

房地产估价师历年真题-案例分析题及答案1 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_230380.htm

一、问答题：（每题10分，共30分）（一）具体说明公开市场价值标准在成本法、收益法和假设开发法计算参数的选择中分别是怎样体现的。（二）某公司一幢办公综合楼于1993年10月建成，为钢筋混凝土结构，共7层，裙楼1、2层为自营商铺，3层以上为公司办公使用，土地使用权取得方式为划拨。该公司拟以该幢办公楼综合楼整体抵押贷款，需委托评估。请写出应选用的估价方法及估价技术路线。（三）某正常生产的工厂位于某城市市区，距市中心直线距离约15km。土地面积7672；自用生产车间建筑面积3300；办公楼建筑面积1050；临街商业用房建筑面积580，已出租。商业用房和办公用房的用地已于1995年办理了土地使用权出让手续，出让年限为40年，自用房屋的用地为国有划拨。该厂已取得了国有土地使用证和房屋所有权证。现规划部门已将该区域规划为居住区，某房地产开发商有意投资该宗土地，请房地产估价机构预测开发收益。请问：房地产估价机构应搜集哪些资料？

二、单项选择题(每题1分，每题的备选答案中只有一个最符合题意)：（一）若您已通过全国房地产估价师执业资格考试并注册，在某房地产估价机构执业，现该房地产估计机构接收委托对某住宅小区进行评估，并出具房地产估价报告。1. 要完成一份合格的房地产估价报告，需要选用适当的估价方法。下列关于房地产估计方法选用的表述中，不正确的有()。A. 同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行评估B. 选用多种估价方法的评估结果可

以采用加权平均法进行综合C. 若估价对象适宜采用多种估价方法进行估价，应同时采用；若必须取舍，应当在估价报告中说明并陈述理由D. 估价方法的选用必须征得委托人的同意

2. 估价技术路线的确定，就是确定估价对象房地产价格形成的过程，反映其()，进而确定需要采用的估价方法。A. 估价原则 B. 价格内涵 C. 产权 D. 用途

(二)王先生有一幢私房，因资金紧缺欲以该房地产向银行申请抵押贷款。为此，王先生找到与其相熟的房地产估价师李某，欲请其评估。

3. 在接洽过程中，李某可以承诺()。A. 现场勘察后马上口头告知评估价格，之后再按约定期限提交正式估价报告 B. 评估收费给予优惠，低于其他估价机构的收费水平 C. 在王某与李某所在的房地产估价机构签订估价委托合同后，经机构同意和指派，由自己亲自估价 D. 由自己亲自承接该估价业务，以个人名义出具估价报告

4. 对该房地产评估的抵押价值应是该房地产()。A. 在抵押期終了时的价值 B. 设定抵押权时的价值 C. 现时的市场价值 D. 为了拍卖、变现时的价值

(三)某房地产的法定用途为工业用途，现状用途为商业用途，拟对该房地产进行估价。

5. 若估价目的为拆迁补偿，该房地产应按()评估。A. 商业用途 B. 工业用途 C. 估价师确定的用途 D. 商业与工业混和用途

6. 若委托方提供了上级公司允许该房地产改变用途的说明，但尚未办理相关手续，进行抵押贷款委托评估时应按()评估。A. 商业用途 B. 工业用途 C. 估价师确定的用途 D. 委托方确定的用途

7. 若委托方提供了城市规划行政主管部门同意该房地产改变为商业用途的文件，尚未办理用地变更手续，评估时应假设估价对象用途为() A. 工业用途 B. 商业用途 C. 工业用途，且不考虑补地价因

素的影响 D . 商业用途 , 并考虑补地价因素的影响8 . 某估价事务所于1998年6月10日至16日评估了一宗房地产于1998年6月12日的价值 , 后对其估价结果产生了异议。现在要求你重新估价以证明该估价事务所的估价结果是否客观合理 , 此时你认为估价时点应为()。 A . 现在 B . 委托人指定的日期 C . 1998年6月12日 D . 重新估价的作业日期中的某日 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