

房地产估价师历年真题-案例与分析4 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/230/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c114_230381.htm 十一、估价报告应用的有效期(略)XX酒店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 将估价对象分为三部分进行估价，与第1、2层同类的房地产在当地的交易实例较多，故采用市场比较法进行估价；第10~13层为客房，属于收益性房地产，故采用收益法进行估价；第20层为娱乐用房，亦属于收益性房地产，故也采用收益法进行估价。六、估价测算过程(一)酒店第一、二层估价 酒店第一层为酒店大堂，第二层出租给某公司经营酒楼。第一、二层建筑面积均为2830。在当地房地产市场上此类房地产的交易实例较多，故采用市场比较法进行估价。可比实例一，国际中心商场1999年8月的市场售价为：一层45000元/，二层30000元/。可比实例二，华强商厦1999年8月的市场售价为：一层39000元/，二层25000元/。可比实例三，世纪广场商场1999年8月的市场售价为：一层38000元/，二层24000元/ 确定可比实例修正系数的依据(略)。修正计算：一层比准价格为： $(340913439234142) \div 3 = 34208$ (元/) 二层比准价格为： $(20979+21645+21563) \div 3 = 21396$ (元/) 第一、二层价值为： $(34208+21396) \times 2830 = 157359320$ (元) (二)酒店第10~13层估价 酒店第10~13层为客房，建筑面积4500。因属于收益性房地产，故采用收益法进行估价。选用收益法公式： $V=A/Y[1-1/(1+Y)^n]$ 式中 V房地产价格；A年净收益；Y报酬率；n尚可使用年限。

1、尚可使用年限n的确定 该酒店建筑物耐用年限为50年，已使用8年，故尚可使用年限为42年，即 $n = 42$ 。 2、年净收益A的确定 酒店第10~13层共有客房104间。根据该公司提供的1996年至1998年的经营情况分析表及财务报表，平均每间客房日租金为人民币400元，一年365天，则：年总收入 = $104 \times 400 \times 365 = 15\,184\,000$ (元) 酒店客房收入中税、营业支出、管理费、维修费、保险费等总支出占45%。年净收益 $A = 15\,184\,000 \times (1 - 45\%) = 8\,351\,200$ (元) 3、报酬率Y的确定 采用累加法求取报酬率，求得的报酬率为8%。酒店第10~13层价值 $V = 8\,351\,200 / 8\% [1 - 1 / (1 + 8\%)^{42}] = 100\,270\,342$ (元)

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com