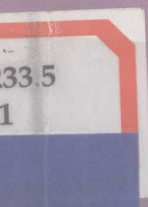


中国房地产估价师执业资格考试辅导教材

房地产 估价案例与分析

中国房地产估价师学会 编



中国建筑工业出版社

Fangdichan Gujia Anli yu Fenxi

中国房地产估价师执业资格考试辅导教材

房地产估价案例与分析

中国房地产估价师学会/编

廖俊平 陆克华/主编

刘明刚 李安明 杜 鸣/副主编

729.23.5
001

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/中国房地产估价师学会编;
廖俊平、陆克华主编. —北京: 中国建筑工业出版社,
2004

中国房地产估价师执业资格考试辅导教材
ISBN 7-112-06498-8

I. 房… II. ①中…②廖… III. 房地产-价格-评估
-案例-中国-资格考试-自学参考资料 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 039818 号

房地产估价案例与分析

中国房地产估价师学会/编

廖俊平 陆克华/主编

刘明刚 李安明 杜 鸣/副主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

北京新丰印刷厂印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 15.75 字数: 291 千字

2004 年 4 月第一版 2004 年 4 月第一次印刷

定价: 30.00 元

ISBN 7-112-06498-8

F·531 (11735)

版权所有 翻印必究

请考生注意识别:

本页用含有  图案的水印防伪纸印制; 本页用这种水印防伪纸印制的,
为正版图书。

中国房地产估价师学会网址: <http://www.cirea.org.cn>

地址: 北京市三里河路 15 号中建大厦 B 座 9001 室

邮编: 100037 电话: (010) 88083150, 88083151 传真: (010) 88083156

中国房地产估价师执业资格考试 辅导教材编审委员会

名誉主任：	宋春华	周干峙			
主任：	谢家瑾				
副主任：	沈建忠	姚运德	侯浙珉	陆克华	金一平
	范勇	李竹成	柴强	刘洪玉	董黎明
	邬翊光	洪亚敏	李林	薛洪江	张重光
	刘佳胜				
委员：	张小宏	杨佳燕	胡文忠	陶建明	季如进
	郎振亮	史贤英	刘锦红	李加林	桂国杰
	张国栋	张明华	廖俊平	张协奎	艾建国
	叶剑平	高向军	孙仁先	杜鸣	徐俊达
	姜万荣	张其光	刘灿	张学勤	王瑞春
	倪吉信	赵鑫明			

目 录

绪 论	1
第1章 房地产估价技术路线及其确定	3
1.1 房地产估价技术路线	3
1.1.1 房地产估价技术路线的概念	3
1.1.2 房地产估价技术路线与房地产价格内涵和价格形成过程	3
1.1.3 房地产估价技术路线与房地产估价方法	4
1.2 房地产估价技术路线的确定	17
1.2.1 确定房地产估价技术路线要对估价基本事项有充分的认识	17
1.2.2 确定房地产估价技术路线要遵守房地产估价原则	19
1.2.3 房地产估价技术路线的确定过程	21
第2章 各种估价方法在房地产估价中的运用	23
2.1 房地产估价方法综述	23
2.1.1 房地产估价的公开市场价值标准	23
2.1.2 公开市场价值标准与各种估价方法	24
2.1.3 价值标准、估价方法与估价目的	26
2.2 几种主要房地产估价方法的实质与难点	27
2.2.1 市场法	27
2.2.2 成本法	28
2.2.3 收益法	28
2.2.4 假设开发法	29
2.2.5 基准地价修正法	31
2.3 房地产估价方法的选用	36
2.3.1 房地产估价方法选用要符合《规范》的规定	36

2.3.2	房地产估价方法选用的前提是要熟练掌握各种估价方法	37
2.3.3	各种房地产估价方法在估价中的综合运用	37
第3章	各种目的的房地产估价	43
3.1	国有土地使用权出让价格评估	44
3.1.1	国有土地使用权出让价格评估的法律规定	44
3.1.2	国有土地使用权出让价格评估的特点	45
3.1.3	各种主要估价方法在国有土地使用权出让价格评估中的应用	46
3.2	房地产转让价格评估	52
3.2.1	房地产转让价格评估的法律规定	52
3.2.2	房地产转让价格评估的特点	52
3.3	房屋租赁价格评估	57
3.3.1	房屋租赁价格管理法律规定	57
3.3.2	房屋租赁价格评估的特点	58
3.3.3	主要估价方法在房屋租赁价格评估中的应用	59
3.4	房地产抵押价值评估	66
3.4.1	房地产抵押的法律规定	66
3.4.2	房地产抵押价值评估的特点	68
3.4.3	房地产抵押价值评估的常见类型与方法	69
3.5	房地产保险估价	81
3.5.1	房地产保险	81
3.5.2	房地产保险估价的特点	82
3.6	房地产课税估价	85
3.6.1	房产税估价	85
3.6.2	城镇土地使用税估价	85
3.6.3	耕地占用税	85
3.6.4	土地增值税的估价技术路线和方法	85
3.6.5	契税的估价技术路线及方法	85
3.7	征地和城市房屋拆迁补偿估价	89
3.7.1	征地和房屋拆迁补偿估价使用的法律法规及文件	90
3.7.2	征地补偿估价	90
3.7.3	城市房屋拆迁补偿估价	92

3.8	房地产分割、合并估价	96
3.8.1	房地产分割、合并估价的特点	96
3.8.2	房地产合并相关法律规定	97
3.8.3	房地产合并估价方法要点	98
3.9	房地产纠纷估价	101
3.9.1	房地产价格(价值)类纠纷及其特点	102
3.9.2	房地产估价结果纠纷及其特点	103
3.9.3	房地产纠纷估价及其特点	103
3.10	房地产拍卖保留价评估	115
3.10.1	房地产拍卖的相关法律规定	115
3.10.2	房地产拍卖保留价评估的特点	116
3.10.3	房地产拍卖保留价评估的技术路线	117
3.10.4	房地产拍卖保留价评估的类型与方法	117
3.11	企业各种经济活动中涉及的房地产估价	129
3.11.1	企业各种经济活动中房地产估价的类型	129
3.11.2	估价假设前提	130
3.11.3	估价方法的选用	130
第4章 各种类型的房地产估价		138
4.1	居住房地产估价	138
4.1.1	居住房地产及其估价的特点	138
4.1.2	影响居住房地产的主要区域因素	139
4.1.3	影响居住房地产的主要个别因素	139
4.2	商业房地产估价	151
4.2.1	商业房地产及其估价的特点	151
4.2.2	商业房地产估价的常用方法	151
4.2.3	影响商业房地产估价的主要区位状况因素	152
4.2.4	影响商业房地产估价的主要实物状况因素	153
4.3	商务办公房地产估价	157
4.3.1	商务办公房地产及其市场的特点	157
4.3.2	影响商务办公房地产的主要区域因素	157
4.3.3	影响商务办公房地产的主要个别因素	158
4.4	旅馆房地产估价	164

80	4.4.1	旅馆房地产及其估价的特点	164
80	4.4.2	影响旅馆房地产的主要区域因素	165
79	4.4.3	影响旅馆房地产的主要个别因素	165
80	4.5	餐饮房地产估价	177
101	4.6	娱乐房地产估价	180
501	4.7	工业房地产估价	199
801	4.7.1	工业房地产及其估价的特点	200
801	4.7.2	工业房地产估价的常用方法	200
811	4.7.3	影响工业房地产价值的主要区域因素	201
811	4.7.4	影响工业房地产价值的主要个别因素	201
811	4.8	农业房地产估价	207
711	4.9	特殊用途房地产估价	208
111			
	第5章	房地产估价报告的写作	219
881	5.1	房地产估价报告的写作基础	219
1081	5.1.1	房地产估价报告的写作主体	219
1081	5.1.2	房地产估价报告的写作客体	224
	5.1.3	房地产估价报告的写作载体	225
1381	5.1.4	房地产估价报告的写作受体	225
881	5.2	房地产估价报告的写作原则	226
1381	5.2.1	客观性原则	226
881	5.2.2	目标性原则	227
881	5.2.3	规范性原则	227
121	5.3	房地产估价报告的构成要素	228
121	5.3.1	法律依据性要素	228
121	5.3.2	描述性要素	229
121	5.3.3	分析性要素	229
831	5.4	房地产估价报告写案例	230
721	5.4.1	背景资料	230
121	5.4.2	估价技术路线	232
721	5.4.3	写案例	232
121	5.4.4	注释	241
	后 记		243

除此之外,房地产估价师还应该对房地产估价报告的格式、内容等要求有足够的认识,本书第五章就是专门论述房地产估价报告写作的。

本书估价案例采用了房地产估价师实际完成的估价报告,并对其进行了适当的调整和缩略。其中部分案例估价报告的格式采用了《规范》的标准格式,部分案例估价报告为指出其存在的问题而保留原貌。在此向这些案例估价报告的原作者表示衷心的感谢;同时,由于在案例分析中指出了估价报告中的错误,也在此向这些估价师表示歉意。我们绝不敢对同行的报告表示不敬,之所以毫无保留地在书中指出这些报告的错误,是为了让后学者能够站在这些前辈估价师的肩上,从一开始就有一个比较高的起点,少走些弯路。

估价报告中的错误有些是较浅显的,一看即知,例如缺少估价报告应具备的基本内容、计算错误,等等;还有一些是深层次的,主要是由于没有全面准确地掌握估价基本理论和估价方法引起的,本书对深层次的错误着墨较多。

本书及书中案例估价报告中的名词术语与本书上版相比作了适当调整,与《房地产估价理论与方法》(2004年版)保持一致,与现行法规、规范的名词术语在个别地方存在不尽一致之处。我们认为尽管其表达方式有所不同,但其内涵和本质是一致的。

“变更”三个词类代指估价报告中最重要、最核心的内容,即估价目的、估价对象和估价方法。这三个词类代指估价报告中最重要、最核心的内容,即估价目的、估价对象和估价方法。这三个词类代指估价报告中最重要、最核心的内容,即估价目的、估价对象和估价方法。

《资产评估法》第二十一条规定,“资产评估机构应当依法独立、客观、公正地开展资产评估业务,不得受到任何单位和个人的不正当干预。”《资产评估法》第二十一条规定,“资产评估机构应当依法独立、客观、公正地开展资产评估业务,不得受到任何单位和个人的不正当干预。”

《资产评估法》第二十一条规定,“资产评估机构应当依法独立、客观、公正地开展资产评估业务,不得受到任何单位和个人的不正当干预。”《资产评估法》第二十一条规定,“资产评估机构应当依法独立、客观、公正地开展资产评估业务,不得受到任何单位和个人的不正当干预。”

《资产评估法》第二十一条规定,“资产评估机构应当依法独立、客观、公正地开展资产评估业务,不得受到任何单位和个人的不正当干预。”《资产评估法》第二十一条规定,“资产评估机构应当依法独立、客观、公正地开展资产评估业务,不得受到任何单位和个人的不正当干预。”

第1章 房地产估价技术路线及其确定

1.1 房地产估价技术路线

1.1.1 房地产估价技术路线的概念

房地产估价人员接受了估价委托并且明确了估价目的、估价对象、估价时点等估价基本事项之后,接下来要做的一件至关重要的事情就是确定估价技术路线。只有确定了估价技术路线,才能相应地选择估价方法,进而才能开始进行后面的具体估价作业。

房地产估价的技术路线是指导整个房地产估价过程的技术思路,是估价人员对估价对象房地产的价格形成过程的认识。

确定房地产估价技术路线,也就是确定房地产价格形成过程。确定估价技术路线的结果和目的是:确定价格内涵和价格形成过程。

确定房地产估价技术路线,要对估价对象房地产本身有充分的认识,要对交易各方的情况和交易过程有充分的了解。

1.1.2 房地产估价技术路线与房地产价格内涵和价格形成过程

房地产估价是估价人员模拟房地产价格形成过程以确定房地产的客观合理价格的过程,房地产估价技术路线就是估价人员模拟房地产价格形成过程、揭示房地产价格内涵时的思路。因此,房地产估价技术路线体现的正是估价对象房地产的价格形成过程,反映的正是估价对象房地产的价格内涵。

从《规范》中的一些条文规定,我们就可以看到房地产估价技术路线与房地产价格内涵和价格形成过程的关系。

以《规范》第6.4.4条为例:

“6.4.4 以划拨方式取得的土地使用权连同地上建筑物抵押的,评估其抵押价值时应扣除预计处分所得价款中相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额,可采

用下列方式之一处理:

(1)首先求取设想为出让土地使用权下的房地产的价值,然后预计由划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的土地使用权出让金等款额,两者相减为抵押价值。此时土地使用权年限设定为相应用途的法定最高年限,从估价时点起计。

(2)用成本法估价,价格构成中不应包括土地使用权出让金等由划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的款额。

这里给出的处理土地使用权出让金问题的两种方式就是两种估价技术路线,这两种估价技术路线反映了共同的价格内涵:划拨土地使用权的价格内涵是出让土地使用权价格扣除土地使用权出让金价款后的余额部分。

而这两种估价技术路线反映的价格形成过程却是不一样的:前者是用出让土地使用权价格减去土地使用权出让金价款;后者是采用成本积算的方法,在积算时不考虑土地使用权出让金价款。

又例如《规范》第6.12.2条规定:

“6.12.2 房地产损害赔偿估价,应把握被损害房地产在损害发生前后的状态。对于其中可修复部分,宜估算其修复所需的费用作为损害赔偿价值。”

这里所说的:“对于其中可修复部分,宜估算其修复所需的费用作为损害赔偿价值”,就是一种估价技术路线。也就是说,在进行房地产损坏赔偿估价时,我们需要确定的是估价对象房地产因损坏所造成的价值损失。这个价值损失又如何衡量呢?是用对其进行修复所需的费用来衡量的。所以,房地产损坏赔偿估价时,估价结论的价格内涵是“房地产因损坏所造成的价值损失”,或者是“修复所需的费用”。明确了价格内涵,我们也就明确了该价格的形成过程:模拟对损坏的房地产进行修复从而得出修复所需的费用。进而,我们也就明确了估价的技术路线:估算其修复所需的费用作为损害赔偿价值。

由以上所举《规范》中的一些条文规定我们已经可以看出,房地产估价技术路线反映了房地产价格的内涵和房地产价格形成过程,关于这一点,我们在本章后面还会反复强调。

1.1.3 房地产估价技术路线与房地产估价方法

1.1.3.1 房地产估价技术路线与房地产估价方法的密切关系

房地产估价技术路线是估价人员对房地产价格形成过程的认识,而房地产估价方法本身也反映了人们对房地产价格形成过程的认识,可以说,每种房地产估价方法都体现了一种技术路线。例如市场法,它所体现的是这样一种对价格形成过程的认识:房地产的正常市

场价格是该房地产在公开市场上最可能的成交价格,或者说是被大多数买家和大多数卖家认可的价格。正是按照这样对价格形成过程的认识,市场法采用“选取类似房地产的实际成交价格作为评估价格”的技术路线。

成本法,它反映的估价技术路线是:在无法通过市场直接得到估价对象的正常市场价格的情况下,我们可以通过对估价对象房地产的价格组成部分进行分解,了解各价格组成部分的正常市场价格,再累加(积算)作为估价对象的正常市场价格。也就是说,成本法认可这样一种价格形成过程:房地产的价格是由其各组成部分的价格累加而成的。

收益法,它体现了对价格形成过程的这样一种认识:可以将购买房地产作为一种投资,将该投资未来可以获得的所有净收益折现之后累加,用所得结果作为估价对象的房地产价格。收益法所体现的估价技术路线是:房地产现时的价格是由房地产未来可获得的收益决定的。

假设开发法,它所体现的房地产价格形成过程也即估价技术路线是:未完成的房地产价格取决于它完成后的价格与从未完成到完成阶段所需增加的各项投入以及相应的利息、利润、税费的差额。

同一个估价对象,采用不同的估价方法,实际上是在模拟不同的价格形成过程,体现的是不同的估价技术路线。例如对一宗尚未完成的房地产开发项目的估价,我们可以采用成本法,求取获取土地的价格、已投入的建造成本和各项相关费用、利息、利润、税费,累加即得到其价格。这既是成本法的估价过程,也体现了一种技术路线。它所反映的价格形成过程是:产品的价格是由构成产品价格的各组成部分积算而形成的。我们还可以采用假设开发法,先确定该项目完成后的市场价格,再扣除由未完成状态继续建造至完成所需的各项投入和利息、利润、税费,由此也可得出估价对象的价格,这种方法所反映的价格形成过程是:未完成产品的价格最终取决于它开发建设完成后的市场价格,由后者可以推算出前者。

所以说,房地产估价技术路线与房地产估价方法是一种密不可分的关系。关于估价方法与估价技术路线的关系,在本书第二章还要涉及。

1.1.3.2 把握房地产估价技术路线有助于正确运用房地产估价方法

由于房地产估价技术路线反映了房地产价格形成过程和价格内涵,而房地产估价方法的实质也是模拟房地产价格的形成过程确定估价对象的价格,因此,把握房地产估价技术路线有助于正确理解和运用房地产估价方法,并且不会由于房地产估价方法在表现形式上的不同而迷惑。下面通过案例 1-1 来说明这一点。

某市公开出让国有土地使用权,土地用途为(六)

(七):商业用地(八)

【案例1-1】××股份有限公司土地使用权估价结果报告(节选)

(一)委托方:(略)
 (二)估价方:(略)
 (三)估价对象:

估价对象地块共三幅,均坐落于××市××新区境内。
 地块1为××地块,位于××商贸区内,地处××路南,××路西,××信息中心大楼北,××大厦东。
 地块2为××出口加工区10号地块,位于××加工区中部,地处××路北,其西北为建设中的××发展中心综合楼,东隔××路与未施工综合用地为邻。
 地块3为××加工区2号地块,位于××加工区中部,地处××路以南,西沿××路,南沿××路。

2. 产权状况

估价对象土地使用权为原××市土地管理局根据国家和××市的有关法规出让给××贸易区开发公司和××加工区开发公司,然后××股份有限公司(以下简称××公司)通过市场转让方式取得。
 地块1于1993年2月与××贸易区开发公司签订转让合同受让取得,至估价时点尚余使用年限48年。
 地块2于1992年10月与××加工区开发公司签订转让合同受让取得,至估价时点尚余使用年限47年。
 地块3于1992年10月与××加工区开发公司签订转让合同受让取得,至估价时点尚余使用年限47年。

3. 规划限制条件

地块编号	土地面积(m ²)	土地用途	建筑容积率
1	6 252	综合楼	6
2	4 979	综合楼	4.3
3	1 2002	厂房	2.4

(四)估价目的:企业股份制改造土地使用权市场价值评估

(五)估价时点:1995年12月31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)

本(八)估价原则:合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则

(九)估价方法:本次估价采用市场比较法、假设开发法和以地换房法

(十)估价结果:估价对象土地总价值为人民币玖仟柒佰柒拾壹万零柒佰元整(RMB 97 710 700)

其中:表商地××地因表商地中于同不,目表商地中于同不,目表商地中于同不

地块1价值为人民币柒仟玖佰叁拾柒万捌仟元整(RMB79 378 000)

地块2价值为人民币壹仟壹佰伍拾捌万伍仟元整(RMB11 585 000)

地块3价值为人民币陆佰柒拾肆万柒仟柒佰元整(RMB6 747 700)

(十一)估价人员:(略)

(十二)估价作业日期:1996年3月27日至4月21日

(十三)估价报告应用的有效期:(略)

××股份有限公司土地使用权估价技术报告(节选)

(一)个别因素分析(略)

1. 坐落(略)

2. 产权状况(略)

3. 规划限制条件(略)

4. 城市基础设施条件(略)

5. 建筑物扩初设计简况及工程进度(略)

(二)区域因素分析

自1990年党中央国务院决定开发××新区以后,由于基础设施投资持续增长,投资环境逐渐优化,来新区投资的国内外企业不断增加,尤其是1992年至1994年新区土地开发量急剧上升,土地使用权出让和转让市场交易活跃。但自1995年以来受宏观经济调控的影响,土地市场逐渐进入调整、消化吸纳阶段,目前尚无明显回升迹象。

(三)市场背景分析

地块1所在的××地区,至1995年底共推出综合用地130幅,其中除少部分楼宇已建成推向市场外,其余大多为在建工程,而该地区外销综合楼市场吸纳能力有限,供大于求,出现了有价无市的现象,成交量锐减,土地市场价格水平约比1993年市场最旺时下跌约5%~10%,根据目前的市场情况分析,该地区外销房价明显下落,有部分要转向国内市场寻求出路,总体上看该地区目前高级办公楼售价价位为每平方米12 000~15 000元人民币,且在两三年内不会有所突破。

地块2、地块3所在的××开发区工业用地由于土地开发成熟度高,开发成本明显高于其他地区,转让地价曾于1993年底达到最高峰,每平方米约为100~145美元。近年内由于批租地块用地结构政策的调整,工业用地成交量明显增加,且大部分集中在郊县地区,但郊县的地价水平又大大低于××新区,市场竞争使××新区的工业用地价格无法稳居高位,地价降至每平方米70~90美元。区内的综合用地因是工业用地的配套服务项目,不同于中央商务区或××地区的商务写字楼,因而该区综合楼市场直接受邻近区内工业用地市场的影响,地价水平也有明显下降。

(四)最高最佳使用分析(略)

(五)估价方法选用

本次估价所采用的市场法是在××新区范围内选择较近期内已经发生交易的类似房地产加以比较对照,从而得出估价对象房地产的价格。其中××出口加工区内地价则以该区近期成交价的平均价作为比较对象。

本次估价所采用的假设开发法的基本公式为:

熟地价格=开发完成后的房地价值—由熟地建造房屋的开发成本—管理费用—投资利息—销售税费—开发利润—买方购买熟地的税费

其中“买方购买熟地的税费”在本次估价中设定为零。

以地换房法的公式如下:

熟地价格=××公司所得××大厦房地产的销售价格—销售费用—管理费用—投资利息—销售税费—风险损失

(六)估价测算过程

评估中各项有关数据参考委托方提供的资料及评估方掌握的信息,其中人民币兑美元的汇率为8.31:1,贴现率取一年期存款利率10.98%。

1. 地块1评估过程

(1)以地换房法

××公司与×××公司合作开发的××大厦建成后,××公司将取得大厦34%产权,并已部分预售,其中:

地上部分有7 000 m²已协议预售给×××公司,协议售价为1 020美元/m²,后者已支付了105万美元(约占售价的15%)的售房定金,并将于1998年6月和1998年12月前分别支付售房款的35%和剩余额。

另外××公司所分得大厦的十四、十五层共2 272 m²,已由该公司协议预售给马来西亚的××先生,协议售价为1 258美元/m²,后者已支付了27万美元(约占售价的9%)作为首期购房款,并将于1998年6月和1998年12月前分别支付售房款的41%和剩余额。

××公司所得大厦的34%房地产中除以上预售部分以外,剩余3482m²的地上建筑和地下车库评估中预计于1997年底大厦建成后半年至一年全部售出,根据市场调查,参照市场上同类地区同性质的综合楼的售价及其未来可能的变化趋势,推测××大厦在建成之日并在一年内全部售完的销售价如下:

层数	用途	面积比例(%)	售价(美元/m ²)
一至四层	商场(裙房)	30	2000
五至二十八层	办公	70	1500
地下室	停车场	130个泊位	2.5万美元/个

并假定其于1998年6月、1998年12月前分别支付应付款项的50%和剩余额。根据上述评估条件测算如下:

A. ××公司所得的××大厦34%房地产的销售价格:

协议预售给××公司的房地产销售价(PV值)

=单位面积售房价×预售的建筑面积×复利现值率

=7000×1020×8.31×[50%/(1+10.98%)^{2.5}+50%/(1+10.98%)³]/

业寺-8.31

=714×(0.385+0.366)

=536.2(万美元)

协议预售给××先生的房地产销售价(PV值)

=单位面积售房价×预售的建筑面积×复利现值率

=2272×1258×8.31×[50%/(1+10.98%)^{2.5}+50%/(1+10.98%)³]/

8.31

=285.8×(0.385+0.366)

=214.6(万美元)

××公司所得34%房地产中剩余地上部分销售价(PV值)

=单位面积售房价×预售的建筑面积×复利现值率

=3482×(30%×2000+70%×1500)×8.31×[50%/(1+10.98%)^{2.5}+50%/(1+10.98%)³]/

8.31

=574.5×(0.385+0.366)

=431.4(万美元)

××公司所得34%地下车库销售价(PV值)

=单位车位售价×车位数×复利现价率

=130×34%×25000×8.31×[50%/(1+10.98%)^{2.5}+50%/(1+10.98%)³]/

8.31