

2011

全国房地产估价师
执业资格考试用书



机工建筑考试

房地产估价 案例与分析

考点精析及模拟题库

● 史贵镇 主编

2010 年真题 + 2 套模拟

✓ 名师指导 权威解读

✓ 实战练习 快速提高



NLIC 2970734837



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产估价案例与分析 考点精析及模拟题库

第5版

史贵镇 主 编



NLIC 2970734837



机械工业出版社

本书是根据房地产估价师执业资格考试的考试大纲与教材编写的考试辅导用书。作者为环球职业教育在线房地产估价师课程的一线辅导教师。本书对考试要点进行了提炼、总结,并配有近年来考试真题解析及强化训练题库,可帮助广大考生有针对性地复习备考,提高应试能力。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价案例与分析考点精析及模拟题库/史贵镇主编. —5版.
—北京:机械工业出版社,2011.4
全国房地产估价师执业资格考试用书
ISBN 978-7-111-34179-6

I. ①房… II. ①史… III. ①房地产—价格—评估—案例—中国—资格考试—自学参考资料 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第068182号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:葛楠 责任编辑:葛楠 张丹丹

责任印制:乔宇

三河市国英印务有限公司印刷

2011年5月第5版第1次印刷

184mm×260mm·16印张·424千字

标准书号:ISBN 978-7-111-34179-6

定价:49.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心:(010) 88361066

门户网:<http://www.cmpbook.com>

销售一部:(010) 68326294

教材网:<http://www.cmpedu.com>

销售二部:(010) 88379649

读者购书热线:(010) 88379203 封面无防伪标均为盗版

编写人员名单

主 编 史贵镇

副主编 石利革 吴勤杭

参 编 孙可欣 牛宝坡 刘 文 周 明 左志敏

李少青 李云省 李少云 张立红 郭江莎

刘建格 贾彦芳 李 思 陈 翠 王 昆

冯彦敏 程立芳 李 楠 王 欣 王志华

史贵芝 张忠祥 郎桂玲 张素敏 张 玲

阎秀珍 宋翠婷 吕宏杰 李恩玮

前言

一、本门考试剖析

全国房地产估价师考试自 1995 年 9 月开始,至今已举办了 14 次(其中 1997 年和 2000 年停考)。从 2002 年开始,实行成绩两年滚动有效。自 2004 年以来,“房地产估价案例与分析”是四门课程中通过率最低的一门(见表 1)。究其原因,不外乎有以下几点:①课程综合性强。此门课程综合了房地产估价基本制度与政策及相关知识、房地产开发经营与管理、房地产估价理论与方法三门教材的有关内容,尤其是房地产估价理论与方法教材中介绍的几种主要估价方法,是对广大考生综合掌握所学知识及灵活运用能力的考查。②要求考生有一定估价实务能力。考试中涉及的所有题型几乎都要求考生有一定的估价实践经验和动手操作、撰写估价报告的能力,这对于一些没有实务经历的考生的确有相当难度。③要求考生有一定的书面语言组织、表述能力。比如,本门考试第一大题是问答题,占总分的 30%,要在有限时间内把答题要点组织好、表述准确,的确需要一定的文字功底。有不少“肚里有货”的考生苦于表达不出来,白白丢了不应该丢的分;有的考生是“胡子眉毛一把抓”,写了一大篇却不得要领,不成章法,考点散、逻辑性差,甚至前言不搭后语,自相矛盾,要让阅卷老师去猜,失分也就在所难免了。④抱有侥幸心理的考生大有人在。由于本门课程是开卷考试,这一点着实蒙蔽了不少考生,他们认为此门考试容易,未进考场,先松了一口气,在学习中未尽全力。殊不知,在考场上翻书、查资料也是要占用时间的!找到若干个知识点不难,难的是在有限的时间内找全所有知识点并组织好,表述准确。

表 1 房地产估价师历年考试通过人数一览表

通过人数 科目		年份													
		1995	1996	1998	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
四科全部通过人数		2898	4120	3536	3455	3580	2797	5973	1543	3217	3128	1612	933	1775	2516
单科合格 保留成绩 人数	房地产估价基本制度与政策						1865	1223	1320	5734	3223	2178	518	2560	1893
	房地产开发经营与管理						6113	4903	6346	4337	2946	3018	1042	1228	1624
	房地产估价理论与方法						5474	10050	4121	3126	2796	2407	3170	2281	1452
	房地产估价案例与分析						5658	5815	138	1430	1287	517	618	1047	1425

- 注: 1. 1993 年和 1994 年的房地产估价师是通过认定方式产生的,分别认定了 140 名和 206 名房地产估价师,自 1995 年起实行全国统一考试方式产生。
2. 自 2002 年起,实行考试成绩两年滚动有效制,即自当年起,考生在连续两个考试年中四科考试全部通过,即可取得房地产估价师资格证书。
3. 据中国房地产估价师与房地产经纪人学会统计,1995 年 9 月 16~17 日首次全国房地产估价师执业资格考试举行,全国共有 16023 人报名参加考试,其中 2898 人通过考试,产生了我国首批经考试取得执业资格的房地产估价师。截止到 2006 年,共举办了 10 次全国房地产估价师执业资格考试,共有 27.8 万人次参加考试,3.5 万人取得执业资格,近 3 万人注册执业,大学及以上学历的 24679 人,占全部注册人数的 85%,房地产估价行业从业人员超过 25 万人。

二、本书亮点

编著者结合多年房地产估价执业经历和网络课程讲授、培训经验,对历年房地产估价师考试特点、内容、趋势进行了深入细致的研究,精心编写了本书。本书具有以下亮点:

亮点之一:考点精析

这部分内容是对案例考点进行全方位扫描、定位,一一列举出来,在突出考点、重点,准确解答难点、疑点、易混淆点方面给出了精准简洁的解析。

亮点之二:历年考题精析

这部分内容是对涉及每章内容的历年考题进行解析,帮助考生纵向分析把握考题的变化及历年考试所命中的每章重要考点的分布情况。

亮点之三:强化训练题库

所有强化练习题与考试题型完全一致,在突出重点、难点的同时,力求通过大量习题的强化训练,帮助考生在掌握教材基本知识点、基本理论方面收到举一反三、事半功倍的效果。

亮点之四:精心编写了两套模拟真题

本书精心设计了 two 套模拟真题,让考生在实战环境中快速提高应试水平和能力。据考生反馈和统计数据显示,多做模拟真题并认真进行总结分析、举一反三的考生,其临场发挥水平和考试通过率普遍高于不重视模拟真题练习的考生,这也是本门课程学习及应试的一条成功经验。编著者在认真分析最新教材的基础上,严格按照考试真题的规范要求,通过对教材重要考点及知识点的分析预测,精心编写了这两套模拟真题。

亮点之五:附有 2010 年考试真题

本书后附有 2010 年的考试真题及参考答案。

三、本书修订说明

由于近两年房地产估价师考试教材变动调整较大,此次再版修订一是更正了部分错误,二是修订了变动较大或新增的主要考点。比如成本法计算折旧时,考虑土地使用期限对建筑物经济寿命影响的规定;考虑建筑物剩余经济寿命和建设用地使用权剩余期限长短的关系,确定收益期限和收益价格的规定;净收益计算的三种估计值;假设开发法中的三种假设前提;致委托方函正文的要素等。

增加案例考试题型分析及答题技巧篇。此篇内容从实战应试出发,结合编著者多年网校授课经验,从四种考试题型入手,讲解了问答题的答题技巧和解题思路。配以“提示”帮助考生理解。此篇可作为第一篇的进阶,综合性和针对性更强。

天道酬勤。希望本书能助广大考生一臂之力,衷心祝愿大家在金秋十月收获成功的喜悦和甜蜜!

由于编著者水平有限,虽然想尽力做得更好,但书中错误疏漏之处在所难免,恳请广大考生及业内专家、学者批评指正!(史贵镇老师的联系方式: laoqiang1970@163.com)

目 录

前言

第一篇 考点精析及强化训练题库

第一章 房地产估价文书写作	1
一、考试大纲要求	1
二、考点精析	1
三、本章历年考题精析	21
四、强化训练题库	29
第二章 不同类型房地产估价	39
一、考试大纲要求	39
二、考点精析	39
三、本章历年考题精析	43
四、强化训练题库	51
第三章 不同目的的房地产估价	69
一、考试大纲要求	69
二、考点精析	69
三、本章历年考题精析	81
四、强化训练题库	84
第四章 主要估价方法在房地产估价中的运用	99
一、考试大纲要求	99
二、考点精析	100
三、本章历年考题精析	138
四、强化训练题库	144
第五章 房地产咨询顾问服务	153
一、考试大纲要求	153
二、考点精析	153
三、强化训练题库	153

第二篇 案例考试题型分析及答题技巧

第一章 问答题题型分析及答题技巧(一)	
——国有土地上房屋征收估价	156
一、估价依据	156
二、例题精讲	165
第二章 问答题题型分析及答题技巧(二)	
——房地产抵押目的估价	167
一、《房地产抵押估价指导意见》	167
二、其他估价依据	171
三、例题精讲	183
第三章 问答题题型分析及答题技巧(三)	
——各种估价技术路线选择与估价方法应用	186
第四章 问答题题型分析及答题技巧(四)	
——房地产强制拍卖目的估价	190
一、关于房地产强制拍卖目的估价依据之 最高人民法院关于人民法院民事执行 中拍卖、变卖财产的规定	190
二、例题精讲	195
第五章 单项选择题、改错题题型分析及 答题技巧	199
一、单项选择题	199
二、指出并改正下面估价报告片断中的 错误	201

第三篇 模拟试题与真题

模拟试题一	205
模拟试题二	224
2010 年房地产估价案例与分析真题	238

第一篇 考点精析及强化训练题库

第一章 房地产估价文书写作

一、考试大纲要求

1. 考试目的

测试应考人员对房地产估价主要文书写作的了解、熟悉和掌握程度。

2. 考试要求

掌握本章内容。

二、考点精析

(一) 房地产估价文书概述

1. 房地产估价文书的种类及作用

房地产估价的文书主要有以下 10 种：

(1) 估价委托书 估价委托书是由估价需求方出具的，明确估价目的、估价对象、估价时点、估价服务收费标准、付款方式、估价报告交付日期等事项的文书，是估价的重要依据之一，放入估价报告的附件中。

(2) 估价委托合同 估价委托合同是由估价双方就估价事宜共同签订的书面文件。估价委托合同的作用有：①建立受法律保护的委托与受托关系；②明确委托人和估价机构的权利和义务；③载明估价的有关事项。

(3) 估价项目来源和接洽情况记录 估价项目来源和接洽情况记录是记载估价机构的估价业务来源的原始资料，做好记录有助于估价机构掌握公司主要客户的变化情况及要求，有助于估价机构开拓业务和更好地提供服务。

(4) 估价作业方案 估价作业方案是在估价委托合同签订后，明确本次估价需要解决的主要问题、完成时间、估价人员的计划和安排，以保证估价项目能保质、按时完成。

(5) 估价所需资料清单 估价所需资料清单是根据估价对象状况、估价目的所列出的需要的资料清单。

(6) 估价对象实地查看记录 估价对象实地查看记录是估价师到估价对象现场检查、观察估价对象的实物状况、区位状况、历史状况以及周边房地产市场状况的文字、照片、摄影等信息的记录，是估价的重要依据之一，通常作为估价报告的附件存档。估价对象实地查看记录是否翔实直接

影响估价对象的价值确定。

(7) 估价报告 估价报告是估价机构出具的关于估价对象价值的专业意见,是记述估价过程、反映估价成果的文件及关于估价对象价值的分析报告。

(8) 估价报告内部审核表 估价报告内部审核表是估价机构为保证出具的估价报告质量,对估价报告进行逐级审核、把关的记录。

(9) 估价中的主要不同意见和估价结果重大修改意见记录 该记录是估价机构在对一些复杂、价值大、难度大的估价对象进行估价时,不同估价师对估价过程、结论有不同的意见,或者估价审核人员对估价结果提出重大修改意见的记录,做好记录有助于估价机构及估价师参考借鉴、不断总结提高。

(10) 估价报告交接单 估价报告交接单是估价报告交接和存档的文书,可以作为估价机构已向估价委托方提交估价报告的凭据和内部存档管理的凭据。

2. 房地产估价报告写作的文字要求

房地产估价报告是一种指向性非常明确的专业性与职业性的报告文体,有其特定的语言文字要求,具体要求如下:

(1) 对词义的要求: 1) 用词准确; 2) 语义鲜明,不能含混不清、模棱两可; 3) 用词不可带有较强烈的感情色彩; 4) 用词简练、标准,不堆砌、不生造。

(2) 对语句的要求: 1) 句子完整; 2) 搭配得当; 3) 逻辑严密; 4) 句子简洁。

(二) 房地产估价报告构成要素

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291—1999)(本书若无特别说明,简称《规范》)要求,一份规范完整的房地产估价报告应由八部分构成:一是封面,二是目录,三是致委托人函,四是注册房地产估价师声明,五是估价的假设和限制条件,六是估价结果报告,七是估价技术报告,八是附件。

在案例考试指错题中,若以上部分有缺项而没有明确说明,可作为一处错误指出(如写出上述项目并注明“略”字,可视为不缺项)。

(1) “封面”一般由七项内容构成:一是标题,二是估价项目名称,三是委托人,四是房地产估价机构,五是参与此次估价的注册房地产估价师,六是估价作业日期,七是估价报告编号。

(2) “目录”正文一般由六项内容构成:一是致委托人函,二是注册房地产估价师声明,三是估价的假设和限制条件,四是估价结果报告,五是估价技术报告,六是附件。

(3) “致委托人函”就是估价报告的摘要。正文一般由四项内容构成:一是致函对象,二是致函正文,三是致函落款,四是致函日期。

(4) “注册房地产估价师声明”正文一般由七项内容构成:即《规范》中“估价报告的规范格式”所述七条。值得注意的是,《规范》要求在声明最后要有“参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章”。

(5) “估价的假设和限制条件”分为假设条件和限制条件两部分,其中,假设条件要求:必要、充分、合理、有依据;限制条件要求:针对性强。

(6) “估价结果报告”正文一般由十三项内容构成:一是委托方,二是估价方,三是估价对象,四是估价目的,五是估价时点,六是价值定义,七是估价依据,八是估价原则,九是估价方法,十是估价结果,十一是估价人员,十二是估价作业日期,十三是估价报告应用有效期。要注意在正文前还有“标题”,一般表述为“房地产估价结果报告”。

(7) “估价技术报告”正文一般由五项内容构成：一是估价对象分析，二是市场背景分析，三是估价方法选用分析，四是估价测算过程，五是估价结果确定。

(8) “附件”正文一般应包含估价机构资质证书和估价人员资格证书复印件，估价委托书和估价委托合同等内容。

(三) 房地产估价报告写作

对房地产估价报告规范格式的理解和掌握是案例指错题考核的重要方面，判断的标准和依据有四：一是《规范》，二是房地产估价案例与分析教材（本书若无特别说明，简称案例教材），三是房地产估价理论与方法教材（本书若无特别说明，简称理论教材），四是中国房地产估价师与房地产经纪人学会 2009 年年底颁发的《房地产估价报告评审标准（试行）》（本书若无特别说明，简称《评审标准》）。其中，颁发于 1999 年《规范》的许多内容已不适合，但它是国家标准和行业准则，具有四者中最高的权威性和严谨性；两本教材中有关内容在说法上有不一致之处，建议大家以理论教材为准；《评审标准》是最新的规范估价报告的标准，不过是从评审角度界定的，建议大家在学习时可以作为参考。以上四个标准和依据不可偏废，要结合起来综合判断。下面，就从案例考试指错题的要求出发，对房地产估价报告写作中可能会出现错误或者说“考点”进行解析。

1. 封面（含标题是七项）

三点注意

(1) “封面”的“标题”是其构成要素之一。“标题”应能概括出估价目的，如“房地产抵押估价报告”或“城市房屋拆迁估价报告”。根据《房地产抵押估价指导意见》，房地产抵押估价的封面标题必须明确为“房地产抵押估价报告”；如不是，在指错题中可以算一处错误。

(2) 估价作业日期是指该估价项目估价的起止年、月、日，即受理估价委托的年、月、日至出具估价报告的年、月、日，这个估价作业日期要与估价结果报告中的估价作业日期相一致。

(3) 七个估价时间概念辨析

1) 估价报告开始日期。是指受理估价委托的日期。

2) 估价报告完成日期。是指完成估价报告的日期或出具估价报告的日期。

3) 估价作业日期。是指从估价报告开始日期到估价报告完成日期的时间段。

4) 估价时点。是指估价结果对应的日期。

5) 致函日期。是指出具估价报告的日期或估价报告完成日期。

6) 估价报告应用有效期。是指自估价报告出具日期起算，使用估价报告不得超过的时间。原则上不超过一年。

7) 估价责任期。是指出具估价报告的估价机构及注册房地产估价师应承担法律责任的期限。如果估价报告在其应用的有效期内未使用，则估价责任期等同估价报告的有效期；如果估价报告在其应用的有效期内得到使用，则估价责任期为无期限或者到估价服务的行为结束为止。

2. 目录（六项）

估价报告目录部分要与后面的报告内容相匹配。

3. 致委托人函（四项）

(1) 致函正文 一般应包含六项内容：一是估价对象，二是估价目的，三是价值类型，四是估价时点，五是估价结果，六是估价报告应用有效期。《规范》中的“估价报告的规范格式”中是四项，没有第三项和第六项，2010 年案例教材中是五项，没有第六项，2010 年理论教材中是六项，

三者的说法有不一致之处。建议广大考生在考试时,本着从严应试的考虑,以理论教材说法为准。

(2) 致函落款 为估价机构的全称,加盖估价机构公章,并由法定代表人(执行合伙人)签名或加盖私章。在考试中以上三项内容缺一不可,否则可作为一处错误指出。

(3) 致函日期 这是指致函时的年、月、日,为估价报告完成日期或出具日期。在考试中,若与估价报告完成日期或出具日期不一致,可作为一处错误指出。

4. 注册房地产估价师声明(七项)

● 五点注意

(1) 非注册房地产估价师不应在此签名。

(2) 2010年案例教材与理论教材均将《规范》中的“实地查勘”改为“实地查看”。因为《规范》是1999年制订并实施的,至今已有11年,一直说要修订但一直未实施,有些内容已陈旧不堪,部分用语不符合现在的形势发展,甚至还有一些错误之处。

(3) 《规范》的“估价师声明”第5条规定,应明确说明参加和没参加实地查看的估价人员,只有《规范》有如此要求,在其他标准或依据中均只要求明确说明参加实地查看的估价人员即可,因此,在指错题考试中,对没有列出没参加实地查看的注册房地产估价师姓名的,不作为错误。

(4) 2010年理论教材和《评审标准》要求,必须有两名以上(含两名)注册房地产估价师亲笔签名(《评审标准》规定,对不符合上述要求的,列入原则性错误)。编著者认为,从严格应试角度看,如只有一位注册房地产估价师亲笔签名,在考试中可以作为一处错误予以指出。

(5) 在声明最后,要有参加此次评估的注册房地产估价师亲笔签名、盖章。

5. 估价的假设和限制条件

估价的假设和限制条件包含两层含义:一是估价的假设前提,即对估价时点的房地产市场状况和估价对象状况中那些不确定且对价值有影响的因素予以假定,对假设前提的要求是:必要、合理、有依据;二是估价的限制条件,又包含两层含义:①估价结果受到制约或影响的条件,②估价报告的使用范围、场合、时限等受到制约情形的说明。对限制条件的要求是:针对性要强。

6. 估价结果报告(十三项)

● 十点注意

(1) 估价结果正文的十三项内容的顺序一般不要随意变动,在考试中若出现顺序不合要求的,可作为一处错误指出。

(2) “委托方”的要求是:委托方是单位的,不仅要写明委托单位全称,还要写明委托单位的法定代表人和单位地址;如果是个人的,要写明委托人姓名及其住所。

(3) “估价方”的要求是:不仅要写明估价机构的名称,还要写明估价机构的法定代表人、单位地址、估价机构资质等级。在考试中,通常“估价机构的法定代表人”或“估价机构资质等级”可能会故意遗漏。

(4) “估价对象”一项往往会“缺东少西”,也是考试中常出的考点。要求是:要写全面,并尽量详细描述估价对象的三种状况:实物状况、区位状况和权益状况。

(5) “价值定义或价值类型”的要求是:要明确价值标准或价值内涵,不能使用自造的、笼统的定义。

(6) “估价依据”中一定要有《规范》,没有的可作为一处错误指出。

(7) “估价方法”的要求是:

1) “估价方法”中一定要说明选用的估价方法定义,没有说明估价方法定义而只是说明了估价方法的测算思路的,可作为一处错误指出。

2) 要说明所选用估价方法的理由,没有说明的,可作为一处错误指出。这一点是2007年案例考试指错题明确的错误,也是《评审标准》的要求。

3) 如果只选用了一种方法,则应说明不选用其他方法的理由。

4) 有条件选用市场法的,应选用市场法估价;有条件选用市场法而没有选用的,应说明理由;有收益或潜在收益的房地产应把收益法作为一种估价方法,不选的则应说明不选的理由;具有投资开发或再开发潜力的房地产估价,应选用假设开发法估价;具有投资开发或再开发潜力的房地产估价,不选假设开发法的,应说明不选的理由。

(8) “估价结果”中要有总价和单价,并附大写金额。以上内容若缺少一项,可作为一处错误指出。用外币表示的,还应注明在估价时点中国人民银行公布的人民币市场汇率中间价,并注明所折合的人民币价格。

(9) “估价人员”中要有估价人员的签名,不管是注册房地产估价师还是一般估价人员,或者还有帮助估价的专家。

(10) 值得注意的是,2010年理论教材在“估价结果报告”中新增一项:“其他需要说明的事项”,此部分内容若有必要则可增加,若无必要则可不要。如抵押目的估价中可将“未来市场风险和短期强制处分等因素对抵押价值的影响”,即对“估价对象的变现能力分析”和“风险提示”列为“其他需要说明的事项”。

7. 估价技术报告(五项)

● 两点注意

(1) 2010年理论教材将“实物状况分析”、“权益状况分析”、“区位状况分析”和“最高最佳使用分析”合并为“估价对象分析”,在实际案例中,也可以拆开,分别进行分析和说明。

(2) 估价技术报告可不提供给委托方,但应事先在估价委托合同中约定。

(四) 房地产估价报告范例

这个案例报告是编著者参加中国房地产估价师及房地产经纪人学会2006年年底房地产估价案例征稿的入选稿件(考虑本书篇幅有限,作了部分删减和调整,2010年再一次作了修订)。其中不乏编著者的个人见解和心得体会,希望能给大家作一个规范估价报告的参考。

××市某大厦主楼停建工程及附楼房地产抵押估价报告

(封面、目录、致委托方函、注册房地产估价师声明略)

估价的假设和限制条件

1. 经到××市国土局查档及咨询,估价对象宗地仍为无偿划拨用地,本报告估价先按出让土地进行估价,最后在估价结果中扣除应补交的土地使用权出让金及转让费用后得出估价对象市场价值。

2. 依据房屋所有权证和国有土地使用证,房屋所有权人与土地使用者不一致。经查房屋所有权证及土地使用权证记载,估价对象由房屋所有权人××有限公司向××市××公司购买土地,但未办理转让手续,假设可补办过户手续。

3. 本估价对象为停工工程,尚未进行产权测绘。故本次估价中依据委托人提供的经批准的施工图纸,主楼各分层建筑面积计算见下表。

主楼各分层建筑面积

幢	层 次	面积/m ²	备 注
主楼	二层	1581.012	一层架空层高低于 2.2m，不计入建筑面积
	三层	2028.073	
	四层	966.344	
	五~二十层	13803.115	
附楼	整幢	1183.156	
合计		19561.70	

4. 依据估价人员现场调查，估价对象主楼于 1998 年停建，附楼于 1996 年建成，假设与实际情况相符。

5. 估价对象主楼二~四层已由承租人装修使用，本报告估价结果包含主楼二~四层室内装修，但不包括室内空调主机等可移动设备。

6. 本报告有效期为一年，随着时间的推移或房地产市场价格波动较大时，其估价结果应作相应的调整或复估。

7. 本报告确定估价结果时，充分考虑了未来市场变化风险和短期强制处分等因素对抵押价值的影响。

8. 本报告在确定估价结果时，考虑了设定抵押权以及抵押期限届满时土地使用权的剩余年限对抵押价值的影响。

9. 据房地产估价师了解，估价对象在估价时点没有设定任何法定优先受偿权。

10. 据估价方了解，在估价时点，该停工工程不存在拖欠建筑工程价款的情况。

11. 据估价方了解，该估价对象在估价时点没有设定任何债权债务。

12. 估价对象为一大型整体商住综合房地产，在当地经济发展形势较好，该类房地产市场需要旺盛时，其市场变现能力可能较强；反之，则变现能力较弱，提请本估价报告使用者注意。

13. 由于本估价目的是抵押贷款评估，注重预期风险，在估价时对预期不确定的收益或升值因素较少考虑，对可能的贬值或收益损失考虑较多。

14. 在估价对象抵押期间，抵押房地产仍由抵押人占有、使用，在使用过程中可能会造成损耗，有可能降低抵押物价值。

15. 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》和《城市房地产抵押管理办法》等有关法律、规章规定，估价对象一旦发生清偿问题，处分方法应参照上述规定执行，其费用较高，提请本估价报告使用者注意。

16. 估价对象的土地性质为划拨用地，一旦发生抵押物清偿时，根据国家有关规定除保证处分手续费外，首先要向当地政府补交土地使用权出让金，在本估价报告中，估价对象市场价值不包含应向政府补交的土地使用权出让金。

17. 本次估价结果是以估价对象按照目前的规定用途能够持续使用为假设前提。由于估价对象是划拨用地，建议委托方尽早办理土地转让过户手续并向政府补交土地使用权出让金。

估价结果报告

一、委托方

××有限公司

法定代表人：(略)

单位地址：(略)

二、估价方

机构名称：××房地产评估有限公司

机构住所：(略)

资格等级：一级

法定代表人：×××

三、估价对象

1. 估价对象由一幢 20 层框架剪力墙结构主楼及一幢 4 层框架结构附楼组成。主楼第一层依坡地而建为架空层，作设备用房使用，二~四层于 1998 年出租，经营餐饮及娱乐业，主楼五~二十层现为“半拉子”工程。主楼二层（沿街首层）大堂两侧为茶艺馆，室内中档装修，包木墙面，抛光砖地面，内设各式茶座、卡座及秋千凳等。南侧夜总会高档装修，内设豪华 KTV 包厢、表演舞台、音控室、雅座、吧台等。第三层（沿街第二层）中档装修，有可容纳约 200 桌宴席的大餐厅及木夹板隔断的雅间 36 间。第四层（沿街第三层）普通装修，主要经营电子游戏及茶艺包厢。五~二十层设计用途为带卫生间的写字间，主体结构已完工，室内已做隔墙，外墙贴条砖，内墙抹灰刷白，已安装木夹板门，卫生间已贴 2m 高墙砖，预埋上下水管道，其余未做。走廊已安装空调管道（无主机），室内有空调出风口（部分被盗），地面未做，电梯未安装。主楼于 1998 年停建至今尚未完工，物业维护差，铝合金窗扇大部分被盗，顶层渗水严重，局部梁露筋，这些因素制约了估价对象的市场价值。

2. 估价对象附楼为框架结构住宅用房，平面布置欠佳，室内普通装修，由于使用已 10 年，维护状况一般，个别窗扇被盗，加之所处位置建筑密度大，环境、景观差，制约了物业的市场价值。

3. 估价对象主楼门前有较大室外停车场，这对物业的有效利用提供了较好条件。

4. 估价对象位于××镇主干道××大道东侧，与××楼隔路相望，北面为××公司。区域内有××大厦、××医院、××娱乐城、××大学等，地理位置优越，交通便捷，商业繁华度良好。区域内基础设施和公共设施较为完善。

5. 估价对象基本情况（见下表）

估价对象基本情况

名 称	××大厦主楼及附楼	现 状	主楼主体为停建工程，其中二~四层已装修使用，附楼为现房
坐落	××市××镇××大道东侧	环境景观	良好
面积	总建筑面积 19561.70m ² ，其中主楼 18378.544m ² ，附楼 1183.156m ² ；宗地总面积 3596.5m ²	容积率	5.440
		房屋所有权及性质	××有限公司；商住用途
地势	坡地	土地使用权及性质	××有限公司，在估价时点尚未办理过户手续；商住用途；按当地土地出让惯例，商业用地的土地使用权出让合同约定不可续期

6. 建筑物情况（见下表）

建筑物情况表

层数	主楼共 20 层（第一层依坡地而建为架空层），附楼 4 层（错层式）	朝向	坐北朝南
结构	钢筋混凝土	平面布置	主楼合理，附楼较差
用途	商住综合	工程质量	主楼十九~二十层顶棚渗水严重，局部梁露筋，附楼状况正常
维护	稍差	建成年月	主楼 1998 年停建，附楼 1996 年建成

7. 主楼建筑物装修（见下表）

主楼建筑物装修表

外墙面	二~三层正面采用落地玻璃墙，配合局部喷涂装饰；四~二十层均以条砖贴面	外门	第二层（沿街）正门不锈钢玻璃地弹门
内墙面	二~四层部分包木墙面，部分刷涂料；五~二十层墙面层已抹灰刷白	内门	二~四层木夹板门包门套；五~二十层已安装门框及普通夹板门（部分已损坏）
地面	二~四层 50cm×50cm 地砖，局部花岗石地面；五~二十层地面未做	窗	铝合金玻璃窗（五~二十层窗扇及窗框被盗严重）
顶棚	二~四层部分木夹板吊顶，部分龙骨刷黑吊顶，部分龙骨石膏板吊顶；四~二十层，部分抹灰刷白，部分未做	保养	二~四层一般，五~二十层较差
卫生间	二~四层铺砌 20cm×30cm 墙砖至顶，铝扣板吊顶，地面铺地砖，卫生洁具齐全；五~二十层贴 2m 高墙砖，已预埋上下水管道，其余未做	楼梯	电梯井未安装电梯；消防梯为旋转梯，不锈钢管扶手，楼梯面未做；二~三层室内步梯铺砌花岗石面，铁艺护栏木扶手

8. 附楼建筑物装修（见下表）

附楼建筑物装修表

外墙面	条砖	外门	铝合金玻璃门及拉闸防盗门
内墙面	多彩喷涂	内门	木夹板门
地面	40cm×40cm 地砖，四层以上地板胶地面	窗	铝合金玻璃窗（窗扇部分被盗）
顶棚	二层部分木夹板吊顶，部分轻钢龙骨石膏板吊顶；其余部分抹灰刷白	保养	稍差
		户型	每层两个单间和一个套间，有公用厨房，平面布置不规则
卫生间	陶瓷锦砖地面，木窗	楼梯	花岗石贴面，不锈钢扶手

四、估价目的

为××有限公司确定抵押贷款额度的参考依据而评估估价对象的抵押价值。

五、估价时点

2006 年 10 月 8 日。

六、价值定义

房地产抵押价值等于未设定法定优先受偿权利下的市场价值减去估价师所知悉的法定优先受偿款。

七、估价依据（略）

八、估价原则（略）

九、估价方法

根据估价对象现房部分（主楼二~四层及附楼全部）约占项目总建筑面积的 29.4%，停建工程部分（主楼五~二十层）约占项目总建筑面积的 70.6%，以及不同用途的特点，本次分别采取两条估价技术路线进行估价，然后综合确定估价对象的市场价值。

第一条估价技术路线：对现房部分即主楼二~四层和附楼，考虑主楼二~四层为商业用途，具有出租收益，故采用收益法进行估价。附楼为居住用途，市场交易实例较多，故采用市场法进行估价。对主楼（塔楼）五~二十层停建工程部分，根据估价对象房地产市场的实际情况，采用假设开发法进行估价（在计算续建完成后的房地产价值时采用市场法）。

第二条估价技术路线：因项目主体大部分为停建工程，对估价对象整体采用成本法进行估价（在计算重新取得土地价值时采用基准地价修正法）。

收益法的定义：运用某种适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算

到估价时点上的现值，求其之和，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的定义：将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法的定义：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法的定义：以开发或建造估价对象房地产所需要的各项费用之和为基础，再加上正常利润和税金，得出房地产的重置价格，然后再扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

基准地价修正法定义：在政府确定公布了基准地价的地区，由估价对象所处地段的基准地价调整得出估价对象宗地价格的方法。

（估价结果、估价人员、估价作业日期、估价报告应用有效期、估价对象变现能力分析、风险提示略）

估价技术报告

一、估价对象分析（略）

二、市场背景分析（略）

三、估价方法选用分析（略）

四、估价测算过程

（一）第一条估价技术路线

分别采用收益法、市场法、假设开发法测算估价对象的市场价值。

1. 采用收益法计算估价对象现房主楼二～四层的市场价值（第一层依坡地而建的架空层作为设备用房）。据调查，估价对象租约租金与市场租金相差不大，按市场租金进行计算。预计估价对象主楼二～四层在未来有限收益年限内每年的净收益不变，故采用收益法计算公式进行计算，即：

$$V = A/Y [1 - 1/(1 + Y)^n]$$

式中 V ——收益法评估价格；

A ——房地产年纯收益；

Y ——报酬率；

n ——房地产收益年期。

（1）计算估价对象主楼二～四层的年有效毛收入

1) 采用市场法确定估价对象第二层（即沿街首层）租金（即租赁价格）。

①选取可比实例（见下表）

实 例 项 目	实 例 A	实 例 B	实 例 C
名称	中兴旅馆	陆艺茶艺馆	京来顺外卖部
位置	××镇××大道	××镇××路	××镇××路
类型	沿街首层铺面	沿街首层铺面	沿街首层铺面
结构	钢混	钢混	钢混
装修	普通	中等	普通
成交日期	2006. 9	2006. 9	2006. 9
土地使用权剩余年限	38 年	35 年	39 年
容积率	6. 077	5. 691	5. 24
出租价格/(元/m ²)	20	30	36

注：选用可比实例均有租约。经分析比较，其租约租金与市场租金相差不大，可将其现时实际租金作为市场租金，且表中租金均为各可比实例实际可出租建筑面积的市场净租金收入（不含租赁押金或租赁保证金利息收入），物业管理费、水电费、保险费等由承租方负担。

②交易情况修正

根据所掌握的资料,可比实例 A、B、C 均为正常交易,无需进行交易情况修正。

③交易日期调整

根据××房地产租赁市场状况,选取的实例成交日期至估价时点时间较近,故无需进行交易日期调整。

④房地产状况调整

I. 区位状况调整

根据估价人员现场勘察和所掌握资料,三个可比实例与估价对象的区位状况因素调整列表如下:

区域状况因素	权数	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
繁华程度	0.2	100	100	105	100
交通便捷度	0.2	100	100	100	105
环境	0.2	100	100	100	100
公共配套设施	0.2	100	105	110	110
基础配套设施	0.2	100	100	100	100
综合	1.0	100	101	103	103

II. 实物状况调整

据现场勘察和所掌握资料,三个可比实例与估价对象实物状况因素调整列表如下:

实物状况因素	权数	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
设施设备	0.3	100	85	110	110
装修标准	0.2	100	70	90	70
新旧程度	0.2	100	70	100	120
建筑结构	0.2	100	100	100	100
平面布置	0.1	100	75	100	100
综合	1.0	100	81	101	101

III. 权益状况调整 (见下表)

权益状况因素	权数	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
土地使用权剩余年限	0.5	100	98.30	95.43	99.17
容积率	0.5	100	89.52	95.59	103.68
综合	1.0	100	93.91	95.51	101.43

注:估价对象土地使用权剩余年限按商业用途考虑为 40 年,在估价时点的本地综合土地报酬率为 5%。

IV. 房地产状况包括区位、实物、权益三方面状况,根据估价对象的不同特点取权数进行综合调整(见下表)。考虑主楼二~四层是商业用途,可比实例的区位状况影响因素较重,最后确定房地产状况调整系数=区位状况调整系数×0.5+实物状况调整系数×0.3+权益状况调整系数×0.2。

内 容 项 目	权数	实例 A	实例 B	实例 C
区位状况调整	0.5	101	103	103
实物状况调整	0.3	81	101	101
权益状况调整	0.2	93.91	95.51	101.43
房地产状况调整	1.0	93.58	100.90	102.09