楼是甲企业因无力偿还银行贷款而被依法处置的，该办公楼的土地使用权为划拨方式取得。该次拍卖的拍卖规则规定，拍卖所得价款除法律规定优先受偿的以外，全部用于偿还银行贷款，买受人承担全过程相关税费。

请问：

1. 估价机构是否有义务将估价结果告知借款企业？为什么？
 2. 拍卖保留价应由谁确定？如何确定？
 3. 乙公司欲竞买该办公楼，现向估价机构咨询竞买价格。估价机构应提示乙公司注意拍卖价款之外还可能发生哪些税费？
- （二）有一临街商铺要转让，建筑面积500m²，土地使用年限40年，自2000年10月15日起计。该商铺现已出租，租金为每月50000元，租期为2年，自2001年10月13日起计。当地商业房地产租赁的综合税率为租金收入的10%，现转让价为510万元。假如你欲购买该商铺用于出租，作为长期投资，期望收益率为10%。请问根据上述资料你能否决定购买？为什么？
- （三）甲公司1993年通过有偿出让方式获得某宗地的使用权，土地用途为高档住宅，楼面地价为3500元/m²。甲公司拟分两期建设80栋别墅。当第一期40栋于1996年12月竣工时，因债务纠纷被法院裁定拍卖20栋还债。拍卖行委托乙房地产估价所评估出拍卖底价为3800元/m²。拍卖行在当月以此为依据拍卖，卖出6栋，平均价格为3860元/m²，其余14栋无人承接，退还给甲公司。当1999年6月第二期工程竣工后，建成的别墅以每平方米5200元售出，甲公司因此指责乙房地产估价所当时评估的拍卖底价过低，而且别墅的拍卖底价竟然只比楼面地价高300元/m²，远低于其投入的建筑成本，很不合理。而乙房地产估价所坚持当时的估价结论合理。请问，乙房地产估价所坚持当时估价结论的理由有哪些？

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）需对以下两宗地块进行估价：1号地块是一宗临街宽度80m，临街深度50m，面积4000m²矩形土地；2号地块与1号地块相邻接，是一块临街宽度40m，临街深度40m，面积1600m²，形状略不规整的土地。该两宗地块的法定用途为商业，土地使用权分别由甲、乙两单位以有偿出让方式取得，现均由毛地开发成熟地。经咨询机构的可行性研究分析，认为将1号地块和2号地块合并为3号地块，开发商业综合楼可以实现土地的最高最佳利用。现经某房地产估价机构评估，1号地块的单价为9000元/m²，2号地块的单价为8000

元/m²，两地块合并为3号地块后，若按新方案开发商业综合楼，3号地块的评价单价为11000元/m²。

1. 下列关于增值收益的表述中正确的是（ ）。
 - A. 以3号地块的总价扣除1号地块的总价后即是2号地块的增值
 - B. 以3号地块的总价分别扣除1号地块和2号地块的总价后除以3号地块的总价即为增值总额分配率
 - C. 以3号地块的总价扣除条件改变等费用后才能考虑在1号、2号地块中计算增值分配
 - D. 1号地块比2号地块对增值额的贡献小
2. 在甲、乙两单位之间分配增值收益，不可采用的方法是（ ）。
 - A. 以合并前地块各自的单价确定增值分配比例
 - B. 以合并前地块各自的面积确定增值分配比例
 - C. 以合并前地块各自的总价确定增值分配比例
 - D. 以合并前地块各自价格的变动确定增值分配比例
3. 假定甲单位购买乙单位的2号地块，且地块合并后按新方案开发商业综合楼，合并费用忽略不计，则甲单位付给乙单位的土地总价最多应为（ ）。
 - A. 1616万元
 - B. 2560万元
 - C. 1882万元
 - D. 1920万元

(二) 某旧住宅，测算其重置价格为40万元，地面、门窗等破旧引起的物质折旧为1万元，因户型设计不好、没有独用厕所和共用电视天线等导致的功能折旧为6万元，由于位于城市衰落地区引起的经济折旧为3万元。

4. 建筑物折旧的原因不包括（ ）。
 - A. 物质折旧
 - B. 历史折旧
 - C. 功能折旧
 - D. 经济折旧
5. 该旧住宅的折旧现值为（ ）万元。
 - A. 49
 - B. 46
 - C. 43
 - D. 30
6. 建筑物的经济寿命是指（ ）。
 - A. 从建筑物开工之日开始到建筑物主要结构构件和设备的自然老化或损坏而不能继续保证建筑物安全使用为止的时间
 - B. 从建筑物竣工之日开始到建筑物主要结构构件和设备的自然老化或损坏而不能继续保证建筑物安全使用为止的时间
 - C. 从建筑物开工之日开始到建筑物对房地产价值不再有贡献为止的时间
 - D. 从建筑物竣工之日开始到建筑物对房地产价值不再有贡献为止的时间

(三) 某成片荒地面积2平方公里，取得该荒地的代价为1.2亿元，将其开发成“五通一平”熟地的开发成本和管理费用为2.5亿元，开发期为3年，贷款年利率为8%，销售费用、销售税费和开发利润分别为可转让熟地价格的2%、5.5%和10%，开发完成后可转让土地面积的比率为60%。

7. 假设开发成本和管理费用在开发期内均匀投入，该荒地开发完成后可转让熟地的平均单价为（ ）。
 - A. 634
 - B. 578
 - C. 436
 - D. 427
8. 求取新开发土地价格、新建房地产价格和旧房地产重新购建价格的基本步骤不包括（ ）。
 - A. 搞清楚房地产价格的构成
 - B. 测算各构成项目的金额
 - C. 将各构成项目的金额累加
 - D. 测算收益期限