

房地产估价师《房估实务》模拟试卷

一、不定项选择题

1. 通风是把空气作为介质，使之在室内的空气环境中流通，用来消除环境中的危害的一种措施。通风方式一般不包括（ ）。

- A. 局部排风
- B. 局部送风
- C. 全面通风
- D. 局部通风

2. 一级行政机关办公楼、大城市火车站的耐久年限为（ ）。

- A. 100 年以上
- B. 50~100 年
- C. 40~50 年
- D. 15~40 年

3. 工程造价的含义可以分别从（ ）来定义。

- A. 投资者
- B. 承包商
- C. 监理方
- D. 设计方

4. 城乡规划管理部门在（ ）中，将确定建设用地及代征城市公共用地范围和面积，根据项目情况提出规划设计要求。

- A. 《建设项目用地预审与选址意见书》
- B. 《建设用地规划许可证》
- C. 《建设工程规划许可证》
- D. 《建设工程施工许可证》

5. 进度计划管理通常采用网络图和（ ）。

- A. 资源配置图
- B. 直方图
- C. 横道图
- D. 控制图

6. 下列属于资产管理主要工作的有（ ）。

- A. 制定物业策略计划
- B. 监控物业运行绩效
- C. 监督物业购买、处置、资产管理
- D. 管理并评估物业管理公司

7. 当承包商仅作为营造商时，其利润仅与（ ）有关，承担的风险相对较少。

- A. 土地成本
- B. 建造成本
- C. 资金筹措
- D. 施工周期

8. 一般来说，市场调查时不能过分依赖一种方法，强调方法要适应问题，而不是问题适应方法，只有通过多种来源收集信息并进行分析才能具有较大的可信度，这体现了有效的市场调查必须具备（ ）特点。

- A. 方法科学
- B. 调查方法多样
- C. 调查具有创造性
- D. 模型和数据相互依赖

9. 资产负债表中应在资产方反映的项目是（ ）。

- A. 应付票据
- B. 应付账款
- C. 应收票据
- D. 预提费用

10. 某笔总额 10 万元，按半年付息的贷款，每半年支付利息为 1400 元。则该笔贷款的年利率为（ ）。

- A. 1.40%
- B. 2.80%
- C. 5.60%
- D. 6.09%

11. 某购房者向银行申请了以等比递增方式还款的个人住房抵押贷款。如果该贷款的年利率为 5.75%，期限为 20 年，按月偿还，首次月还款额为 3500 元，月还款额增长率为 0.3%，则该购房者在第 6 年第 6 个月的还款额为（ ）元。

- A. 4277.4
- B. 4252.3
- C. 4728.8
- D. 4741.9

12. 在计算房地产投资项目的偿债备付率时，可用于还本付息的资金包括（ ）。

- A. 未分配利润
- B. 投资回收
- C. 折旧和摊销
- D. 投资回报

13. 就房地产开发投资来说，投资回报主要表现为（ ）。

- A. 销售收入
- B. 收益率
- C. 利息率
- D. 开发利润

14. 进行单因素敏感性分析时，首先假定各因素之间（ ）。

- A. 相互排斥
- B. 相互独立
- C. 相互关联
- D. 互补

15. 下列资金中，属于资本金现金流量表中现金流出的是（ ）。

- A. 回收固定资产余值
- B. 开发建设投资
- C. 长期借款
- D. 净转售收入

二、阅读理解

（一）【综合分析题】某夫妻有一套成本价购买的房改房，现因离婚进行财产分割的需要对该套住宅进行转让，委托某房地产估价机构对该套房改房的价格进行估价，经估价师调研发现，该套住宅的土地是划拨用地，现该房屋已经出租，到2020年年底到期。

1. 房地产估价师在评估时应（ ）。
 - A. 对于租赁不予考虑
 - B. 评估无租约限制价格
 - C. 评估承租人权益价格
 - D. 评估出租人权益价格
2. 对该房改房进行估价时，表述不正确的是（ ）。
 - A. 利用成本法估价时，应估价估价对象不含土地出让金下的房屋重新购建价格
 - B. 利用成本法估价时，应估价估价对象含土地出让金下的房屋重新购建价格
 - C. 利用比较法估价时，先估算估价对象的市场价值，再扣除应补交的土地使用权出让金或土地收益
 - D. 该房地产估价时，需要考虑土地出让金或土地收益的扣除问题
3. 对该房改房进行估价时，最常用的估价方法是（ ）。
 - A. 比较法
 - B. 收益法
 - C. 成本法
 - D. 假设开发法
4. 该评估所得的估价结果是（ ）。
 - A. 买方出价
 - B. 现状价值
 - C. 投资价值
 - D. 市场价值
5. 该房地产估价的特点包括（ ）。
 - A. 单宗交易规模较小，但市场交易量十分巨大
 - B. 具有较强的相似性、可比性
 - C. 不同类型住房价格内涵差异明显
 - D. 多为现代化的高层建筑，功能齐全、配套设施完善

（二）【综合分析题】甲拥有两套住宅，现因急需用钱欲转让其中一套住宅，该住宅租约尚未到期。

1. 由于此住宅出租可以获得租金，因此可以采用（ ）进行估价。
 - A. 成本法
 - B. 比较法

- C. 收益法
D. 假设开发法
2. 下列属于影响居住房地产价格的区位状况的有（ ）。
- A. 位置
B. 教育配套设施
C. 环境质量
D. 设施与设备
3. 关于居住房地产特点的表述中，错误的是（ ）。
- A. 单宗交易规模较小
B. 具有较强的相似性
C. 市场交易量十分巨大
D. 不同类型住房价格内涵差异较小
4. 已出租的房地产转让估价，应评估（ ）。
- A. 承租人权益价值
B. 出租人权益价值
C. 无租约限制价值
D. 投资价值
5. 房地产转让估价，基准地价修正法的关键是确定（ ）。
- A. 价值时点
B. 基准地价修正系数
C. 土地的基准地价
D. 估价基准日

（三）【问答题】李某有意购买一间商铺用于出租，以获取较稳定的租金收益，并期望收益率不低于现行一年期银行存款利率。李某为此委托房地产估价机构评估其对该商铺的最高出价。

1. 该估价项目主要适宜采用哪种估价方法？请简述该方法的估价技术路线。
2. 该估价项目属于鉴证性估价还是咨询性估价？估价时应采用哪种价值类型？

（四）【问答题】李某有一处房产，其《房屋所有权证》记载的建筑面积为 300m²，用途为住宅，土地为出让使用权，土地使用期限至 2070 年 9 月 30 日。李某于 2015 年 2 月将该房屋改为商店并经营，于 2016 年 6 月以 10000 元/m² 的价格将其卖给张某。由于融资的需要，张某于 2016 年 9 月 30 日委托甲房地产估价机构评估该房地产的抵押价值，估价结果为 9300 元/m²。

1. 张某认为该估价结果偏低，你认为应如何解释该估价结果的合理性？
2. 2017 年 9 月该房屋被列入征收范围，乙房地产估价机构受征收人委托进行征收估价，估价结果为 9800 元/m²。张某认为该估价结果偏低，因 2017 年 4 月征收的邻近商铺的补偿单价为 11000 元/m²。你认为应如何解释该估价结果的合理性？

三、指错题

下列房地产估价报告存在多处错误，请指明其中的 10 处（每指明 1 处错误得 3 分，本题全

对得 30 分)

××大厦房地产估价报告

封面（略）

致估价委托人函

××股份有限公司：

受贵公司委托，我公司对贵公司位于××市××路××号院内的××大厦（以下简称估价对象）的抵押价值进行了评估。估价目的是：为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而估价房地产抵押价值。我公司估价人员遵循估价原则，按照估价程序，运用收益法和比较法进行了分析、测算和判断，在实地查勘和认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价人员的经验对影响估价对象价值因素的分析，确定××大厦的抵押价值为 20350 万元，大写人民币贰亿零叁佰伍拾万元整，单价：（略）。

××房地产评估有限公司（公章）

法定代表人：（签字、盖章）

2016 年 10 月 16 日

目录（略）

估价师声明（略）

估价假设与限制条件（略）

估价结果报告

一、估价委托人

××股份有限公司，法定代表人（略），地址（略）

二、房地产估价机构

××房地产评估有限公司，法定代表人（略），地址（略），备案等级和备案证书编号（略）。

三、估价目的

为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

四、估价对象

××大厦是位于××市××路××号院内的一幢写字楼。建设用地面积 5000m²，建筑结构为钢筋混凝土结构，建筑层数为地上 30 层，地上建筑面积 30000m²；地下两层为车库、人防和设备用房，地下建筑面积 8000m²，共有车位 100 个。大厦土地使用权由××股份有限公司于 2013 年 10 月 10 日以出让方式取得，出让合同规定土地使用年限为 40 年（自 2013 年 10 月 10 日起）。取得土地使用权后，经过两年时间，大厦建设完成，投入使用。

××股份有限公司拥有大厦的土地使用权和房屋所有权（土地使用证和房屋所有权证内容：略），至价值时点，估价对象未设定抵押等他项权利。大厦外观造型设计新颖，地下各层均采用花岗石地面，仿瓷内墙面，配置 6 部三菱电梯、中央空调系统、电视卫星接收系统、电脑闭路电视系统、保安监视和防盗系统、自控消防系统和多功能程控电话系统，设有快速自动转换发电机组，为大厦提供双电源保证。

估价对象实物、权益和区位的其他情况（略）。

五、价值时点

2016 年 10 月 10 日（确定理由略）。

六、价值类型

房地产抵押价值等于假设未设立法定优先受偿权利下的价值减去估价师知悉的法定优先受偿款。

七、估价原则（略）

八、估价依据（略）

九、估价方法

根据估价对象的特点、估价目的、房地产市场状况及对所搜集资料的分析，认为估价对象为收益性房地产，且当地该类房地产市场活跃，因此，本次评估采用收益法和比较法进行估价，最后综合两种估价方法的计算结果，确定估价对象的最终估价结果。

十、估价结果（略）

十一、注册房地产估价师（略）

十二、实地查勘期（略）

十三、估价作业日期

2016年10月10日至2016年10月16日。

十四、变现能力分析（略）

估价技术报告

一、估价对象描述与分析（略）

二、市场背景描述与分析（略）

三、最高最佳利用分析（略）

四、估价方法适用性分析

估价人员认真分析所掌握的资料，根据《房地产估价规范》及周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行评估。

（一）适用的估价方法

结合估价对象的特点，经过估价人员反复的分析与研究，估价对象为收益性房地产，可以收集到类似房地产的市场成交实例，因此，本次评估采用收益法和比较法进行估价，然后，综合收益法和比较法的估价结果，并结合估价人员的经验，确定最终的估价结论。

（2）不适用的估价方法

现时商务办公房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为评估方法。另外，估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为评估方法。

五、估价测算过程

（一）收益法

1. 选择具体估价方法

根据估价对象市场租金变化情况分析，预测年净收益保持不变，选择净收益不变公式计算，即：

$$V=A/Y \times [1-1/(1+Y)^N]$$

式中：V——收益价格（元或元/m²）

A——未来各年的净收益（元或元/m²）

Y——资本化率

N——未来可获收益的年限（年）

2. 收益期限测算

估价对象建筑物于2015年建成，至价值时点，房屋已使用一年，估价对象为钢筋混凝土结构，房屋的经济耐用年限为60年，剩余使用年限为59年；大厦土地使用权由××股份有限公司于2013年10月10日以出让方式取得，出让合同规定土地使用年限为40年（自2013年10月10日起），自价值时点至土地使用权终止日期2053年10月9日，土地使用权剩余年限为37年，短于房屋尚可使用年限，故确定收益年限为37年。

3. 年净收益的确定

（1）年有效毛收入估算

估价人员经过细致的市场调查与分析得知，该大厦 21~30 层计 10000m²，为某股份公司自用办公，1~20 层写字楼计 20000m²，全部用于出租，除少量单元外均已签订租约。按市场上同类物业（不含写字楼二次装修及家具）的租金情况（详细实例比较与分析略）。

估价对象的写字楼分割出租，每平方米使用面积的平均租金水平为 80 元/月，（能源费及物业管理费另计），出租率为 90%，公共面积波及系数占总建筑面积的比率为 20%；押金为每平方米建筑面积 100 元，押金年收益率为 6%；地下车位的正常租金为 1000 元/（月·个），出租率 100%，故：

年有效毛收入 = 80 × 12 × 30000 × (1 - 20%) × 90% + 100 × 30000 × 6% + 1000 × 12 × 100 × 100% = 2211.60（万元）。

（2）年运营费用估算

1) 年维修费。根据××市的规定和估价对象的建筑结构，估价对象的维修费确定为房屋重置价格的 2%，估价对象的重置价格为 1500 元/m²（确定依据及过程略），故：年维修费 = 1500 × 38000 × 2% = 114.00（万元）

2) 年管理费。年管理费按年租金收入的 3% 计，故：年管理费 = 2211.6 × 3% = 66.35（万元）

3) 年保险费。估价对象的保险费按房屋重置价的 0.3% 计（确定依据及过程略），故：年保险费 = 1500 × 38000 × 0.3% = 17.10（万元）

4) 年房产税、增值税、城市维护建设税和教育费附加。根据有关规定，房产税为房产有效毛收入的 12%，增值税、城市维护建设税和教育附加为有效毛收入的 5.5%，则：年房产税和两税一费 = 2211.6 × (12% + 5.5%) = 387.03（万元）

5) 年土地使用税。根据××市的有关规定，土地使用税不得减免，估价对象的使用税为每平方米土地面积 5 元，故：

年土地使用税 = 5 × 5000 = 2.50（万元）

6) 年运营费用合计：

年运营费用 = 114.00 + 66.35 + 17.10 + 387.03 + 2.50 = 586.98（万元）

（3）年净收益估算

年净收益 = 年有效毛收入 - 一年运营费用 = 2211.60 - 586.98 = 1624.62（万元）

4. 确定适当的报酬率

通过市场调查，采用市场提取法，确定本类房地产（含地下车库）的综合报酬为 7.5%（具体过程略）。

5. 求取收益价格

$V = A/Y \times [1 - 1/(1+Y)^n] = 1624.62/7.5\% \times [1 - 1/(1+7.5\%)^{37}] = 20170.26$ （万元）

故运用收益法的估价结果为 20170.26 万元。

（二）比较法

1. 可比实例的选取

估价人员通过市场调查，按用途、结构、地段等级等相同或相似，成交日期与价值时点相近，成交价格为正常价格或可修正为正常价格的要求，选取了 A、B、C 三个可比实例，具体情况见下表（房地产状况中的区位因素、实物因素、权益因素详细情况比较略）。

| 项目 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C | 估价对象 |
|----|--------|--------|--------|--------|
| 坐落 | ××路××号 | ××路××号 | ××路××号 | ××路××号 |
| 用途 | ××写字楼 | ××写字楼 | ××写字楼 | ××写字楼 |

| 交易情况 | 协议 | 拍卖 | 招标 | 协议 |
|----------|-------------|------------|------------|-------------|
| 交易日期 | 2015年12月10日 | 2016年2月10日 | 2016年4月10日 | 2016年10月10日 |
| 成交价格 | 6300 | 6550 | 6760 | |
| 地上建筑层数 | 26 | 28 | 30 | 30 |
| 实物因素（综合） | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 付款方式 | 一次性付款 | 一次性付款 | 一次性付款 | |

2. 比较修正过程

(1) 交易情况修正。由于实例 B、C 的交易方式为拍卖、招标，故较正常价格偏高，估计分别偏高 2% 和 1%，故实例 A、B、C 的交易情况修正系数分别为 100/100、100/102、100/101。

(2) 市场状况修正。根据估价人员分析得知，从 2015 年 12 月以来，该类房地产业的价格自 2015 年 12 月起平均每月上涨 0.5%，故实例 A、B、C 的交易日期修正系数分别为：105/100、104/100、103/100。

(3) 区位因素修正。估价人员经过认真调查、分析，并对实例 A、B、C 目前的区位因素状况和估价对象目前的区位因素状况进行了比较，确定区位因素修正系数分别为 100/99、100/101、100/100。

(4) 实物因素修正。估价师经过逐项认真调查、分析，确定实例 A 的实物因素状况比估价对象差 2%，实例 B 的实物因素状况比估价对象好 1%，实例 C 的实物因素状况比估价对象差 1%（具体分析判断过程略），故实例 A、B、C 的实物因素修正系数分别为 100/98、100/101、100/99。

3. 求取比较价值

实例 A： $6300 \times (100/100) \times (105/100) \times (100/99) \times (100/98) = 6818$ （元/ m^2 ）

实例 B： $6550 \times (100/102) \times (104/100) \times (100/101) \times (100/98) = 6747$ （元/ m^2 ）

实例 C： $6760 \times (100/101) \times (103/100) \times (100/100) \times (100/99) = 6963$ （元/ m^2 ）

由于三个实例与估价对象的类似程度非常接近，故取三者的简单算术平均值作为估价对象的单位比较价值：

单位比较价值 = $(6818 + 6747 + 6963) / 3 = 6843$ （元/ m^2 ）

故运用比较法的估价结果为：比较价值 = $6843 \times 30000 = 20529.00$ （万元）

六、估价结果确定

由于采用收益法和比较法估价的结果非常接近，故取两种估价方法估价结果的简单算术平均数作为估价对象房地产的价格

估价对象房地产价格 = $(20170.26 + 20529.00) / 2 = 20349.63$ （万元）

取整为 20350（精确到万元）

单位价格： $20350 \div 38000 = 5355$ （元/ m^2 ）（取整）

估价人员根据估价目的，按房地产估价的估价原则、方法和程序，并结合估价人员的经验，确定估价对象在价值时点 2016 年 10 月 10 日的抵押价值为 20350 万元，大写人民币贰亿零叁佰伍拾万元整。单价：（略）

四、计算题

(一) 某房地产开发项目的占地面积为 $6000m^2$ ，用途为商住两用，土地使用权年限为 40 年，规划容积率为 3。咨询公司根据地块的实际情况提出以下方案：该项目 1~3 层为宾馆，其

余为住宅，建设期为3年。宾馆总建筑面积为5000m²，可用于经营的部分为4500m²，可建成100个标准间。当地同档次宾馆的平均价格为330元/间·天。前3年的入住率均为70%，从第4年开始稳定在85%，运营费用为经营收入的42%。建成后即可开始经营，计划经营20年，然后将宾馆整体转售，预计转售净收益为5000万元。住宅部分总建筑面积为13000m²，建成后全部出售，预计平均售价为6500元/m²，销售税费为销售收入的5.5%，假设建成后即售完。

该方案的总投资为8000万元，其中60%来源于银行贷款，其余为自有资金，贷款年利率为8%。第一年投资额为总投资的20%，全部为自有资金；第二年投资额为总投资的45%，其中总投资的20%为自有资金，总投资的25%为银行贷款；第三年投资额为总投资的35%，全部为银行贷款。建设期只计息不还款，建成后一次性还清本息。其中，还款额中的1500万元来自于宾馆的抵押贷款，贷款期限为20年，年利率8%，贷款按年等额还款，其余还款额来自于住宅的销售收入。假定投资发生在年初，收入和成本发生在年末，一年按365天计算（计算结果精确到小数点后2位）。

该项目全部投资目标收益率为18%，自有资金目标收益率为20%。

- (1) 完成下列现金流量表；
- (2) 求该方案的全部投资财务净现值和财务内部收益率；
- (3) 求方案自有资金的财务净现值。（12分）

(二) 某投资者以8000万元购买一闲置旧楼房拟将其改造成写字楼和酒店，经营20年后转售。装修改造费用5000万元，装修改造期为1年。改造后，写字楼可供出租面积为10000m²，酒店客房210间。改造完成后，该项目即开始经营。前四年写字楼年租金960元/m²，出租率85%；客房平均价格为每天180元/间，入住率90%；其他收入为600万元/年；运营费用为收入的45%。该投资者决定在第6年对该楼进行第二次改造，将写字楼中的5000m²改造成100间客房，改造期为1年，改造费用为银行提供的数额为2000万元、期限为3年、年利率8%、按年等额还本付息的抵押贷款。第二次改造期间，剩余的写字楼和原有的客房继续经营，写字楼租金不变，出租率为95%；客房平均价格为每天160元/间，入住率80%；其他收入为400万元/年；经营费用为收入的55%。第二次改造完成后，写字楼租金不变，出租率为95%；客房平均价格为每天200元/间，入住率90%；其他收入为800万元/年；运营费用为收入的50%。经营期结束时，该楼的转让净收入为5000万元。假设购楼费用和初次装修改造费用发生在第1年初，其他收支均发生在年末，每年按365天计，项目的资本金目标收益率为8%。请计算该项目资本金财务净现值和财务内部收益率。

答案部分

一、不定项选择题

1. 【正确答案】D

【答案解析】通风是把空气作为介质，使之在室内的空气环境中流通，用来消除环境中危害的一种措施。通风方式可以分为：局部排风，局部送风和全面通风。

2. 【正确答案】B

【答案解析】重要的公共建筑（如一级行政机关办公楼、大城市火车站、国际宾馆、大体育馆、大剧院等），耐久年限为50~100年。

3. 【正确答案】AB

【答案解析】工程造价有两种含义，一是指建设一项工程的预期开支或实际开支的全部固定

资产投资费用。在这个意义上工程造价与建设项目投资的概念是一致的。二是指工程价格，即为建成一项工程，预期在土地市场、技术和设备市场、劳务市场以及工程承包市场等交易活动中所形成的建设安装工程价格或建设项目总价格，通常又称之为工程承包价格。它们分别是投资者和承包商的角度来定义的。

4. 【正确答案】A

【答案解析】城乡规划管理部门在《建设项目用地预审与选址意见书》中，将确定建设用地及代征城市公共用地范围和面积，根据项目情况提出规划设计要求。

5. 【正确答案】C

【答案解析】进度计划管理通常采用横道图法和网络图法表示。

6. 【正确答案】ABD

【答案解析】房地产资产管理的主要工作包括：制定物业策略计划，持有或出售分析，检讨物业重新定位的机会、审批主要的费用支出，监控物业运行绩效，根据物业在同类物业竞争市场上的绩效表现，管理并评估物业服务企业的工作，协调物业服务企业与租户的关系，定期进行资产的投资分析和运营状况分析。

7. 【正确答案】BD

【答案解析】当承包商仅作为营造商时，其利润仅与建造成本及施工周期有关，承担的风险相对较少。

8. 【正确答案】B

【答案解析】有效的市场调查要求调查方法多样，一般来说，市场调查时不能过分依赖一种方法，强调方法要适应问题，而不是问题适应方法，只有通过多种来源收集信息并进行分析才能具有较大的可信度。

9. 【正确答案】C

【答案解析】应付票据、应付账款、预提费用属于资产负债表中负债及所有者权益类的项目。

10. 【正确答案】B

【答案解析】年利息总额=1400×2=2800（元），年利率=年利息总额/年本金总额=2800/100000=2.8%。

11. 【正确答案】B

【答案解析】 $A_t = A_1(1+s)^{t-1} = 3500(1+0.3\%)^{5 \times 12 + 6 - 1} = 4252.35$ （元）。

12. 【正确答案】AC

【答案解析】可用于还本付息资金，包括可用于还款的折旧和摊销，在成本中列支的利息费用，可用于还款的利润、以及管理人员超额绩效指标奖金等。

13. 【正确答案】D

【答案解析】就房地产开发投资来说，投资回收主要是指开发商所投入的总开发成本的回收，而其投资回报则主要表现为开发利润。

14. 【正确答案】B

【答案解析】单因素敏感性分析是假设各不确定性因素之间相互独立，每次只考察一个不确定性因素的变化，其他不确定性因素保持不变，以考察这个不确定性因素的变化对投资项目经济指标的影响程度和敏感程度。

15. 【正确答案】B

【答案解析】选项B是流出项目，其它的是流入项目。

二、阅读理解

(一) 1. 【正确答案】D

【答案解析】已出租的房地产转让估价，应评估出租人权益价值；转让人书面设定或转让人与受让人书面约定依法将原有的租赁关系解除后进行转让的，可另行评估无租约限制价值，并应在估价报告中同时说明出租人权益价值和无租约限制价值及无租约限制价值的使用条件。

2. 【正确答案】B

【答案解析】房改房、经济适用住房估价的技术路线与商品房相类似，不同的一点是要考虑土地出让金或土地收益的扣除问题。利用比较法估价时，先估算估价对象的市场价值，再扣除应向政府缴纳的土地使用权出让金或土地收益。利用成本法估价时，应估价估价对象不含土地出让金下的房屋重新购建价格。

3. 【正确答案】A

【答案解析】由于居住房地产交易较频繁、交易量较大，很容易获取交易实例，因此比较法是居住房地产估价最常用的方法，主要用于各种类型的商品房、房改房、经济适用住房转让价格、抵押价格、征收补偿价格等的估价，也可用于为商品房预售价格定位而进行的估价。

4. 【正确答案】D

【答案解析】房地产转让估价，应区分转让人需要的估价和受让人需要的估价，并根据估价委托人的具体需要，评估市场价值或投资价值、卖方要价、买方出价、买卖双方协议价等。

5. 【正确答案】ABC

【答案解析】居住房地产主要有以下特点：（1）单宗交易规模较小，但市场交易量十分巨大；（2）具有较强的相似性、可比性；（3）不同类型住房价格内涵差异明显。选项D属于商务办公房地产的特点。

(二) 1. 【正确答案】C

【答案解析】由于此住宅出租可以获得租金，因此可以采用收益法进行估价。

2. 【正确答案】ABC

【答案解析】选项ABC属于影响居住房地产价格的区位状况因素。选项D设施与设备属于影响居住房地产价格的实物状况因素。

3. 【正确答案】D

【答案解析】选项D错误，居住房地产不同类型住房价格内涵差异明显。

4. 【正确答案】B

【答案解析】已出租的房地产转让估价，应评估出租人权益价值；转让人书面设定或转让人与受让人书面约定依法将原有的租赁关系解除后进行转让的，可另行评估无租约限制价值，并应在估价报告中同时说明出租人权益价值和无租约限制价值及无租约限制价值的使用条件。

5. 【正确答案】C

【答案解析】房地产转让估价，基准地价修正法的关键是确定土地的基准地价。

(三) 1. 【正确答案】该估价项目主要适宜采用收益法。首先，确定未来收益期限。其次，预测未来各期的净收益。第三，求取报酬率，根据委托方要求，求其最高出价，报酬率确定为一年期银行存款利率。第四，选用合适的报酬资本化法公式计算收益价值。

2. 【正确答案】该估价项目属于咨询性估价，估价时应采用投资价值。

咨询性估价是向委托人提供的，估价报告供委托人自己使用的估价，如为委托人出售房地产确定要价、购买房地产确定出价提供参考依据的估价。

(四) 1. 【正确答案】理由包括：

(1) 二者的时点不同，价值不同。

(2) 二者的价值类型不同。其中，转让价格为市场上的实际成交价格，抵押价值为正常市场价格扣减法定优先受偿款后的价值。

(3) 二者对房地产用途的界定可能存在差异。抵押价值是按照法定用途，即按照住宅用途进行评估的价值；转让价格有可能考虑了住宅可作为商业用途对价值的影响。

2. 【正确答案】理由包括：

(1) 二者的时点不同，价值不同。

(2) 征收估价结果和征收补偿金额的内涵不同。征收补偿金额包含了征收补助费、临时安置补助费、装修补偿费。

(3) 对估价对象的界定可能不同。

三、指错题

【正确答案】1. 抵押目的估价报告名称应为××大厦房地产抵押估价报告；

2. 致估价委托人函中没有说明价值时点；

3. 致委托人函、估价结果报告和估价技术报告中的估价结果没有披露未设立法定优先受偿权下的价值和法定优先受偿款；

4. 估价结果报告中估价方法中未说明收益法和比较法的定义；

5. 估价结果报告中缺风险提示说明；

6. 估价方法适用性分析。对选用的估价方法未说明估价技术路线；

7. 估价技术报告估价测算过程中，收益法公式中Y的解释有误，应该是报酬率，而不是资本化率；

8. 估价技术报告年有效毛收入计算中，押金收益也应乘出租率90%及公共面积扣除率20%；

9. 地下车位100%的出租率不合理或缺少确定出租率的方法、理由；

10. 年有效毛收入计算错误，收益价格的计算中，若租约租金低于市场租金，则租约期内按租约租金计算；而若租约租金高于市场租金，则租约期内按市场租金计算；租约期外按市场租金计算；

11. 年管理费的计算基数错误，押金的利息不应计算管理费，确定管理费率缺理由；

12. 比较法中交易情况的修正缺乏理由，招标价和拍卖价不一定比协议价更高；

13. 区位因素修正错误，应该是可比实例在成交日期的区位因素状况与估价对象在价值时点的区位因素状况相比；

14. 表格中缺少区位因素和权益因素的情况说明。

15. 实物因素修正与基本情况调查表中的描述不一致；

16. 比较法中没有说明是否包含地下车位的价值；

17. 估价报告不完整，缺少附件。

四、计算题

(一) 【正确答案】

【第一小题解答】

1. 出售部分

1) 销售收入： $13000 \times 6500 = 8450$ (万元)

2) 销售税费： $8450 \times 5.5\% = 464.75$ (万元)

2. 出租部分

1) 潜在毛租金收入： $100 \times 330 \times 365 = 1204.5$ (万元)

2) 有效毛租金收入：

经营期第 1~3 年： $1204.5 \times 70\% = 843.15$ (万元)

经营期第 4~20 年： $1204.5 \times 85\% = 1023.83$ (万元)

3) 运营费用：

经营期第 1~3 年： $843.15 \times 42\% = 354.12$ (万元)

经营期第 4~20 年： $1023.825 \times 42\% = 430.01$ (万元)

4) 第 23 年后的转售净收益：5000 (万元) (已扣除销售税费及附加)

3. 还本付息

1) 建设期到期的还本付息额

第二年贷款= $8000 \times 25\% = 2000$ 万元，第三年贷款= $8000 \times 35\% = 2800$ 万元，总贷款 4800 万元

$F = 2000 \times (1+8\%)^2 + 2800(1+8\%) = 5356.8$ (万元)

第一次贷款还本付息的现金还款部分 $5356.8 - 1500 = 3856.8$ (万元)

2) 抵押贷款年还款额 $P = 1500$ 万元， $i = 8\%$ ， $n = 20$

$A = Pi(1+i)^n / [(1+i)^n - 1] = 1500 \times 8\% (1+8\%)^{20} / [(1+8\%)^{20} - 1] = 152.78$ (万元)

自有资金现金流量表

| 年末 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4~6 | 7~22 | 23 |
|-----------|-------|-------|-------|---------|---------|---------|----------|
| 1. 现金流入 | | | | 8450 | 843.15 | 1023.83 | 6023.83 |
| 销售收入与经营收入 | | | | 8450 | 843.15 | 1023.83 | 1023.83 |
| 转售收入 | | | | | | | 5000 |
| 2. 现金流出 | 1600 | 3600 | 2800 | 4321.55 | 506.9 | 582.79 | 582.79 |
| 全部投资 | 1600 | 3600 | 2800 | | | | |
| 自有资金 | 1600 | 1600 | 0 | | | | |
| 销售税费 | | | | 464.75 | | | |
| 运营费用 | | | | | 354.12 | 430.01 | 430.01 |
| 还本付息 | | | | 3856.8 | 152.78 | 152.78 | 152.78 |
| 全部投资净现金流量 | -1600 | -3600 | -2800 | 7985.25 | 489.027 | 593.818 | 5593.818 |

| | | | | | | | |
|-----------|-------|-------|---|---------|--------|--------|---------|
| 自有资金净现金流量 | -1600 | -1600 | 0 | 4128.45 | 336.25 | 441.04 | 5441.04 |
|-----------|-------|-------|---|---------|--------|--------|---------|

全部投资现金流量表

| 年末 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4~6 | 7~22 | 23 |
|-----------|-------|-------|-------|---------|--------|---------|---------|
| 1. 现金流入 | | | | 8450 | 843.15 | 1023.83 | 6023.83 |
| 销售收入与经营收入 | | | | 8450 | 843.15 | 1023.83 | 1023.83 |
| 转售收入 | | | | | | | 5000 |
| 2. 现金流出 | 1600 | 3600 | 2800 | 464.75 | 354.12 | 430.01 | 430.01 |
| 全部投资 | 1600 | 3600 | 2800 | | | | |
| 销售税费 | | | | 464.75 | | | |
| 运营费用 | | | | | 354.12 | 430.01 | 430.01 |
| 全部投资净现金流量 | -1600 | -3600 | -2800 | 7985.25 | 489.03 | 593.82 | 5593.82 |

【第2小题解答】

$$\begin{aligned}
 NPV &= -1600 + \frac{-3600}{(1+18\%)} + \frac{-2800}{(1+18\%)^2} + \frac{7985.25}{(1+18\%)^3} \\
 &+ \frac{489.03}{18\%} \left[1 - \frac{1}{(1+18\%)^3}\right] \times \frac{1}{(1+18\%)^3} \\
 &+ \frac{593.82}{18\%} \left[1 - \frac{1}{(1+18\%)^{16}}\right] \times \frac{1}{(1+18\%)^6} + \frac{5593.82}{(1+18\%)^{23}} \\
 &= -1600 - 3050.85 - 2010.92 + 4860.07 + 647.15 + 1135.56 + 124.29 = 105.30 \text{ (万元)}
 \end{aligned}$$

NPV 大于零，内部收益率函数是减函数，要使其为零，必须增大 i。

i = 19%时

$$\begin{aligned}
 NPV &= -1600 + \frac{-3600}{(1+19\%)} + \frac{-2800}{(1+19\%)^2} + \frac{7985.25}{(1+19\%)^3} \\
 &+ \frac{489.03}{19\%} \left[1 - \frac{1}{(1+19\%)^3}\right] \times \frac{1}{(1+19\%)^3} \\
 &+ \frac{593.82}{19\%} \left[1 - \frac{1}{(1+19\%)^{16}}\right] \times \frac{1}{(1+19\%)^6} + \frac{5593.82}{(1+19\%)^{23}} \\
 &= -1600 - 3025.21 - 1977.26 + 4738.57 + 621 + 1032.52 + 102.36 = -108.02 \text{ (万元)} \\
 i &= 18\%, \quad NPV_1 = 105.30 \\
 i &= 19\%, \quad NPV_2 = -108.02
 \end{aligned}$$

$$FIRR = 18\% + (19\% - 18\%) \times \frac{105.30}{105.30 + 108.02} = 18.49\%$$

【第3小题解答】（常规表示方法）

| 年末 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4~6 | 7~22 | 23 |
|-----------|-------|-------|---|---------|--------|---------|---------|
| 1. 现金流入 | | | | 8450 | 843.15 | 1023.83 | 6023.83 |
| 销售收入与经营收入 | | | | 8450 | 843.15 | 1023.83 | 1023.83 |
| 转售收入 | | | | | | | 5000 |
| 2. 现金流出 | 1600 | 1600 | 0 | 4321.55 | 506.9 | 582.79 | 582.79 |
| 自有资金 | 1600 | 1600 | 0 | | | | |
| 销售税费 | | | | 464.75 | | | |
| 运营费用 | | | | | 354.12 | 430.01 | 430.01 |
| 还本付息 | | | | 3856.8 | 152.78 | 152.78 | 152.78 |
| 自有资金净现金流量 | -1600 | -1600 | 0 | 4128.45 | 336.25 | 441.04 | 5441.04 |

【第3小题解答】（特殊表示方法）

| 年末 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4~6 | 7~22 | 23 |
|-----------|---|---|---|------|--------|---------|---------|
| 1. 现金流入 | | | | | | | |
| 销售收入与经营收入 | | | | 8450 | 843.15 | 1023.83 | 1023.83 |
| 转售收入 | | | | | | | 5000 |
| 贷款 | | | | 1500 | | | |
| 2. 现金流出 | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|-----------|-------|-------|---|---------|--------|--------|---------|
| 自有资金 | 1600 | 1600 | 0 | | | | |
| 销售税费 | | | | 464.75 | | | |
| 运营费用 | | | | | 354.12 | 430.01 | 430.01 |
| 还本付息 | | | | 5356.8 | 152.78 | 152.78 | 152.78 |
| 自有资金净现金流量 | -1600 | -1600 | 0 | 4128.45 | 336.25 | 441.04 | 5441.04 |

$$\begin{aligned}
 NPV &= -1600 + \frac{-1600}{(1+20\%)} + \frac{4128.45}{(1+20\%)^3} + \frac{336.25}{20\%} \left[1 - \frac{1}{(1+20\%)^3}\right] \times \frac{1}{(1+20\%)^3} \\
 &+ \frac{441.04}{20\%} \left[1 - \frac{1}{(1+20\%)^{16}}\right] \times \frac{1}{(1+20\%)^6} + \frac{5441.04}{(1+20\%)^{23}} \\
 &= -1600 - 1333.33 + 2389.15 + 409.90 + 698.57 + 82.13 \\
 &= 646.42 \text{ (万元)}
 \end{aligned}$$

(二) 【正确答案】 前四年写字楼每年出租净收入

$$= 960 \times 10000 \times 85\% \times (1 - 45\%)$$

$$= 8160000 \times (1 - 45\%) = 448.8 \text{ (万元)}$$

前四年客房每年经营净收入

$$= 180 \times 365 \times 210 \times 90\% \times (1 - 45\%)$$

$$= 12417300 \text{ 元} \times (1 - 45\%) = 682.95 \text{ (万元)}$$

$$\text{其他每年净收入} = 600 \times (1 - 45\%) = 330 \text{ (万元)}$$

$$\text{前四年年净收益} = (1241.73 + 816 + 600) \times (1 - 45\%) = 1461.7515 \text{ (万元)}$$

第六年写字楼出租净收入

$$= 960 \times (10000 - 5000) \times 95\% \times (1 - 55\%)$$

$$= 4560000 \times (1 - 55\%) = 205.2 \text{ (万元)}$$

第六年客房经营净收入

$$= 160 \times 365 \times 210 \times 80\% \times (1 - 55\%)$$

$$= 9811200 \text{ 元} \times (1 - 55\%) = 441.5 \text{ (万元)}$$

$$\text{第六年其他净收入} = 400 \times (1 - 55\%) = 180 \text{ (万元)}$$

$$\text{第六年净收入} = 205.2 + 441.5 + 180 = 826.7 \text{ (万元)}$$

第七年至第二十年收入：

$$\text{写字楼每年租金收入} = 960 \times 5000 \times 95\% \times (1 - 50\%)$$

$$= 4560000 \times (1 - 50\%) = 228 \text{ (万元)}$$

客房每年收入

$$= 200 \times (100 + 210) \times 365 \times 90\% \times (1 - 50\%)$$

$$= 20367000 \times (1 - 50\%) = 1018.35 \text{ (万元)}$$

$$\text{每年其他净收入} = 800 \times (1 - 50\%) = 400 \text{ (万元)}$$

$$\text{第七年至第二十年年净收益} = 228 + 1018.35 + 400 = 1646.35 \text{ (万元)}$$

第二次装修抵押贷款还本付息额

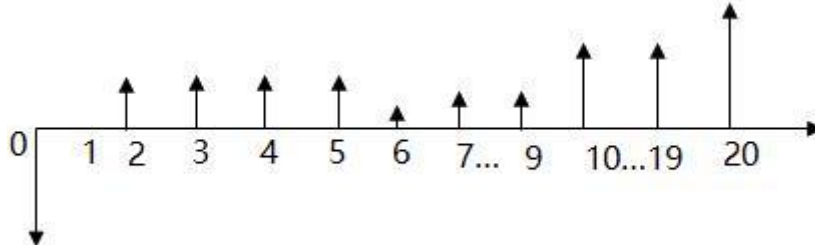
$$A = P \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

$$= 2000 \times \frac{8\%(1+8\%)^3}{(1+8\%)^3 - 1} = 776.067 \text{ (万元)}$$

资本金现金流量表

| 年末 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7-9 | 10-19 | 20 |
|----------|---|---|--------|--------|--------|--------|-------|---------|---------|---------|
| 现金流入 | | | | | | | | | | |
| 写字楼出租净收入 | | | 448.8 | 448.8 | 448.8 | 448.8 | 205.2 | 228 | 228 | 228 |
| 酒店经营净收入 | | | 682.95 | 682.95 | 682.95 | 682.95 | 441.5 | 1018.35 | 1018.35 | 1018.35 |
| 其它净收入 | | | 330 | 330 | 330 | 330 | 180 | 400 | 400 | 400 |
| 净转售收益 | | | | | | | | | | 5000 |
| 现金流 | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|----------------|--------|---|---------|---------|---------|---------|-------------|---------|---------|---------|
| 出 | | | | | | | | | | |
| 购置旧楼款 (资本金) | 8000 | | | | | | | | | |
| 第一次装修 (资本金) | 5000 | | | | | | | | | |
| 贷款还本付息 | | | | | | | 776.06 7 | | | |
| 净现金流量 | -13000 | 0 | 1461.75 | 1461.75 | 1461.75 | 1461.75 | 826.704 | 870.283 | 1646.35 | 6646.35 |



$$NPV = -13000 + 1461.75 (P/A, 8\%, 4) (P/F, 8\%, 1) + 826.704 (P/F, 8\%, 6) + 870.283 (P/A, 8\%, 3) (P/F, 8\%, 6) + 1646.35 (P/A, 8\%, 10) (P/F, 8\%, 9) + 6646.35 (P/F, 8\%, 20)$$

$$= -13000 + \frac{1461.75}{8\%} \left[1 - \frac{1}{(1+8\%)^4} \right] \times \frac{1}{1+8\%} + \frac{826.704}{(1+8\%)^6} + \frac{870.283}{8\%} \left[1 - \frac{1}{(1+8\%)^3} \right] \times \frac{1}{(1+8\%)^6} + \frac{1646.35}{8\%} \left[1 - \frac{1}{(1+8\%)^{10}} \right] \times \frac{1}{(1+8\%)^9} + \frac{6646.35}{(1+8\%)^{20}}$$

$$= -13000 + 4482.87 + 520.96 + 1413.35 + 5526.32 + 1425.96 = 369.46$$

$$i=8\% \text{ 时, } NPV_1 = 369.46$$

$$i=9\% \text{ 时}$$

$$NPV_2 = -13000 + 1461.75 (P/A, 9\%, 4) (P/F, 9\%, 1) + 826.704 (P/F, 9\%, 6) + 870.283 (P/A, 9\%, 3) (P/F, 9\%, 6) + 1646.35 (P/A, 9\%, 10) (P/F, 9\%, 9) + 6646.35 (P/F, 9\%, 20)$$

$$= -13000 + \frac{1461.75}{9\%} \left[1 - \frac{1}{(1+9\%)^4} \right] \times \frac{1}{1+9\%} + \frac{826.704}{(1+9\%)^6} + \frac{870.283}{9\%} \left[1 - \frac{1}{(1+9\%)^3} \right] \times \frac{1}{(1+9\%)^6} + \frac{1646.35}{9\%} \left[1 - \frac{1}{(1+9\%)^{10}} \right] \times \frac{1}{(1+9\%)^9} + \frac{6646.35}{(1+9\%)^{20}}$$

$$= -13000 + 4344.64 + 492.94 + 1313.54 + 4864.75 + 1185.91 = -798.22$$

$$IRR = 8\% + (9\% - 8\%) \times \frac{369.46}{798.22 + 369.46} = 8.316\%$$