

考试大整理房地产估价案例与分析试卷及答案 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/274/2021\\_2022\\_\\_E8\\_80\\_83\\_E8\\_AF\\_95\\_E5\\_A4\\_A7\\_E6\\_c67\\_274889.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/274/2021_2022__E8_80_83_E8_AF_95_E5_A4_A7_E6_c67_274889.htm)

一、问答题（共3题，每题10分。请将答案写在答题纸对应的题号下）

（一）甲酒楼一年前重新装修后出租给乙餐饮公司经营，租期5年。估价机构现对该酒楼进行拆迁估价，酒楼业主不配合拆迁工作，不允许估价人员进入酒楼实地查勘。根据拆迁人提供的资料，该酒楼产权清晰，权属证书齐全，用途合法，无违章搭建。请问：1、针对该类拆迁估价，在估价程序上应特别注意哪些环节？2、装修补偿应如何确定？3、对已存在的租赁关系，估价时应如何处理？

（二）法院委托估价机构对拟拍卖的某办公楼进行估价。经调查，该办公楼是甲企业因无力偿还银行贷款而被依法处置的，该办公楼的土地使用权为划拨方式取得。该次拍卖的拍卖规则规定，拍卖所得价款除法律规定优先受偿的以外，全部用于偿还银行贷款，买受人承担全过程相关税费。请问：1、估价机构是否有义务将估价结果告知借款企业？为什么？2、拍卖保留价应由谁确定？如何确定？3、乙公司欲竞买该办公楼，现向估价机构咨询竞买价格。估价机构应提示乙公司注意拍卖价款之外还可能发生哪些税费？

（三）某新建商业房地产出租经营，欲评估其转让价格。现选择了三个经营规模不同的类似出租商业房地产作为可比实例，测算估价对象房地产的净收益。已知每个可比实例在估价时点前连续三年的平均年净收益分别为280万元、300万元和350万元；依据最高最佳使用原则选取了350万元作为估价对象房地产的年净收益。请问：1、这样的做

法有哪些错误？ 2、若估价对象的年净收益保持不变，具体可采用那些方法求取估价对象的年净收益？ 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](http://www.100test.com)