

**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)2010 年 5 月，甲公司将其拥有的一幢登记用途为办公用的临街房屋出租给乙公司，租赁期限为 20 年。租赁合同约定，租赁期满后所有装修与房屋一同由甲公司无偿收回。乙公司承租后，将该房屋装修改造成酒楼，并加盖了厨房，现该区域被列入拆迁范围，某房地产估价机构接受委托对该房屋进行拆迁估价。

请问：

- 1.拆迁估价中如何考虑甲、乙双方签订的租赁合同？
- 2.拆迁估价中如何确定该房屋的用途、面积？
- 3.拆迁估价中如何考虑乙公司的装修补偿？

(二)近期，某城市房地产市场发生较大变化，房地产成交量明显萎缩，住宅市场价格出现下跌趋势，某房地产估价机构承接了该市一处住宅小区在建工程的房地产抵押业务，请问：结合该市房地产状况，采用假设开发法评估该在建工程的抵押价值应注意哪些问题？

(三)某工厂坐落于城市中心区域，有厂房数幢，土地使用权性质为划拨的国有建设用地使用权，用途为工业用地。最新城市规划将该地块调整为商业用地，政府现对该地块进行收购储备，委托某房地产估价机构进行有关估价。

请问：

- 1.评估该宗房地产收购价格时，如何界定土地用途？适宜选用哪些估价方法？
- 2.政府收购该宗房地产后，将其变为出让熟地还需投入哪些费用？
- 3.评估该宗熟地出让价格时，如何界定土地用途？适宜选用哪些估价方法？

二、单项选择题(共 3 大题，10 小题，每小题 2 分。每小题的备选答案中只有 1 个最符合题意，请将这个答案对应的字母填在答题纸各小题相应的括号内)

(一)甲公司于 2008 年以出让方式取得一宗商业用地使用权，开发建设商业楼。商业楼分为 A 座、B 座，规划总建筑面积分别为  $66000 \text{ m}^2$ 、 $69000 \text{ m}^2$ 。总层数为地上 4 层，地下 1 层，2010 年 6 月该商业楼通过竣工验收并备案。其中 A 座总建筑面积为  $65000 \text{ m}^2$ ，地下 1 层出租给乙公司经营超市，租赁期限为 15 年，租金为  $2.10 \text{ 元}/(\text{m}^2 \cdot \text{D})$ ；地上一~四层出租给丙公司经营商场，租赁期限为 10 年，租金为  $2.50 \text{ 元}/(\text{m}^2 \cdot \text{D})$ ；B 座总建筑面积为  $67500 \text{ m}^2$ ，办理了销售许可证，其中  $8000 \text{ m}^2$  已售出，该项目工程款总金额为 40500 万元，施工方按合同约定支付了工程款 5% 的质量保证金，截至目前已付工程款 93%。现因融资需要，甲公司拟以该商业楼申请抵押贷款。

1. A 座、B 座合计抵押建筑面积为( ) $\text{m}^2$ 。

A.124500

B.127000

C.132500

D.135000

2. 据调查，该商业楼 A 座地下一层的客观租金水平为  $2.0 \text{ 元}/(\text{m}^2 \cdot \text{D})$ ，地上一~四层的客观租金水平为  $3.0 \text{ 元}/(\text{m}^2 \cdot \text{D})$ ，则用收益法测算该商业楼 A 座抵押价值时，关于租金取值的说法，正确的是( )。

A. 租约期内和租约期外都取客观租金

B.根据谨慎原则，租约期内取租约租金，租约期外取租约租金和客观租金中较低者

C.根据谨慎原则，租约期内和租约期外均取租约租金和客观租金中较低者

D.租约期内取租约租金，租约期外取客观租金

3.该商业楼抵押价值评估中法定优先受偿款应为( )万元。

A.810

B.132025

C.2835

D.4860

(二)甲公司开发建设的某工业项目，土地面积为 20000 m<sup>2</sup>，2007 年 11 月取得建设工程规划许可证，规划建设厂房 5 幢，食堂、浴室、办公楼各 1 幢，总建筑面积为 25000 m<sup>2</sup>。2008 年 6 月甲公司取得了其中的办公楼和 3 幢厂房的建设工程施工许可证，总建筑面积为 16500 m<sup>2</sup>，至 2008 年 12 月办公楼已完成主体结构。3 幢厂房尚未完成屋架施工，此后项目停工至今，在此期间，2009 年 5 月甲公司自行建设了 2 间宿舍，共计 500 m<sup>2</sup>。因经营不善，甲公司现拟转让该项目以偿还债务，委托乙房地产估价机构评估该项目于 2010 年 6 月 30 日的市场价值。

4.采用假设开发法估价时，应按照( )前提进行估价。

A.自己开发

B.溢价转让

C.被迫转让

D.自愿转让

5.采用成本法估价，求取土地重新取得价格时，容积率应采用( )。

A.0.03

B.0.83

C.0.85

D.1.25

6.采用成本法估价时，可计入开发成本的是( )。

A.办公楼开发费用

B.食堂开发费用

C.宿舍开发费用

D.浴室开发费用

7.采用成本法估价时，应( )。

A.按照预算额测算在建工程价值

B.按工程已结算额测算在建工程价值

C.按综合完成的形象进度测算在建工程价值

#### D.结合综合完成的形象进度和折旧因素，测算在建工程价值

(三)某城市因道路拓宽需拆迁一幢建于2000年，建筑面积为8000m<sup>2</sup>的临街5层综合楼。该项目拆迁人向原产权单位支付了房屋拆迁补偿款后，原拆迁单位已搬迁完毕，该综合楼拆除前，相邻的某医院，经考察拟购买该楼后平移至医院甲地范围内继续使用，并已报政府规划主管部门批准。

8. 该医院应与( )接洽购买综合楼事宜。
- A. 被拆迁人
  - B. 拆迁人
  - C. 建筑物拆除方
  - D. 政府规划主管部门
9. 买方可支付的最高购买价为( )。
- A. 建筑市场价值-平移相关费用
  - B. 拆除的旧建筑材料价值-平移相关费用
  - C. 建筑物残值
  - D. 建筑物市场价值-平移相关费用-占用医院内土地的价值
10. 卖方可接受的最低购买价为( )。
- A. 建筑物市场价值
  - B. 建筑物市场价值-清理费用
  - C. 拆除后的旧建筑材料价值
  - D. 拆除后的旧建筑材料价值-清理费用

三、下列估价结果报告和估价技术报告存在多处错误，请指明其中的13处(每指明一处错误得3分，本题全对得40分。请在答题纸上作答。每个错误对应一个序号，未将错误内容写在序号后面空格处的不计分)

封面(略)

目录(略)

致委托人函(略)

××有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拥有的位于××市××街××号一层(房屋所有权证号：××字第××号，建筑面积为339.29m<sup>2</sup>)商业用房的抵押价值进行评估，为贵公司向金融机构申请抵押贷款确定房地产抵押贷款额度提供价值参考依据。

我公司派注册房地产估价师到估价对象所在地进行实地查看和市场调查，估价人员在结合有关资料的基础上，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，分析了影响房地产价格的各项因素，经过测算并结合估价人员经验，确定估价对象于估价时点2009年4月21日满足本报告估价“假设和限制条件”下的抵押价值如下(见表1)：

表1 估价对象估价结果一览表

	房屋坐落	房屋所有权证号	用途	面积/m <sup>2</sup>	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价/ 万元
假定未设立法定优先受偿权下的价值	××市××街××号	××字第××号	商业	339.29	14478.96	491.26
	工程款优先受偿权价值			-	0	0
房地产估价师知悉	已抵押担保债权价值			-	0	0
的法定优先受偿款	其他			-	0	0
	合计			-	0	0
抵押	小写				14478.96	491.26
价值	大写	人民币肆佰玖拾壹万贰仟陆佰元整				

注：估价对象抵押价值=估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值-房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

××房地产估价有限公司（盖章）

法人代表：×××

二〇〇九年五月二十二日

注册房地产估价师声明（略）

估价的假设和限制条件（略）

#### 房地产估价结果报告

##### 一、估价委托人（略）

##### 二、估价机构（略）

##### 三、估价对象

###### （一）实物状况

估价对象所处房地产是一幢集商铺、酒楼、茶楼、客房、办公用房为一体的综合性大楼，该建筑于2007年建成并投入使用，为钢筋混凝土结构，共5层，其中一～二层为商铺和酒楼，三层为茶楼，四～五层为客房及办公用房。

大楼外墙粉色墙砖，一～三层为大面积玻璃窗，四～五层为玻璃幕墙；内部设备有中央空调、自动喷淋系统、一部电梯、二部消防楼梯。

估价对象位于大楼的第一层，建筑面积为339.29m<sup>2</sup>，层高为5.4m。目前出租用作酒楼，餐区及操作间地面铺地砖，墙面刷乳胶漆。

经估价人员实地查看，估价对象房屋主体结构完好，基础设施完备，维护保养较好，处于正常使用状态。

## （二）权益状况

估价对象为××有限公司拥有的位于××市××街××号一层的商业用房。

估价委托人提供的《房屋所有权证》记载内容为：房屋所有权证号：××字第××号；房屋所有权人：××有限公司；房屋坐落：略；产别：私产；幢号：××；房号：××；结构：框架；房屋总层数：5层；所在层数：一层；建筑面积：339.29m<sup>2</sup>；设计用途：商业；登记日期：2007年6月6日。

估价委托人提供的整栋商业楼《国有土地使用证》记载内容为：土地证号：第××号；土地使用者：××有限公司；坐落：略；地号：略；地类（用途）：商业用地；使用权类型：出让；使用权面积：3065.30m<sup>2</sup>；终止日期：2046年4月20日；登记日期：2006年4月21日。

至估价时点估价对象土地使用权剩余年限为37年。依据估价对象委托人提供的资料及估价人员实地查看情况，至估价时点，估价对象已出租用作酒楼，除此以外无其他项权利限制。

## 四、区位状况（略）

## 五、估价目的

为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

## 六、估价时点

2009年4月21日。

## 七、价值定义

本报告所称抵押价值是指估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值，减去房地产估价师知悉的法定优先受偿后的价值。

## 八、估价依据（略）

## 九、估价原则（略）

## 十、估价方法（略）

## 十一、估价结果

经过综合分析，确定估价对象的抵押价值为总价人民币491.26万元，单价14478.96元/m<sup>2</sup>。

## 十二、估价对象变现能力分析（略）

## 十三、估价人员（略）

## 十四、估价作业日期

2009年4月21日至2009年5月22日

## 十五、估价报告应用的有效期（略）

××房地产估价有限公司

2009年5月22日

附件（略）

- 一、个别因素分析（略）
- 二、区域因素分析（略）
- 三、市场背景分析（略）
- 四、最高最佳利用分析（略）
- 五、估价方法选用（略）
- 六、估价测算过程

1. 收益法

收益法是基于预期原理，选用适当的报酬率将预期的估价对象房地产未来各年的正常收益折算到估价时点的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。其基本计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y)^i}$$

式中  $V$ --收益价格；

$A^i$ --相对于估价时点而言的未来第  $i$  期末的净收益；

$Y$ --房地产的报酬率（折现率）。

（1）确定房地产收益

1) 租约期内房地产收益

估价对象已出租，租约期至2013年4月20日。根据估价对象租赁合同，从估价时点起算，租约期内房地产年有效毛收入见表2。

表2 租约期内年有效毛收入一览表（单位：元/m<sup>2</sup>）

时间	有效毛收入
2009.4.21~2010.4.20	50 × 12=600
2010.4.21~2011.4.20	55 × 12=660
2011.4.21~2012.4.20	60 × 12=720
2012.4.21~2013.4.20	60 × 12=720

注：租金按建筑面积计算，收入均为年末取得。

2) 租约期外房地产收益

根据市场行情测算，目前估价对象按建筑面积计算的正常市场租金为70~75元/(m<sup>2</sup>·月)（计算过程略），且租金水平呈逐年递增趋势，递增比率为每年2%~5%，由此，预测估价对象租约期外第一年的客观毛租金为100元/(m<sup>2</sup>·月)，且按每年3%的比率递增。根据当地市场一般情况，空置率取2%，假设上述收益变化趋势在未来使用年限里相对稳定。则租约期外第一年的有效毛收入为100×12×(1-2%)=1176(元/m<sup>2</sup>)。

(2) 确定年运营费用

运营费用包括：管理费、维修费、保险费、税金，计算结果见表3（计算过程略）。

(3) 确定年净收益

计算公式：估价对象年净收益=年有效毛收入-年运营费用

则估价对象年净收益见表3。

表3 估价对象年净收益计算一览表（单位：元/m<sup>2</sup>）

时间	年有效毛收入①	管理费②	维修费③	保险费④	税金⑤	年运营费用⑥=②+③+④+⑤	年收益⑦=①-⑥
2009.4.21~2010.4.20	600	18	18	1.2	105.6	142.8	457.2
2010.4.21~2011.4.20	660	19.8	18	1.2	116.16	155.16	504.84
2011.4.21~2012.4.20	720	21.6	18	1.2	126.72	167.52	552.48
2012.4.21~2013.4.20	720	21.6	18	1.2	126.72	167.52	552.48

(4) 确定报酬率

综合考虑，确定报酬率为7%（计算过程略）。

(5) 确定估价对象收益价格

$$V = \frac{457.2}{(1+7\%)} + \frac{504.84}{(1+7\%)^2} + \frac{552.48}{(1+7\%)^3} + \frac{552.48}{(1+7\%)^4} + \frac{1176}{(1+7\%)^5 \times (7\% - 3\%)} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+3\%}{1+7\%} \right)^{33} \right]$$

=16740.50(元/m<sup>2</sup>)。

2. 市场法

市场法是估价对象与近期发生交易的类似实例进行对照比较，对已发生交易的类似实例的已知价格加以修正，得出估价对象最可能实现的合理价格的估价方法。其基本计算公式为：

比准价格=可比实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

(1) 可比实例相关情况可比实例比较因素一览表见表4。

表4 可实例比较因素一览表

项目	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
地址	××街××号	××街××号	××街××号	××街××号
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期	2009.4.21	2009.3.15	2008.12.30	2009.2.22
建成年代(年)	2007	2006	2006	2006
建筑结构	框架	混合	混合	混合
建筑总层数	5	2	1	1
所占层数	1	1	1	1
层高/ $m^2$	5.4	5.4	4.5	4.5
装修情况	中档装修	清水房	清水房	清水房
面积/ $m^2$	339.29	130	220	248
他项权利限制	租赁权	无	无	无
收益年限(年)	37	36.5	36	36
成交总价/万元	/	162	270	300
成交单价/ (元/ $m^2$ )	/	12461.54	12272.73	12096.77
币种	人民币	人民币	人民币	人民币

(2) 建立可比价格基础(略)

(3) 选取比较因素及因素条件说明

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-1999)及项目特点,本次比较因素选择交易情况、交易日期、区域因素和个别因素。

1) 交易情况

交易情况是指交易行为中是否包含特殊因素,是否为正常交易。

2) 交易日期

交易日期是指可比实例成交时间,由于房地产市场的波动,不同成交时间的类似房地产,其成交价格存在差异。

3) 区域因素和个别因素

估价对象为商业房地产,根据目前房地产市场特点,本次选取的区域因素包括繁华程度、交通条件、城市规划限制和环境等。个别因素包括临街状况、距区域商业中心距离、距公交站点距离、层高、面积、形状、开间、成新率等。

4) 估价对象与可比实例比较因素情况见表5。

表5 估价对象与可比实例比较因素情况

影响因素		估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2009.4.21	2009.3.15	2008.12.30	2009.2.22
繁华程度	商业区域	小区级	小区级	小区级	小区级
	商业设施聚集状况	小区级综合专业商场	小区级综合专业商场	小区级综合专业商场	小区级综合专业商场
区域因素	交通条件	1-2路公交线	1~2路公交线	1~2路公交线	1~2路公交线
	交通通达程度	双向二车道	双向二车道	双向二车道	双向二车道
城市规划限制	功能分区	商业、住宅	商业、住宅	商业、住宅	商业、住宅
	区域环境	环境欠整洁，但经营 气氛良好	环境欠整洁，但经营 气氛良好	环境欠整洁，但经营 气氛良好	环境欠整洁，但经营 气氛良好
临街状况	临街道路类型	城市主、次干道	城市主、次干道	城市主、次干道	城市主、次干道
	临街位置	城市主、次干道	城市主、次干道	城市主、次干道	城市主、次干道
距区域商业中心距离		100~5001"i"1	100~500m	100~500m	100—500m
距公交站点距离		小于50m	小于50m	小于50m	小于50m

个别因素	层高	5.4m	5.4m	4.5m	4.5m
	面积	面积适中，对现实用途无影响，同时也利于未来用途改变			
	形状	形状规则	形状规则	形状规则	形状规则
	开间（宽度与进深比）	1:1.2	1:1	1:0.8	1:0.8
	成新率	八至九成新	七至八成新	七至八成新	七至八成新

表6 估价对象与可比实例因素修正系数

影响因素		估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
区域因素	商业区级别	0	0	0	0
	繁华程度	商业设施聚集度	0	0	0
		公交便捷程度	0	0	0
	区域因素	交通条件	交通通达程度	0	0
城市规划限制			功能分区	0	0
环境		区域环境	0	0	0
小计			0	0	0
个别因素	临街状况	临街道路类型	0	0	0
		临街位置	0	0	0
	距区域商业中心距离	0	0	0	+1.5
个别因素	距公交站点距离	0	0	0	0
	层高			-1	-1
	面积	0	0	0	0
	开间（宽度与进深比）		+1	+2	+2
	成新率		-1	-1	-1
小计		0	0	0	1.5

## 5) 建立可比实例体系

上述修正因素比较为间接修正，现将可比实例的交易情况、交易日期、区域因素、个别因素与估价对象相比较，建立直接比较关系，见表7。

表7 比较因素修正

项目	可比实例1	可比实例2	可比实例3
单价/(元/m <sup>2</sup> )	12461.54	12272.73	12096.77
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素	100/100	100/100	100/100
个别因素	100/100	100/100	100/101.5
比准价格/(元/m <sup>2</sup> )	12461.54	12272.73	11918.00

取上述可比实例比准价格的平均值作为市场法的比准结果，即估价对象比准价格为：  
 $(12461.54+12272.73+11918.00)/3=12217.42$  (元/m<sup>2</sup>)。

## 3. 估价结果确定

综合考虑收益法、市场法的测算结果，结合估价人员经验，决定采用两种方法测算结果的简单算术平均值作为估价对象的房地产市场价值评估结果，即：

评估单价 =  $(16740.50+12217.42)/2=14478.96$  (元/m<sup>2</sup>)。

评估总价 =  $14478.96 \times 339.29=491.26$  (万元)。

总价大写：人民币肆佰玖拾壹万贰仟陆佰元整。

二〇〇九年五月二十二日

#### 四、指出并改正下面估价报告片断中的错误(本题 10 分。错处不超过 4 个，后面应用前面的错误计算结果导致的错误不再算作错误。如将正确的内容改错，则每改错一处倒扣 2.5 分。本题最多扣至零分。请在答题纸上作答，不得在试卷上改错)

本次估价背景情况如下：

估价目的是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。估价委托人为××房地产开发公司，[注册房地产估价师](#)在实地查看和市场调查时，从估价对象的施工方××建筑安装公司获取了相关成本等资料。

以下为该房地产估价报告中估价的假设和限制条件内容片断：

##### (一)估价的假设条件

- 1.估价时点 2009 年 6 月 18 日的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场。
- 2.本报告假定估价对象在合法前提下，按设计的商业用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来可持续经营。
- 3.本次估价以××建筑安装公司提供的资料及数据真实、合法、完整、准确为前提，若提供资料及数据失实，由此产生的估价结果失真，本估价机构不承担责任。
- 4.估价对象土地用途为商贸综合用地，证载土地使用权终止日期为 2053 年 6 月 19 日，剩余使用年限为 44 年。  
遵循合法原则和谨慎原则，本报告估价对象为商业房地产(未单独办理土地权属证书)，设定其土地使用权年限自估价时点起为 40 年。
- 5.估价对象与其他生产要素相结合，能满足其剩余使用年限内的正常使用要求，并得到有效使用。
- 6.估价委托人拥有估价对象完全权益，包括房屋所有权和国有土地使用权。
- 7.任何有关估价对象的运作方式、程序应符合国家、地方的有关法律、法规政策等。
- 8.我们于 2009 年 6 月 25 日至 26 日对估价对象进行了实地查看，不能确认估价对象在估价时，点的状况与实地查看之日的状况保持一致，提醒估价委托人使用估价报告时注意。
- 9.注册[房地产估价师](#)在进行实地查看时，观察到估价对象外部完整正常，但不能确定其有无内部缺陷，本报告假设其建筑质量可以维持正常的使用寿命。

## (二)估价的限制条件

- 1.本次估价目的仅为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据，不对其他目的负责，超出此范围使用报告，本估价机构不承担相应法律责任。
- 2.估价结果未考虑将来可能发生的资产处置、产权转移等费用对其抵押价值的影响。
- 3.根据××市当前房地产市场的特征，本房地产估价报告应用有效期为半年，即自本报告估价时点起半年内有效。在应用有效期内，如果房地产市场发生重大变化，并对房地产价值产生明显影响，应重新进行估价。
- 4.本报告仅供委托人使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

#### 一、问答题

(一)答：

- 1.拆迁估价的价值标准为公开市场价值，不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。故估价时不考虑租约的影响。(3分)
- 2.根据《城市房屋拆迁估价结果指导意见》规定：
  - (1)被拆迁房屋的性质和面积一般应以房屋权属证书或登记簿的记载为准。(1分)
  - (2)各地被拆迁房屋的面积认定有特别规定的，从其规定。(1分)
  - (3)拆迁人与被拆迁人对被拆迁房屋的性质和面积协商一致的，可以按照协商结果进行评估。(1分)
  - (4)若对房屋性质不能协商一致的，应当向城市规划行政主管部门申请确认。(1分)

(5)对被拆迁房屋的面积不能协商一致的，可以向依照《房产测绘管理办法》设立的房屋面积鉴定机构申请鉴定；没有设立房屋面积鉴定机构的，可以委托具有房产测绘资格的房产测绘单位测算。(1分)

3.被拆迁房屋内装饰装修的补偿金额由拆迁人与被拆迁人协商确定；协商不成的，可以委托评估确定。(2分)

或：乙公司的装修补偿应与出租人协商解决。(2分)

或：乙公司应得的装修补偿应为甲公司从拆迁人处得到的装修补偿款(或根据时点的装修的现值)减去租赁期满后装修的残余价值。(2分)

(二)答：

在当前市场环境下，运用假设开发法时应特别注意：

(1)预测开发完成后的价值宜谨慎。(2分)

(2)开发费用可能发生变化。(2分)

(3)开发周期可能延长。(2分)

(4)开发和销售税费构成内容及税费率可能发生变化。(2分)

(5)折现率或利润率水平可能发生变化。(2分)

(三)答：

1.政府收购该宗房地产时进行评估，土地用途应界定为工业用途，适宜选用成本法、市场法、基准地价修正法。(2分)

2.收购房地产变为可出让熟地过程中要投入下列费用：

(1)建筑物拆除费用。(2分)

(2)土地开发费用(如七通一平费用)。(2分)

(3)其他成本费用(如财务成本、管理费用)。(2分)

3.出让时对该宗熟地使用权价格进行评估,用途应界定为商业,适宜选用假设开发法、市场法、基准地价修正法。(2分)

## 二、单项选择题

1.A 2.D 3.C 4.C 5.D 6.A 7.D 8.B 9.A 10.D

## 三、指错题

- 1.致委托方函缺估价报告应用的有效期(或致委托方函缺估价报告使用期限)。
- 2.估价对象实物状况描述不全或不清;或缺估价对象土地实物状况;或建成时间未具体到月;或缺估价对象四至;或缺各估价对象分摊的土地面积。
- 3.估价对象权益状况描述不全;或缺他项权利限制情况;或缺租赁权情况;或缺是否优先受偿款情况。
- 4.价值定义中缺未设立法定优先受偿下的市场价值定义。
- 5.结果报告的估价结果没有大写。
- 6.缺少风险提示(或说明)。
- 7.附件应放在技术报告之后。
- 8.客观毛租金收益(100元/m<sup>2</sup>·月)确定有误。
- 9.租约期外租金构成内涵不清。
- 10.租约期外租金面积内涵不清。

- 11.租约期外收益变化趋势在未来使用年限相对稳定的假设缺乏依据(或不符合谨慎原则)。
- 12.租约期外的有效毛收入中未考虑其他收入,如押金收入(或租赁期外有效毛收入中缺押金收益)。
- 13.租约期外净收益确定有误,未扣除运营费用。
- 14.空置率取 2%的理由不充分。
- 15.等比递增计算中租约期外的折现期错误。(不应为 5 年,应为 4 年)
- 16.表 4 中的可比实例成交价未说明付款方式。
- 17.可比实例 1 与估价对象规模差异过大,不宜适用为可比实例。
- 18.可比实例与估价对象结构不同未作修正。
- 19.比较、修正项目不全:或缺少情况的修正;或缺少租赁期的比较和修正;或缺剩余收益年限(土地使用年限)的修正;或缺用途的比较修正;或缺交易日期(市场状况)的修正(或不修正的理由)。
- 20.距区域商业中心距离和距公交站点的距离应为区域因素。
- 21.表 6 中修正系数的表述形式错误。
- 22.表 6 中修正系数的确定缺乏理由或(具体指出)某个因素的取值缺乏理由。
- 23.表 6 中修正系数的确定未考虑各子因素权数的差异。
- 24.技术报告结果中未计算抵押价值;或未考虑法定优先受偿款。
- 25.比准结果取三个可比实例价格的简单算术平均值缺乏理由。26.估价结果取两种估价方法测算结果的简单算术平均值缺乏理由。

#### 四、改错题

错误：本次估价以××建筑安装公司提供的资料及数据真实、合法、完整、准确为前提。

改为：本次估价以委托人(或××房地产开发公司)提供的资料及数据真实、合法、完整、准确为前提。

错误：设定其土地使用权年限自估价时点算起为 40 年。

改为：设定其土地使用权年限自估价时点算起为 44 年。

错误：自本报告估价时点起半年内有效。

改为：自本报告出具之日起半年内有效。

错误：不能确认估价对象在估价时点的状况与实地查看之日的状况保持一致。

改为：假定估价对象在估价时点的状况与实地查看之日的状况保持一致。