

2006年房地产估价师考试房地产估价案例与分析试题 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_285430.htm 参考答案2006年《房地产估价案例与分析》考试试题一、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）某市旧城改选需对某沿街房屋进行拆迁，拆迁人依法取得了房屋拆迁许可证，房地产管理部门公示了有资质的拆迁估价机构名单。某被拆迁人见到公示名单后，前往其中一家估价机构咨询，假如你作为该估价机构的一名房地产估价师，在接待该被拆迁人过程中了解到其房屋原为私有住房并于5年前被改造为自营副食店。请问：1、你所在的估价机构通过什么途径获取委托后才能出具房屋拆迁估价报告？2、你应如何确定作为拆迁估价依据的该被拆迁人房屋的用途？（二）2004年，某著名百货公司将其拥有的某商场一部分出租给银行，租期5年，剩余部分统一招商和经营管理，对招商引进的商户收取较高的管理费。现该百货公司欲转让该商场而委托评估其转让价格。请问：1、该商场周边近期有较多权利性质相同的临街铺面正常交易的实例，可否选取其作为可比实例？为什么？2、确定出租部分的潜在毛收入时应注意的主要问题是什么？3、确定自营部分的净收益时应注意的主要问题是什么？（三）某房地产估价机构承接了一住宅烂尾楼转让价格的评估业务，估价时点为2006年6月15日。根据委托方提供的资料，该烂尾楼项目的土地是2001年6月通过出让取得，2002年6月开始建设。委托方提供的实际成本价格为1800元/，包括土地取得成本、开发成本、管理费用、销售费用、销售税金和期望利润，并计算

了自2001年6月至估价时点的投资利息。估价人员经调查核实，认为委托方所死去的各项实际成本费用符合支出当时的正常市场情况，为此，在采用成本法估价时确定该房地产的重置价格为1800元/。请问：1、估价人员这样确定该房地产的重置价格有哪些错误？2、在此基础上还应考虑哪些因素才能得出积算价格？ 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