

2019 年房地产估价师案例分析真题及答案（更新 90%）



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）某房地产估价机构接受人民法院委托，对一套住宅进行司法处置评估，经查验该套住宅的不动产权证书，其中未登记建成年份信息。由于不动产权利人不配合，实地查勘时注册房地产估价师未能进入估价对象内部，请问：

1. 对于建成年份信息缺失的情况，应做哪些针对性工作？在估价报告中应如何进行相应说明？
2. 对于实地查勘的特殊情况，在估价报告中应如何进行相应处理和说明？

【答案】

1. 针对建成年份缺失的情况，注册房地产估价师应要求委托人提供相关建成年份资料，并向不动产登记机构查询不动产登记簿，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以登记簿记载为准。若登记簿中也未登记建成年份信息，则在未定事项假设中说明：估价对象《不动产权证》未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。
2. 因司法拍卖等强制取得房地产，房地产占有人拒绝注册房地产估价师进入估价对象内部进行实地查勘，导致无法进入估价对象内部进行实地查勘情形的，注册房地产估价师可以不进入估价对象内部进行实地查勘，但应对估价对象的外部状况和区位状况进行实地查勘，并在估价报告中说明未进入估价对象内部进行实地查勘及其具体原因。对未进行实地查勘的估价对象内部状况，应作为估价假设中的依据不足假设在估价报告中说明。

（二）

某房地产估价机构接受委托对一宗仓储用途的房地产进行估价，估价对象于一年前出租，租期为五年，合同租金低于市场租金，且于租赁合同签订时一次性支付了全部五年租金。经调查核实，该租赁合同真实有效。请问：

1. 若为房地产征收估价，该租赁合同是否会影响估价结果？为什么？
2. 若为房地产抵押估价，该租赁合同是否会影响估价结果？为什么？
3. 若为房地产转让估价，选用比较法作为其中一种估价方法，选取的可比实例均未设定租赁权，应如何进行租赁权益状况调整？

【答案】

1. 若为房地产征收估价，该租赁合同不会影响估价结果。  
根据《国有土地上房屋征收评估办法》第十一条，征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。前款所述不考虑租赁因素的影响，是指评估被征收房屋无租约限制的价值；不考虑抵押、查封因素的影响，是指评估价值中不扣除被征收房屋已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款和其他法定优先受偿款。
2. 若为房地产抵押估价，该租赁合同影响估价结果。  
根据《房地产估价基本术语标准》，房地产抵押价值为抵押房地产假定未设立法定优先受偿权利下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。  
抵押房地产已出租的，其假定未设立法定优先受偿权下的价值应符合下列规定：（1）合同租金低于市场租金的，应为出租人权益价值；（2）合同租金高于市场租金的，应为无租约限制价值。现在合同租金低于市场租金，计算假定未设立法定优先受偿权下的价值时，应为出租人权益价值。
3. 估价对象为带租约的房地产，可比实例均未设定租赁权，比较法调整时，需要统一财产范围，一般是在比较法最后步骤求出了不带债权债务和其他权益或负担的房地产价值后，再加上债权和其他权益价值减去债务和其他负担价值，就可得到估价对象的价值。  
首先假定估价对象未设定租赁权，然后对可比实例进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，得到估价对象未设定租赁权的价值，最后扣减剩余租赁期的租金，得到估价对象带租约限制的价值。

（三）

因案件执行需要，某人民法院委托甲房地产估价机构评估乙公司拥有的某宗工业房地产中已登记房地产于2019年9月20日的市场价值，该工业房地产包含一栋已登记的厂房和一栋未

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（略）

致估价委托人函

××投资管理有限公司：

受贵公司委托，本公司遵循独立、客观、公正的原则，对贵公司所属的位于××市××路××号101室的商业房地产抵押价值进行评估，为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据。

估价对象为位于××市××路××号101室的商业房地产，包括土地、房屋建筑物及其室内不可移动的装修，不包含动产和债权债务等。根据估价委托人提供的《不动产权证书》，估价对象房屋建筑面积为1583.9 m<sup>2</sup>，房屋用途为商业，现用于租赁经营；土地使用权性质为出让，土地用途为商业，土地使用期限至2047年9月25日。

本公司根据估价目的，遵循有关技术标准，在认真分析现有资料基础上，采用比较法、收益法进行评估，确定估价对象于价值时点2019年7月8日的抵押价值为：人民币5723.11万元（大写金额：伍仟柒佰贰拾叁万壹仟壹佰元整），建筑面积单价为：36133元/m<sup>2</sup>。具体详见房地产抵押价值评估结果汇总表。

房地产抵押价值评估结果汇总表

项目及结果		估价对象	××市××路××号101室
比较法	测算单价（元/m <sup>2</sup> ）		38488
	权重		30%
收益法	测算单价（元/m <sup>2</sup> ）		35123
	权重		70%
评估单价（元/m <sup>2</sup> ）			36133

2. 估价师知悉的法定优先受偿款（元）	0
---------------------	---

### 估价结果报告

一、 估价委托人

二、 房地产估价机构

三、 估价目的

四、 估价对象

房地产估价师实地查勘 估价委托人提供的资料。估价对象位于××大街××号1~2层，于价值时点一层出租经营餐饮，二层出租经营〈TV〉。

1. 土地基本状况

估价对象所在地位于\、\路\、\号，四 至（略）。宗地面积为6569.37m<sup>2</sup>，用途为商业，土地登记为\、\商业\、\级，土地形状近似矩形，地势平坦，水文及地址良好，土地开发程度为宗地红线外七通（内彻略）和宗地内场地平整，至价值时点土地剩余使用期限为282年。

2 建筑物基本情况

估价对象所在\、\大厦建成于2009年，为一楼地下一层，地上13层的商业办公建筑。总建筑面积为18530.33m<sup>2</sup>，钢筋混凝土结构，地下一层 为车库，1~5层为商业，6层及以上为商务办公。外墙为玻璃幕墙，门窗为塑钢窗。公共部位装修采用地??等。大楼配备3部电梯，安装了中央空调、安保监控系统、消防喷淋系统等。至价值时点，大楼各项设施正常运转，整体维护状况良好。

估价对象位于××大厦的 第1~2层，经估价助理人员实地查勘获悉，1层为餐饮，入口处为钛金玻璃门，室内地面铺地砖、内墙墙面镶贴艺术瓷砖，艺术吊顶；2层为KTV包间，墙面镶贴艺术瓷砖和壁纸，地面铺地砖，石膏板吊顶，配有艺术。

五、 价值时点

2019年7月8日，即实地查勘日。

六、 价值类型

评估的是估价对象在满足本次估价 全部假设和限制条件下于价值时点的抵

押价值。

抵押价值等于假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

法定优先受偿款是假定在价值时点实现抵押权时，已存在的依法优先于本次抵押数额，包括已抵押担保的债权数额和发包人拖欠承包人的建设工程价款。

七、估价原则（略）

八、估价依据（略）

九、估价方法

本次采用比较法和收益法进行估价（估计方法定义略）

十、估价结果（略）

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
×××	×××	×××	××年×月×日
×××	×××	×××	××年×月×日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2019 年 7 月 8 日，并于当日完成实地查勘。

十三、估价作业期

本次估价作业期为 2019 年 7 月 8 日至 2019 年 7 月 12 日止。

十四、变现能力分析与风险提示（略）。

#### 估价技术报告

一、估价对象描述与分析（略）

二、市场背景描述与分析（略）

三、估价对象最高最佳利用分析（略）

四、估价方法适用性分析

本次估价选用比较法和收益法（具体分析过程、技术路线说明略）

五、估价测算过程

## A.比较法（略）

比较价值=38488 元/m<sup>2</sup>（计算过程略）

## B.收益法

## （一）选择具体估价方法

本次估价选择持有加转售模式（选择理由略）

持有期内净收益每年以一定比率  $g$  递增，公式为：

$$V = \frac{A}{(Y-g)} \left[ 1 - \frac{(1-g)^t}{(1-Y)^t} \right] - \frac{V_1}{(1-Y)^t}$$

式中： $V$ —房地产收益价值

$A$ —房地产第 1 年净收益

$V_1$ —房地产持有期期末的转售收益

$Y$ —房地产报酬率

$g$ —净收益逐年递增的比率

$t$ —持有期

## （二）持有期确定

根据市场上投资者对同类房地产的持有时间及可预测期间收益的一般期限，结合估价对象所处区位及估价对象自身特点，取持有期为五年，持有期末转售。

## （三）估算持有期有效毛收入

有效毛收入 = 潜在毛租金收入 - 空置和收租损失 + 其他收入

## 1.未来第一年客观租金确定

通过调研估价对象所在区域类似房地产，选择三个类似租赁实例作为可比实例确定估价对象未来第一年客观租金为 2367 元/m<sup>2</sup>·年（计算过程略）。

## 2.租约限制说明

估价对象于价值时点存在租约限制，根据包括估价对象在内的 1~3 层的租赁合同，租赁期自 2011 年 3 月 1 日起至 2021 年 2 月 28 日止，租赁面积为 3251.35 m<sup>2</sup>，租赁范围为 101、301、302 室（其中 101 室位于 1-2 层，301 及 302 室位于第 3 层），租金为

2360 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{年}$ ，租金每年年底支付。本次估价对象为 101 室（位于 1~2 层），建筑面积为 1583.9  $\text{m}^2$ 。由于租赁合同未约定各层各室租金明细，注册房地产估价师无法将合同租金与估价对象有效匹配，故本次评估不考虑租约限制。

### 3. 租赁面积说明

根据租赁合同 1~3 层总租赁面积为 3251.35  $\text{m}^2$ ，其中估价对象（1~2 层）租赁面积为 1583.9  $\text{m}^2$ 。本次估价对象有效出租面积比率为 100%，租金面积为建筑面积。

### 4. 潜在毛收入

潜在毛租金收入等于全部可出租面积与最可能的租金水平的乘积，潜在毛租金收入为 2367 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{年}$ （计算过程略）

### 5. 空置和收租损失

根据对估价对象周边类似房地产的租赁市场调查分析，确定估价对象的空置和租金损失率为 10%，则空置和收租损失为 237 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{年}$ （计算过程略）

### 6. 其他收入

其他收入是租赁保证金或押金的利息收入等。根据估价对象周边类似房地产的租赁市场调查，其他收入主要表现为房地产租金的押金利息收入，根据类似物业出租情况，一般收取一个月租金作为押金。租赁期满无息退还，本次评估取一个月的押金利息收入作为其他收入，利率按照年贷款利率 5% 计算，则估价对象的其他收入为 9.26 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{年}$ （计算过程略）。

### 7. 有效毛收入

有效毛收入为 2140 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{年}$ （计算过程略）。

## （四）估算持有期年运营费用

### 1. 房产税

根据相关规定，房屋出租的，计征房产税的租金收入不含增值税，从租计征的，每年按房屋租金收入的 12% 征收房产税，即房产税为 256 元/ $\text{m}^2$ （计算过程略）。

### 2. 增值税

产权人或纳税单位为一般纳税人，按一般纳税人简易计税方式，计算得到增值税为 110 元/ $\text{m}^2$ （计算过程略）。

### 3.房屋维修费

年维修费按房屋建安成本的 2%收取，根据委托人提供的造价资料，估价对象所在大楼的建安工程费单价为 2000 元/m<sup>2</sup>，则房屋维修费为 40 元/m<sup>2</sup>（计算过程略）。

### 4.小计

年运营费用为 406 元/m<sup>2</sup>（计算过程略）。

#### （五）估算年净收益

年净收益为 1734 元/m<sup>2</sup>·年（计算过程略）。

#### （六）变化趋势分析

预计未来五年，估价对象净收益保守估计每年上涨 2.5%（具体分析略）

#### （七）房地产报酬率的确定

报酬率确定为 7%（确定理由略）。

#### （八）持有期末转售收益的确定

随着城市规模不断扩大以及外来人口的迁入，考虑到估价对象所在区位的特点并结合谨慎原则，持有期期末的售价以价值时点的市场价格为基础，每年上涨 2%，报酬率取 7%。

#### （九）收益价值的确定

$$V = \frac{1734}{7\% - 2.5\%} \times \left[ 1 - \frac{(1 - 2.5\%)^5}{(1 - 7\%)^5} \right] - \frac{V(1 - 2\%)^5}{(1 - 7\%)^5}$$

测算得到收益价值为 35005 元/m<sup>2</sup>。

#### （十）土地使用期限届满时建筑物于价值时点时的价值

根据本次估价目的，结合估价对象实际状况，收益价值应为按收益期计算的价值，加上建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。经计算建筑物在收益期结束时价值的现值为 118 元/m<sup>2</sup>（计算过程略）。

#### （十一）最终收益价值的确定

最终收益价值=35005+118=35123（元/m<sup>2</sup>）（计算过程略）。

### 六、估价结果确定

两种方法测算结果如下：

估价方法	比较法	收益法
测算结果		
单价（元/m <sup>2</sup> ）	38488	35123

根据估价方法适用性及运算中所取参数的可靠性确定，采用加权算术平均法确定估价对象价值（权重取值分析略），则：

$$\text{评估单价} = 38488 \times 30\% + 35123 \times 70\% = 36133 \text{（元/m}^2\text{）（个位取整）}$$

$$\text{评估总价} = 36133 \times 1583.9 = 5723.11 \text{（万元）（百位取整）。}$$

附件（略）

### 【答案】

1. 估价结果报告，估价助理人员 [实地查勘错误，任何房地产估价项目，应至少有一名参加该项目的注册房地产估价师负责实施估价对象实地查勘工作]
2. 估价结果报告，价值类型 [表述不符合《房地产抵押估价指导意见》中规定的表述]
3. 估价结果报告，估价方法中，未对理论上适用的估价方法进行说明，未对理论上适用但未选用的估价方法充分说明理由
4. 估价技术报告，收益法选用净收益按一定比率递增公式缺少理由
5. 估价技术报告，收益法评估不考虑租约限制错误
6. 估价技术报告，收益法测算中，租赁面积说明中，有效出租面积比率 100% 缺少理由
7. 估价技术报告，收益法计算中，“4. 潜在毛收入”表述错误，应为“4. 潜在毛租金收入”
8. [不确定] 估价技术报告，“潜在毛租金收入等于全部可出租面积与最可能的租金水平的乘积。”——这个表述是否错误，抵押估价是否不应该是“最可能的租金水平”，而是“较保守的估价值”
9. 估价技术报告，收益法其他收入计算中，按照年贷款利率 5% 计算押金利息收入错误
10. 估价技术报告，收益法运营费用计算中计算增值税错误——运营费用计算中，不确定是

否需要计算增值税

- 11. 房屋维修 费按照估价对象所在大楼的实际建安工程费单价计算错误
- 12. 估价技术报告，收益法计算中，运营费用构成内容缺少城镇土地使用税、保险费等的计算，或者应说明不计算的理由
- 13. 估价技术报告，收益法测算中，“土地使用 期限届满时建筑物于价值时点的价值”计算错误，持有加转售模式下不需要考虑土地使用期限届满时建筑物于价值时点的价值
- 14. 估价结果确定，缺少法定优先 受偿款的计算和说明



四、指出并改正下列房地产估价报告片段中的错误（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）

本次估价背景如下：

某市人民法院因审理一宗房地产遗产继承纠纷案，委托甲房地产估价机构评估该案所涉及房地产的市场价值，根据评估资料，评估对象土地面积为  $160\text{m}^2$ ，建筑面积为  $232\text{m}^2$ ，权属状况明晰，存在尚未到期的租赁权，合同租金低于市场租金，实地查勘时发现估价对象为一栋两层砖木结构古旧住宅，所用木材材质及构配件较特殊，甲机构采用收益法和成本法进行评估，收益法测算中租约期内采用合同租金，租约期外采用市场租金；成本法测算中建设成本采用与估价对象相同的木材材质及构件等进行测算。以下为该项目估价技术报告中“估价结果确定”的内容：

#### 六、估价结果确定

本次估价采用收益法和成本法进行评估，从不同角度模拟了市场参与者的价值判断，收益法测算结果为 340 万元，成本法测算结果为 360 万元，测算结果相近。

估价对象存在尚未到期的租赁权，经测算出租人权益价值为 8 万元。

收益法测算中已考虑租约限制的影响，故最终确定：

收益价值 = 340（万元）

成本法测算中未考虑租约限制的影响，故最终确定：

成本价值 =  $360 + 8 = 368$ （万元）

估价对象房屋为砖木结构，所用木材材质及构配件较特殊，具有一定历史价值；成本法测算时其中建设成本采用重置成本，更好地体现了估价对象的特点，收益法测算时未充分考虑这一特点。故采用加权算术平均法确定最终估价收益法权重取 60%，成本法权重取 40%。（其他内容略）

#### 【答案】

1. 经测算出租人权益价值为 8 万元，错误。

改为：经测算承租人权益价值为 8 万元。

2. 成本法测算时其中建设成本采用重置成本，更好地体现了估价对象的特点，错误。

改为：成本法测算时其中建设成本采用重建成本，更好地体现了估价对象的特点

3. 成本法测算中未考虑租约限制的影响，故最终确定：成本价值 =  $360 + 8 = 368$ （万元），错误。

改为：成本法测算中未考虑租约限制的影响，故最终确定：成本价值 = 360（万元）

4. 故采用加权算术平均法确定最终估价收益法权重取 60%，成本法权重取 40%。错误。

改为：故采用加权算术平均法确定最终估价成本法权重取 60%，收益法权重取 40%。