

考试大房地产估价案例与分析试题辅导 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\\_274892.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/274/2021_2022__E8_80_83_E8_AF_95_E5_A4_A7_E6_c67_274892.htm) 一、综合分析[共0题

，每题1分，总计0分] 1、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。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、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。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、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。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、 甲方（开发公司）于1993年7月委托乙方（建筑公司）建造两幢（分别称为A座和B座）8层共5000平方米的商品房。至1993年12月止甲方共支付乙方工程款1500万元，此时A座建至4层，B座建到5层，工程到此停工。此后甲、乙双方为工程款发生纠纷，甲方认为工程款实际发生1400万元，乙方应返还100万元；乙方则认为工程款实际发生1580万元，甲方尚应再付80万元。双方争执不下，至1995年7月甲方向法院起诉，法院委托估价机构对甲方实际应支付给乙方的工程款进行评估。确定评估结论的依据应是（ ）。 A . 以1500万元作为评估值 B . 以 $(1400 + 1580) \div 2 = 1490$ 万元作为评估值 C . 以1995年7月的预算定额、材料差价等资料为依据，按该两幢商品房到停工之日止实际发生的工程量计算评估值。 D . 以1993年7月至12月的预算定额、材料差价等资料为依据，按该两幢商品房到停工之日止实际发生的工程量计算评估值。

5、 甲方（开发公司）于1993年7月委托乙方（建筑公司）建造两幢（分别称为A座和B座）8层共5000平方米的商品房。至1993年12月止甲方共支付乙方工程款1500万元，此时A座建至4层，B座建到5层，工程到此停工。此后甲、乙双方为工程款发生纠纷，甲方认为工程款实际发生1400万元，乙方应返还100万元；乙方则认为工程款实际发生1580万元，甲方尚应再付80万元。双方争执不下，至1995年7月甲方向法院起诉，法院委托估价机构对甲方实际应支付给乙方的工程款进行评

估。如果该开发公司拥有全部合法开发手续，欲将整体项目转让，则估价时点应为（ ）。 A．1993年12月 B．1995年7月 C．项目转让日期 D．项目建成日期

6、甲方（开发公司）于1993年7月委托乙方（建筑公司）建造两幢（分别称为A座和B座）8层共5000平方米的商品房。至1993年12月止甲方共支付乙方工程款1500万元，此时A座建至4层，B座建到5层，工程到此停工。此后甲、乙双方为工程款发生纠纷，甲方认为工程款实际发生1400万元，乙方应返还100万元；乙方则认为工程款实际发生1580万元，甲方尚应再付80万元。双方争执不下，至1995年7月甲方向法院起诉，法院委托估价机构对甲方实际应支付给乙方的工程款进行评估。该商品房预计1998年5月建成，要估测建时的售价，则估价对象状况和房地产市场情况应是（ ）。 A．估价对象状况及房地产市场情况均为1995年5月的状态 B．估价对象状况及房地产市场情况均为1998年5月的状态 C．估价对象状况为1998年5月的状态，房地产市场情况为1995年7月的状态 D．估价对象状况为1995年5月的状态，房地产市场情况为1998年5月的状态

7、某酒店一楼有一空调机房，建筑面积250m<sup>2</sup>。空调主机1990年购入，当时购入价格为500万元，同型号空调主机已累计折旧225万元，市场价值为250万元，拆除费用为5万元。如改换新式空调主机（其他配套设施不需改动），则购置、安装新式空调主机的占地面积50m<sup>2</sup>，节约的200m<sup>2</sup>面积可以提供160m<sup>2</sup>的营业面积供出租。酒店经理委托估价师改换空调主机和置换空调机房用于出租不违反规划要求，附近一酒店一楼出租的年客观净收益为营业面积4000元/m<sup>2</sup>，出租面积的装修改造费用由承租方自负。问：若不考虑新旧空调主机的年运营费用、折

旧年限等的区别，改换空调主机的净支出为（ ）万元。 A

. 530 B . 472 C . 455 D . 450

8、甲房地产公司拟投资开发一大型居住区，预计工程全部完工需要3年时间，目前市场对该类房地产的需求较旺，但由于周围正在规划或建设较多的住宅小区，预计在今后3年内的住宅空置率会从目前的2%上升至10%左右。问：甲公司拟其所拥有的该项目的部分土地向

银行申请抵押贷款，以下判断中正确的是（ ）。 A . 因为目前房地产市场需求较旺，采用假设开发法（现金流量法）估价时，预计未来房屋售价，可适当比同类房屋售价高 B . 因为预计空置率会有较高的升幅，采用假设开发法（现金流量法）估价时，预计未来房屋售价，可适当予以降低 C . 该部分土地的价值等于该部分土地占全部土地的份额乘以项目全部土地的价值 D . 该土地的价值是甲公司获取土地时所支付的代价

9、卖房者甲与购房者乙—2002年4月25日签订了一套装修较陈旧的二手房买卖合同（以下称合同1）和房屋装修合同（以下称合同2），合同1规定甲必须于5月25日交房，且乙同时付清房款。交房后甲按贤?进行装修，装修工程共2个月。乙于4月25日支付90%的购房款和10%的装修费，5月25日付清剩余购房款和60%的装修费，7月25日付清剩余的30%装修费。按规定，在向当地房地产管理部门申报买卖成交价格时，被认定应重新评估。请在以下问题中选择正确的答案：估价时点应是（ ）。

A . 2002年4月25日 B . 2002年5月25日 C

. 2002年7月25日 D . 2002年7月25日以后的某一天

10、卖房者甲与购房者乙—2002年4月25日签订了一套装修较陈旧的二手房买卖合同（以下称合同1）和房屋装修合同（以下称合同2），合同1规定甲必须于5月25日交房，且乙同时付清房款

。交房后甲按贤?进行装修，装修工程共2个月。乙于4月25日支付90%的购房款和10%的装修费，5月25日付清剩余购房款和60%的装修费，7月25日付清剩余的30%装修费。按规定，在向当地房地产管理部门申报买卖成交价格时，被认定应重新评估。请在以下问题中选择正确的答案：估价的价值范围应是（ ）。 A．合同1规定的房款 B．合同1规定的90%购房款和合同2规定的装修费的10% C．合同1规定的购房款和合同2规定的装修费的70% D．合同1规定的购房款和合同2规定的全部装修费

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)