

2004年《房地产估价师案例与分析》模拟试题(2) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/224/2021_2022_2004_E5_B9_B4_E3_80_8A_c51_224429.htm 资料类别：估价师考试 资料格式：WORD格式 资料来源：考试吧 (Exam8.com) 资料下载：[点击这里下载](#) 内容预览：2004年房地产估价师案例与分析:案例分析应试方法、技巧及全真模拟题 第十九讲 案例分析应试方法、技巧及全真模拟题（一）一、内容提要：案例分析应试方法、技巧，全真模拟题（一）精讲。二、主要内容：第一部分 案例分析应试方法、技巧 《房地产估价案例与分析》这门课是房地产估价理论与方法以及其他有关房地产估价的基本概念、基本知识的综合运用，要求考生既要全面掌握估价理论和方法又要具有较丰富的估价实践经验。《房地产估价案例与分析》试题包括问答题、选择题、指错题和改错题四种类型。（一）问答题和单项选择题 问答题和单项选择题约占考题总分的50%，主要考查考生是否熟悉房地产的价值标准与估价目的之间的关系，掌握各种主要房地产估价方法的实质与难点，掌握各种目的、各种类型房地产估价的特点及适用法律法规等。（二）指错题和改错题 指错题和改错题约占考题总分的50%，是用指错、改错这种形式综合考查考生对估价报告的写作能力、估价方法的掌握程度(公式是否正确，参数是否准确、计算是否正确等等)。估价报告中的错误种类繁多、不胜枚举，是很难一一列出的，在这里作一个归纳总结，供大家在复习时参考，不够完善之处，大家可以根据自己的估价实践适当补充。1．估价报告内容不完整，行文用词不当 (1)估价报告内容不完整，常见的有以下几种情况：

缺少委托估价方有关项目，如单位名称、法人代表及住所(单位委托)或个人姓名和住所等(个人委托)；缺少受理估价方有关项目，如名称、住所，特别是估价资格等级；对估价对象没有描述或描述不清(具体包括：估价对象名称、坐落、面积、形状、四至、用途、现状、楼层、结构、装修、设备、建成年月、规划限制条件、建筑物利用现状、建筑物建成年月、产权状况没有描述或描述不清(权属性质和土地使用年限)等等)；缺少估价目的或估价目的含糊不清；缺少估价时点；缺少价值定义或价值定义中价值标准或价值内涵表述不确切；估价依据不全和估价方法没有说明定义；缺少估价作业日期；估价结果缺少大写、单价或货币单位等，用外币表示时缺少相应的汇率，等等。缺估价原则

(2)行文、遣词用句不当主要包括：名词术语不准确，如把估价日期错写成估价期日。用词带有强烈的感情色彩，如“该地区发展潜力与其他地区相比，不可同日而语”，这样过分吹嘘估价对象而贬低其他的做法是不可取的。语意含糊，如“估价对象房地产每平方米建筑面积的价格大约在800元左右”。“大约”这样的词出现在估价结论中是不妥当的(但在表达一些判断或推理时除外)。逻辑不严谨，主要表现在前后没有呼应(如前面说了上座率90%，后面计算时又没有考虑进去)，数据来源没有出处或是有错(如房地产税、营业税的税率错误)。判断推理没有充足的理由(如简单地地下结论，却没有充足的理由支持结论)。

2. 估价方法选择不当例如，拆迁评估一般应采用市场比较法，而在估价报告中却采用了其他估价方法且未说明原因。根据2004年1月1日起实施的《房屋拆迁估价指导意见》，“拆迁估价一般应当采用

市场比较法。不具备采用市场比较法条件的，可以采用其他估价方法，并在估价报告中充分说明原因”。3. 估价方法应用错误 (1)公式选用错误 例如：收益法公式选用错误，有限年限估价却采用了无限年限公式。又如：比较法修正时修正系数的分子分母颠倒，用假设开发法测算时未考虑销售税费等。(2)参数错误 收益法中收益年限选用错误。(3)计算错误 指一些简单的数学计算错误，多层商业用房建筑面积累加后不等于总建筑面积等。还有些是较难看出的计算错误。如用收益法算出了估价对象房地产的总体价值，却又加上了其高档装修的成本价，或是又扣除了折旧费用，实际上是进行了重复计算。(4)概念错误 指估价方法中某些概念的理解错误。如：成本法中的成本指的是客观成本，却采用了实际成本；收益法中的净收益，指的是正常净收益，却采用了个别收益；比较法中案例选取少于3个，或案例交易时间过早、与估价对象在某项修正因素上差异超出标准等。此外，还容易常犯的概念错误有：土地使用年限和建筑物经济寿命与折旧的关系问题；环比指数与定基指数的区别问题等等。从以上分析不难看出，《房地产估价案例与分析》是其他系列教材特别是《房地产估价理论与方法》中基本知识、基本理论的综合应用。在应试复习时应着重注意以下几点：第一，彻底地弄懂四大估价方法及基准地价修正法是学好本门课的前提。因为无论是何种题型，均是从不同的侧面考查考生对估价方法的理解程度、比较选择和应用技能，所以，通过具体的案例分析反复地研究各种估价方法应是复习的重中之重。第二，从以往的考题看，商业房地产和居住房地产估价是考试的主要内容，另外中加强了《规范》内容，系统学习《规范》势

在必行。所以复习时应通过具体的案例不同估价目的，重点分析各类房地产估价的特点，勿要眉毛胡子一把抓。第三，房地产估价实质上是估价人员正确的认识房地产客观存在的价值并将其科学地表达出来。影响房地产价值的因素非常复杂，所以，弄清影响不同用途房地产价值的主要因素是十分必要的，这在一定程度上也就决定了某些需要收集的估价资料。第四，案例分析考题千变万化，很难猜题，所以，复习时应边学习边总结，举一反三、融会贯通。围绕案例分析，应学会什么情况选用何种估价方法，针对选择的估价方法应收集哪些主要资料，正确处理估价方法具体运用中各个环节的关键问题。第五，精读大量的较规范的案例，并在自己的工作估价实践中及时总结经验，提高估价报告的写作能力。第六，考试答卷时，应利用开卷考试这一特点。对于问答题，应力求内容完整、重点突出、条理清晰。对于改错题，应看清题意，是只要求指明错误，还是要求既指明错误并且改正?是否倒扣分等等。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