

二〇〇九年全国房地产估价师执业资格考试试卷

# 房地产估价案例分析



中华人民共和国住房和城乡建设部制

二〇〇九年十月

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）甲房地产估价机构（以下简称甲机构）于2007年8月出具了一份房地产抵押估价报告，银行据此发放了抵押贷款。2009年1月，因借款人不能如期偿还贷款，处置该抵押房地产时实现的价格比甲机构当时的评估值低很多，银行认为甲机构存在高估，并委托乙房地产估价机构对甲机构2007年8月出具的估价报告进行复核估价。

请问：1. 复核估价时应如何确定估价时点、估价对象状况及房地产市场状况？

2. 复核估价的估价目的和价值定义应如何表述？

（二）甲公司为购买某在建工程项目委托乙房地产估价机构评估其市场价值，估价结果为7500万元。购得该项目后，甲公司对原设计方案进行了修改并取得了政府主管部门的批准。该项目重新开工半年后，甲公司为筹措资金拟以该在建工程向银行申请抵押贷款，委托丙房地产估价机构评估其抵押价值，估价结果为9000万元。

请问：若上述两个估价结果均是合理的，产生两者差异的原因有哪些？

（三）某城市规划建设一条环城公路，经过某商品住宅小区南侧。该小区已建成使用3年，共有15幢多层住宅楼，总建筑面积为14000m<sup>2</sup>。建设环城公路需占用该小区500m<sup>2</sup>绿地，并拆除一幢面积为900m<sup>2</sup>的住宅楼。政府拟按规定进行有关补偿和赔偿，委托房地产估价机构进行评估。

请问：理论上政府补偿和赔偿的内容应包括哪些方面？

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）

某商品住宅开发项目，征收土地面积5000m<sup>2</sup>，其中建设用地面积4500m<sup>2</sup>，代征地面积500m<sup>2</sup>，规划建筑面积为15000m<sup>2</sup>。甲房地产开发公司（以下简称甲公司）于2008年10月18日以出让方式取得该项目用地，支付了地价款和3%的契税，取得了国有土地使用证。至2009年10月18日，该项目已投入70%的建设资金，完成了主体结构，预计1年后可全部竣工。甲公司拟以该在建工程申请抵押贷款，委托乙房地产估价机构评估其于2009年10月18日的抵押价值。经调查，目前该区域同类商品住宅的平均售价为6650元/m<sup>2</sup>，且按每月1%递增；平均投资利润率为8%，贷款年利率为7.47%，折现率为10%。

1. 下列关于在建工程抵押的表述中，正确的是（ ）。
  - A. 在建工程只有当已投入的建设资金超过总投资的 35% 时才可以设定抵押
  - B. 在建工程只有当主体结构封顶时才可以设定抵押
  - C. 在建工程抵押权实现时，设定抵押权后新增建设的部分不能处置
  - D. 在建工程抵押权实现时，优先受偿顺序为购房款、建筑工程款、银行债权
2. 若采用成本法和假设开发法中的传统方法对该在建工程进行估价，下列关于投资利润率选取的表述中，正确的是（ ）。
  - A. 成本法和假设开发法采用的投资利润率相同
  - B. 成本法采用的投资利润率高于假设开发法投资利润率
  - C. 成本法采用的投资利润率低于假设开发法投资利润率
  - D. 成本法和假设开发法采用的投资利润率不可比较
3. 采用成本法估价时，土地部分以基准地价修正法计算的单价为 2 300 元/m<sup>2</sup>，则土地总价为（ ）万元。
  - A. 1 035.0
  - B. 1 066.1
  - C. 1 150.0
  - D. 1 184.5
4. 采用假设开发法中的现金流量折现法估价时，开发完成后的房地产价值在估价时点为（ ）万元。
  - A. 9 734.2
  - B. 10 218.3
  - C. 10 407.5
  - D. 10 458.8

(二)

甲公司拥有一宗面积为 80 000m<sup>2</sup> 的工业用地，地上建有面积为 50 000m<sup>2</sup> 的厂房及 10 000m<sup>2</sup> 的自用办公楼。新一轮城市规划已将该区域调整为城市住宅区。

5. 甲公司因申请抵押贷款委托房地产估价机构评估该宗房地产的价值，受托房地产估价机构应（ ）。
  - A. 按工业用途估价
  - B. 按居住用途估价
  - C. 按工业用途评估厂房价值，按办公用途评估自用办公楼价值
  - D. 先分别按工业用途和居住用途估价，然后予以综合
6. 受托房地产估价机构对该宗房地产进行抵押估价时，正确的思路是（ ）。
  - A. 地价按照工业用地评估，厂房价值按照重置价格采用成本法评估，办公楼参照周边写字楼的售价等进行评估
  - B. 按照建筑面积分摊厂房和办公楼各自占用的土地面积，分工业和办公两种用途分别评估各部分房地产的价值
  - C. 地价按照工业用地评估，厂房和办公楼按照重置价格采用成本法评估
  - D. 根据城市规划的要求，按照最高最佳使用原则，地价按照住宅用地评估，厂房和办公楼按照重置价格采用成本法评估



7. 如果政府征收该宗房地产，则依法应给予甲公司的拆迁补偿为（ ）。

- A. 被拆迁房屋及其占用范围内的土地价值
- B. 被拆迁房屋占用范围内的土地价值和停产停业损失
- C. 被拆迁房屋的价值和停产停业损失
- D. 被拆迁房屋及其占用范围内的土地价值和停产停业损失

(三)

甲公司拥有一宗登记用途为工业的房地产，建成于2004年，现状用于商业，于2007年作为抵押物申请了抵押贷款。现甲公司拟以该宗房地产再次申请抵押贷款，委托乙房地产估价机构评估其再次抵押价值。经调查，该宗房地产不存在其他法定优先受偿款。

8. 下列关于该宗房地产抵押估价的假设和限制条件分析中，不合理的假设是（ ）。

- A. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让
- B. 估价对象法定用途为工业，现状用途为商业，遵循最高最佳使用原则，设定估价对象用途为商业
- C. 该地区房地产市场状况保持稳定，未发生重大变化或实质性改变
- D. 本次评估假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题

9. 对该宗工业房地产进行区位因素分析时，一般不重点分析的因素是（ ）。

- A. 交通条件
- B. 产业集聚度
- C. 基础设施完备程度
- D. 公共设施完备程度

10. 该宗房地产的再次抵押价值为（ ）。

- A. 首次抵押时的价值—首次抵押贷款余额
- B. 再次抵押时的价值—首次抵押贷款余额
- C. 再次抵押时的价值— $\frac{\text{已抵押贷款额}}{\text{贷款成数}}$
- D. 再次抵押时的价值— $\frac{\text{已抵押贷款余额}}{\text{贷款成数}}$

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 1 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 1 个序号，未将错误内容写在序号后面空格处的不计分）

封面和目录（略）

致估价委托人函

××公司：

受贵公司委托，我公司根据房地产估价有关法律法规和标准规范，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，为确定估价对象抵押贷款额度提供参考依据，对贵公司所属估价对象房地产的抵押价值进行了评估。

我公司估价人员在贵公司配合下，对估价对象进行了实地查勘和估价资料的收集，并进行了必要的调查、核对，在此基础上形成了房地产抵押估价报告。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，最终得到估价对象于估价时点 2009 年 6 月 30 日的房地产市场价值为：

估价对象单价：写字楼 17 833.5 元/m<sup>2</sup>，车库 13.77 万元/车位；

估价对象总价值：人民币 91 071 万元；

大写金额：人民币玖亿壹仟零柒拾壹万元整。

××房地产估价有限公司××分公司（盖章）：

法定代表人（签章）：

二〇〇九年七月九日

注册房地产估价师声明（略）

估价假设和限制条件（略）

房地产估价结果报告

一、估价委托人（略）

二、估价机构（略）

三、估价对象

房地产估价案例与分析试卷 第 4 页（共 14 页）

(一) 估价对象登记状况

权属人	略		
国有土地使用证号	略		
房屋所有权证号	略		
坐落位置	××市金融街×区×号		
房屋产权来源	略	房屋产权比例	100%
土地用途	综合用地	房屋用途	办公
土地状况	宗地总面积	5 997.95m <sup>2</sup>	
	宗地四至	东至	略
		西至	略
		南至	略
北至		略	
房屋状况	建筑结构	钢筋混凝土结构	
	层数	地下三层、地上十八层	
	建筑面积	50 426.31m <sup>2</sup>	
	建成年月	1998 年 4 月	

(二) 估价对象权利状况

估价对象土地所有权属国家所有，根据估价对象《国有土地使用证》，××拥有土地使用权，证载土地用途为综合用地，土地使用权类型为出让。

(三) 估价对象实物状况

估价对象位于××市金融街×区×号，于1998年4月建成，为钢筋混凝土结构，地上十八层，标准层标高3.2/3.6/4.5m；地下三层，层高2m。根据委托人提供的资料及估价人员的现场查勘，建筑物结构、装修、设备及现状使用情况为：大厦外墙一至四层为棕红色花岗岩饰面，四层以上为铝合金玻璃幕墙；西北面、东南面二个主入口均采用高级进口材料装修，设有自动旋转门。双大堂均为挑空结构，二层围绕挑空大堂设计有回廊。

地下室共设83个车位（负一层25个车位，负二层58个车位），地上车位共53个。

四、估价目的

为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

五、估价时点

2009年6月30日。



## 六、价值定义

房地产抵押价值为抵押房地产在估价时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

## 七、估价依据

(一) 有关法律、法规、政策文件和技术规范

1. 《中华人民共和国物权法》;
2. 《中华人民共和国担保法》;
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
4. 《中华人民共和国土地管理法》;
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
6. 《城市房地产抵押管理办法》;
7. 《房地产估价规范》。

(二) 委托方提供的有关资料 (略)

(三) 估价方掌握的有关资料

1. 估价对象所在区域同类型房地产交易资料;
2. 估价对象所在区域同类型房地产出租资料;
3. 国家及当地有关税费法规;
4. 其他政策文件等。

## 八、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

1. 合法原则 (略)
2. 最高最佳使用原则 (略)
3. 替代原则 (略)
4. 估价时点原则 (略)

## 九、估价方法

因估价对象为经营性物业，周边同类项目市场较为发达，比较容易调查房地产市场同类项目交易价格、市场租金及租赁过程中发生的各项费用，故本次采用市场法、收益法两种方法进行估价。综合两种估价方法的测算结果，最终确定估价结果。

两种估价方法定义如下：(略)。

十、估价结果 (略)

十一、估价人员 (略)

十二、估价作业日期 (略)

十三、风险提示 (略)

十四、估价报告应用的有效期 (略)

## 房地产估价技术报告

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）市场法

市场法是将估价对象与在估价时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格作适当的处理来求取估价对象价值的方法。

计算公式：

估价对象市场价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

#### 1. 可比实例选择

区域市场同类项目售价等数据组见下表：（略）。

根据替代原则，结合估价对象实际情况，选取以下三个项目作为可比实例：

可比实例 A：银行大厦，位于金融街 B 区 7 号，钢混结构，写字楼用途，占地面积为 10 971.27m<sup>2</sup>，建筑面积为 98 741.45m<sup>2</sup>，地上二十层，地下二层，交易单价为 17 272 元/m<sup>2</sup>（按建筑面积计算，下同），交易时间为 2009 年 4 月；

可比实例 B：新新大厦，位于金融街 C 区 2 号，钢混结构，写字楼用途，占地面积为 5 699.77m<sup>2</sup>，建筑面积为 34 198.63 m<sup>2</sup>，地上十五层，地下二层，交易单价为 16 700 元/m<sup>2</sup>，交易时间为 2007 年 10 月；

可比实例 C：中正大厦，位于金融街 D 区 3 号，钢混结构，写字楼用途，占地面积为 9 752.56m<sup>2</sup>，建筑面积为 83 773m<sup>2</sup>，地上二十三层，地下三层，交易单价为 17 578 元/m<sup>2</sup>，交易时间为 2008 年 5 月。



2. 房地产比较因素条件说明表

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C		
名称	××大厦	银行大厦	新新大厦	中正大厦		
位置	金融街 ×区×号	金融街 B区7号	金融街 C区2号	金融街 D区3号		
交易单价 (元/m <sup>2</sup> )	待估	17 272	16 700	17 578		
交易情况	正常	正常	正常	正常		
交易时间	2009.6	2009.4	2007.10	2008.5		
区域因素	距市中心距离	约 3.40 公里	约 3.41 公里	约 3.42 公里	约 3.40 公里	
	办公聚集度	属金融街商圈, 同档写字楼较多, 办公聚集度高	属金融街商圈, 同档写字楼较多, 办公聚集度高	属金融街商圈, 同档写字楼较多, 办公聚集度高	属金融街商圈, 同档写字楼较多, 办公聚集度高	
	交通便捷程度	道路类型	区域内有主干道二条, 次干道三条	区域内有主干道二条, 次干道三条	区域内有主干道二条, 次干道三条	区域内有主干道二条, 次干道三条
		公共交通	距地铁站、公交车站约 650m	距地铁站、公交车站约 600m	距地铁站、公交车站约 500m	距地铁站、公交车站约 700m
	配套设施完善程度	红线外已达到七通, 公共配套设施完备	红线外已达到七通, 公共配套设施完备	红线外已达到七通, 公共配套设施完备	红线外已达到七通, 公共配套设施完备	
	环境质量状况	一般, 一定程度尾气、噪声污染	一般, 一定程度尾气、噪声污染	一般, 一定程度尾气、噪声污染	一般, 一定程度尾气、噪声污染	
	区域规划发展方向	办公、商业	办公、商业	办公、商业	办公、商业	

个别因素	建成年代	1998年	2005年	2005年	2009年
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑外观设计及材料	外墙一至四层为棕红色花岗岩饰面, 四层以上为铝合金玻璃幕墙, 立面造型较好	采用弧形设计, 表面全玻璃幕墙, 并在楼顶设置了空中花园, 立面造型好	整个大厦由两栋不规则塔楼和中间部分连接而成, 中空玻璃幕墙, 立面造型好	外墙一至三层为褐色花岗岩饰面, 三层以上为铝合金玻璃幕墙, 立面造型好
	工程质量	优良	优良	优良	优良
	平面布置	设计合理	设计合理	设计合理	设计合理
	设施设备完善程度	8部三菱电梯, 安装中央空调系统、变频给水系统、中水回用系统、自动消防报警系统、安防监控系统、中国电信骨干网络系统、美国霍尼维尔楼宇自控系统, 设施设备较完善	12部三菱电梯, 楼宇自动化、消防自动报警、安保、卫星接收及有线电视、一卡通管理、公共广播及紧急广播、程控交换机、结构化综合布线、后备电源、同声传译、无线通讯系统, 设施设备完善	14部电梯, 2部自动扶梯, 楼宇自动化、消防自动报警、闭路监控电视、卫星接收及有线电视、一卡通管理、公共广播及紧急广播、结构化综合布线、后备电源、中央空调系统, 设施设备完善	29部三菱电梯, 5A智能管理系统、双路供电、综合布线、电视接收系统、无线通讯系统、安全监控及防范系统、中央空调系统, 设施设备完善
	装修情况	高档装修	中档装修	中档装修	中档装修
	周边景观	南侧有小型街心花园, 景观较好	西侧是城市绿化带, 景观较好	景观一般	西侧是城市绿化带, 景观较好
	物业管理	物业管理好	物业管理好	物业管理好	物业管理好
	成交规模	整栋评估	整栋成交	南楼(A座)整栋成交	整栋成交



### 3. 房地产价格影响因素修正系数确定

根据估价对象与可比实例的差异，以估价对象的各因素条件为基础，指数均设定为100，确定可比实例各因素的相应指数，比较因素指数确定如下：

①交易情况修正：估价对象为现房，可比实例C为预售房。开发商基于回笼资金、降低风险的考虑，预售价格一般低于现房销售价格。根据有关统计资料，并结合估价人员对估价对象所在区域写字楼市场调查，确定交易情况修正系数，如下表：

可比实例	A	B	C
交易情况修正系数	100	100	85

②交易日期修正：经调查估价对象所在区域市场状况，近年写字楼市场价格略有波动，根据有关统计资料，并结合估价人员对估价对象所在区域写字楼的市场调查，确定交易日期修正系数，如下表：

可比实例	A	B	C
交易日期修正系数	2009.4	2007.10	2008.5
	100	102	99

### ③区域因素及个别因素修正

(区域因素指数、个别因素指数确定过程略)

经比较得出房地产比较因素条件指数表如下：

项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易单价(元/m <sup>2</sup> )		待估	17 272	16 700	17 578
交易情况		100	100	100	85
交易日期		100	100	102	99
区域因素	距市中心距离	100	100	100	100
	办公聚集度		100	100	100
	交通便捷程度	道路类型	100	100	100
		距公交站点距离	100	100.25	100.75
	公共配套设施完善程度		100	100	100
	环境质量状况		100	100	100
区域规划发展方向		100	100	100	



个别因素	建成年代	100	103.5	103.5	104
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑外观设计及材料	100	101	101	101
	工程质量	100	100	100	100
	平面布置	100	100	100	100
	设施设备完善程度	100	101	101	101
	装修情况	100	97	97	97
	周边景观	100	100	99	100
	物业管理	100	100	100	100
	成交规模	100	100	100	100

4. 房地产比较因素修正系数确定

将估价对象的因素条件指数与可比实例因素条件指数进行比较，得到房地产比较因素修正系数表：

项目		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
交易单价 (元/m <sup>2</sup> )		17 272	16 700	17 578	
交易情况		100/100	100/100	100/85	
交易日期		100/100	102/100	99/100	
区域因素	距市中心距离	100/100	100/100	100/100	
	办公聚集度	100/100	100/100	100/100	
	交通便捷程度	道路类型	100/100	100/100	100/100
		距公交站点距离	100/100.25	100/100.75	100/99.75
	公共配套设施完善程度	100/100	100/100	100/100	
	环境质量状况	100/100	100/100	100/100	
区域规划发展方向		100/100	100/100	100/100	
个别因素	建成年代	100/103.5	100/103.5	100/104	
	建筑结构	100/100	100/100	100/100	
	建筑外观设计及材料	100/101	100/101	100/101	
	工程质量	100/100	100/100	100/100	
	平面布置	100/100	100/100	100/100	

设施设备完善程度	100/101	100/101	100/101
装修情况	100/97	100/97	100/97
周边景观	100/100	100/99	100/100
物业管理	100/100	100/100	100/100
成交规模	100/100	100/100	100/100
修正系数	0.9939	0.9888	1.1346
比准价格	17 167	16 513	19 944

### 5. 计算结果

比较修正后,得到三个可比实例的比准价格。根据可比实例的交易情况,采用简单算术平均法确定估价对象的价格。经计算确定估价结果为 17 875 元/m<sup>2</sup>。

### (二) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益,然后利用报酬率或资本化率将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法分为直接资本化法和报酬资本化法。

估价中较常采用的是报酬资本化法,本次评估为了体现估价对象各年度的现金流,为委托方提供参考,也采用此种方法。

#### 1. 收益法测算过程(略)

#### 2. 收益法计算结果

按照报酬资本化法计算的结果为:写字楼部分单价为 17 792 元/m<sup>2</sup>,总价为 89 718 万元;地下车库部分单价为 13.77 万元/车位,总价为 1 143 万元。

### 七、估价结果确定

估价人员通过市场法和收益法分别测算估价对象的房地产价值,两种方法估价结果接近,故采用市场法和收益法结果的简单算数平均值。计算结果见下表:

估价方法	两种方法测算 单价(元/m <sup>2</sup> )	取值权重	确定最终房地产 单价(元/m <sup>2</sup> )	确定最终 房地产总价 (万元)
市场法	17 875	50%	17 833.5	89 928
收益法 (报酬资本化法)	17 792	50%		



即估价对象于估价时点在完全产权状态下，正常使用条件下的房地产价值为：

1. 写字楼部分：89 928 万元；
2. 地下车库：1 143 万元；

合计总价为人民币 91 071 万元。

#### 八、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，最终得到估价对象于估价时点 2009 年 6 月 30 日的房地产市场价值为：(略)。

附 件 (略)

四、指出并改正下面估价报告片断中的错误 (本题 10 分。错处不超过 4 个。如将正确的内容改错，则每改错 1 处倒扣 2.5 分。本题最多扣至 0 分。请在答题纸上作答，不得在试卷上改错)

以下为某房地产抵押估价报告中变现能力分析内容的片段：

变现能力是指假定在估价时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。

影响房地产变现能力的因素主要有：

1. 通用性：通用性就是房地产能否普遍使用，适用多种用途。一般地说，通用性越差，用途越专业化的房地产，使用者的范围越窄，越不容易找到买者，变现能力越弱。例如，标准厂房比特殊厂房的通用性差。

估价对象中，大型商场部分通用性一般；办公楼部分通用性较好。

2. 独立使用性：独立使用性是指抵押房地产能否单独地使用而不受限制。一般地说，独立使用性越差的房地产，越影响房地产的使用，变现能力越弱。

估价对象为大型商场及办公楼，设计功能齐全，独立使用性均较好。

3. 可分割转让性：所谓可分割转让性，是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。容易分割转让的房地产，变现能力相对较强；反之，变现能力就较弱。

估价对象为在建的大型商场及办公楼，适宜分割转让。

4. 房地产开发程度：估价对象为在建工程，至估价时点已完成打桩工程、基坑围护和基础工程等，上部结构已建至裙楼四层，正进行施工。

由于在建工程不确定因素较多，估价对象变现能力较强。



5. 价值、规模大小：一般地说，总价值越大、规模越大的房地产，所需的资金越多，越不容易找到买者，变现能力越弱。例如，大型商场比小店铺的变现能力弱。

估价对象建筑面积大，总价高，变现能力较弱。

6. 区位：一般地说，处于越偏僻、越不成熟区域的房地产，变现能力越弱。例如，郊区的房地产比市区的房地产变现能力弱，商圈外的商业用房比商圈内的商业用房变现能力弱。

估价对象位于××商务区，较繁华，区位状况较好，变现能力较强。

综合分析以上影响因素，估价对象房地产变现能力较强。假定在估价时点拍卖或者变卖，受各种因素影响，其最可能实现的价格一般比评估的正常市场价值要低，预计约为评估价值的70%左右。

