

土地估价师考试土地估价实务试题3 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/286/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c67_286023.htm 土地估价师考试-土地估价实务试题3

二、估价方法与估价过程 (一)估价方法的选择

估价人员通过现场查勘，在认真分析调查收集资料的基础上，遵循估价原则，确定采用收益还原法、市场比较法评估待估宗地地价。

(二)估价过程 1. 收益还原法 (1)计算估价对象总楼价: 计算公式为: $P = a / r \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$ 其中: P为总楼价。

a为房地年纯收益。其参数是通过房地的正常租金水平测得。r为综合还原率。n为房地尚可使用年限。估价对象地上建筑物的耐用年限为60年，经现场查勘，该房屋尚可使用年限为45年。建筑物重置单价为700元/平方米，残值率为0。根据估价人员现场观察和对照《房屋完损等级评定标准》，确定本次估价对象地上建筑物于估价期日为基本完好房，成新率为75%。

(2)确定客观租金: 应用市场比较法确定客观租金。选择可比实例；根据收集的市场资料进行筛选，选取以下三个房地出租实例，详见《房地出租比较实例基本情况一览表》。(略) 影响租金因素修正(略)。客观租金的计算及确定。

比准价格A=243.60元/平方米 比准价格B=233.40元/平方米 比准价格C=249.09元/平方米 取比准价格A、比准价格B、比准价格C的算术平均数作为估价对象的客观租金，即: 客观租金 = (243.60 + 233.40 + 249.09) ÷ 3 = 242.03元/平方米

(3)计算房地总收益: 年总收益 = 2914.50 × 0.8 × 242.03 = 564317.15元 (4)计算年总费用 管理费: 根据调查了解，当地房屋出租的经营管理费为房屋租金的3%，即: 房屋出租

经营管理费 = 房地年租金 \times 3% = 564317。15 \times 3% = 16929。51元
 维修费: 根据 $\times \times$ 市建设和房管部门提供的资料, 市区房屋出租年经营维修费为房屋重置价格的2%, 即: 房屋出租经营维修费 = 房屋重置价 \times 2% = 2914。50 \times 700 \times 2% = 40803元
 保险费: 根据调查, 市区房屋保险费率为房屋现值的2‰, 即: 房屋年保险费 = 房屋现值 \times 2‰ = 2914。50 \times 700 \times 75% \times 2‰ = 3060元
 房屋年折旧额: 房屋年折旧额 = 房屋重置价 / 耐用年限 = 2914。50 \times 700 \times 1 / 60 = 34002。50元
 租金损失: 根据调查, 房屋出租租金损失一般为半月租金, 即: 租金损失 = 564317。15 \div 12 \div 2 = 23513。21元
 年总费用 = 118308。22元
 (5) 房地年纯收益: 房地年纯收益 = 房地年出租总收益 - 房地年出租总费用 = 564317。15 - 118308。22 = 446008。93元
 (6) 确定综合还原率: 采用收益排序插入法确定综合还原率为10%。
 (7) 计算总楼价: $P = a / r \times [1 - 1 / (1 + r)^n] = 446008。93 / 10\% \times [1 - 1 / (1 + 10\%)^{45}] = 4398900。39$ 元
 (8) 房屋现值 房屋现值 = 房屋重置价 \times 成新率 = 2914。50 \times 700 \times 75% = 1530112元
 (9) 总地价 总地价 = 总楼价 - 房屋现值 = 4398900。39 - 1530112 = 2868788。39元
 2. 市场比较法
 (1) 选择房地出售实例: 估价人员对收集的多宗交易实例进行比较分析后, 选择了三宗交易实例作为比较实例, 基本情况见下表:
 (2) 房屋占地地价计算 房屋现值计算: 房屋现值 = 房屋重置价 \times 成新率
 实例A房屋现值 = 580 \times 2356 \times 80% = 1093184元
 实例B房屋现值 = 600 \times 1848 \times 75% = 831600元
 实例C房屋现值 = 580 \times 2187。90 \times 70% = 888287。40元
 实例地价计算: 据调查, 房屋买卖中, 卖方应支付的税费为正常交易价的8.5%, 则: 单位地价 = (房屋交易价

房屋现值卖方应支付的税费) / 房屋用地面积 实例A单位面积
 地价 = $(310000010931843100000 \times 8.5\%) / 496 = 3514.75$ 元
 / 平方米 实例B单位面积地价 = $(26000008316002600000 \times 8.5\%) / 385 = 4019.22$ 元 / 平方米 实例C单位面积地价
 = $(2750000888287.402750000 \times 8.5\%) / 442 = 3683.17$ 元 /
 平方米 比较因素条件指数： 计算比准价格： 将交易实例
 中的地价和估价对象与比较实例因素修正系数代入计算公式
 ， 则 比准价格A = $3514.75 \times 110 / 105 \times 100 / 94 \times 100 / 97$
 $\times 100 / 98 \times 100 / 103 = 4000.69$ 元/平方米 比准价格B = 4019
 $.22 \times 110 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 96 \times 100 / 108$
 = 4264.22 元 / 平方米 比准价格C = $4072.63 \times 110 / 108 \times 100$
 / $96 \times 100 / 101 \times 100 / 95 \times 100 / 100 = 4072.63$ 元 / 平方米
 通过对上述三个比准价格分析比较，确定土地单位面积地价为
 4264.22 元 / 平方米。 三、地价的确定 估价人员鉴于估价
 对象特定目的，认为应取市场比较法和收益还原法的估价结
 果的算术平均数作为估价对象的最终估价结果，即：单位面
 积地价 = $4816.80 \times 0.4 + 4264.22 \times 0.6 = 4485.25$ 元 / 平
 方米 楼面地价 = $4485.25 \div 4.9 = 915.36$ 元 / 平方米 总地价
 = $4485.25 \times 595.58 = 2671325$ 元(取整) 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