

案例分析中的简答题解析（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_A1_88_E4_BE_8B_E5_88_86_E6_c114_230387.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。2、保险损失价值评估技术路线。答：对估价对象保险事故发生前后的价值分别进行评估，二者之差即为损失价值。对于可修复部分，宜估算其修复所需的费用作为损失价值或损失程度。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。6、转让在建工程应具备哪些主要证件及评估技术路线。（假开法法现金流法）答：（1）国有土地使用证、建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、施工许可证、已投入资金的评估证明等。（2）A.估算该工程完工后的价值；B.估算续建工程的建筑费、专业费、销售税费及购买在建工程应负担的相关税费等；C.采用动态方式将续建工程的建筑费、专业费、销售税费及购买在建工程应负担的相关税费等及未来的楼价折现到估价时点；D.未来的楼价的折现值扣除续建工程的建筑费、专业费、销售税费及购买在建工程应负担的相关税费等的折现值,求得待估房地产的价值.7、投标报价应采用的估价方法和技术路线。答：评估机构为开发商投标报价，对该地块最适宜采用假设开发法，即将估价对象预期开发完成后的价值（楼价），减去预期的正常开发费用（建造成本、专业费用、管理费用及购买待开发土地相关税费等之后的余额，根据此剩余之数来确定估价对象的价格。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