



注册执业资格考试命题预测试卷系列

全国**房地产估价师**执业资格考试 命题预测试卷及详解

房地产估价案例与分析

注册执业资格考试命题预测专家组 编写

8套卷 含详解

中国建材工业出版社

注册执业资格考试命题预测试卷系列

全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解 房地产估价案例与分析

注册执业资格考试命题预测专家组 编写



一考通在线
www.yikaotong.com



广通考试书店
www.kaozhid68.com

携手倾情赠卡

——一考通在线——专业提供工程、财经、医卫、法律等多种考试辅导的资格类考试网站
广通考试书店——专业销售执业、职称、认证、等级等各类考试辅导教材的网上书店

一考通在线学习卡 40元	广通考试书店会员卡 8.5折
免费答疑 网络课程 资料下载 学习软件	购书优惠 VIP会员 其他优惠

一考通在线、广通考试书店联合推出的资格类考试辅导教材

中国建材工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解.
房地产估价案例与分析/注册执业资格考试命题预测专家
组编写. —北京:中国建材工业出版社, 2007. 5(2008. 4 重印)
ISBN 978-7-80227-265-1

I. 全… II. 注… III. 房地产—价格—评估—中国—资
格考核—解题 IV. F299.233.5-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 043186 号

内 容 提 要

本书是专家组成员严格依据考试大纲、辅导教材和近几年命题规律,在科学预测的基础上编写而成。全书共分 8 套试卷,难易程度及题量、题型安排符合 2008 年最新考试要求和信息。每套试卷均附有参考答案及重、难点解析,有助于考生做好临考前的查缺补漏工作。

本书适用对象:参加全国房地产估价师执业资格考试的广大考生。

全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解

房地产估价案例与分析

注册执业资格考试命题预测专家组 编写

出版发行:中国建材工业出版社

地 址:北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编:100044

经 销:全国各地新华书店

印 刷:北京通州京华印刷制版厂

开 本:787mm×1092mm 1/16

印 张:25

字 数:740 千字

版 次:2008 年 4 月第 2 版第 1 次印刷

书 号:ISBN 978-7-80227-265-1

定 价:72.00 元(全四册)

本社网址:www.jccbs.com.cn 网上书店:www.kaoshi168.com

本书如出现印装质量问题,由我社发行部负责调换。电话:(010)88386906

对本书内容有任何疑问及建议,请致电一考通在线服务中心。服务热线:(010)82896611

前 言

经过十多年的发展,我国的执业资格制度不断规范和完善,已成为社会最为关注、行业最为重视、个人最为迫切需要的一种人才选拔制度。同时,我们也不难看到,随着执业资格制度的日益完善,执业资格考试也逐步呈现出种类不断增多、参考人数不断增加、考试难度不断增大、竞争越来越激烈的特点。

为给参加2008年执业资格考试的广大考生提供最为专业、全面、全程的辅导服务,一考通在线(www.yikaotong.com)特组织国内知名高校、行业协会、龙头企业中一些具有丰富注册资格考试教学、科研、培训等经验的专家学者以及一批在各类考试中脱颖而出、深悉考试特点的同志组成专家组,编写了这套2008版《注册执业资格考试命题预测试卷系列》教材。

2008版《注册执业资格考试命题预测试卷系列》教材是专家组成员在认真总结历年考试规律的基础上,结合2008年最新的考试要求和考试信息精心编写而成,内容更新,容量更大,更能反映最新的命题趋势和方向。

本书是《注册执业资格考试命题预测试卷系列》之《全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解》,严格依据全国房地产估价师执业资格考试大纲、辅导教材,并结合最新命题规律和考试实际情况进行编写,共分为《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》等四个分册。

每个分册的具体体例安排是:

命题预测试卷:严格按照考试大纲,结合最权威的考试信息,以全国房地产估价师执业资格考试标准试卷的形式精心编写,题量和题型的安排符合2008年全国房地产估价师执业资格考试的要求,题目的选择建立在专家组成员科学预测的基础之上,极具典型性和代表性。

参考答案及详解:为了更有效地发挥本书的指导作用,我们在每套试卷之后均给出了参考答案,并有针对性地结合考点内容对试题进行了重、难点解析。建议考生严格遵照考试时间模拟答题,真正发挥试卷的模拟功能,体现试卷的模拟价值,从而提前进入应试状态。

一考通在线(www.yikaotong.com)是专业提供各种资格类考试辅导的大型考试网站,集专家答疑、资料下载、网络课程辅导、配套学习软件开发和图书出版于一体,能为广大考生提供全面、专业、全程的考试辅导服务,详情敬请登陆网站具体查询!

凡购买本书者均可凭随书赠送的学习卡免费享受试题下载、专家答疑等服务,并在支付VIP会员年费、网络课程辅导、学习软件制品等任何一项费用时优惠40元。

前言不过是个引子,真正丰富的是书中的内容。相信我们的努力,一定能给您带来好运。由于时间紧迫,书中难免有遗漏之处,敬请广大读者批评指正!

言 前

目 录

全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解·房地产估价案例与分析(一)	(1)
参考答案及详解	(11)
全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解·房地产估价案例与分析(二)	(13)
参考答案及详解	(19)
全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解·房地产估价案例与分析(三)	(21)
参考答案及详解	(28)
全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解·房地产估价案例与分析(四)	(30)
参考答案及详解	(44)
全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解·房地产估价案例与分析(五)	(46)
参考答案及详解	(60)
全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解·房地产估价案例与分析(六)	(62)
参考答案及详解	(69)
全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解·房地产估价案例与分析(七)	(72)
参考答案及详解	(82)
全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解·房地产估价案例与分析(八)	(84)
参考答案及详解	(91)

全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解

房地产估价案例与分析 (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) 某市旧城改造需对某沿街房屋进行拆迁, 拆迁人依法取得了房屋拆迁许可证, 房地产管理部门公示了有资质的拆迁估价机构名单。某被拆迁人见到公示名单后, 前往其中一家估价机构咨询, 假如你作为该估价机构的一名房地产估价师, 在接待该被拆迁人过程中了解到其房屋原为私有住房并于 5 年前被改造为自营副食店。

请问:

1. 你所在的估价机构通过什么途径获取委托后才能出具房屋拆迁估价报告?
2. 如何确定作为拆迁估价依据的该被拆迁人房屋的用途?

(二) 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的税费有哪些?

(三) 某房地产估价机构承接了一住宅烂尾楼转让价格的评估业务, 估价时点为 2006 年 6 月 15 日。根据委托方提供的资料, 该烂尾楼项目的土地是 2001 年 6 月通过出让取得, 2002 年 6 月开始建设。委托方提供的实际成本价格为 1800 元/ m^2 , 包括土地取得成本、开发成本、管理费用、销售费用、销售税金和期望利润, 并计算了自 2001 年 6 月至估价时点的投资利息。估价人员经调查核实, 认为委托方所列支的各项实际成本费用符合支出当时的正常市场情况, 为此, 在采用成本法估价时确定该房地产的重置价格为 1800 元/ m^2 。

请问:

1. 估价人员在确定该房地产的重置价格时有哪些错误?
2. 除了材料中已知的因素, 还应考虑哪些因素才能得出积算价格?

二、单项选择题 (共 10 小题, 每小题 2 分。每小题的备选答案中, 只有 1 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) 张某在 2004 年 10 月购买了一个刚建成的精装修店面, 同时租出, 租客是王某。当时市场上类似店面的月租金是 200 元/ m^2 , 张某与王某就该店面达成的月租金是 180 元/ m^2 , 租期为 5 年, 费用按法规各自承担。

(1) 在 2006 年 10 月时, 张某的权益价格为 ()。

A. 没有租赁条件下的正常市场价格

B. 剩余 3 年租期的月租金为 180 元/ m^2 条件下的净收益于 2006 年 10 月的现值之和

C. 剩余 3 年租期的月租金为 180 元/ m^2 条件下的净收益于 2006 年 10 月的现值之和, 再加上租赁期满后正常市场价格在 2006 年 10 月的现值

D. 张某与李某实际达成的带租约交易的成交价格

(2) 在 2006 年 10 月时, 王某的权益价格为()。

A. 剩余 3 年租期、月租金为 200 元/ m^2 条件下的净收益于 2006 年 10 月的现值之和

B. 剩余 3 年租期、月租金为 180 元/ m^2 条件下的净收益于 2006 年 10 月的现值之和

C. 该店面在 2006 年 10 月的正常市场价格按店面剩余使用年限折算成剩余 3 年租期的价格

D. 剩余 3 年租期、正常市场租金与 180 元/ m^2 条件下的差额在 2006 年 10 月的现值之和

(3) 如果张某是通过按揭贷款方式购买的, 购买价格为 10000 元/ m^2 , 建筑面积为 500 m^2 , 首付款比例为 20%, 则该店面带债务转让的价格应为()。

A. 20% 的首付款, 加上该首付款 2 年的利息

B. 20% 的首付款, 加上该首付款 2 年的利息和已偿还月供在估价时点的本息值

C. 该店面无债务条件下在估价时点的正常市场价格, 减去该店面估价时点之后需要继续偿还的贷款本息值在估价时点的现值之和

D. 2004 年 10 月的购买价格, 加上 20% 的首付款的两年利息和已偿还月供在估价时点的本息值, 减去 2004 年 10 月至 2006 年 10 月估价对象发生的物质折旧、功能折旧和经济折旧之和, 再减去该店面估价时点之后需要继续偿还的贷款本息值在估价时点的现值之和

(二) 甲方(开发公司)于 1993 年 7 月委托乙方(建筑公司)建筑两幢(分别称为 A 座和 B 座) 8 层共 5000 m^2 的商品房。至 1993 年 12 月止甲方共支付乙方工程款 1500 万元, 此时 A 座建至 4 层, B 座建至 5 层, 工程到此停工。此后甲、乙双方为工程款发生纠纷, 甲方认为工程款实际发生 1400 万元, 乙方应返还 100 万元; 乙方则认为工程款实际发生 1580 万元, 甲方尚应再付 80 万元。双方争执不下, 甲方于 1995 年 7 月向法院起诉, 法院委托评估机构对甲方实际应支付给乙方的工程款进行评估。

(1) 确定评估结论的依据是()。

A. 以 1500 万元作为评估值

B. 以 $(1400+1580) \div 2 = 1490$ 万元作为评估值

C. 以 1995 年 7 月的预算定额、材料差价等资料为依据, 按该两幢商品房到停工之日止实际发生的工程量计算评估值

D. 以 1993 年 7 月至 12 月的预算定额、材料差价等资料为依据, 按该两幢商品房到停工之日止实际发生的工程量计算评估值

(2) 如果该开发公司拥有全部合法手续, 欲将整体项目转让, 则估价时点应为()。

A. 1993 年 12 月

B. 1995 年 7 月

C. 项目转让日期

D. 项目建成日期

(3) 该商品房预计 1998 年 5 月建成, 要估测建成时的售价, 则估价对象状况和房地产市场的情况应是()。

A. 估价对象状况及房地产市场情况均为 1995 年 5 月的状态

B. 估价对象状况及房地产市场情况均为 1998 年 5 月的状态

C. 估价对象状况为 1998 年 5 月的状态, 房地产市场情况为 1995 年 7 月的状态

D. 估价对象状况为 1995 年 7 月的状态, 房地产市场情况为 1998 年 5 月的状态

(4) 房地产估价的合法原则是针对于()而讲的。

A. 估价人员

B. 估价对象

C. 估价方法

D. 估价机构

(三) 为评估某写字楼 2003 年 11 月 10 日的正常市场价格, 估价人员在附近地区调查选取了

A、B、C 三宗类似写字楼的交易实例作为可比实例，有关资料如下：

(1) 可比实例的成交价格与成交日期见表 1-1。

表 1-1 可比实例资料表

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格（元/m ² ）	6000	5800	6120
成交日期	2003 年 5 月 10 日	2003 年 3 月 10 日	2003 年 6 月 10 日

(2) 交易情况分析判断见表 1-2。

表 1-2 交易情况分析表

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况	3%	-1%	2%

交易情况分析判断中的数据以正常价格为基准，正值表示可比实例的成交价格高于其正常价格的幅度，负值表示低于其正常价格的幅度。

(3) 调查获知该类写字楼的价格，2003 年 3 月 10 日到 2003 年 7 月 10 日平均每月比上月上涨 1.2%，2003 年 7 月 10 日至 2003 年 11 月 10 日平均每月比上月上涨 1.8%。

(4) 房地产状况分析判断见表 1-3。

表 1-3 房地产状况分析表

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
因素 1	+2%	+4%	0
因素 2	-3%	-1%	+5%
因素 3	+6%	+2%	-3%

房地产状况中的三个因素对价格影响的重要程度是：因素 1 是因素 3 的 4 倍，因素 2 是因素 3 的 1.67 倍。房地产状况各因素的正值表示可比实例的状况优于估价对象状况的幅度，负值表示劣于估价对象状况的幅度。则：

(1) 与估价写字楼可比的实例 A 的房地产状况修正系数为()。

- A. 100/97 B. 100/101.35 C. 100/103 D. 100/100

(2) 可比实例 B 的比准价格为()元/m²。

- A. 6314.04 B. 6321.82 C. 6441.60 D. 6469.38

(3) 市场法适用的条件是在同一供求范围内存在较多的()。

- A. 相同房地产的交易 B. 类似房地产的交易
C. 类似房地产的建设 D. 相关房地产的交易

三、指错题（下列估价结果报告和估价技术报告存在多处错误，请指出。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243.7m²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值。

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圆整),单位建筑面积价格为人民币6993元/m²(大写:每平方米人民币陆仟玖佰玖拾叁圆整)。

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:243.70m²

建筑结构:钢筋混凝土结构

总层数及所在层数:估价对象所在建筑物为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4.5m,2层层高约3.2m

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

土地开发程序: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，建筑物证载用途为商业服务，建筑面积共 243.7m²。其中 1 层 121.85m²，2 层 121.85m²，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值。

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估价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圆整；按建筑面积计，平均单价为 6993 元/m²，大写金额：每平方米人民币陆仟玖佰玖拾叁圆整。

十一、估价人员（略）

十二、估价作业期

2006 年 10 月 10 日至 10 月 15 日

十三、估价报告应用的有效期限

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，分别测算一、二层商铺的价格。

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：

1.1 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1-4。

表 1-4 可比实例资料表

估价对象与可比实例		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
项 目		××大道	××大道	××大街	××大道
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
	建筑装修	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		10500元/m ²	9091元/m ²	9562元/m ²	

1.2 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 1-5。

表 1-5 房地产状况因素修正系数及计算表

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
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
	公共配套设施完备程度	100/100	100/100	100/100
	建筑装饰	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
	商铺交易价格	10500 元/m ²	9091 元/m ²	9562 元/m ²
可比实例修正后价格		10606 元/m ²	9958 元/m ²	9285 元/m ²

1.3 比准价格计算

根据表 1-5 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 10606 元/m²

利用实例 B 计算：为 9958 元/m²

利用实例 C 计算：为 9285 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 9950 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。

××市房地产协会对本市类似 1、2 层组合式商铺价格进行了统计分析，2 层商铺价格一般为 1 层商铺价格的 50%，估价人员参照这一比率确定估价对象 2 层商铺价格，则 2 层商铺单价为：

$$9950 \times 50\% = 4975 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

3. 测算估价对象比准价格

估价对象总建筑面积为 243.70m²，1、2 层面积均为 121.85m²，故估价对象比准价格为：

$$121.85 \times (9950 + 4975) = 181.86 \text{ (万元)}$$

市(二) 收益法

1. 估算有效毛收入

(1) 潜在毛收入

潜在毛收入是指假定房地产在充分利用、无空置状态下获得的收入。根据估价人员对同一供需圈内位置、结构相同的商业用房的市场调查,估价对象为自营,但周边商铺出租较多,并结合估价对象所在的××大道的具体情况,确定其潜在租金水平1、2层平均为每建筑面积65元/(月·m²),则年潜在毛收入为:

$$65 \times 243.70 \times 12 = 190086 \text{ (元)}$$

(2) 有效毛收入

由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后得到的即为有效毛收入,其公式为:有效毛收入=潜在毛收入×(1-收入损失率)

空置率和租金损失率分别为10%和5%,则年有效毛收入为:

$$190086 \times (1 - 10\%) \times (1 - 5\%) = 162524 \text{ (元)}$$

2. 确定年运营费用

为维护房地产正常经营或使用必须支出的费用及归属于其他资本或运营的收入,即为运营费用。估价对象以业主直接出租方式考虑,具体计算如下:

(1) 税金

指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和营业税及附加等。根据国家及××市税费征收标准,房产税为租金收入的12%,营业税及附加为租金收入的5.85%,则年税金为:

$$162524 \times (12\% + 5.85\%) = 29011 \text{ (元)}$$

(2) 管理费和租赁费用

指对出租房屋进行的必要管理和租赁所需的费用,按经验数据为租金收入的2.5%,则:

$$162524 \times 2.5\% = 4063 \text{ (元)}$$

(3) 维修费

指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费,为4800元(取值及计算过程略)。

(4) 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。估价人员经调查,××市保险行业保险收费平均标准为建筑物价值的1.5‰。根据××市房地产管理部门颁布的建筑物重置价格标准,估价对象建筑物重置价为2000元/m²。则保险费为:

$$2000 \times 243.70 \times 1.5\text{‰} = 731 \text{ (元)}$$

(5) 运营费用合计

$$\text{年运营费用} = (1) + (2) + (3) + (4)$$

$$= 38605 \text{ (元)}$$

3. 确定房地产年净收益

房地产年净收益=年有效毛收入-年运营费用

$$= 162524 - 38605$$

$$= 123919 \text{ (元)}$$

4. 确定报酬率

报酬率是将房地产净收益转换为价格的比率,其实质是一种投资收益率。采用安全利率加风险调整值法确定,报酬率为8%(取值理由及过程略)。

5. 确定收益年限 n

估价对象所在建筑物建成于 2005 年 9 月, 经现场查勘, 现状成新为十成新。根据部颁标准, 钢筋混凝土结构非生产用房建筑物的耐用年限为 60 年, 残值率为 0%, 尚可使用年限为 58.9 年。另外, 根据估价对象的《国有土地使用证》, 土地出让 40 年, 估价对象的土地使用权终止日期至 2044 年 4 月 9 日止, 剩余使用年限 38.5 年。建筑物尚可使用年限长于土地使用权年限, 故:

未来可获收益的年限 $n=58.9$ (年)

6. 计算房地产收益价格

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right] = \frac{123919}{8\%} \left[1 - \frac{1}{(1+8\%)^{58.9}} \right] = 1532338 \text{ (元)}$$

即估价对象房地产的收益价格为 153.23 万元。

六、估价结果确定

经以上计算, 估价对象房地产的比准价格为 181.86 万元, 收益价格为 153.23 万元。以上两种估价方法的估价结果有一定差异, 估价人员在对此类型房地产市场进行充分分析后, 认为市场法的结果更接近估价对象的客观市场价值, 故采用加权算术平均数确定估价对象的市场价值。本次评估取比准价格的权重为 60%, 收益价格的权重为 40%, 则估价对象最终估价结果为:

$$\begin{aligned} \text{房地产总价} &= 181.86 \times 60\% + 153.23 \times 40\% \\ &= 170.41 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\text{房地产单价} = 170.41 \times 10000 \div 243.70 = 6993 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

估价结论: 估价对象在估价时点 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圆整; 按建筑面积计, 平均单价为 6993 元/m², 大写金额: 每平方米人民币陆仟玖佰玖拾叁圆整。

附件 (略)

四、改错题 (指出并改正下面估价报告片断中的错误, 本题 10 分。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)

估价对象为一宗 10000m² 的七通一平用地, 土地使用权出让时间为 2006 年 3 月 1 日。土地使用权出让年限为 50 年, 容积率为 5。根据规划拟建一幢商业、住宅综合楼, 钢筋混凝土结构, 共 18 层。其中 1~3 层主要为商业用途, 建筑面积 9000m² (含独立使用的车棚 300m²), 其余建筑面积均为商品住宅。该区域公布的钢筋混凝土结构建筑物重置价格为 1500 元/m²。工程于 2006 年 9 月 1 日开工。预计 2008 年 9 月 1 日建成。现需估价 2006 年 9 月 1 日的土地交易价格, 有关资料如下:

1. 房地产转让中卖方需要缴纳的营业税及附加等为售价的 5.5%, 买方需要缴纳的契税等相关税费为售价的 4%。

2. 建筑安装工程费为 1100 元/m², 专业及管理费为建筑安装工程费的 8%。

3. 商业用房建成半年后可全部用于出租, 出租空置率及租金损失率共为 10%, 按建筑面积计月租赁收入会稳定在 50 元/m²。运营费用率为 24%。

4. 商品住宅建成半年时可售出 30%, 平均价格为 2700 元/m²; 建成一年时可售出 60%, 平均价格为 2800 元/m²; 剩余的 10% 会在建成一年半售出, 平均价格为 2900 元/m², 广告宣传和销售代理费等销售费用为售价的 3.5%。

5. 房地产报酬率为 8%, 折现率为 12%, 贷款年利率为 6%, 销售利润率为 20%, 估价测算如下 (节选):

采用现金流量折现法测算估价对象于 2006 年 9 月 1 日的土地公开市场价值。

解:

1. 开发完成后的房地产总价值:

$$\text{总建筑面积} = 10000 \times 5 = 50000 (\text{m}^2)$$

$$\text{住宅总面积} = 50000 - 9000 = 41000 (\text{m}^2)$$

(1) 商铺开发完成后的房地产总价值:

$$\text{每平方米商铺的有效毛收入} = \text{月租赁收入} \times 12 \times (1 - \text{空置率及租金损失率})$$

$$= 50 \times 12 \times (1 - 10\%) = 540 (\text{元}/\text{m}^2)$$

$$\text{每平方米商铺的净收益} = \text{有效毛收入} \times (1 - \text{运营费用率})$$

$$= 540 \times (1 - 24\%) = 410.40 (\text{元}/\text{m}^2)$$

$$\text{商铺开发完成后的单价} = 410.40 / 8\% \times [1 - 1 / (1 + 8\%) \times 47] \times 1 / (1 + 8\%) \times 2.5$$

$$= 4118.45 (\text{元}/\text{m}^2)$$

$$\text{商铺开发完成后的总价} = 4118.45 \times 9000 = 3706.61 (\text{万元})$$

$$(2) \text{住宅开发完成后的总价值} = 41000 \times [30\% \times 2700 / (1 + 12\%)^{2.5} + 60\% \times 2800 / (1 + 12\%)^3 + 10\% \times 2900 / (1 + 12\%)^{3.5}] = 8204.06 (\text{万元})$$

$$(3) \text{开发完成后的房地产总价值} = 3706.61 + 8204.06 = 11910.67 (\text{万元})$$

2. 扣除项目

$$(1) \text{建安工程费} = 50000 \times 1100 / (1 + 12\%) = 4910.71 (\text{万元})$$

$$(2) \text{专业及管理费用} = 4910.71 \times 8\% = 392.86 (\text{万元})$$

$$(3) \text{销售费用和销售税费总额} = 11910.67 \times (3.5\% + 5.5\%) = 1071.96 (\text{万元})$$

$$(4) \text{销售利润} = 11910.67 \times 20\% = 2382.13 (\text{万元})$$

$$(5) \text{买方购买该宗熟地应负担的税费} = V \times 4\% = 0.04V$$

3. 总地价

2006年9月1日的总地价:

$$V = 11910.67 - 4910.71 - 392.86 - 1071.96 - 2382.13 - 0.04V$$

$$V = 3031.74 (\text{万元})$$

参考答案及详解

一、问答题

（一）

1. （1）根据公开、透明的原则，由被拆迁人投票或拆迁当事人（拆迁人或被拆迁人）抽签决定拆迁估价机构。

（2）确定拆迁估价机构后，一般由拆迁人委托评估，委托人与估价机构签订书面拆迁估价委托合同。

（3）估价机构获得委托，经实地入户调查、室内作业，才能得出房屋拆迁估价报告。

2. （1）如该被拆迁人的房屋领有《房屋所有权证》，应以其记载用途为准，或查阅该房屋权属档案。

（2）如当地对被拆迁房屋性质有特别规定的，应服从其规定按其确定的用途评估。

（3）若拆迁人与被拆迁人对该被拆迁房屋的性质协商一致的，可按协商确定的用途评估。

（4）如拆迁人与被拆迁人对房屋性质不能协商一致，应向城市规划行政主管部门申请确认，据此确定该房屋用途。

（二）

1. 本次估价委托人是相关法院，估价机构出具的报告应该送交相关法院，这是估价合同所规定的。估价机构本无义务将估价结果告知借款企业，估价报告为法院所有。借款企业如要了解相关情况，可以直接找法院了解估价结果，由法院来告知借款企业比较恰当。评估价应是拟拍卖房地产的公开市场价值。

2. 拍卖保留价即拍卖底价，是在拍卖前确定的拍卖标的可售的最低价格。拍卖保留价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，法院可参照市价来确定。法院确定的保留价，第一次拍卖时，不得低于评估价或者市价的 80%；如果出现流拍，再行拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的 20%。

3. 本例拍卖除拍卖价款之外还可能发生的费用有：土地使用权出让金及相关的税费（补地价）、拍卖过程中的相关费用、买受人在办理房地产权属证书时应由出卖方和买受方两方面有关的税费，如契税、印花税、评估费及办理权证的相关费用等。

（三）

1. 重置价格是指采用估价时点的建筑材料、建筑构配件、建筑设备和建筑技术等，在估价时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象建筑物具有同等效用的全新建筑物所必需的支出和应获得的利润。

估价人员在确定该房产的重置价格时存在以下错误：

（1）利息计算错误，概念不清，重置价格计算投资利息应按照该类房地产客观开发周期计算；

（2）所列实际成本费用符合当时市场状况，未说明是否与估价时点（2006 年 6 月）的市场状况相符；

（3）期望利润不能作为测算用，应采用正常利润。

2. 除了材料中已知的因素外，还应考虑在建工程自开始建设到估价时点这段时间内，因工程质量、规划设计、周围环境、房地产市场状况等进行的增减价调整。

二、单项选择题

- (一) (1) C (2) D (3) C
(二) (1) D (2) C (3) B (4) B
(三) (1) B (2) C (3) B

三、指错题

1. 致委托人函中, 没有说明估价时点。
2. 未说明土地面积、四至、规划限制等。
3. 价值定义中不应再写土地价格。
4. 结果报告不应有第十四项“有关说明”。
5. 技术报告房地产状况分析应改为实物状况分析和区位状况分析两部分。
6. 房地产状况因素调整应说明系数选取依据、过程。
7. 系数计算表中, 实例 C 缺土地使用权取得方式修正。
8. 整个系数及计算表中缺少土地使用年限修正。
9. 实例 C 繁华程度修正系数错。
10. 实例 B 设施设备修正系数错。
11. 实例 C 设施设备修正系数错。
12. 3 个实例的朝向修正系数不同未予说明。
13. 未来可获得收益年限错, 应为土地剩余年限 38.5 年。

四、改错题

1. 商铺开发完成后单价计算错误。折现率应按 12% 计。

$$\begin{aligned} \text{商铺开发完成后的单价} &= \frac{410.40}{8\%} \left[1 - \frac{1}{(1+8\%)^{47}} \right] \times \frac{1}{(1+12\%)^{2.5}} \\ &= 3760.52 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

2. 商铺开发完成后的总价、面积计算错误。

$$\text{商铺开发完成后的总价} = 3760.52 \times (9000 - 300) = 3271.65 \text{ (万元)}$$

3. 扣除项目中, 采用现金流量折现法不应显示利润。