

案例分析中的简答题解析（2）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/230/2021_2022__E6_A1_88_E4_BE_8B_E5_88_86_E6_c114_230385.htm 一、复习题 题目P201页，答案P215页 题目内容：1、商住混合楼估价正确性判断。答：不正确，因为估价对象用途是商住混合，需按不同用途分别估价。3、市场法（实际）成本法（偏低）收益法（偏高）是否正确判断。答：不对。评估房地产价格，其实是估价师揭示房地产客观存在的价值。而客观合理的价格或价值，应该是公开市场价值在公开市场上最可能形成或成立的价格。比较法强调可比实例价格是正常价格或可修正为正常价格；收益法强调采用正常净收益；成本法强调正常的重置价等。都说明各种估价方法均是以公开市场价格为出发点的，其实质是一样的。4、商住综合楼抵押评估技术路线。答：（1）对该综合楼商业及住宅分别采用不同的估价方法进行评估，得出各部分的价格，然后求和得出总价。A.计算出商业、住宅的建筑面积；B.商业部分采用收益法进行评估，居住部分右搜集可比实例，采用市场比较法进行评估；C.两者汇总得出总价。（2）、把该综合楼作为整体，采用成本法得出总价。A.采用市场比较法或基准地价系数修正法计算出土地价格。B.采用重置成本法计算出建筑物的价格。C.土地价格和建筑物价格相加得出房地产总价。（3）对上述两方法计算出的该综合楼总价进行平均。（4）根据平均值再结合估价经验决定最终估价值。5、收益法，比较法的实质和难点是什么？答：比较法的实质是通过已成交的相同或类似房地产的成交价格，来确定房地产在公开市场上最可能成交的价格

。难点在于交易修正。收益法的实质是以房地产在估价时点以后能创造的收益来确定房地产在估价时点的价格。难点是净收益的求取和资本化率的确定。

二、模拟试卷一 题目P277页，答案P336页 题目内容：1、行政划拨土地抵押贷款估价技术路线及应注意事项。（有地上建筑物）2、保险赔偿损失估价技术路线，赔偿款合理否？3、土地估价，假设开发法计算公式和技术路线。

三、模拟试卷二 题目P299页，答案P341页 题目内容：1、工业用地改为商业用地，用成本法估价是否正确。答：不正确。因为估价对象现实用途虽是工业，但估价用途应是商业，技术路线应按商业用地制定，优先选用比较法和收益法。2、补地价的技术路线和计算公式，地价不同年限调整。答：调查当地政府在估价时点制定的同类地块土地出让金标准。确定估价对象的已使用年期和剩余使用年期以及土地资本化率，通过年限修正，确定估价对象的补交地价款。计算公式： $V_{25.5} = V_{40} \times [1 - 1/(1 + r)^{25.5}] / [1 - 1/(1 + r)^{40}]$ 3、写字楼出租估价优选方法及主要步骤（见规范：市场法P8和收益法P11页）。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