

学习资料整理汇编

(考点或配套习题突击训练)

2022 房地产估价师《估价案例与分析》真题及答案

三、以下估价结果报告和估价技术报告存在多处错误，请指明其中的 13 处(每指明一处错误得 3 分，此题全对得 40 分。请在答题纸上作答。每个错误对应一个序号，未将错误内容写在序号后面空格处的不计分)

封面(略)

名目(略)

致托付人函(略)

××有限公司：

受贵公司托付，我们对贵公司拥有的位于××市××街××号一层(房屋全部权证号：××字第××号，建筑面积为 339.29 m²)商业用房的抵押价值进展评估，为贵公司向金融机构申请抵押贷款确定房地产抵押贷款额度供应价值参考依据。

我公司派注册房地产估价师到估价对象所在地进展实地查看和市场调查，估价人员在结合有关资料的根底上，遵循估价原则，根据估价程序，运用科学的估价方法，分析了影响房地产价格的各项因素，经过测算并结合估价人员阅历，确定估价对象于估价时点 2022 年 4 月 21 日满意本报告估价“假设和限制条件”下的抵押价值如下(见表 1)：

表 1 估价对象估价结果一览表

房屋坐落 房屋全部权证号 用途 面积/m² 评估单价
/(元/m²) 评估总价/万元

假定未设立法定优

先受偿权下的价值 ××市××街××号 ××字第××号 商业

339.29 14478.96 491.26

工程款优先受偿权价值 - 0 0

房地产估价师知悉 已抵押担保债权价值 - 0 0

的法定优先受偿款 其他 - 0 0

合计 - 0 0

抵押 小写 14478.96 491.26

价值 大写 人民币肆佰玖拾壹万贰仟陆佰元整

注：估价对象抵押价值=估价对象假定未设立法定优先受偿权下的
价值-房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

××房地产估价有限公司(盖章)

法人代表：×××

二〇〇九年五月二十二日

注册房地产估价师声明(略)

估价的假设和限制条件(略)

房地产估价结果报告

一、估价托付人(略)

二、估价机构(略)

三、估价对象

(一)实物状况

估价对象所处房地产是一幢集商铺、酒楼、茶楼、客房、办公用房为一体的综合性大楼，该建筑于 2022 年建成并投入使用，为钢筋混凝土构造，共 5 层，其中一~二层为商铺和酒楼，三层为茶楼，四~五层为客房及办公用房。

大楼外墙粉色墙砖，一~三层为大面积玻璃窗，四~五层为玻璃幕墙；内部设备有中心空调、自动喷淋系统、一部电梯、二部消防楼梯。

估价对象位于大楼的第一层，建筑面积为 339.29 m²，层高为 5.4m。目前出租用作酒楼，餐区及操作间地面铺地砖，墙面刷乳胶漆。

经估价人员实地查看，估价对象房屋主体构造完好，根底设施完备，维护保养较好，处于正常使用状态。

(二)权益状况

估价对象为××有限公司拥有的位于××市××街××号一层的商业用房。

估价托付人供应的《房屋全部权证》记载内容为：房屋全部权证号：××字第××号；房屋全部权人：××有限公司；房屋坐落：略；产别：私产；幢号：××；房号：××；构造：框架；房屋总层数：5 层；所在层数：一层；建筑面积：339.29 m²；设计用途：商业；登记日期：2022 年 6 月 6

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/056042215005010235>