全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材

2006
最新版

全国房地产估价师执业资格考试

案例与分析100题

全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材编写组　编写

编写权威：由众多注册工程师、资深专家学者等博采众长，精心编写而成，极具权威性

理念领先：教材倡导重点突出、难点突破、考点清晰、体例开放、新颖独特的编写理念

体例独创：创基础题库、模拟试卷、案例分析、押题试卷等题型，提供您最需要的内容

超值服务：购买本书即可成为一考通网站的会员，免费享受专家答疑和资料更新的服务

实时互动：为帮助考生一次性通过考试，考生可随时通过一考通网站与专家组进行互动

特别提示

本书提供多种增值服务，相关服务详见封底介绍

中国建材工业出版社

全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材

全国房地产估价师执业资格考试
案例与分析100题

全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材编写组　编写

中国建材工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产估价师执业资格考试案例与分析100题/《全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材》编写组编写.—北京:中国建材工业出版社,2006.3
(全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材)
ISBN 7-80227-025-1

Ⅰ.全… Ⅱ.全… Ⅲ.房地产—价格—评估—中国—资格考核—自学参考资料 Ⅳ.F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第004995号

全国房地产估价师执业资格考试案例与分析100题
全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材编写组 编写

出版发行:中国建材工业出版社
地　　址:北京市西城区车公庄大街6号
邮　　编:100044
经　　销:全国各地新华书店
印　　刷:北京通州京华印刷制版厂
开　　本:880mm×1230mm 1/16
印　　张:18
字　　数:484千字
版　　次:2006年4月第1版
印　　次:2006年6月第2次
定　　价:40.00元

网上书店:www.ecool100.com
本书如出现印装质量问题,由我社发行部负责调换。电话:(010)88386906
对本书内容有任何疑问及建议,请与本书责编联系。邮箱:111652@vip.sina.com

全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材

编写委员会

李国山　注册房地产估价师
刘永燕　注册房地产估价师
杨志新　注册房地产估价师
王克军　注册房地产估价师
陆　参　注册咨询工程师
邓建刚　注册咨询工程师
张建边　注册咨询工程师
蔡中辉　注册监理工程师，高级工程师
闫日武　注册监理工程师，高级工程师
李　强　注册监理工程师，注册造价工程师
魏文彪　注册监理工程师，注册造价工程师
刘进帆　注册监理工程师
李凤鹤　注册监理工程师
张则言　注册监理工程师
夏明进　注册监理工程师，博士，高级工程师
汪　军　注册监理工程师
张明轩　注册监理工程师，高级工程师
周立军　注册监理工程师
邹广桥　注册造价工程师，高级工程师
鞠小夏　注册造价工程师
段钢升　注册造价工程师
杨鹏举　注册造价工程师
钟卫勇　注册造价工程师
梁怡西　注册造价工程师
王治谨　注册造价工程师
喻洪伟　注册造价工程师
计富元　注册造价工程师
赵国际　清华大学博士
张　丽　北京大学博士
黄选明　中国建筑科学研究院博士
苑　辉　北京工业大学博士
姚志刚　北京工业大学博士
边　金　北京工业大学博士
何文福　北京工业大学博士
张国军　北京工业大学博士
乔亚玲　北京工业大学博士
孙雅新　北京工业大学博士
丁　宽　注册岩土工程师，高级工程师
郭仲贤　注册岩土工程师，博士，副教授
张印涛　注册岩土工程师，博士
于　劲　注册结构工程师，博士
王　成　注册结构工程师，博士
周明芳　注册结构工程师，注册岩土工程师
赵一归　注册安全工程师

全国房地产估价师执业资格考试
案例与分析100题

编 委 会

主　　编：李国山　刘永燕

副 主 编：杨志新　王克军

编　　委：白　鸽　边　金　段钢升　丁　宽　冯艳霞
耿海娟　郭仲贤　何文福　黄选明　计富元
鞠小夏　刘　敬　梁怡西　乔亚玲　孙雅新
吴成英　王　成　吴丽娜　武淑芬　王凡娥
王治谨　伊彩芳　苑　辉　喻洪伟　于　劲
杨鹏举　杨小利　姚志刚　张国军　赵国际
郑高飞　钟　华　张　丽　周明芳　钟卫勇
张秀芳　赵一归　张印涛

版式设计：李良红　刘　超

平面设计：郑超荣

网络支持：广通考试在线（www.yikaotong.com）

宣传推广：广通科技书店（www.kejibook.com）

总 策 划：游　浩

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

前言

1994年，我国决定建立社会主义市场经济体制，并在党的十四届三中全会上提出“要制定各种职业的资格标准和录用标准，实行学历文凭和职业资格两种证书制度”。根据这一要求，人事部按照国务院的部署，把建立和推行专业技术人员执业资格制度作为一项重点工作，并作为深化职称改革工作的一项重要内容，有计划、有步骤地组织实施了各类执业资格制度。经过十多年的发展，截止目前，我国已实施了注册建筑师、注册结构工程师、注册资产评估师、拍卖师、执业药师、房地产估价师、注册城市规划师、注册咨询工程师（投资）、注册安全工程师、注册监理工程师、注册造价工程师等几十种执业资格制度，涉及了经济、工程和建筑、法律、卫生、质量管理、安全生产等十几个行业和专业领域。经过十多年的努力，我国的执业资格制度健康发展，不断规范和完善，已成为社会最为关注、行业最为重视、个人最为迫切的一种人才选拔制度。

我们不难看到，随着执业资格制度的日益完善，执业资格考试也逐步呈现种类不断增多、参考人数不断增加、考试难度不断增大、竞争越来越激烈的特点。

为了帮助考生在激烈的竞争中胜出，顺利通过各种注册执业资格考试，我们组织国内知名高校、行业协会、龙头企业中一些具有丰富注册资格考试教学、科研、培训、考试等经验的专家学者以及一批在各类考试中脱颖而出、深悉考试特点的同志组成编写组，共同编写了这套《全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材》。

本套教材以各类注册执业资格考试大纲为依据，紧紧围绕考试指定用书（辅导教材），准确把握考试中的关键知识点，提炼大纲所需的知识信息，遵循循序渐进、各个击破的原则，分为以下几种编写形式：

基础题库：题库的内容是经过编写组博采众长、反复推敲并经过严格审核而入选的。专家组不但归纳总结出历年考题的特点，而且根据对2006年考试命题方向的预测，从繁多的习题中进行筛选和提炼，去粗而存精，突出重点，有效减少了考生的复习任务，达到事半功倍的良好效果。

模拟试卷：严格遵循最新的考试大纲，结合最权威的考试信息，配以标准试卷和考试要求的形式组成套题。建议考生严格遵照考试的时间要求进行每套题的做答，真正体现试卷的模拟价值，帮助考生提前进入应试状态。

案例分析：以考试大纲为基础而系统编写。考生通过案例分析题目的训练，迅速掌握考题中的内容和要点，深刻了解此类考题的题型设计和答题技巧，提高自身的分析水平和应试能力。除此之外，书中还配有检验考生学习效果的自测题，答案可在配套支持网站免费下载。

本套教材编写组深入总结注册执业资格考试的经验，洞悉考试规律，致力于提高考生运

用所学知识解决实际问题的能力。具体来讲，本套教材具有以下四个显著特点：

权威性：本套教材由国内众多资深的工科教授、注册工程师、高级工程师等专家博采众长，数易其稿，融合提炼，精心编写而成，内容极具权威性。

实战性：与其他考试辅导图书不同，本套教材着重突出实际应试能力，切实帮助考生解决应考中的实际问题。因而，通过使用本套教材，定会使考生在考试中有出色的表现。

独创性：本套教材在承传题库、模拟试卷等传统题型的同时，又独创案例分析、押题试卷、疑难精讲等新型题型，从多个方面为考生提供最需要的内容。

互动性：这是本套教材的一大创造，是注册执业资格考试辅导图书具有革命性的创举。本套教材着重改善目前考生学习的被动状态，引导考生从被动走向主动，从主动走向互动，从而达到学习的最佳效果。

本书是《全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材》之《全国房地产估价师执业资格考试案例与分析100题》。本书在具有系列教材优势的同时，又依据房地产估价师执业资格考试教材和考试大纲的要求进行内容安排，具体的体例是按全国统一考试标准试卷的题型来安排的。

问答题：根据考题所涉及的所有内容，对其进行了分析和归纳，精选了47道问答题，其中41道题给予了详细的讲解，其余6道题用于考生自测。这些题目基本上囊括了考试试题中可能涉及到的内容。

单项选择题：根据房地产估价师考试的要求，编写组经过对历年试题的分析、论证和总结，在编写的100多道单项选择题中重点提练了38道题，具有很强的代表性，其中有35道题给出了答案，其余3道题留给考生作为自测题使用。

指错题：囊括了各种目的和各种类型的房地产估价报告实例，通过分析历年考题中常见的错误和可能会设置错误的内容对案例进行错误设置，所有案例具有鲜明的典型性，是考生提高估价报告写作能力的必读案例。

改错题：综合了对估价报告的写作能力和估价方法的选择，目的是提高考生对改错题的解题思路，18道改错题涉及了历年考题中所涉及到的所有内容，突出重点、把握关键是编写改错题的宗旨。

自测题：没有提供答案，目的是锻炼考生对案例的独立分析能力，起到检验自己、发现不足的功效。考生自行分析完成后，可将分析结果提交答疑教授，由教授进行点评和分析。

为了让考生能够准确把握房地产评估报告的编写，本书在编写过程中，引用了部分资料翔实、内容丰富、极具示范性的评估报告，由于时间仓促，编写组未能与评估报告的编写者取得联系，在此向这些作者表示最诚挚的谢意，请相关作者见到本书后，及时与责任编辑联系（111652@vip.sina.com），以便领取稿酬。

为了让更多的考生顺利通过考试，本套教材还将陆续开发教材精讲、疑难解答、押题试卷等图书，并将配套出版音像制品及相应的学习软件，以期做到声文并蓄、图文并茂，更好地服务考生。敬请广大考生密切关注，相关信息将在我们专门配套建设的广通考试在线网站（www.yikaotong.com）上及时公布，并通过网站为考生提供多项增值服务，具体详情请参阅本书封底。

前言不过是个引子，真正丰富的是书中的内容。相信我们的努力，一定能给您带来好运，助您考试轻松过关。

全国注册执业资格考试用书配套辅导系列教材编写组

目 录

第一部分 房地产估价案例与分析精讲

题型一：问答题 …… (3)

【问答题 1】 …… (3)
【问答题 2】 …… (3)
【问答题 3】 …… (3)
【问答题 4】 …… (4)
【问答题 5】 …… (4)
【问答题 6】 …… (5)
【问答题 7】 …… (5)
【问答题 8】 …… (5)
【问答题 9】 …… (6)
【问答题 10】 …… (6)
【问答题 11】 …… (6)
【问答题 12】 …… (7)
【问答题 13】 …… (7)
【问答题 14】 …… (7)
【问答题 15】 …… (8)
【问答题 16】 …… (8)
【问答题 17】 …… (9)
【问答题 18】 …… (9)
【问答题 19】 …… (10)
【问答题 20】 …… (10)
【问答题 21】 …… (11)
【问答题 22】 …… (11)
【问答题 23】 …… (12)
【问答题 24】 …… (12)
【问答题 25】 …… (13)
【问答题 26】 …… (13)
【问答题 27】 …… (13)
【问答题 28】 …… (14)
【问答题 29】 …… (15)
【问答题 30】 …… (15)
【问答题 31】 …… (16)
【问答题 32】 …… (16)
【问答题 33】 …… (17)
【问答题 34】 …… (17)
【问答题 35】 …… (17)
【问答题 36】 …… (18)
【问答题 37】 …… (18)
【问答题 38】 …… (19)

题型二：单项选择题 …… (20)

【单项选择题 1】 …… (20)
【单项选择题 2】 …… (20)
【单项选择题 3】 …… (21)
【单项选择题 4】 …… (21)
【单项选择题 5】 …… (22)
【单项选择题 6】 …… (22)
【单项选择题 7】 …… (23)
【单项选择题 8】 …… (23)
【单项选择题 9】 …… (24)
【单项选择题 10】 …… (24)
【单项选择题 11】 …… (25)
【单项选择题 12】 …… (25)
【单项选择题 13】 …… (26)
【单项选择题 14】 …… (26)
【单项选择题 15】 …… (27)
【单项选择题 16】 …… (27)
【单项选择题 17】 …… (27)
【单项选择题 18】 …… (28)
【单项选择题 19】 …… (28)
【单项选择题 20】 …… (28)
【单项选择题 21】 …… (29)
【单项选择题 22】 …… (29)
【单项选择题 23】 …… (30)
【单项选择题 24】 …… (30)
【单项选择题 25】 …… (31)
【单项选择题 26】 …… (32)

【单项选择题27】 …… (32)
【单项选择题28】 …… (33)
【单项选择题29】 …… (33)
【单项选择题30】 …… (33)
【单项选择题31】 …… (34)
【单项选择题32】 …… (34)
【单项选择题33】 …… (35)
【单项选择题34】 …… (36)
【单项选择题35】 …… (36)

题型三：指错题 …… (33)

评估报告1 …… (37)
评估报告2 …… (41)
评估报告3 …… (45)
评估报告4 …… (53)
评估报告5 …… (56)
评估报告6 …… (59)
评估报告7 …… (67)
评估报告8 …… (69)
评估报告9 …… (74)
评估报告10 …… (78)
评估报告11 …… (84)
评估报告12 …… (92)
评估报告13 …… (96)
评估报告14 …… (102)
评估报告15 …… (105)
评估报告16 …… (109)
评估报告17 …… (113)
评估报告18 …… (118)
评估报告19 …… (124)
评估报告20 …… (126)
评估报告21 …… (137)
评估报告22 …… (140)
评估报告23 …… (143)
评估报告24 …… (150)
评估报告25 …… (165)
评估报告26 …… (170)
评估报告27 …… (172)
评估报告28 …… (178)
评估报告29 …… (189)
评估报告30 …… (196)
评估报告31 …… (199)
评估报告32 …… (203)
评估报告33 …… (209)

题型四：改错题 …… (215)

【改错题1】 …… (215)
【改错题2】 …… (216)
【改错题3】 …… (216)
【改错题4】 …… (218)
【改错题5】 …… (218)
【改错题6】 …… (219)
【改错题7】 …… (219)
【改错题8】 …… (220)
【改错题9】 …… (221)
【改错题10】 …… (222)
【改错题11】 …… (222)
【改错题12】 …… (223)
【改错题13】 …… (224)
【改错题14】 …… (225)
【改错题15】 …… (226)

第二部分 房地产估价案例与分析自测题

题型一：问答题 …… (229)

题型二：单项选择题 …… (230)

题型三：指错题 …… (232)

评估报告1 …… (232)
评估报告2 …… (235)
评估报告3 …… (237)
评估报告4 …… (245)
评估报告5 …… (255)

题型四：改错题 …… (261)

权威教材，名师辅导，一考即通

第一部分

房地产估价案例与分析精讲

www.yikaotong.com

此为试读,需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com

题型一：问答题

【问答题 1】

张某于 2004 年 3 月 10 日，在郊区发现一栋自己喜欢的别墅并立即购买，购买价格为 220 万元，当时为办理过户手续委托评估公司对该别墅进行了评估，评估价值为 200 万元，2004 年 10 月 1 日，张某因资金紧张，欲将该别墅作为抵押物向银行贷款，银行同意张某贷款申请，但要求对该别墅的抵押价值进行重新评估，问为什么原评估报告不可用？

参考答案

原评估报告不可用的原因是：

（1）评估目的不同，估价报告只能为委托方在该目的下提供估价对象的价值依据；评估时点不同，市场可能发生变化，别墅的周围景观也可能发生变化。

（2）考虑到抵押对象为别墅其价值量大，而需求市场相对较少，变现能力差，若贷款不能如期偿还，银行存在着很大的变现风险，因此抵押评估的价值可能和原报告的评估结果有很大差异，故需重新评估。

【问答题 2】

有一宗待建商品住宅的用地需要进行地价评估，你认为可以优先选用哪四种估价方法？并简述理由。

参考答案

进行地价评估可以优先选用市场法、假设开发法、成本法和基准地价收益法。

理由是：

市场法是土地使用权市场交易较为活跃、可比实例较多时普遍采用的一种方法。

假设开发法是评估国有土地使用权出让价格的常用方法之一。其方法运用的前提条件是估价对象土地规划设计条件已经规划主管部门审批。

成本法是在估价对象土地使用权价格各组成部分费用项目明确、账目清楚时适宜采用的一种方法。

基准地价修正法是以该区域或级别的基准地价为依据，再根据实际情况进行必要的修正后估算土地价值的方法。

【问答题 3】

某企业有一临街的框架结构的 4 层仓库，企业拥有其划拨土地使用权和房屋所有权，每层建筑面积约 400m²，现因股份制改造需对该宗地产进行价格评估，但企业要求高估该房地产的价格，如果你作为一名房地产估价师，受评估机构的派遣负责此项评估工作，请写出你的既符合合法原

则又能满足委托方要求的估价技术路线。

参考答案

在城市规划允许的情况下，按转换用途前和装修改造前的最高最佳使用原则和假设开发法的思路进行评估。具体为：按有扶梯、有装修的商场评估4层仓库转换用途后的价格；然后扣除因转换用途需要补交的出让金，室内的改造、装修费用和扶梯的购置、安装、调试费用及其相应的管理费、利息、税金、利润后，得出4层仓库的现时价格。

【问答题4】

某估价公司于1999年8月1日对一宗地产进行了估价，估价目的是为了抵押贷款，按当时正常市场价格评估的结果为1000万元，银行据此贷款给其业主800万元。2001年10月1日，因业主无力偿还贷款，银行向法院申请，经法院判决将该房地产拍卖。拍卖所得除了各项税费后为600万元，加上业主已偿还给银行的部分本金和利息，业主仍欠银行100万元。为此，银行要求估价公司赔偿该100万元损失，而估价公司认为自己没有责任。请问估价公司应如何说明自己没有责任并解释其理由？

参考答案

(1) 银行按评估价值的八成贷款给业主，对风险考虑不够；

(2) 抵押贷款时点为1999年8月1日，拍卖的时间为2001年10月1日，由于时间的变化，房地产价值会发生变化；

(3) 由于短期（快速）和强制性变现因素，拍卖价格可能会低于公开市场价值；

(4) 房地产拍卖所得扣除所有税费得款可能低于公开市场价值；

(5) 如果估价公司当时的估价结果是客观合理的，就没有赔偿责任。

【问答题5】

市场比较法是房地产估价中最主要、最常用的方法之一。采用市场比较法估价在选取可比实例时需要考虑哪些因素？假如有一交易实例的成交日期与估价时点相差五年，可否将该交易实例选作可比实例？为什么？

参考答案

(1) 采用市场法估价在选取可比实例时需要考虑以下几方面因素：①可比实例与估价对象房地产在同一地区或同一供求范围内；②可比实例与估价对象房地产用途、结构、权利性质相同，规模、档次相当；③可比实例的成交日期应与估价时点接近；④可比实例的交易类型应与估价目的吻合；⑤可比实例的成交价格应为正常价格或能够修正为正常价格。

(2) 因为成交日期与估价时点相差时间过长（5年应该视作很长），通常房地产市场变化较大，就难以进行有效的交易日期修正，一般情况下成交日期与估价时点间隔不宜超过一年；在特殊情况下，“如果房地产市场相对比较稳定，可适当延长间隔时间，但最长时效不宜超过两年”。

【问答题 6】

确定房地产估价技术路线首先应对哪些基本事项有充分的认识?

参考答案

(1) 确定房地产估价技术路线首先要对估价基本事项有充分认识，即充分了解估价对象、估价目的、估价时点。

(2) 确定房地产估价技术路线时要充分了解估价对象。估价技术路线反映了估价对象房地产的价格形成过程和形成方式，因此和估价对象本身的情况密切相关。

(3) 确定房地产估价技术路线时要充分了解估价目的。估价目的决定了价格内涵，进而决定了估价技术路线。

(4) 确定房地产估价技术路线时要充分了解估价时点。确定房地产估价技术路线就是要确定房地产价格的内涵和价格形成过程，而房地产价格内涵和价格形成过程都与估价时点密切相关。

【问答题 7】

甲公司 1993 年通过有偿出让的方式获得某宗土地的使用权，土地用途为高档住宅，楼面地价为 3500 元/m^2。甲公司拟分两期建设 80 栋别墅，当第一期 40 栋于 1996 年 12 月竣工时，因债务纠纷被法院裁定拍卖 20 栋还债，拍卖行委托乙房地产估价所对该宗土地进行评价，乙房地产评价所评估出的拍卖底价为 3800 元/m^2。拍卖行在当月以此为依据拍卖。卖出 6 栋，平均价格为 3860 元/m^2，其余 14 栋无人承接，退还给甲公司。当 1996 年 6 月第二期工程竣工后，建成的别墅以 5200 元/m^2 售出，甲公司因此而指责乙房地产估价所当时评估的拍卖底价过低，而且别墅的拍卖价竟然只比楼面地价高 300 元/m^2，远低于其投入的建设成本，很不合理，而乙房地产估价所坚持当时的估价结论合理。请问，乙房地产估价所坚持当时估价结论的理由有哪些?

参考答案

乙房地产估价所从 5 个方面说明自己所给出估价结论的理由：一是从估价目的看，当时估价所是按照以拍卖评估对象偿还债务的情况进行评估测算的，需要考虑限期变现偿债因素，而第二期别墅的售价是在正常公开市场交易情形下达成的价格；二是从估价时点看，拍卖时是 1996 年 12 月，而第二期工程在 1999 年 6 月竣工后出售，时点的不同、相应房地产市场状况也会不同；三是从估价对象看，当时的估价对象是第一期别墅，建筑具有单件生产的特点，第二期别墅当然与第一期别墅会有所不同，加之一期工程完工后，环境、配套、人气、物业管理等因素相应改善，对第二期工程销售产生有利影响；四是应该说该两期工程的售价主要受到房地产市场供求关系的影响，个别工程的实际成本因素不能用来衡量房地产价格的高低，而应以平均的社会一般水平成本衡量；五是从市场销售结果看，拍卖底价为 3800 元/m^2，售出 6 栋的平均价格为 3860 元/m^2，比较吻合，尚有 14 栋没有拍出，也从市场方面反映了估价结果的合理性。

【问答题 8】

张某看中了一处房地产，该房地产位于城市边缘，紧靠一条新兴商业街。虽然是城市边缘，属于城市四级地段，但该区域极具发展潜力，商业用地的基准地价为每平方米建筑面积 800 元。该房地产的建筑物为三层，总建筑面积为 700m^2。张某拟购入后将一楼用于开设商铺，二、三楼

用于居住。原业主开出的售价为总价140万元，张某为摸清该售价的合理性，找估价师进行估价咨询。请问估价师接受委托后，在估价前需要了解估价对象的哪些情况？

参考答案

估价师在估价前需要了解估价对象的情况有：

(1) 土地权属状况；

(2) 房屋产权状况；

(3) 该房地产是否符合规划要求；

(4) 土地使用基本状况；

(5) 建筑物基本状况。

【问答题9】

案例分析

某企业有一空地，且企业拥有该地块的70年的住宅用途的出让土地使用权，因自己资金短缺，便用此块地和某开发商联合开发一幢18层高层住宅。按联合开发的协议，企业仅提供70年住宅用途的出让土地使用权，其他一切开支均由开发商支付，房屋建成后，开发商需要向企业无偿提供其中的6层住宅，但办理产权证件的费用则各负其责，请你写出评估该地块单位地价的技术路线。

参考答案

评估该地块单位地价的技术路线为：

(1) 用成本法评估出6层住宅的造价和税费。

(2) 6层住宅的造价与税费之和除以开发商分摊的土地面积得出该地块的单位地价。

【问答题10】

甲公司开发建设一住宅小区，计划投资3000万元，由于该公司又发现更佳的投资项目，于是在该工程还没竣工就将其转给乙公司，此时甲公司已经实际投资1000万元。甲公司委托某房地产评估公司对其转让价值进行评估，问：转让该项在建工程应提供哪些证件？

参考答案

转让该项在建工程应提供的证件为：

(1) 国有土地使用证；

(2) 建设用地规划许可证；

(3) 建设工程规划许可证；

(4) 施工许可证；

(5) 已投入资金的评估证明等。

【问答题11】

某企业购得一个已停工五年的在建工程，结构封顶，其中1～4层为商业裙楼，5～27层为住宅，裙楼部分已完成了部分设备安装。现该企业拟以商业裙楼2、3、4层的各一部分和5～8层住宅部分

向银行申请抵押贷款。请说明拟优先选用的估价方法及技术路线，以及确定评估价值时应考虑的主要因素。

参考答案

(1) 可优先采用假设开发法，再采用成本法，然后综合调整；
(2) 采用假设开发法确定房地产开发完成后的价值时，商业裙房的住宅应根据市场分析估价；
(3) 应按估价时点的市场价值，而不能按5年前的价值评估；
(4) 应用假设开发法，要合理确定扣除项；
(5) 应考虑停工造成的抵押物损耗及功能折旧对价值的影响。

【问答题12】

某公司欲以通过划拨方式取得的土地使用权及其地上一栋厂房作为抵押物办理抵押贷款，现委托一评估公司进行评估，请问针对划拨土地使用权的特性，处理土地使用权出让金问题可以采取哪两种处理方式？有何内涵？

参考答案

(1) 首先求取设想为出让土地使用权下的房地产价值，然后预计由划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的土地使用权出让金等款额，两者相减为抵押价值。此时土地使用权年限设定为相应用途的法定最高年限，从估价时点起计。

(2) 用成本法估价，价格构成中不应包括土地使用权出让金等由划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的款额。

【问答题13】

就某私人的出租住宅进行交易价格评估时，你认为可以优先选用哪三种估价方法？分别需要搜集哪些资料？

参考答案

我认为可以优先选用市场法、收益法和成本法来进行价格评估。

(1) 市场法需搜集房地产交易展示会资料、房地产中介租售行情、交易实际的价格及房地产状况等资料。

(2) 收益法需搜集租赁收入和各项税费的资料。

(3) 成本法需搜集政府公布的房屋重置价格标准。

【问答题14】

某街道旁的一商业门面房，建筑面积148m²，现为餐饮门面，比较陈旧也无空调及包间。按成本法原理测算得该餐饮门面当前单价为3000元/m²，该街道上类似规模的新装修、备有空调和包间的餐饮门面房的市场价格为4000元/m²，现经测算知该商业门面装修改造为其街道旁带空调和包间的同等装修水平、档次门面房的装修改造费用为500元/m²，另需交纳的装修改造手续办理费用为2220元。现有一买家希望以3000元/m²的价格购下该门面，向估价师咨询其出价是否合

适，问该门面房当前交易的合理价格范围应该是多少？为什么？

参考答案

（1）从最高最佳使用原则考虑，买主的出价还偏低；

（2）按最高最佳使用原则评价，评估对象现状不是最高最佳使用现状，因为评估对象装修改造后价格可达到4000元/m^2，扣除装修改造费用及相关手续费用后还高于3000元/m^2的水平；

（3）合理的成交价格水平应为：

4000元/m^2－（500元/m^2＋2220元/148m^2）＝3485元/m^2。

合理的交易成交价格范围应在3485元/m^2左右。

【问答题15】

张某在1998年7月以按揭的方式购买了一套住宅，现在（2001年7月）因资金紧张要出售该套住宅，同时李某打算购买该套住宅，但双方均不知如何确定该套住宅的售价，为此委托评估机构进行评估，请你作为一名房地产估价师写出评估该住宅转让价格的技术路线。

参考答案

评估该住宅转让价格的技术路线为：

（1）用市场比较法或成本法评估出该套住宅的完全产权在转让之日的售价。

（2）根据按揭合同中的约定，确定李某在转让之日购买该套住宅后需要继续向银行支付贷款的本息在转让之日的现值。

（3）由完全产权的售价减去需继续向银行支付的本息在转让之日的现值，得出该套住宅的转让价（卖方所得）。

【问答题16】

在某市旧城区改造中，需拆迁一批六十年代建造的私有住宅，请写出你对这批住宅建筑进行作价补偿评估时的技术思路及基本步骤。

参考答案

（1）进行作价补偿评估时的技术思路是：

1）依法以有偿出让、转让方式取得的土地使用权，可视为提前收回处理，在估价中应包括土地使用权的补偿估价，根据该土地使用权的剩余年限所对应的正常市场价格进行。

2）依法以划拨方式取得的土地使用权，在估价中不应包括出让金部分，只包含该宗地相应的基础设施配套建设费和土地开发及其他费用。

3）已取得所有权的房屋及构筑物，估价应从占有、使用、收益、处分四方面综合认定其合法性，不能仅仅依据估价时点的用途估价。

4）“拆除违章建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿”，故不在估价范围之内。“拆除未超过批准期限的临时建筑，应当给予适当补偿”，估价时应按照使用期限的残存价值参考剩余期限给予估价。

5）被拆迁房屋的性质和面积一般以房屋权属证书及权属档案的记载为准；各地对被拆迁房屋

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com