

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_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84372.htm 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。①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)②影响租金因素修正(略)。③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 = $(243.60 + 233.40 + 249.09) \div 3 = 242.03$ 元/平方米 (3)计算房地总收益: 年总收益 = $2914.50 \times 0.8 \times 242.03 = 564317.15$ 元 (4)计算年总费用 ①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 × 3%

$=564317.15 \times 3\% = 16929.51$ 元 ②维修费: 根据××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 ③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 $\times 2\text{‰} = 2914.50 \times 700 \times 75\% \times 2\text{‰} = 3060$ 元 ④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 ⑤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=①②③④⑤ $= 118308.22$ 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 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