

2006年房地产估价师考试房地产估价案例与分析试题答案

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/285/2021_2022_2006_E5_B9_B4_E6_88_BF_c67_285429.htm

试题2006年《房地产估价案例与分析》考试试题参考答案一、问答题（一）1、（1）根据公开、透明的原则，由被拆迁人投票或拆迁当事人（拆迁人或被拆迁人）抽签决定拆迁估价机构。（2）确定拆迁估价机构后，一般由拆迁人委托评估，委托人与估价机构签订局面拆迁估价委托合同。（3）估价机构获得委托，经实地入户调查、室内作业，才能得出房屋拆迁估价报告。2、（1）如该被拆迁人的房屋领有《房屋所有权证》，应以其记载用途为准，或查阅该房屋权属档案。（2）如当地对审美观点拆迁房屋性质有特别规定的，应服从其规定按其确定的用途评估。（3）若拆迁人与被拆迁人对该被拆迁房屋的性质协商一致的，可按协商确定的用途评估。（4）如拆迁人与被拆迁人对房屋性质不能协商一致，应向城市规划行政主管部门申请确认据此确定该房屋用途。（二）1、不能直接将其选作可比实例。因为：（1）虽然商场与临街商铺的大类用途相同，但不一定其小类用途也相同；（2）商场与临街商铺的规模不相当；（3）商场与临街商铺的建筑结构是否相同不清楚；（4）商场与临街商铺的档次是否相同不清楚；（5）商场与临街商铺成交日期是否接近不清楚；（6）商场与临街商铺交易类型与目的是否相同不清楚；（7）商场剩余部分招商管理费较高，与临街铺面可能不同。2、潜在毛收入是假定房地产在充分利用、无空置情况下的收入。租约期内按租约租金，租约期外按正常客观的市场租金计算。3、（1）确定自营部分净收益

，应为商品销售收入扣除商品销售成本、经营费用、商品销售税金及附加、管理费用、财务费用和商业利润。（2）因向商户收取的管理费较高，应调查附近类似商场的正常管理费水平作为测算之用。（3）测算时不仅考虑有形货币收益，还应考虑各种无形收益。（4）确定合理的收益期限，在该商场的自然寿命、法律规定等基础上，结合剩余经济寿命来确定。

（三）1、重置价格是指采用估价时点的建筑材料、建筑构配件、建筑设备和建筑技术等，在估价时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象建筑物具有同等效用的全新建筑物所必需的支出和应获得的利润。这样确定重置价格错误在于：（1）利息计算错误，概念不清，重置价格计算投资利息应按照该类房地产客观开发周期计算；（2）所列实际成本费用符合当时市场状况，未说明是否与估价时点（2006年6月）的市场状况相符；（3）期望利润不能作为测算用，应采用正常利润。

2、应考虑在建工程自开始建设到估价时点这段时间内，因工程质量、规划设计、周围环境、房地产市场状况等进行的增减价调整。

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