

房地产估价师历年真题-案例与分析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_230384.htm 一、问答题：（每题10分，共30分）（一）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。该房地产的建筑物共三层，总建筑面积700。张某拟购入后将一层开设商铺，二、三层用于居住。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？（二）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份本金和利息，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和解释其原因？（三）商业区某商场共6层，每层建筑面积3000，土地使用年限为40年，从1996年5月18日计起。该商场1 - 4层于1998年5月18日租出，租期为5年，月租金为240元/，且每年不变；5 - 6层于1998年7月1日租出，租期为3年，月租金为210元/，现空置。问现评估该商场带租约出售的价格，应优先采用哪两种估价方法，并写出估价技术路线。二、单项选择题：（一）某工厂为企业

改制进行资产重组，委托估价机构将其划拨土地上建成的两幢房屋进行估价。该工厂的房屋所有权证上记载，该两幢房屋的用途均为工业。根据估价人员现场勘察的结果，该两幢房屋中一幢为厂房，另一幢原为厂房，后自行改为办公楼用于出租。

1.应根据何种用途对该两幢房屋进行估价（ ）。A．根据房屋所有权证上记载的用途进行估价B．根据估价人员现场勘察结果的现状用途进行估价C．根据企业改制、资产重组后该两幢房屋拟确定的用途进行估价D．根据该两幢房屋可以获利最多的用途进行估价

2.将该两幢房屋的用途由工业改变为其他，应通过（ ）途径。A．自行改变B．经上级主管部门批准改变C．经政府房屋管理部门批准，并办理变更手续D．经政府规划主管部门批准，并按法定程序办理变更手续

3.该工厂若将该两幢房屋投保火灾险，则其为保险目的评估的价值应为（ ）。A．该两幢房屋的正常市场价值B．该两幢建筑物的重新建造成本C．该两幢建筑物的重新建造成本结合成新折扣后的价值D．该两幢建筑物的重新建造成本结合成新折扣后的价值加上土地的价值

4.该工厂若为扩大经营而筹集资金将两幢房屋抵押，则其为抵押目的评估的价值应为（ ）A. 该两幢建筑物的抵押评估价格之和B. 该两幢建筑物及其土地的抵押评估价格之和扣除划拨土地改为出让土地时应补交的土地使用权出让金C. 该两幢建筑物的抵押评估价格之和乘以银行抵押率后的价格D. 该两幢建筑物及其土地的抵押评估价格之和乘以银行抵押率后的价格

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