一、问答题

问答题第一版问题及答案

第 1 题：A，B 两座写字楼位置 规模 外部形式均相同，可 A 与 B 的租金差异很大，问：1 、造成 A B 两座写字楼租金差异的原因。2、若在市场法计算中以 B 作为可比实例求取 A 的租金，应对 B 的租金做哪些调整。

第 2 题：由于道路建设需要对一个地段的房屋进行征收，甲的房屋是在此次征收范围内的一处独门独户的房屋，甲委托房地产估价机构对其房屋及屋内装饰装修价值进行评估，评估结果出来后甲对评估出的房屋价值没有异议，但对装修价值评估结果仅有 15 万元不满，甲认为 3 年前他实际装修花费 30 万元，估价结果偏低。经复核，原估价程序和估价结果都没有问题。问：

1、若你是估价师该怎样向甲解释

2、装修价值一般应采用那种估价方法估价?估价技术路线是怎样的

第 3 题：某人欲购买一个商铺，委托房地产估价机构为其评估该商铺的最高购买价格，他要求的期望收益率是银行贷款利率。问：

1、此次估价是鉴证性估价还是咨询性估价，评估的价值类型是什么?

2、写出估价技术路线

问答题第二版问题及答

简答 1：某估价师为一写字楼估价，相邻 B 写字楼位置、交通条件、外形等大体符合，但调查中发现两者的租金差异较大。(1)请问造成两者差异较大的原因有哪些?(2)如选用 B 写字楼为其中一个可比实例，请问如何处理 B 写楼的租金?

简答 2：李某房屋被征收，其中装修及家具为 3 年前，估价师评为 10 万，李某不认同，因其 3 年花费了 30 万元，要求重核。但估价师经过认为无误。请问(1)怎么向李某解释其疑问和说明?(2)估价时主要采用什么方法，讲述估价路线。

简答 3：某人想购买一间商铺，主要用于出租，要求收益不低于银行一年期的贷款利率，请求某估价师评估出最高出价。(1)请问是签证性还是咨询性估价?评估时应采用什么价值?(2)主要采用什么方法?讲述估价路线。

问答题第三版问题及答

问答一：是被征收人对装饰装修的价值有疑问，问估价师应怎么说明??装饰装修用什么方法估价，技术路线是什么?

答：从三点说明：一时点不同，二状况不同有折旧，三是价值类型，一个是购买时的市场价值，一个是残余价值。

适宜用成本法估价，先按材料费、人工费、工程费等计算重新构建价格，然后根据平均寿命和有效年龄计算折旧，相减得现值。

(成本法技术路线我没有答要用客观成本，不知道算不算错)

问答二：可比实例 B 的租金与估价对象有差异，可能的原因有??如果选 B，应做哪些工作??

答：一是租金内涵不同，可能包括水电费、物业费这些。二是租期和租金支付方式不同。三是承租人不同。四是其他例如测算单位不同。

应进行统一租金内涵范围、统一支付方式、统一单位、扣除品牌等因素影响

(这个没有认真审题，题中只是说了 B 在外观、区位等 4 个方面和 A 相同，但没有说内部的情况还有基础、公共配套设施方面相同，所以租金的差异可能也要考

虑这些方面，我没有答，后面应该做的工作答的也不够全面，但是这道题答题纸上留的空白比较少，感觉如果考虑那么多根本答不下的。所以这个就得看出题人是想考什么了，如果是租金本身这些我就对了，如果还要考虑建筑物土地等差异那我就完了)

问答三：是投资商铺获利，算最高买价，投资收益率不低于一年存款利率，问价值类型、估价方法和技术路线??

答：价值类型是投资价值。估价方法用收益法，技术路线是用市场法求取比准租金、运营费用率、空置率等，测算净收益，根据投资人的期望投资收益率一年其存款利率来选择适当报酬率和报酬资本化公式进行测算。

问答题第四版问题及答

1、估价对象为 A 幢写字楼，B 为 A 相邻写字楼，外观、规模相似，但 A、B 写字楼租金有差异，问(1)、导致 AB 写字楼租金差异主要有哪些;(参考答案：内部设备、布局、租户类型、权益、物业管理水平、智能化程度等等不同)(2)、如果以 B 写字楼作为可比实例求取 A 的租金，应作如何修正;(参考答案：实物状况、权益状况调整等等)

2、国有土地上房屋拆迁中装饰装修赔偿评估，评估公司评估结果为 10 万元，委托方称 3 年前装修和购买家具共花费 30 万，因此说评估公司评估过低。问(1)、造成如此评估结果，评估公司应作如何解释(参考：估价时点、折旧等等)(2)、如果评估拆迁装修装饰赔偿，应选用何种方法，步骤如何(成本法，步骤不好答啊)

3、委托方甲看中一个商铺，想购买用来出租获取稳定收益，在满足甲要求的报酬率的情况下，让你评估其能够购买此商铺的最大值，问：这种评估属于鉴证性

评估还是咨询性评估(咨询性评估)，价值类型为(投资价值)，可以采用何种方法评估及技术路线如何(收益法，技术路线参照收益法技术路线，理论与方法教材中有介绍)[NT:PAGE]

二、单选

单选题第一版问题及答案

1、 问属于房地产的收入，应该是营业收入扣除商业利润扣除老字号收益 选 A

2、问净收益，选 A

3、问不属于商业的个别因素，选通风采光

4、问收益价格高于比准价格的原因，选报酬率低

5、问使比准价格上升(记不清了)，选项有通胀，存款利率，我选了存款

6、问征收，抵押情况下比准价格和收益价格的权重，选了等于

7，问侵犯甲公司的何种权利，选地役权

8，问丙公司应该如何，选继续开发

9，问赔偿责任人，选甲公司和乙公司

10，问赔偿金额，选差价+利息

单选题第二版问题及答案

第一题：

1、一经营性酒店评估，营业收入 5320，品牌收入占 8%，运营费用、财务费用、管理费用等等分别为 2260、130、250、210，利润为 10%，问房产带来收入为多少(4894.4)

2、问净收益多少：(1554.96)

3、如果你评估此项目，下列哪些不作为重点查勘内容(采光通风、建筑高度、内部布局、装修情况)

第二题：商铺评估收益法价格为 12000 元/平方米，市场法为 10000 元/平方米，问

4、造成收益价格高于市场比准价格的原因不包含以下哪个(通货率上升、存款利率下降、租赁市场旺盛、销售市场淡)

5、这问记不起来了

6、如果确定评估结果，应如何做(收益法权重大于市场法、市场法权重大于收益法、权重相等、还有一个选项忘记了)

第三题：甲公司开发一河景房，将相邻的一块地售给乙公司，为保持河景，给了一笔钱给乙公司，条件是不得建高层建筑，但没有登记。乙公司又转手给丙公司，但没有说明甲公司的条件。现在丙公司盖高层建筑，甲公司上诉，要求停止开发。

7、甲公被侵害的是什么权利?(地役权 相邻权 共有权

8.丙公司应该怎么做(停止开发 继续开发 待甲乙公协商好后再开发

9、购河景房的人和甲公司如索赔，索赔的对象分别是?

10、如协商不成，丙公司继续开发，如何评估甲公司损失(河景房售价和非河景房售价的差价 河景房售价和非河景房售价的差价加上甲公司给的一笔钱的本金及利息 河景房售价和非河景房售价的差价减去甲公司给的一笔钱的本金及利息

[NT:PAGE]

三、找错

找错题第一版问题及答案

1、估价人员应为注册房地产估价师

2、假设和限制条件中：依据《估价规范》和委托人要求不对

3、假设和限制条件与注册估价师声明前后矛盾(假设中好像是不能保证建筑质量不承担责任，而声明中却强调不存在质量问题)

4、比较法中路口和楼层属于区域因素而不是个别因素(这个比较玄，凑数的。第一次考没安排好时间)

5、估价对象状况描述过于简略，如土地的四至、地形地势等

6、市场法中可比实例 3 楼层为 3 层，未作调整

7、可比实例租金内涵未交代，是否为客观市场租金

8、可比实例空置率未说明取值依据，空置率均为 5%

9、比较法中可比实例 2 交易日期未做修正，或应说明不作修正的理由

10、夹层是否合法应予以调查核实并加以说明

11、市场法中租金的最终确定未列出计算过程，采用简单平均法的理由不充分

12、估价结果缺少车库的价值

13、忘了

找错题第二版问题及答案

1、 封面中缺注册估价师的注册号

2、结果报告中，估价对象缺房地产建成具体到月。

3、技术报告中，收益法前面的公式与后面计算的公式不一致

4、可比实例 3 与估价对象所处的楼层不一致未进行调整。

5、交易实例 2 交易日期修正取值无理由

6、未说明实例是否包含车库的价值

7、缺租赁保证金及押金的利息

8、钢混 40 年错

9、收益年限 29 年错

10、收益法公式选用无理由

11、总价计算错误，不应按 511.45 平方米计算或说明计算的理由

12、缺修正金额计算的过程和理由

13、估价报告应用的有效期受估价目的所限说法错误码。

找错题第三版问题及答案

1、 封面估价人员表述错，应为注册房地产估价师;

2、致委托人函估价对象描述不清，缺少楼层和车库;

3、估价师声明没有注册房地产估价师盖章;

4、结果报告估价对象权益状况描述不清，缺：建筑物建成年月日(只表述为 2000 年建成)、缺土地使用权出让年限(只表述剩余年限 27 年)、缺他项权设立时间;

5、技术报告收益法公式无选取理由，或与计算公与方法选择表述的公式不一致;

6、市场法中可比实例缺权益状况的修正;

7、市场法可比实例 2 未进行交易日期修正;

8、市场法个别因素调整中缺车库和夹层的修正;

9、收益法年总费用中缺租赁费;

10、收益法收益年限错误，未考虑土地使用权剩余年限;

11、收益法中租赁期未采用租约期租金;

12、收益法中维修费计算基数错误，不应该为估价对象实际重置价格;

13、技术报告估价结果内涵表述不清，未明确车库价值是多少

找错题第四版问题及答案

1、 封面中“估价人”错误，应为房地产注册估价师

2、致委托人函中缺报告应用有效期

3、可比实例 3 未作楼层修正

4、估价结果报告中缺区位状况

5、收益年限 29 年错，应为 27 年

6、收益法中未计算车位价格

7、钢筋混凝土结构耐用年限 40 年错

8、确定估价结果时取 511.??错，应为 411.??

9、保险费基数取有效收入错。

10、楼层属于区位因素

11、收益法中净收益未考虑租约因素

12、假设和限制条件中不考虑租约因素错

13、净收益测算缺其他收入[NT:PAGE]

四、改错题

改错题第一版问题及答案

最后一题四个错误，1，法律上许可错误，未完成手续应按原规划用途为法律许可，故应该为综合用途为法律许可

2，技术上可能错误，仅有估价人员目测可能拆除非承重墙外的墙体是不合理的，应由专业的技术人员来确定其是否能拆除。

3、经济上可行，仅测算两种使用方式的收入现值不够，还应测算其费用现值，两者的净现值相比较做出选择

4、价值最大化，价值最大化中商业扣除中为扣除住宅变为商业的手续费。

改错题第二版问题及答案

背景：一郊区楼盘，为改善缺乏商服配套因素，政府原则同意该小区首层住宅变更为商业用途，一些业主已经办理了变更手续，其中业主甲尚未办理变更手续，但由于资金紧张，将首层住宅向银行申请抵押贷款，委托评估公司评估市场价值。下面为评估报告片段中的最高最佳利用分析

最高最佳利用分析

最高最佳利用就是，在法律允许、技术上可行、经济上可行的前提下，经过充分的认证，实现价值最大化的利用。

一、法律上的允许，由于有政府原则上同意，所以本次评估对象可以按商业用途评估(参考：貌似原则同意，但实际未办理手续，法律上不算允许)

二、技术上可行，首层住宅改造成商铺的建筑技术、材料等方面均可以实现等等

三、经济上可行，改造成商铺的价值大于住宅的价值(参考：应该是两种用途在财务净现值大于 0，或者收入大于支出，才是经济上可行，而不是商铺价值大于住宅价值)

四、价值最大化，改造成商铺之后的市场价值减去住宅的价值及装修改造费用的剩余价值大于 0，因此估计对象商铺用途是能实现价值最大化的利用。(参考：应该是每一种可能用途下的市场价值，比较最大化是何种用途)

综上所述，最高最佳利用以重新开发为前提(参考：应以改变用途为前提)

每一年最后一题都不会重复，所以复习的时候，尽量去研究每一个细微点，比如报告中的：风险提醒，变现能力分析，等等 总之越来越不可能考简单的计算错误了

中大网校 www.wangxiao.cn