

房地产估价师案例与分析典型例题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/294/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_294778.htm 单选题典型例题：1

1、王某1999年8月按房改政策以3万元的成本价购买了一套1996年8月建成的砖混结构公房，房屋的耐用年限为50年，残值率为2%，套内建筑面积为80平方米，当时建筑物的重置价为500元/平方米，2001年7月的重置价为550元/平方米，当时市场上1996年8月建成的相同结构的建筑物的客观合理价格为400元/平方米，结构相同、楼层相同、装修相同、建成年月相同的商品房的正常转让价格是10万元，请问；王某的房子从1996年8月起至2001年8月止，建筑物在估价上的累计折旧额为（ ） A.3920元 B、4321元 C、8000元 D、前三着的平均值
答案为C
2、李先生的房屋在2000年5月的旧城改造中被拆迁，开发商与李先生签订拆迁补偿协议的日期是2000年2月28日，虽然李先生的房屋被拆迁，但李先生和开发商在拆迁补偿上一一直持有不同的意见，由此产生纠纷并诉讼到了法院，为调解此补偿纠纷，法院委托某评估机构进行评估，此估价时点应为： A、2000年2月28日 B、评估机构在具体进行估价时的某一天
答案为B
3、某公司的写字楼，2000年7月与另一公司签定了为期5年的整体出租的租赁合同：当某评估公司用收益法评估的此写字楼的价格为3000万元，用市场法评估的价格为2000万元，而且两种方法的评估测算过程均无问题，则该写字楼的客观合理的价格为： 3000万元还是2000万元还是2500万元？ 若为拍卖价格评估则价格为：小于2000万元，还是等于2000万元？
4、出租租约对抵押价格（为2年）是否有影响

? 答案为无影响! 5、某公司的三层旧商业楼建筑面积为3600平方米，土地面积为2000平方米，购买土地的单价为5000元/平方米。现经批准允许在建筑物上加盖1层，面积1200平方米，该公司拟将该房地产卖出，委托房地产估价机构评估。如果该公司在转让房地产时，没有交纳补地价，在估价时其土地单价为560元/平方米，则购买方单位面积的补地价应如何计算? 答案为： $(4800/2000 - 3600/2000) * 560 / (3600/2000)$ 6、划拨土地的抵押房地产拍卖成功，拍卖所得的价款应首先A、支付土地使用权出让金B、首先支付处分抵押房地产的费用? 答案为B。7、集镇上的土地是否可以抵押? A、可以B、不一定C、不可以答案为C8、某1000平方米的房地产三年后建成可出售，售价为4000元/平方米，建成时售出30%，建成半年后售出50%，建成后一年售完，销售费用为售价的2%，折现率为10%，则销售费用的现值为：下面哪个正确? A、 $(4000 * 1000 * 30\% / 1.13 + 4000 * 1000 * 50\% / 1.13.5 + 4000 * 1000 * 20\% / 1.14) * 2\% = 57613.79$ 元 B、 $(4000 * 1000 / 1.13.5) * 2\% = 57308.04$ 元 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