

房地产估价师《原理方法》模拟试卷

一、单选题

1. 下列关于房地产估价说法中，正确的是（ ）。
 - A. 房地产估价本质上是评估房地产价格
 - B. 房地产估价应模拟市场估价
 - C. 房地产估价可以作价格保证
 - D. 合格的估价师可以得出完全相同的评估价值
2. 中国台湾地区“不动产估价师法”规定，领有不动产估价师证书，并具有实际从事估价业务达（ ）年以上的估价经验者，得以申请发给开业证书。
 - A. 1
 - B. 2
 - C. 3
 - D. 4
3. 一般房地产估价可以通过 3 个主要途径进行测算，三种路径产生了三种基本方法，下列不属于基本估价方法的是（ ）。
 - A. 假设开发法
 - B. 比较法
 - C. 收益法
 - D. 成本法
4. 下列有关房地产专业估价的概念，表述错误的是（ ）。
 - A. 接受估价委托的房地产估价机构是估价当事人
 - B. 估价目的、估价对象、价值时点等被称为估价基本事项
 - C. 房地产估价的“分析”是“判断”和“测算”的基础
 - D. 房地产估价的“判断”是“测算”的基础
5. 根据《城市房地产管理办法》，下列有关房地产行政管理对房地产估价的需要，表述正确的是（ ）。
 - A. 采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价
 - B. 基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格根据具体情况确定并公布，不受时间的制约
 - C. 房地产权利人转让房地产，应当向省级以上地方人民政府规定的部门如实申报成交价
 - D. 房地产抵押合同签订后，土地上新增的房屋属于抵押财产
6. 除了城镇土地使用税和（ ）因按照占地面积实行从量定额征收而不需要估价服务外，其他税种在不同程度上都需要估价服务。
 - A. 契税
 - B. 房产税
 - C. 不动产税
 - D. 耕地占用税
7. 根据监测房地产押品市场价格变化、动态评估房地产押品价值、掌握房地产押品价值变化情况及有关信息披露等要求，定期或在房地产市场价格发生较大波动、房地产押品状况有较大改变时，对房地产押品的市场价格或市场价值等进行监测和评估，此为房地产抵押对房地

- 产估价需要中的（ ）。
- A. 再次抵押估价
B. 抵押期间估价
C. 抵押房地产处置估价
D. 续贷抵押估价
8. 通常情况下，房地产估价机构为抵押贷款前所提供的服务不包括（ ）。
- A. 抵押价值评估
B. 贷款项目评价
C. 抵押率测算
D. 为抵押权人提供风险提示
9. 下列选项中，不需要进行房地产估价服务的是（ ）。
- A. 某宗房地产的承租人权益价值
B. 某企业包括房地产及特许经营权等在内的企业价值
C. 某企业应缴纳的房产税
D. 某企业应缴纳的城镇土地使用税
10. 因公共利益的需要征收处于正常生产经营中企业的房屋，该房屋占用范围内的建设用地使用权为划拨性质，对该企业给予的补偿不包括（ ）。
- A. 该房屋占用范围的建设用地使用权价值的补偿
B. 搬迁后可继续使用的机器设备价值的补偿
C. 因征收房屋造成的企业搬迁、临时安置的补偿
D. 因征收房屋造成的企业停产停业损失的补偿
11. 房地产市场是地区性市场，这是由房地产的（ ）决定的。
- A. 不可移动性
B. 各不相同性
C. 供给有限性
D. 易受限制
12. 房地产权利中，属于担保物权的是（ ）。
- A. 租赁权
B. 地役权
C. 抵押权
D. 土地承包经营权
13. 建设用地使用权期间届满后，建设用地使用权自动续期的是（ ）用地。
- A. 工业用地
B. 教育、科技、文化
C. 卫生、体育用地
D. 居住
14. 房地产各不相同特性不可以被称为（ ）。
- A. 独特性
B. 异质性
C. 同质性

D. 个别性

15. 以下不属于建筑物实物状况描述内容的是（ ）。

- A. 建筑规模
- B. 设施设备
- C. 空间布局
- D. 地形地貌

16. 一套建筑面积为 100m^2 ，单价为 $13000\text{元}/\text{m}^2$ 的住房，在买卖中约定付款方式为从成交日期分三期支付，第一期于成交日期支付 65 万元，第二期于第一年年中一次性支付 50 万元，余款于第二年年中结清，则此房地产的实际单价为（ ）万元/ m^2 。（年折现率为 8%）

- A. 1.2416
- B. 1.2641
- C. 1.2648
- D. 1.3000

17. 下列房地产价格中，能相对更好反映地价水平高低的是（ ）。

- A. 土地总价
- B. 土地单价
- C. 楼面地价
- D. 商品房价格

18. 评估市场价值所采用的折现率，应是与该房地产的风险程度相对应的（ ）。

- A. 社会一般收益率
- B. 最低期望收益率
- C. 特定投资者所要求的最低期望收益率
- D. 特定投资者所要求的最高收益率

19. 房地产开发商预期房地产价格未来会上升，则在制定投资计划时会增加开发量，从而会使未来的供给（ ），使其现期供给（ ）。

- A. 增加，增加
- B. 减少，增加
- C. 增加，减少
- D. 减少，减少

20. 当消费者收入增加时，会减少对（ ）的需求。

- A. 正常商品
- B. 炫耀性物品
- C. 高档商品
- D. 低档商品

21. 社会治安状况，属于影响房地产价格因素中的（ ）。

- A. 政治因素
- B. 政策因素
- C. 社会因素
- D. 人文因素

22. 下列房地产价格影响因素中，不属于制度政策因素的是（ ）。

- A. 开征房产税

- B. 物价水平变化
C. 调整房地产信贷规模
D. 城市规划变更
23. 关于住宅估价中楼层因素的说法，正确的是（ ）。
- A. 没有电梯的多层住宅的中间楼层较优
B. 没有电梯的多层住宅的低层楼层较优
C. 有电梯的中高层住宅、高层住宅三层以下较优
D. 有电梯的中高层住宅、高层住宅城市一年四季空气中悬浮层以下的楼层较优
24. 某城市市区内有一座长期亏损的工厂，其周边多为新建的商品住宅，且销售形势良好，根据城市规划，该工厂所在地块的规划用途为商住综合用地，但还未变更用途，现需评估该工厂用地的公开市场价值，则应按（ ）进行评估。
- A. 工业厂房
B. 工业用地
C. 商品住宅
D. 商住用地
25. 某办公楼的建筑面积为 1500m^2 ，土地面积为 1000m^2 ，目前的房地产市场价值为 $5000\text{元}/\text{m}^2$ ，同类土地的市场单价为 $2200\text{元}/\text{m}^2$ 。在法律、政策允许下，如果对该办公楼进行装修改造，预计装修改造费用及应得利润为 $1300\text{元}/\text{m}^2$ ；装修改造后的房地产市场价值可达 $6500\text{元}/\text{m}^2$ ；如果将建筑物拆除后新建较高标准的办公楼，预计拆除费用为 $300\text{元}/\text{m}^2$ ，旧建筑物残值为 $50\text{元}/\text{m}^2$ ，新建筑物重置价格为 $3800\text{元}/\text{m}^2$ ，新建后的房地产市场价值可达 $8000\text{元}/\text{m}^2$ 。该房地产的最高最佳利用方式为（ ）。
- A. 维持现状
B. 装修改造
C. 拆除建筑物作为空地转让
D. 新建较高标准的办公楼
26. 预测某个商品房开发项目 2 年后建成的商品房在其建成时的市场价格，其估价对象状况和房地产市场状况常见的关系是（ ）。
- A. 价值时点为现在、估价对象为将来状况
B. 价值时点为现在、估价对象为现在状况
C. 价值时点为过去、估价对象为过去状况
D. 价值时点为将来、估价对象为将来状况
27. 下列选项中，不能作为判定权利类型及归属的依据的是（ ）。
- A. 不动产登记簿
B. 权属证书
C. 有关合同（如租赁合同）
D. 规划条件
28. 建筑物净收益 = （ ） \times 建筑物资本化率（净收益每年不变且持续无限年期）。
- A. 建筑物重置价
B. 建筑物价值
C. 土地价格
D. 房地产价格

29. 某房地产在未来 6 年均可以获得稳定的年净收益为 50 万元，预测在这 6 年内房地产价值将上涨 20%，报酬率为 10%，若采用直接资本化法评估该房地产的市场价值，则资本化率为（ ）。

- A. 6.67%
- B. 7.41%
- C. 12.60%
- D. 13.33%

30. 在实际估价中，下列求取净收益 A 的方法，最合理的是（ ）。

- A. 过去数据简单算术平均法
- B. 未来数据简单算术平均法
- C. 过去数据资本化公式法
- D. 未来数据资本化公式法

31. 有甲乙两宗房地产，甲房地产的收益年限为 50 年，单价为 3500 元/m²，报酬率为 8%；乙房地产收益年限为 30 年，单价为 3000 元/m²，报酬率为 6%。那么，甲的价格（ ）乙的价格。

- A. 高于
- B. 低于
- C. 等于
- D. 条件不足，无法确定

32. 某宗房地产的土地价值占总价值的 55%，通过可比实例计算出的土地资本化率和建筑物资本化率分别为 5%和 7%。该房地产的综合资本化率是（ ）。

- A. 5.5%
- B. 5.9%
- C. 6.0%
- D. 6.3%

33. 报酬率的表达式为（ ）。

- A. 投资回报 / 所投入的资金
- B. 投资回收 / 所投入的资本金
- C. (投资回报 + 投资回收) / 所投入的资金
- D. (投资回收 - 投资回报) / 所投入的资本金

34. 某 15 年前建成交付使用的钢筋混凝土生产用房的建筑面积为 150m²，经实地查勘判定其有效年龄为 20 年，残值率为零，用直线法计算该房屋的成新率为（ ）。

- A. 30%
- B. 40%
- C. 60%
- D. 70%

35. 建筑物的年龄有实际年龄和有效年龄，它们之间的关系为（ ）。

- A. 有效年龄等于实际年龄
- B. 有效年龄短于实际年龄
- C. 有效年龄长于实际年龄
- D. 有效年龄可能短于或长于实际年龄

36. 采用年限法求取建筑物折旧时，建筑物有关概念使用合理的是（ ）。
- A. 已使用年限、耐用年龄、残值率
 - B. 有效年龄、预期经济寿命、残值率
 - C. 已使用年限、预期经济寿命、残值率
 - D. 有效年龄、耐用年龄、残值率
37. 某银行存款利息方式采用单利，假设某一年期存款的年利率为6%，为吸引3年期的储户，则其3年期存款的单利年利率应大于（ ）。
- A. 6.37%
 - B. 6.12%
 - C. 6.02%
 - D. 6%
38. 现实中的房地产价格、特别是具体一宗房地产价格，直接取决于其（ ）。
- A. 位置
 - B. 花费的成本
 - C. 效用
 - D. 投资价值
39. 因技术革新、设计优化等原因导致建筑物落伍陈旧，而引起的建筑物价值减损，属于（ ）。
- A. 自然折旧
 - B. 物质折旧
 - C. 功能折旧
 - D. 经济折旧
40. 远离市区的新开发区土地的分宗估价，（ ）是一种有效的方法，因为新开发区在初期，土地市场和房地产市场一般还未形成，土地收益也还没有。
- A. 比较法
 - B. 成本法
 - C. 收益法
 - D. 假设开发法
41. 运用假设开发法评估某待开发房地产的价值时，若采用动态分析法计算，则该待开发房地产开发经营期的起点应是（ ）。
- A. 待开发房地产开发建设开始时的具体日期
 - B. 待开发房地产建设发包日期
 - C. 取得待开发房地产的日期
 - D. 房地产开发完成并投入使用的日期
42. 测算（ ）的目的是为了使开发利润保持在一个合理的范围内，同时使建设成本等成本、费用、税金在开发过程的各个阶段得到有效控制，不至于在开发过程中出现成本失控。
- A. 待开发房地产最高费用
 - B. 待开发房地产预期利润
 - C. 待开发房地产最高价格
 - D. 待开发房地产最优资源
43. 测算预期完成的价值之前要弄清的问题不包括（ ）。
- A. 预期完成的价值是在哪种房地产状况下的价值

- B. 该价值是在哪个时间的价值
C. 该价值的测算方法有哪些
D. 选择相关估价前提
44. 下列有关动态分析法和静态分析法，描述错误的是（ ）。
A. 动态分析法测算结果精确
B. 静态分析法测算过程相对复杂
C. 动态分析法测算需要精确预测开发经营期的时间
D. 静态分析法测算结果比较粗略
45. 假设开发法在形式上是适用于评估新开发房地产价值的（ ）的逆算法。
A. 比较法
B. 收益法
C. 成本法
D. 长期趋势法
46. 土地估价中，对于运用剩余法评估国有建设用地使用权出让地价的有关说法中，错误的是（ ）。
A. 容积率、绿地率等规划建设指标是区间值的，在区间上限、下限值中按最有效利用原则择一进行评估
B. 假设的项目开发周期一般不超过 3 年
C. 运用剩余法评估国有建设用地使用权出让地价时要选择动态分析法
D. 利润率宜采用同一市场上类似不动产开发项目的平均利润率
47. 土地开发利润的计算基数是（ ）。
A. 土地取得费
B. 开发总投资
C. 土地开发费
D. 土地取得费与土地开发费之和
48. 在农用地的“土地状况调整”中，特殊水源条件属于（ ）。
A. 自然因素
B. 社会经济因素
C. 特殊因素
D. 区域因素
49. 公示地价修正法也称为公示地价系数修正法，是利用政府公示地价及其修正体系，按照（ ），将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求得待估宗地在估价期日价格的方法。
A. 比较原则
B. 替代原则
C. 价值时点原则
D. 一致性原则
50. 已知临街矩形地块甲的总价为 300 万元，临街宽度为 20 英尺，临街深度为 75 英尺。现有一相邻矩形地块乙，临街宽度为 30 英尺，临街深度为 125 英尺。运用四三二一法则，地块乙的总地价为（ ）万元。
A. 490.5

- B. 517.5
C. 545.0
D. 609.0
51. 路线价法与一般的比较法存在不同，区别点不包括（ ）。
- A. 路线价法进行交易情况修正
B. 路线价法不进行市场状况调整
C. 先对多个“可比实例价格”进行综合，再进行“房地产状况调整”
D. 利用相同的路线价同时评估出许多“估价对象”
52. 关于路线价法的说法，错误的是（ ）。
- A. 实际估价中同一路线价区段内标准临街深度可以不同
B. 标准临街深度简称标准深度
C. 路线价是标准临街宗地的价值价格
D. 运用线路价法的前提条件是街道较规整，临街土地排列较整齐
53. 运用指数修匀法进行预测的关键是（ ）。
- A. 确定本期的实际值
B. 确定本期的预测值
C. 确定预测对象
D. 确定修匀常数的值
54. 某宗工业用地的面积为 300m^2 ，容积率为 0.8，相应的楼面地价为 $700\text{元}/\text{m}^2$ ，现可依法变更为商业用地，容积率提高到 1.5，相应的楼面地价为 $1500\text{元}/\text{m}^2$ ，则应补地价的单价为（ ） $\text{元}/\text{m}^2$ 。
- A. 1690
B. 732
C. 2100
D. 2400
55. 主要用于评估不可修复的房地产价值损失额的估价方法是（ ）。
- A. 损失资本化法
B. 修复成本法
C. 标准价调整法
D. 基准地价修正法
56. 估价结果报告的内容通常包括估价委托人、房地产估价机构、估价目的、估价对象、价值时点、估价原则、估价依据、估价方法、估价结果、注册房地产估价师、其他需要说明的事项和（ ）。
- A. 价值类型、估价作业期、估价假设和限制条件
B. 价值类型、估价对象分析、致委托人函
C. 价值类型、实地查勘期、估价报告使用限制
D. 价值类型、实地查勘期、估价作业期
57. 某委托人不是估价对象权利人且不能提供估价对象的权属证明原件，此时估价师对缺少估价对象权属证明进行说明并对估价对象权属状况作出合理假定，属于（ ）。
- A. 一般假定
B. 不相一致假定

- C. 依据不足假定
D. 未定事项假设
58. 房屋征收估价中，因房地产占有人拒绝注册房地产估价师进入被征收房屋内进行实地查勘，为完成估价，对估价对象内部状况进行的合理假定属于（ ）。
- A. 未定事项假设
B. 背离事实假设
C. 不相一致假设
D. 依据不足假定
59. 下列选项中，不属于必须确定的估价基本事项的是（ ）。
- A. 估价目的
B. 估价对象
C. 价值时点
D. 估价价值
60. 下列估价工作中，宜首先进行的是（ ）。
- A. 制定估价作业方案
B. 实地查勘估价对象
C. 确定估价结果
D. 撰写估价报告

二、多选题

1. 若评估某个可供直接经营使用的酒店，其估价范围应包括（ ）。
- A. 员工团队
B. 已出售的家具
C. 债权债务
D. 机械设备
E. 特许经营权
2. 房地产估价师应始终把具有良好的职业道德放在首位，下列选项中良好的职业道德所禁止的行为有（ ）。
- A. 对部分超出自己专业胜任能力的工作，应聘请具有相应专业胜任能力的专家或单位提供专业帮助
B. 恶性压价、支付回扣、虚假宣传、贬低同行、迎合委托人高估或低估要求
C. 按照估价委托人或其他单位和个人的高估或低估要求
D. 对所需资料依法进行审慎检查或核查验证
E. 允许其他单位和个人以自己的名义从事估价业务
3. 下列选项中关于司法处置的说法正确的有（ ）。
- A. 人民法院对需要拍卖、变卖的财产，应当在 30 日内启动确定财产处置参考价程序
B. 人民法院应当在参考价确定后 30 日内启动财产变价程序
C. 当事人对评估报告未提出异议，应当以评估结果为参考价
D. 当事人、利害关系人对评估报告提出的异议成立的，应当以补正结果为参考价
E. 专业技术评审对评估报告未作出否定结论的，人民法院应当以该评估结果为参考价
4. 下列选项中，属于征收和征用的不同之处有（ ）。

- A. 具有强制性
 - B. 财产返还问题
 - C. 使用权或所有权问题
 - D. 给予补偿问题
 - E. 依照法定程序
5. 政府对房地产的限制包括（ ）。
- A. 城市规划
 - B. 旧房改造
 - C. 土地用途管制
 - D. 不动产征收
 - E. 房地产市场调控
6. 房地产区位中包括地理位置、交通条件、外部配套和周围环境，周围环境有分为自然环境、人文环境和景观，下列选项中（ ）属于人文环境。
- A. 空气
 - B. 居民特征
 - C. 社会治安
 - D. 相邻房地产的利用状况
 - E. 人文景观
7. 房地产可按照用途进行划分为居住房地产和非居住房地产，非居住房地产包括（ ）。
- A. 商业房地产
 - B. 工业房地产
 - C. 手续不齐全房地产
 - D. 办公房地产
 - E. 含有其他资产的房地产
8. “五通一平”一般是指某区域或某地块具备了道路、（ ）等基础设施条件以及场地平整。
- A. 供水
 - B. 排水
 - C. 供电
 - D. 通信
 - E. 热力
9. 根据《城市房地产管理法》，应当定期确定并公布的价格包括（ ）。
- A. 基准地价
 - B. 政府定价
 - C. 标定地价
 - D. 房屋重置价格
 - E. 评估价值
10. 下列关于房地产供给的表述中，正确的是（ ）。
- A. 房地产供给曲线是一条向右上方倾斜的直线
 - B. 房地产供给可以随着房地产需求和价格的变动及时作出调整
 - C. 如果房地产开发成本上升，则引起整个供给曲线发生位移

- D. 房地产供给缺乏弹性
- E. 房地产开发企业和房地产所有者对未来的预期会影响房地产的供给量
11. 房地产供给形成的条件有（ ）。
A. 供给计划
B. 供给决策
C. 供给意愿
D. 供给能力
E. 供给行为
12. 房地产价格的特征主要包括（ ）。
A. 房地产价格受建筑技术的影响很大
B. 房地产价格不易受交易情况影响
C. 房地产价格形成的时间较长
D. 房地产价格实质上是房地产权益的价格
E. 房地产价格既有买卖价格，也有租赁价格
13. 下列情况中会导致房地产价格上升的有（ ）。
A. 上调开发商贷款利率
B. 限制房地产投机行为
C. 城市化的加速发展
D. 国际上的政治对立
E. 政府制定最高限价
14. 下列选项中，关于房地产权益因素说法正确的有（ ）。
A. 房地产的使用权价格一般高于所有权价格
B. 土地使用期限越短房地产价值价格越低
C. 房地产的价格受许多方面的限制
D. 在复杂的情况下，可能土地使用权价格高于土地所有权价格
E. 房地产权利的实际内容对其价值价格也有很大影响
15. 下列对于价值时点的描述中，正确的有（ ）。
A. 房地产抵押、征收等估价，价值时点在现在，估价对象状况为现在状况
B. 房地产火灾损害赔偿的估价，估价对象状况为过去，价值时点为现在
C. 对评估期房的价值，估价对象状况为过去，价值时点在将来
D. 在房地产纠纷案件中，估价对象状况在过去，价值时点为过去
E. 对房地产市场预测时，估价对象状况在过去，价值时点为现在
16. 房地产估价的原则包括（ ）。
A. 独立客观公正原则
B. 合法原则
C. 谨慎原则
D. 替代原则
E. 价值对象原则
17. 对房地产的现状价值进行评估时，应遵循的估价原则有（ ）。
A. 合法原则

- B. 价值时点原则
C. 替代原则
D. 最高最佳利用原则
E. 谨慎原则
18. 某写字楼的租金为每日每平方米 3 元，电费、物业管理费由承租人负担，水费、供暖费、房地产税由出租人负担。由该租金减去运营费用求取该写字楼的净收益，应减去的运营费用包括（ ）。
A. 电费
B. 水费
C. 供暖费
D. 房地产税
E. 物业管理费
19. 收益法适用的条件主要包括（ ）。
A. 符合持续使用假设
B. 风险能够量化
C. 评估的是现在或将来的价值
D. 未来收益和风险有可预测性
E. 有较多的交易实例
20. 收益法根据资本化方式的不同，分为（ ）。
A. 直接资本化法
B. 投资法
C. 报酬资本化法
D. 利润法
E. 市场法
21. 求取建筑物折旧的方法包括（ ）。
A. 年限法
B. 累加法
C. 工料测量法
D. 市场提取法
E. 分解法
22. 成本法中，在计算投资利息时，应计息项目包括（ ）。
A. 土地成本
B. 建设成本
C. 销售费用
D. 销售税费
E. 销售利润
23. 按照建筑物重新建造方式的不同，可将建筑物重新购建成本分为（ ）。
A. 重建成本
B. 重置成本
C. 置换成本

- D. 估算重建成本
E. 估算重置成本
24. 在实际估价中，假设开发法估价结果的可靠性，主要取决于（ ）。
- A. 房地产具有开发或再开发潜力
B. 将预期原理作为理论依据
C. 正确判断了房地产的最佳开发方式
D. 正确量化了已经获得的收益和风险
E. 正确预测了未来完成的房地产价值
25. 关于假设开发法中的动态分析法运用的说法，正确的有（ ）。
- A. 各项收入、支出均为价值时点房地产市场状况下的值
B. 动态分析法测算结果较精确
C. 不需要单独计算投资利息
D. 不考虑预售和延迟销售的影响
E. 测算后续开发利润时，要求利润率与其计算基数相匹配
26. 假设开发法中，选择最佳的开发利用方式最重要的是要选择最佳用途，而最佳用途的选择要考虑土地位置的（ ）。
- A. 可接受性
B. 保值增值性
C. 现实社会需要程度
D. 未来发展趋势
E. 固定性
27. 在土地市场比较法评估待估宗地价格的基本公式中，涉及到的修正系数有（ ）。
- A. 交易情况修正系数
B. 市场状况修正系数
C. 区域因素修正系数
D. 权益因素修正系数
E. 使用年期修正系数
28. 从理论上讲，路线价可用（ ）来表示。
- A. 土地单价
B. 楼面地价
C. 货币
D. 相对数
E. 指数
29. 建设用地的公示地价修正法具体有（ ）。
- A. 市场比较法
B. 路线价法
C. 基准地价修正法
D. 标定地价修正法
E. 假设法
30. 运用路线价法评估某路线价区段内标准宗地以外的宗地价格时，应进行修正调整的有

()。

- A. 土地形状
- B. 容积率
- C. 土地使用期限
- D. 土地市场状况
- E. 土地开发程度

31. 路线价法特别适用于 () 的情形。

- A. 个别房地产
- B. 房地产税收估价
- C. 市地重划
- D. 房地产转让
- E. 需要在较短时间内同时对许多宗土地进行估价

32. 长期趋势法除了用于推测、判断房地产的未来价格外，还可用于 ()。

- A. 收益法中预测未来的租金
- B. 比较法中对可比实例成交价格进行交易情况调整
- C. 填补某些房地产历史价格资料的缺乏
- D. 比较、分析两宗(或两类)以上房地产价格的潜力
- E. 成本法中确定房地产的重新购建价格

33. 根据有关统计资料，对某类房地产的价格统计数据整理如下表，其中，2012年的房地产价格统计数据缺失。则关于该类房地产价格的说法中，正确的有 ()。

某类房地产 2010 年到 2015 年的价格 (单位：元/平方米)

年份	2010	2011	2012	2013	2014	2015
价额	7500	7800	—	8530	8800	—

- A. 利用平均增减量法，2012 年的趋势值为 8150 元/平方米
- B. 利用平均增减量法，2015 年的趋势值为 9125 元/平方米
- C. 利用平均发展速度法，2012 年的趋势值为 8128 元/平方米
- D. 利用平均发展速度法，2015 年的趋势值为 9150 元/平方米
- E. 利用平均发展速度法，2015 年的趋势值为 9230 元/平方米

34. 长期趋势法主要包括 ()。

- A. 数学曲线拟合法
- B. 平均增减量法
- C. 平均发展速度法
- D. 直接比较法
- E. 直接资本化法

35. 关于长期趋势法用途的说法，正确的有 ()。

- A. 可用于假设开发法中预测开发完成后的房地产价值
- B. 可用于收益法中预测未来租金收入、经营收入、运营费用、空置率或净收益
- C. 可用于比较法中对可比实例的成交价格进行房地产状况调整
- D. 可用来比较分析两宗房地产价格水平的高低
- E. 可用于填补某些房地产历史价格资料的缺乏

36. 关于运用多种估价方法测算后得出综合测算结果的说法，正确的有（ ）。

- A. 不得调整不同估价方法测算结果的权重来调整综合测算结果
- B. 不得随意调整某种估价方法的测算结果来调整综合测算结果
- C. 不得根据预设的估价结果反推不同估价方法测算结果的权重
- D. 不得根据预设的估价结果去除某种估价方法的测算结果
- E. 有关估价标准对不同估价方法权重取值有规定的，应按规定恰当选取

37. 一份完整的房地产估价报告通常包括封面、致估价委托人函、目录及（ ）。

- A. 估价师声明
- B. 估价假设和限制条件
- C. 估价特殊说明
- D. 估价技术报告
- E. 估价结果报告

38. 关于明确房地产价值时点的说法，正确的有（ ）。

- A. 评估当前价值，一般以实地查勘估价对象或估价作业期间的某个日期为价值时点
- B. 国有土地上房屋征收估价，价值时点应为房屋征收决定公告之日
- C. 房屋征收评估的价值时点应为房屋征收决定公告之日
- D. 注册房地产估价师可以假定价值时点
- E. 对原估价结果有异议而引起的复核估价，应以申请复核之日为价值时点

39. 关于估价委托书的说法，正确的有（ ）。

- A. 估价机构接收估价委托时要求委托人出具估价委托书
- B. 估价委托书应有估价委托人自己撰写，估价师不得代其起草
- C. 委托估价事项属于重新估价的，应在估价委托书内注明
- D. 估价委托书可载明估价委托人对估价工作完成时间的要求
- E. 估价委托书应作为重要的估价依据放入完成的估价报告附件内

40. 房地产估价程序的作用包括（ ）。

- A. 规范估价行为
- B. 节省估价时间
- C. 保证估价质量
- D. 提高估价效率
- E. 规避估价监管

三、阅读理解

（一）房地产抵押是债务人或第三人不转移房地产的占有，将该房地产作为履行债务的担保，当债务人不履行到期债务或发生当事人约定的实现抵押权的情形时，债权人有权依照法律规定以该房地产折价或以拍卖、变卖该房地产所得的价款优先受偿。

1. 在房地产抵押中，法定优先受偿款额的范围不包括（ ）。

- A. 其他法定优先受偿款
- B. 强制执行费用
- C. 发包人拖欠承包人的建设工程价款
- D. 已抵押担保债权数额

2. 下列关于房地产抵押的表述中，正确的是（ ）。

- A. 开发商已合法出售的房地产可以与未出售的房地产一起抵押
- B. 以共有的房地产抵押的，抵押人应事先征得其他共有人的口头同意
- C. 发包人拖欠承包人的建筑工程价款为法律规定优先于该次抵押贷款受偿的款额
- D. 商品房开发项目取得商品房预售许可证的，就可以办理预购商品房贷款抵押
3. 下列关于房地产抵押估价技术规定的表述中，正确的是（ ）。
- A. 评估待开发房地产假定未设立法定优先受偿权下的价值采用假设开发法的，应选择自愿转让开发前提进行估价
- B. 抵押房地产已出租的，合同租金低于市场租金的，其假定未设立法定优先受偿权下的价值应为无租约限制价值
- C. 抵押房地产为按份共有的，抵押价值或抵押净值应为抵押人在共有房地产中享有的份额的抵押价值或抵押净值
- D. 抵押房地产已出租的，合同租金高于市场租金的，其假定未设立法定优先受偿权下的价值应为出租人权益价值
4. 房地产抵押估价报告中，变现能力分析与风险提示应包括的内容是（ ）。
- A. 假定估价对象在价值时点拍卖或变卖时最可能实现的价格与其市场价值或市场价格的差异程度
- B. 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产抵押价值可能产生的影响
- C. 抵押期间可能产生的房地产信贷风险关注点
- D. 曾经造成房地产价格下跌的因素进行分析
5. 下列选项中，（ ）属于抵押期间提供的专业服务。
- A. 抵押房地产的调查
- B. 测算抵押率
- C. 监测押品市场价格变化
- D. 押品处置估价

（二）近几年某城市住房市场变化较大，特别是随着居民生活水平的提高、居民家庭结构的变化，以及住房贷款政策的调整等，住房供需矛盾有所改善。试从房地产经济学的角度出发，并结合我国目前经济发展状况和房地产市场发展状况，分析在其他条件相对不变的情况下，以下各项因素发生变化时对住房市场可能产生的影响。

1. 家庭小型化将导致住房需求（ ）。
- A. 不变
- B. 增加
- C. 减少
- D. 难以确定
2. 住房最长贷款年限缩短将导致住房需求（ ）。
- A. 不变
- B. 增加
- C. 减少
- D. 难以确定
3. 个人贷款利率上升将导致住房需求（ ）。

- A. 不变
 - B. 增加
 - C. 减少
 - D. 难以确定
4. 建筑规模越大会导致房地产价格（ ）。
- A. 不变
 - B. 增加
 - C. 减少
 - D. 难以确定
5. 居民收入的真正增加会导致房地产价格（ ）。
- A. 不变
 - B. 增加
 - C. 减少
 - D. 难以确定

（三）某人拥有一套建筑面积 110 平方米的商品住宅，其类似房地产交易活动较为频繁。该住宅为 2000 年底取得 70 年土地使用权，2003 年底建成交付使用的，建筑物使用年限为 70 年，办理了房地产权证。2008 年底这套住宅正在出租，月租金 3000 元，出租方承担物业管理费和维修费，水电费、供暖费等由承租方负担。该地区此类住房的年出租闲置率平均为 10%。

1. 该套住宅的年租赁收入为（ ）元。
- A. 46000
 - B. 36000
 - C. 33000
 - D. 32400
2. 如果该套住宅需要投房屋火灾保险，则理论上保险金额应采用（ ）。
- A. 该套住房的使用到期的收益价格
 - B. 该套住房的现实市场价值
 - C. 该套住房的建筑物重置价格
 - D. 该套住房的建筑物现值
3. 采用收益法评估该套住宅的价格时，所需扣除的租赁费用构成应为（ ）。
- A. 物业管理费+维修费+保险费
 - B. 房地产税+物业管理费+维修费
 - C. 房地产税+物业管理费+维修费+保险费
 - D. 房地产税+物业管理费+维修费+保险费+水电费+供暖费
4. 如果房屋所有权人要将该住宅卖掉，可以采用的估价方法有（ ）。
- A. 比较法
 - B. 收益法
 - C. 成本法
 - D. 假设开发法

5. 若 2008 年底房屋所有权人要将该住宅卖掉，卖方想要一次性付清，委托评估，估价师选用的比较案例为新建成的类似商品住宅，付款方式为分期付款，并且该比较案例面积为 120 平方英尺，则该案例需要统一的内容有（ ）。

- A. 财产范围
- B. 付款方式
- C. 税费负担
- D. 计价方式

（四）某市土地管理部门挂牌整体出让一宗土地面积为 50 万 m^2 的住宅用地。某房地产开发公司拟取得该宗土地。出让文件规定可以分期开发，该开发公司拟用滚动开发的模式进行房地产开发，具体计划如下：

开发期	开发面积	开工时间	完成时间	开始销售时间
第一期	20 万 m^2	第 1 年 6 月	第 3 年 6 月	第 3 年 1 月
第二期	15 万 m^2	第 4 年 6 月	第 5 年 6 月	第 5 年 1 月
第三期	15 万 m^2	第 5 年 6 月	第 6 年 6 月	第 6 年 1 月

由于开发规模较大且拟采用新的施工技术方案，预计实际开发成本比社会平均开发成本低 100 元/ m^2 ；目前住宅需求旺盛，预计住宅市场价格会以每年 5% 的速度上涨。现该开发公司委托房地产估价机构评估其能承受的最高挂牌出让地价。房地产估价机构在选用假设开发法进行估价时，用动态分析法进行测算。

1. 房地产估价师采用动态分析法估价，动态分析法与静态分析法的区别包括（ ）。

- A. 动态分析法进行现金流量预测
- B. 静态分析法不考虑各项收入、支出发生的时间不同
- C. 在静态分析法中投资利息和开发利润都单独显现出来
- D. 动态分析法中也显现出了投资利息和开发利润率

2. 在确定房地产开发价值时，应采用（ ）。

- A. 目前住宅市场价格
- B. 未来住宅市场价格，折现至价值时点
- C. 各期开始销售时的市场价格，分别折现至价值时点
- D. 各期各年销售时的平均市场价格，分别折现至价值时点

3. 在确定后续必要支出时，应采用（ ）。

- A. 该开发公司测算的开发成本
- B. 现时的客观开发成本
- C. 各期销售时的客观开发成本
- D. 各期开发时的客观开发成本

4. 在采用动态分析法计算扣除项时，除建设成本、管理费用外，还应包括（ ）。

- A. 销售费用、销售税费和开发利润
- B. 销售费用、销售税费和所得税
- C. 销售费用、销售税费和投资利息
- D. 销售费用、销售税费

5. 下列选项中关于动态分析法中的折现率说法正确的有（ ）。

- A. 折现率就是资金的利率
- B. 折现率是开发利润率
- C. 折现率的本质是房地产开发投资所要求的收益率
- D. 折现率包含资金利率和开发利润率

答案部分

一、单选题

1. 【正确答案】B

【答案解析】选项 A 错误，房地产估价本质上属于价值评估；选项 C 错误，房地产估价并不作价格实现保证；选项 D 错误，尽管都是合格的估价机构和估价师，也难以得出完全相同的评估价值，只会得出基本相同或相近的评估价值。

2. 【正确答案】B

【答案解析】我国台湾地区所谓“不动产估价师法”规定：“领有不动产估价师证书，并具有实际从事估价业务达二年以上之估价经验者，得申请发给开业证书。不动产估价师在未领得开业证书前，不得执行业务。”

3. 【正确答案】A

【答案解析】由上述三个主要路径产生了三种基本估价方法，即市场比较法（也称为交易实例比较法，简称比较法、市场法）、收益资本化法（也称为收益还原法，简称收益法）、成本法（也称为重置成本法、重建成本法，在“土地估价”中通常称为成本逼近法）。

4. 【正确答案】D

【答案解析】选项 D 错误，房地产估价的“测算”是“判断”的基础。

5. 【正确答案】A

【答案解析】选项 A 正确，采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价；选项 B 错误，基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布；选项 C 错误，房地产权利人转让房地产，应当向县级以上地方人民政府规定的部门如实申报成交价，不得瞒报或者作不实的申报；选项 D 错误，房地产抵押合同签订后，土地上新增的房屋不属于抵押财产。

6. 【正确答案】D

【答案解析】除城镇土地使用税和耕地占用税因按照占地面积实行从量定额征收而不需要估价服务外，其他税种在不同程度上都需要估价服务。

7. 【正确答案】B

【答案解析】房地产抵押期间的估价需要主要是在房地产抵押期间，根据监测抵押房地产市场价格变化、动态评估抵押房地产价值、掌握抵押房地产价值变化情况以及有关信息披露等要求，定期或在房地产市场价格发生较大波动、抵押房地产状况有较大改变（如遭受损害）时，对抵押房地产的市场价格或市场价值等进行监测和评估。

8. 【正确答案】D

【答案解析】在贷前估价中，贷款人有时不仅关心抵押房地产当前的价值，还可能关心抵押

房地产的价值价格变动情况和趋势，此外，在房地产抵押贷款前，估价机构和估价师还可以提供房地产贷款项目和抵押房地产的尽职调查、实现抵押权的可行性分析、抵押率测算等相关专业服务，协助贷款人开展贷前调查、贷中审查。选项 D 属于房地产估价机构在抵押贷款后所提供的服务。

9. 【正确答案】D

【答案解析】除城镇土地使用税和耕地占用税因按照占地面积实行从量定额征收而不需要估价服务外，其他税种在不同程度上都需要估价服务。

10. 【正确答案】B

【答案解析】在房地产征收和征用中，不仅需要评估相关构筑物和附属设施的价值或价值损失，通常还需要评估因征收、征用房地产造成的搬迁费用（如机器设备的拆除、运输和重新安装调试等费用）、临时安置费用、停产停业损失，以及虽未到使用寿命但不可继续利用的动产残余价值等。

11. 【正确答案】A

【答案解析】由于房地产的不可移动特性，房地产市场通常不是全国市场，更不是全球市场，而是区域市场。房地产的供求状况、价格水平和价格走势等都是区域性的，在不同地区有所不同，甚至不同地区在同一时期的房地产价格变动方向是相反的。

12. 【正确答案】C

【答案解析】选项 A，租赁权属于债权；选项 B、D，地役权和土地承包经营权属于用益物权；选项 C，抵押权属于担保物权。

13. 【正确答案】D

【答案解析】建设用地使用权期限届满，除住宅建设用地使用权自动续期外，非住宅建设用地使用权人未申请续期或者虽然申请续期但依法未获批准的，建设用地使用权由国家无偿收回。

14. 【正确答案】C

【答案解析】各不相同特性也称为独一无二特性、独特性、非同质性、异质性、个别性。

15. 【正确答案】D

【答案解析】建筑物实物状况的描述主要说明下列方面：（1）建筑规模；（2）建筑外观；（3）建筑结构；（4）设施设备；（5）装饰装修；（6）建筑性能；（7）空间布局；（8）新旧程度；（9）其他，说明可间接反映建筑物实物状况的有关情况。选项 D 属于土地实物状况的描述。

16. 【正确答案】C

【答案解析】实际总价： $65 + 50 / (1 + 8\%)^{0.5} + 15 / (1 + 8\%)^{1.5} = 126.48$ （万元），实际单价： $126.48 / 100 = 1.2648$ （万元/ m^2 ）。

17. 【正确答案】C

【答案解析】楼面地价通常比土地单价更能反映土地价格水平的高低。

18. 【正确答案】A

【答案解析】评估市场价值时所采用的应是与该房地产的风险程度相对应的社会一般收益率。

19. 【正确答案】C

【答案解析】预期未来房地产价格上涨，则房地产开发企业会增加房地产开发量，从而会使未来的房地产供给增加，同时房地产开发企业和房地产所有者会把现有的房地产留着不卖、“捂盘惜售”，从而会减少房地产的现时供给。

20. 【正确答案】D

【答案解析】对低档商品来说，其需求量可能随着收入增长而下降，即当消费者的收入增加时，反而会减少对该种商品的需求。

21. 【正确答案】C

【答案解析】影响房地产价格的社会因素：房地产投机状况、社会治安状况、政治稳定状况。

22. 【正确答案】B

【答案解析】影响房地产价格的制度政策因素，主要有房地产制度政策、金融制度政策、税收制度政策、相关规划和计划以及相关特殊制度政策等。物价属于影响房地产价格因素中的经济因素。

23. 【正确答案】A

【答案解析】一般地说，没有电梯的多层住宅的中间楼层较优，顶层和底层较劣。有电梯的中高层住宅、高层住宅，城市一年四季空气中悬浮层以上的楼层较优，三层以下较劣。

24. 【正确答案】B

【答案解析】根据合法原则，按照工业用途估价。

25. 【正确答案】B

【答案解析】（1）装修改造后的价值=6500元/m²-1300元/m²=5200元/m²>5000元/m²，说明装修改造是可行的、合理的，比维持现状更合理；排除A；（2）拆除建筑物作为空地转让的价值=(2200-300+50)×1000<5000×1500（元），说明不可行、不经济、不合理，排除C；（3）将建筑物拆除后新建较高标准的办公楼的价值=(8000-3800+50-300)×1500=3950×1500（元）<5000×1500（元），不经济、不可行、不合理，排除D。该办公楼的最高最佳利用方式是装修改造。收益-成本，大于0，才是可行的。

26. 【正确答案】D

【答案解析】价值时点为将来、估价对象为将来状况的估价：也就是评估未来状况的房地产在未来的价值价格。例如预测2年后建成的商品房在其2年后建成时的市场价格。

27. 【正确答案】D

【答案解析】依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、居住权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产权属证书、登记簿以及有关合同（如租赁权应依据租赁合同）等为依据。

28. 【正确答案】B

【答案解析】建筑物净收益=建筑物价值×建筑物资本化率。

29. 【正确答案】B

【答案解析】设该宗写字楼现在的价格为V，则

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right] + \frac{V_i}{(1+Y)^n}$$

其中 $V_i = V(1+20\%)$ ， $V = (50/10\%) \times [1 - 1/(1+10\%)^6] + 1.2V/(1+10\%)^6$

整理得： $V=217.76+0.677V$ ，解得 $V=674.96$ （万元），若采用直接资本化法，则资本化率=年净收益/市场价值=50/674.96=7.41%。

30. 【正确答案】D

【答案解析】在过去数据简单算术平均法、未来数据简单算术平均法和未来数据资本化公式法中，最合理的是未来数据资本化公式法。

31. 【正确答案】A

【答案解析】由于甲乙两宗房地产收益年限、报酬率均不同，不能直接比较。当报酬率不同时，首先根据下面的公式将甲房地产收益年限为50年、报酬率为8%的价格折算为收益年限为30年、报酬率为6%的价格， $V_n=V_N \times \{Y_N(1+Y_N)^N[(1+Y_N)^N-1]\} / \{Y_n(1+Y_n)^n[(1+Y_n)^n-1]\}$ ，代入数据得到 $V_{甲30}=3938.12$ （元/m²），比较可知甲的价格大于乙的价格。

(1) $3500=a/8\% \times [1-1/(1+8\%)^{50}]$ ，求出 $a=286.10$ 。

(2) $V_{甲30}=286.10/6\% \times [1-1/(1+6\%)^{30}]=3939.12$ ，此时的 a 与50年期的 a 是相同的，因为都是甲房地产。

(3) $V_{乙30}=3000 < V_{甲30}=3939.12$ 。

【提示】报酬率不同，不能直接转换成无限年期的。

32. 【正确答案】B

【答案解析】 $R_0=L \times R_L + B \times R_B = 55\% \times 5\% + 45\% \times 7\% = 5.9\%$ 。

33. 【正确答案】A

【答案解析】报酬率=投资回报 / 所投入资金。

34. 【正确答案】C

【答案解析】钢筋混凝土生产用房的耐用年限为50年，有效年龄为20年，成新率=30/50×100%=60%。

35. 【正确答案】D

【答案解析】建筑物的有效年龄可能等于也可能小于或大于其实际年龄。

36. 【正确答案】B

【答案解析】年限法也称为年龄-寿命法，是根据建筑物的有效年龄和预期经济寿命或预期剩余经济寿命来测算建筑物折旧的方法。

37. 【正确答案】A

【答案解析】计算公式： $i_1 = [(1+i_2)^n - 1] \div n = [(1+6\%)^3 - 1] \div 3 = 6.37\%$ 。

38. 【正确答案】C

【答案解析】运用成本法估价需注意的，现实中的房地产尤其是具体一宗房地产的价值价格，直接取决于其效用而非成本。

39. 【正确答案】C

【答案解析】功能折旧也称为无形耗损，是因建筑物功能不足或过剩造成的建筑物价值减损。

40. 【正确答案】B

【答案解析】远离市区的新开发区土地的分宗估价，成本法是一种有效的方法，因为新开发区在初期，土地市场和房地产市场一般还未形成，土地收益也还没有。

41. 【正确答案】C

【答案解析】开发经营期的起点是取得估价对象的日期。

42. 【正确答案】A

【答案解析】测算最高费用的目的是使开发利润保持在一个合理范围内，同时使建设成本等成本、费用、税金在开发过程的各个阶段得到有效控制，不至于在开发过程中出现成本失控。

43. 【正确答案】D

【答案解析】在求取预期完成的价值时，需要弄清以下3个问题：①预期完成的价值是哪种房地产状况的价值；②预期完成的价值是哪个时间的价值；③预期完成的价值有哪些求取方法。

44. 【正确答案】B

【答案解析】从理论上讲，动态分析法的测算结果较精确，测算过程相对复杂；静态分析法的测算过程相对简单，测算结果较粗略。

45. 【正确答案】C

【答案解析】假设开发法尤其是其中静态分析法在形式上是成本法的逆运算。

46. 【正确答案】C

【答案解析】对于开发完成后拟用于出售的项目，售价取出让时当地市场同类不动产正常价格水平，不能采用估算的未来售价。这个要求意味着运用剩余法评估国有建设用地使用权出让地价时要选择静态分析法。

47. 【正确答案】B

【答案解析】土地开发利润的计算基数与土地开发利息的计算基数相同，也是土地开发总投资。土地开发总投资包括土地取得费、土地开发费和各项税费。

48. 【正确答案】C

【答案解析】特殊因素是指影响农用地生产力和收益所独有的条件或不利因素，主要包括特殊的气候条件、土壤条件、水源条件、环境条件、环境污染状况等。

49. 【正确答案】B

【答案解析】公示地价修正法也称为公示地价系数修正法，是利用政府公示地价及其修正体系，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

50. 【正确答案】C

【答案解析】设临街宽度为20英尺的标准临街宗地总价为A万元， $300=A \times (40\%+30\%+20\%)$ ， $A=333.33$ （万元），临街宽度为20英尺，临街深度为125英尺的地块的总价= $333.33 \times (40\%+30\%+20\%+10\%+9\%)=363.33$ （万元），乙地块的总价= $363.33 \times (30/20)=545$ （万元）。

51. 【正确答案】A

【答案解析】利用路线价求取临街土地的价值价格时不进行“交易情况修正”和“市场状况调整”，仅进行“房地产状况调整”。

52. 【正确答案】A

【答案解析】选项A错误，实际估价中，设定的标准临街深度通常是路线价区段内各宗临街

土地的临街深度的众数或平均数。

53. 【正确答案】D

【答案解析】运用指数修匀法进行预测的关键是确定修匀常数的值。

54. 【正确答案】A

【答案解析】补地价（单价）=1500×1.5-700×0.8=1690（元/m²）。

55. 【正确答案】A

【答案解析】损失资本化法主要用于评估不可修复的房地产价值损失额。

56. 【正确答案】D

【答案解析】估价结果报告包括：估价委托人、估价机构、估价目的、估价对象、价值时点、价值类型、估价原则、估价依据、估价方法、估价结果、估价师、实地查勘期、估价作业期、其他需要说明事项。

57. 【正确答案】C

【答案解析】依据不足假设：说明在确因客观原因致使估价师无法了解估价所必需的估价对象状况的情况下，对估价所依据的估价对象状况所做的合理的、最可能的假定。

58. 【正确答案】D

【答案解析】依据不足假设：说明在确因客观原因致使估价师无法了解估价所必需的估价对象状况的情况下，对估价所依据的估价对象状况所做的合理的、最可能的假定。估价对象因征收、司法处置等强制取得、强制转让，被征收人、被执行人拒绝或阻止估价师进入估价对象内部进行实地查勘的，对无法了解估价对象内部状况的说明以及对估价对象内部状况的合理假定。

59. 【正确答案】D

【答案解析】必须确定估价基本事项：估价目的、估价对象、价值时点和价值类型。

60. 【正确答案】A

【答案解析】房地产估价的基本程序：（1）受理估价委托；（2）确定估价基本事项；（3）编制估价作业方案；（4）搜集估价所需资料；（5）实地查勘估价对象；（6）选用估价方法测算；（7）确定估价结果；（8）撰写估价报告；（9）内部审核估价报告；（10）交付估价报告；（11）保存估价资料。

二、多选题

1. 【正确答案】ACDE

【答案解析】现实估价中还可能含有房地产以外的、作为房地产附属财产的价值。例如，为某个可供直接经营使用的酒店、商场、汽车加油站、立体停车库、高尔夫球场等交易价格提供参考依据的估价，其评估价值除了包含它们的建筑物及其占用范围内的土地价值，通常还包含家具、家电、货架、机器设备等其他资产的价值；甚至包含债权债务、特许经营权、品牌、商誉、客户资源、员工队伍等的价值，即以房地产为主的整体资产价值评估，或称为企业价值评估。

2. 【正确答案】BCE

【答案解析】选项A，房地产估价机构和房地产估价师不得承接超出自己专业胜任能力和本机构业务范围的估价业务，对部分超出自己专业胜任能力的工作，应聘请具有相应专业胜任

能力的专家或单位提供专业帮助；选项D，房地产估价机构和房地产估价师应勤勉尽责、谨慎从业，应搜集合法、真实、完整、准确的估价所需资料并依法进行审慎检查或核查验证，应对估价对象进行实地查勘。

3. 【正确答案】ACDE

【答案解析】选项B，人民法院应当在参考价确定后10日内启动财产变价程序。

4. 【正确答案】BC

【答案解析】征收和征用既有相同之处，又有不同之处。两者的相同之处在于，都是为了公共利益的需要，都具有强制性，都要依照法定的权限和程序，都应给予公平、合理的补偿。两者的不同之处在于，征收是国家强制取得集体、组织、个人的财产所有权，是财产所有权的改变，不存在财产返还的问题；征用是国家强制使用组织、个人的财产，仅是财产使用权的改变，被征用的财产使用结束后，应及时返还被征用人。

5. 【正确答案】ACDE

【答案解析】政府对房地产的限制常见的有城市规划、土地用途管制、不动产征收和房地产市场调控。

6. 【正确答案】BCD

【答案解析】人文环境是指某一房地产的社会环境，包括该房地产所在地区（如社区、居住区）的社会声誉、居民特征（如年龄、职业、收入水平、受教育程度、民族、宗教信仰）、社会治安（如犯罪率）、相邻房地产的利用状况（如用途）等。

7. 【正确答案】ABD

【答案解析】房地产根据用途（使用性质），首先可分为居住用房地产和非居住用房地产两大类。居住用房地产包括居住用房和居住用地。非居住用房地产是除居住用房地产以外的其他房地产，包括非居住用房和非居住用地，又可分为商业、办公、旅馆、工业、仓储、农业等用途的房地产。

8. 【正确答案】ABCD

【答案解析】“三通一平”一般是指通路、通水、通电以及场地平整；“五通一平”一般是指具备道路、供水、排水、供电、通信等基础设施条件及场地平整；“七通一平”一般是指具备道路、供水、排水、供电、通信、供燃气、供热等基础设施条件以及场地平整。

9. 【正确答案】ACD

【答案解析】《城市房地产管理法》规定，基准地价、标定地价和房屋重置价格应定期确定并公布的三种价格。

10. 【正确答案】ACDE

【答案解析】选项B错误，土地供给总量不可增加、政府是国有建设用地使用权出让市场的唯一供应者，以及房地产开发建设期较长、不可移动导致房地产不能在不同地区之间调剂余缺等因素，使得房地产供给与一般商品供给有很大不同，不能随着房地产价格的涨跌变化及时进行增减调整，因此房地产供给缺乏弹性。

11. 【正确答案】CD

【答案解析】供给的形成条件有两个：（1）房地产开发企业和所有者愿意供给；（2）房地产开发企业和所有者有能力供给。

12. 【正确答案】CDE

【答案解析】房地产价格的特点：（1）价格与区位密切相关；（2）实质上是权益的价格；（3）兼有买卖和租赁价格；（4）价格之间的差距较大；（5）价格涵盖内容复杂多样；（6）价格易受交易情况影响；（7）价格形成的时间较长。

13. 【正确答案】AC

【答案解析】选项 BDE 均可能降低房地产价格。

14. 【正确答案】BCDE

【答案解析】选项 A，房地产的所有权价格一般高于使用权价格。

15. 【正确答案】ABD

【答案解析】选项 C 错误，对评估期房的价值，估价对象状况为将来状况，价值时点为现在；选项 E 错误，对房地产市场预测时，估价对象状况为将来状况，价值时点为将来。

16. 【正确答案】ABCD

【答案解析】房地产估价原则主要有独立客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。此外，还有谨慎原则、一致性原则、一贯性原则等。

17. 【正确答案】BC

【答案解析】现状价值是指估价对象在某一特定时间的实际状况下的价值。实际状况包括实际的用途、规模和档次等，它可能是也可能不是最高最佳利用；可能是也可能不是合法利用，排除选项 A、D；选项 E 谨慎原则主要在抵押价值评估中采用。

18. 【正确答案】BCD

【答案解析】运营费用是维持估价对象正常使用或营业的必要支出，包括房地产税、房屋保险费、房屋维修费、房屋管理等，具体应根据合同租金的内涵决定取舍，其中由承租人负担的部分不应计入。运营费用是从估价的角度出发，与会计上的成本费用有所不同，通常不含房地产抵押贷款还本付息额、房地产折旧费、房地产改扩建费用和所得税。

19. 【正确答案】ACD

【答案解析】收益法的适用条件主要有：（1）估价对象符合“持续使用假设”，即假定估价对象在未来收益期或持有期内按估价所依据的用途及利用方式继续利用下去。（2）评估的是现在或将来的价值价格，即不适用于评估过去的价值价格。（3）估价对象的未来收益和风险具有可预测性，即能较合理预测估价对象的未来收益和风险。

20. 【正确答案】AC

【答案解析】根据把预期收益转换为价值的方式不同，或者说资本化方式的不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。

21. 【正确答案】ADE

【答案解析】建筑物折旧的求取方法主要有年限法、市场提取法和分解法。

22. 【正确答案】ABC

【答案解析】投资利息的应计息项目包括土地成本、建设成本、管理费用和销售费用。销售税费一般在销售的时候才支付，因而计算利息时间为 0。销售利润不形成对资金的占用，也不计算利息。

23. 【正确答案】AB

【答案解析】按照建筑物重新建造方式的不同，建筑物重新购建成本分为重建成本和重置成本。

24. 【正确答案】CE

【答案解析】在实际估价中，假设开发法估价结果的可靠程度，主要取决于下列两个预测：

（1）是否根据房地产估价的合法原则和最高最佳利用原则，正确判断了估价对象的最佳开发经营方式，（2）是否根据估价对象所在地的房地产市场状况，正确预测了未来完成的房地产价值价格。

25. 【正确答案】BC

【答案解析】选项 A 错误，各项收入、支出发生的时间不同，动态分析法下，将各项收入、支出折算到价值时点上；选项 D 错误，动态分析法要考虑预售和延迟销售的影响；选项 E，动态分析法中，不需要单独计算开发利润。

26. 【正确答案】ACD

【答案解析】最重要的是选择最佳用途，其选择要考虑所选用途所在位置的可接受性，以及该用途的现实社会需要程度和未来发展趋势。

27. 【正确答案】ACE

【答案解析】市场比较法评估待估宗地价格的基本公式为： $P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$ 。式中 P—待估宗地价格； P_b —比较实例价格；A—交易情况修正系数；B—估价期日修正系数；C—区域因素修正系数；D—个别因素修正系数；E—使用年期修正系数。提示：对于土估中并没有市场状况调整这种说法，所以多选题不选 B。

28. 【正确答案】CD

【答案解析】路线价可用货币表示，也可用相对数表示。

29. 【正确答案】BCD

【答案解析】建设用地的公示地价修正法具体有基准地价修正法、路线价法、标定地价修正法。

30. 【正确答案】ABCE

【答案解析】利用路线价求取临街土地的价格时不进行“交易情况修正”和“市场状况调整”，仅进行“资产状况调整”。

31. 【正确答案】BCE

【答案解析】路线价法是一种高效率、低成本但又不失科学合理、客观公平的批量估价方法，特别适用于市地重划（城镇土地整理）、房地产税收以及其他需要在较短时间内对数量很多的临街土地进行估价的情形。

32. 【正确答案】ACD

【答案解析】选项 B 错误，正确表述应为：用于比较法中对可比实例的成交价格进行市场状况调整；选项 E 错误，不能用于成本法中确定房地产的重新购建价格。

33. 【正确答案】ABC

【答案解析】平均增减量 = $(8800 - 7500) / 4 = 325$ （元/平方米）

2012 年趋势值 = $7500 + 2 \times 325 = 8150$ （元/平方米）

2015 年趋势值 = $7500 + 5 \times 325 = 9125$ （元/平方米）

平均发展速度 = $(8800/7500)^{1/4} = 1.041$

2012 年的趋势值 = $7500 \times 1.041^2 = 8128$ (元/平方米)

2015 年的趋势值 = $7500 \times 1.041^5 = 9169$ (元/平方米)

34. 【正确答案】ABC

【答案解析】长期趋势法主要有数学曲线拟合法、平均增减量法、平均发展速度法、移动平均法和指数修匀法。

35. 【正确答案】ABE

【答案解析】选项 C 错误，长期趋势法可用于比较法中对可比实例的成交价格进行市场状况调整；选项 D 错误，长期趋势法可用来比较、分析两宗或两宗以上房地产价值价格的发展趋势或潜力。

36. 【正确答案】BCDE

【答案解析】在得出综合测算结果时，不得通过随意调整不同估价方法测算结果的权重，或去除、挑选、调整某种估价方法的测算结果来调整综合测算结果，更不得预先设定估价结果，然后以此推算权重或去除、挑选、调整某种估价方法的测算结果。有关估价标准等对权重取值有上下限规定的，应在上下限范围内恰当选取权重。此外，还应说明得出综合测算结果的方法和正当理由。

37. 【正确答案】ABDE

【答案解析】一份完整的叙述式估价报告应包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件等八个部分。

38. 【正确答案】ABC

【答案解析】选项 D 错误，价值时点不是委托人或估价师可以随意确定的，而应根据估价目的来确定；选项 E 错误，对估价结果有异议而引起的复核估价或估价鉴定的价值时点，应为原估价报告确定的价值时点，除非原估价报告确定的价值时点有误。

39. 【正确答案】ACDE

【答案解析】选项 B 错误，经与估价需求者充分沟通，认真细致地了解其委托估价的目的、对象之后，如果估价需求者愿意把估价业务委托给估价机构，估价机构认为该业务不属于不应受理的情形且愿意承接，则可以为估价需求者草拟估价委托书，准备估价委托合同，将所了解的事实情况、商定的相关事项等采用书面形式在估价委托书和估价委托合同中予以明确。

40. 【正确答案】ACD

【答案解析】估价程序的作用概括起来主要有以下 4 个：规范估价行为；保证估价质量；防范估价风险；提高估价效率。

三、阅读理解

(一) 1. 【正确答案】B

【答案解析】已存在的依法优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、拖欠建设工程价款、其他法定优先受偿款，但不包括实现债权的相关费用和税金，如律师费、诉讼费、执行费、评估费、拍卖费和交易税费等。

2. 【正确答案】C

【答案解析】选项 A 错误，开发商已合法出售的房地产不得与未出售的房地产一起抵押；选

项 B 错误，以共有的房地产抵押的，抵押人应当事先征得其他共有人的书面同意；选项 D 错误，预购商品房贷款抵押的，商品房开发项目必须符合房地产转让条件并取得商品房预售许可证。

3. 【正确答案】 C

【答案解析】选项 A 错误，评估待开发房地产假定未设立法定优先受偿权下的价值采用假设开发法的，应选择被迫转让开发前提进行估价；选项 B、D 错误，抵押房地产已出租的，其假定未设立法定优先受偿权下的价值应符合下列规定：合同租金低于市场租金的，应为出租人权益价值；合同租金高于市场租金的，应为无租约限制价值。

【提示】 A 应采用的是被迫转让开发前提进行。

开发成本、有关税费和利润（即后续必要支出及应得利润）。

此外，《房地产估价规范》要求：评估房地产开发用地、在建工程等“待开发房地产”假定未设立法定优先受偿权下的价值采用假设开发法的，应选择被迫转让开发前提进行评估。抵押房地产已出租的，假定未设立法定优先受偿权下的价值在合同租金低于市场租金时，应为出租人权益价值；在合同租金高于市场租金时，应为无租约限制价值。

4. 【正确答案】 ABC

【答案解析】“估价对象变现能力分析风险提示”应针对性地说明估价对象是否易于处置变现，是否具有较好的变现能力和债权保障作用，特别是指出估价对象可能存在的不利于变现的因素和相关风险。例如，应针对估价对象，较全面、清晰地说明、分析：（1）影响估价对象变现能力的主要因素；（2）假定在价值时点采取合法方式将估价对象处置变现；（3）预期未来可能导致估价对象价值下降的主要因素；（4）将来可能产生的房地产信贷风险关注点。

5. 【正确答案】 C

【答案解析】房地产抵押期间需要的估价主要是在房地产抵押期间，根据监测房地产押品市场价格变化、动态评估房地产押品价值、掌握房地产押品价值变化情况及有关信息披露等要求，定期或在房地产市场价格发生较大波动、房地产押品状况有较大改变（如遭受损害）时，对房地产押品的市场价格或市场价值等进行监测和评估。

（二）1. 【正确答案】 B

【答案解析】随着家庭人口规模小型化，即每个家庭平均人口数下降，家庭数量增多，所需住宅套数将会增加，住宅的价值价格有上升趋势。

2. 【正确答案】 C

【答案解析】提高个人购房最低首付款比例、上调个人购房贷款利率、降低最高贷款额度、缩短最长贷款期限，会提高购房门槛、增加购房支出、降低购房支付能力，从而会减少住房需求，进而会使住房价格下降；反之，会使住房价格上涨。

3. 【正确答案】 C

【答案解析】提高个人购房最低首付款比例、上调个人购房贷款利率、降低最高贷款额度、缩短最长贷款期限，会提高购房门槛、增加购房支出、降低购房支付能力，从而会减少住房需求，进而会使住房价格下降；反之，会使住房价格上涨。

4. 【正确答案】 D

【答案解析】一般来说，规模过小或过大都会降低房地产单价。

5. 【正确答案】B

【答案解析】在通常情况下，居民可支配收入的真正增加（非名义增加，名义增加是指在通货膨胀情况下的增加），意味着居民可用于消费或投资的资金增加，生活水平会随之提高，其居住及活动所需的空间会扩大，从而会增加对房地产的需求，导致房地产价格上涨。

（三）1. 【正确答案】D

【答案解析】 $3000 \times 12 \times (1 - 10\%) = 32400$ （元）。

2. 【正确答案】C

【答案解析】房屋保险，通常按房屋重置价格确定保险金额，一旦房屋发生保险事故，便可按房屋重置价格获得赔偿。这种情况下，在投保时需要评估房屋重置价格。

3. 【正确答案】C

【答案解析】房地产租赁价格的构成，一般包括：①地租；②房屋折旧费；③房屋维修费；④房屋管理费（或物业费）；⑤房地产税；⑥房屋保险费；⑦房地产租赁费用；⑧房地产租赁税费；⑨房地产投资利息；⑩房地产投资利润。

4. 【正确答案】AB

【答案解析】比较法适用于同类数量较多、有较多交易、相互间具有一定可比性的房地产。收益法适用于收益性房地产。、283。

5. 【正确答案】BD

【答案解析】建立比较基础一般要做以下“五统一”：①统一财产范围；②统一付款方式；③统一融资条件；④统一税费负担方式；⑤统一计价方式。

（四）1. 【正确答案】ABC

【答案解析】选项D，在静态分析法中投资利息和开发利润都单独显现出来，在动态分析法中这两项都不显现出来，而是隐含在折现过程中。

2. 【正确答案】D

【答案解析】房地产开发价值=预期完成的价值的现值-后续必要支出的现值。

3. 【正确答案】A

【答案解析】后续必要支出是把估价对象“变成”未来完成的房地产所需付出的估价对象取得税费以及后续的建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费。因为这里要测算的是开发成本，测算开发成本当时要根据开发公司开发过程中花费的成本；如果测算市场价值的时候应该采用的是较为客观的数据。

4. 【正确答案】D

【答案解析】后续必要支出是把估价对象“变成”未来完成的房地产所需付出的估价对象取得税费以及后续的建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费。这些都是在计算开发价值时应减去的，统称：“扣除项目”。投资利息只有在静态分析法中才需要测算。

5. 【正确答案】CD

【答案解析】折现率是在采用动态分析法时需要确定的一个重要估价参数，其实质是房地产开发投资所要求的收益率，它包含了资金的利率和开发利润率两个部分。