

房地产估价师历年真题-案例分析题及答案5 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/230/2021_2022_E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c114_230378.htm 参考答案：

一、问答题

(一)1 . 公开市场价值标准的定义即在公开市场上最可能形成的价格或类似含义、 2 . 成本法中的主要参数：土地取得费用、建筑安装工程费用、专业管理费用、利润率 3 . 收益法中的主要参数：潜在毛收入(毛收入、租金)、出租(空置)率、运营费用、资本化率 4 . 假设开发法中的主要参数：未来开发完成后的价值、建筑安装工程费用、利润率(或折现率)、工期 5 . 以上参数均应采用客观合理的(正常)、社会平均水平的

(二)1 . 选用成本法、收益法和比较法中任两种 2 . 将两种估价方法的结果进行综合分析后确定最终估价值 3 . 收益法、市场比较法中商业、办公用房应分别评估 4 . 答：选用成本法时，地价构成中不含土地使用权出让金 答：或评估完全产权条件的价值，然后扣除需补交的土地使用权出让金 答：说明划拨土地部分的房地产价值不应包含土地使用权出让金价值 5 . 收益法中土地使用年限应采用该类出让土地法定最高年限，并从估价时点起计

(三)1 . 现状房地产状况(物质实体、区域和权益)资料 2 . 规划部门批准的规划设计条件或详细规划(或拆迁新建或改建的合法的最佳方案)(或技术经济指标) 3 . 该地区居住物业的市场状况(或发展趋势)(或租金、售价水平)(或经营期的现金流)资料 4 . 该地区居住物业的建安成本和间接费用(或建造成本费用) 5 . 相关税费 6 . 贷款利率 7 . 该地区类似居住物业开发的平均利润水平 8 . 该地区的拆迁政策法规及拆迁安置补偿费用 9 . 市政配套费

用和土地开发费用 10 . 该地区土地出让金(地价)的规定和标准

二、选择题 1 . D 2 . B 3 . C 4 . C 5 . B 6 . B 7 . D 8 . D 9 . D 10 . D

三、指错题 “XX商务楼房地产估价报告”存在如下问题：

- 1 . “估价时间”用语错误，应为估价时点
- 2 . 缺少估价原则
- 3 . 估价方法中缺少选用的估价方法的定义
- 4 . 未分析租金水平的变化趋势
- 5 . 一层有效毛收入计算错，未考虑空置及租金损失率(出租率)影响
- 6 . 三层有效毛收入计算错，未考虑空置及租金损失率(出租率)影响
- 7 . 六层有效毛收入计算错，未考虑使用面积系数
- 8 . 年运营费用中不应计算土地使用费
- 9 . 未说明当地规定的管理费中是否包括水、点、气、热等费用
- 10 . 保险计算基数错，不应以年租金收入为技术，应以建筑物价值为基数计算
- 11 . 资本化率取值未说明理由
- 12 . 可获收益年限错，应为36年
- 13 . 基准地价修正法中年期修正方法(公式)错
- 14 . 基准地价修正法中已经过年限错，应为4年
- 15 . 基准地价修正法无评估过程，土地价格的内涵未交代清楚
- 16 . 未计算精装修成本费用(建安费)
- 17 . 建筑物折旧年限计算错(应 $2 / 38$)
- 18 . 未考虑建筑物经济寿命对建筑物价值的影响
- 19 . 成本法中未考虑相关销售费用
- 20 . 未说明估价结果确定的理由

四、改错题

- 1 . KA计算错，应为： $1051 / 1048 = 100.3\%$
- 2 . 比准价格A，房屋内装修情况修正系数比反，应为： $100 / 101 : \text{比准价格A} = 600099.7\% / 100 / 100100 / 98100 / 97100 / 98100 / 100100 / 100100 / 99100 / 99101 / 101 = 6487(\text{元} / \text{m}^2)$
- 3 . 比准价格C，容积率修正系数错误，应为： $100 / 99 : \text{比准价格C} = 690099.2\% / 100 / 100100 / 103100 / 100100 / 101100 / 100100 / 100100 / 99101 / 102100 / 103 = 6326(\text{元} / \text{m}^2)$

Test 下载频道开通，各类考试题目

直接下载。详细请访问 www.100test.com