

全国土地估价师资格土地估价实务试题(2) 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_85_A8_E5_9B_BD_E5_9C_9F_E5_c51_84912.htm (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

× 3% = 564317.15 × 3% = 16929.51元 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

× 2% = 2914.50 × 700 × 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 × 2‰ = 2914.50 × 700 × 75% × 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 × 700 × 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 ÷ 12 ÷ 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 × 成新率 = 2914.50 × 700 × 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：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