



2013

巧战核心考点

全国 房地产估价师 执业资格考试 真题考点全面突破 房地产估价理论与方法

房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编



- ★对考试大纲进行准确解读
- ★对考试教材进行全面解剖

- ★对命题规律进行彻底解悟
- ★对疑难问题进行详细解答

最省时高效的畅销书
带你轻松过关 一次性通过考试!

6年考试真题实战演练+

6套押题试卷巩固加强=

一次性过关!

全“心”赠送

作者团队倾心答疑解惑
编辑团队贴心跟踪服务

(获取方式请见封底)



华中科技大学出版社
<http://www.hustp.com>

试卷(910)目錄類容詳閱

全国房地产估价师执业资格考试真题考点全面突破

房地产估价理论与方法

房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编



华中科技大学出版社

<http://www.hustp.com>

中国·武汉

1/8
1/8
1/8

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与方法/房地产估价师执业资格考试命题研究中心编.

—武汉:华中科技大学出版社,2013.6

(全国房地产估价师执业资格考试真题考点全面突破)

ISBN 978-7-5609-8870-2

I. ①房… II. ①房… III. ①房地产价格-估价-资格考试-题解 IV. ①F293.35-44

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第081456号

全国房地产估价师执业资格考试真题考点全面突破

房地产估价理论与方法

房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编

出版发行:华中科技大学出版社(中国·武汉)

地 址:武汉市武昌珞喻路1037号(邮编:430074)

出 版 人:阮海洪

责任编辑:刘美菊

责任监印:秦 英

责任校对:李 雪

装帧设计:王亚平

印 刷:北京紫瑞利印刷有限公司

开 本:787 mm×1092 mm 1/16

印 张:12.75

字 数:326千字

版 次:2013年6月第1版第1次印刷

定 价:35.00元



投稿热线:(010) 64155588-8038 hzjzgh@163.com

本书若有印装质量问题,请向出版社营销中心调换

全国免费服务热线:400-6679-118 竭诚为您服务

版权所有 侵权必究

内容提要

本书共分三部分，第一部分为考点分布，主要是对 2001—2011 年度全国房地产估价师执业资格考试的真题所涉及的考点分布进行归纳。第二部分为真题考点诠释，主要是对 2001—2011 年度全国房地产估价师执业资格考试的真题做了详细的解析。第三部分为模拟试题，由六套模拟试题组成，六套试题顺应了 2013 年度全国房地产估价师执业资格考试命题的趋势，帮助考生准确把握考试的重点。

本书适合参加 2013 年度全国房地产估价师执业资格考试的考生使用。

前 言

2013年全国房地产估价师执业资格考试日趋临近,为了帮助广大考生在短时间内掌握考试中的重点和难点,迅速提高应试能力和答题技巧,我们组织了一大批国内优秀的房地产估价师执业资格考试辅导专家,以考试所涉及的重要考点为主线,紧扣考试教材和考试大纲,精心编写了“全国房地产估价师执业资格考试真题考点全面突破”系列辅导用书。本系列辅导用书包括四个分册,分别是《房地产基本制度与政策》《房地产开发经营与管理》《房地产估价理论与方法》《房地产估价案例与分析》。

本书主要分考点分布、真题考点诠释和模拟试题三部分来阐述。

考点分布 这部分内容主要从2001—2011年度考试试卷分值分布、命题涉及知识点及重要考点等方面进行了总结,为考生提供清晰的命题思路,以便考生更好地把握命题规律,从而拟订可行的复习计划。

真题考点诠释 这部分是本书的核心内容。其编写理念是对考试大纲进行准确解读,对考试教材进行全面解剖,对命题规律进行彻底解悟,对疑难问题进行详细解答。我们通过分析近几年来全国房地产估价师执业资格考试的命题思路和考试试卷,将挖掘出的命题考点一一体现在本书中,指导考生把握重点内容及命题规律,帮助考生有针对性地学习,从而赢得时间、通过考试。

模拟试题 本书为考生准备了六套模拟试题,其题型、题量、难易程度均完全模拟实际考试。这部分是编写团队经过精心分析近几年的考题,在总结出命题规律的前提下,提炼了考核要点后编写而成的,其内容紧扣考试大纲和考试教材。

本书的主要特点如下:

真正体现了“突出重点、突破难点、精讲精练”的编写宗旨,对教材中的重要内容做了深刻讲解。

采用新颖的体例,合理安排各部分内容的篇幅,力争抓住主要采分点。

针对最新大纲和教材,精心编写了大量的习题,可以帮助考生全面理解和掌握主要的考点。

对考生在学习本书的过程中产生的疑问,由专门的答疑教师为考生提供答疑服务,答疑QQ: 1162528052。

参加本书编写的人员有计富元、张福芳、葛新丽、郝鹏飞、李同庆、梁燕、李芳芳、郭丽峰、张蒙、彭美丽、张爱荣、郭玉忠、王丽平、张日新、张海鹰、陈楠、潘猛等,在此对他们一并表示感谢!

我们力求完美,但由于时间的关系,书中或许存在一些不足,望广大读者提出宝贵意见。

祝考生早日梦想成真!

编者
2013年4月

目 录

第一部分 考点分布	1
历年试卷分值分布	1
命题涉及知识点及重要考点清单	4
第二部分 真题考点诠释	7
2011 年度全国房地产估价师执业资格考试试卷	7
2010 年度全国房地产估价师执业资格考试试卷	28
2009 年度全国房地产估价师执业资格考试试卷	49
2008 年度全国房地产估价师执业资格考试试卷	71
2007 年度全国房地产估价师执业资格考试试卷	93
2006 年度全国房地产估价师执业资格考试试卷	116
第三部分 模拟试题	138
模拟试题 (一)	138
模拟试题 (一) 参考答案	145
模拟试题 (二)	148
模拟试题 (二) 参考答案	155
模拟试题 (三)	157
模拟试题 (三) 参考答案	164
模拟试题 (四)	166
模拟试题 (四) 参考答案	173
模拟试题 (五)	177
模拟试题 (五) 参考答案	184
模拟试题 (六)	186
模拟试题 (六) 参考答案	193



续表

知 识 点		2011 年	2010 年	2009 年	2008 年	2007 年	2006 年	2005 年	2004 年	2003 年	2002 年	2001 年
房地产估 价原则	房地产估价原则概述		1		1	1	1					
	独立、客观、公正原则							1				
	合法原则			2	2	2		2				1
	估价时点原则	1		4	2	2		2	2	2	1	
	替代原则		1									
	最高最佳利用原则	1	2		1	3	4		2	2	2	2
市场法及 其运用	谨慎原则	1	3		2					1		
	市场法概述	3	2								1	1
	搜集交易实例	1								2		2
	选取可比实例				2			1	3			
	建立比较基准		10	3	1	1		3		1		
	交易情况修正	2				1	3	1	2	3		1
	市场状况调整	1		1	1	1	2	1	1		1	
	房地产状况调整	3				2	2	1			3	1
收益法及 其运用	求取比准价格	10	1	10			2	1		1	1	
	市场法总结					1	5		2	10	1	10
	收益法概述			2	1		2	3		1	1	
	报酬资本化法的公式	12	5			3	10	3	4	12	4	1
	收益期限的确定			2								
	净收益的测算	3	1	2	11	2	1	2	3	1	12	15
	报酬率的求取	1	1	1		1	1	1		3	5	1
成本法及 其运用	直接资本化法	2	3	1	2			1	1	2	1	1
	投资组合技术和剩余技术	1	3		3		1	1	1	1		3
	收益法总结				2		1	1	9	1		1
	成本法概述	3	6	5	4		3	3		1		2
	房地产价格构成	2				2			1	3	3	3
	成本法的基本公式			1			1		1			
假设开发 法及其运用	重新购建价格的求取	1				10	2	1	14		5	2
	建筑物折旧的求取	3	12		3	7	11	16	5	7	12	14
	房屋完损等级评定的有关规定						1	1	1			2
	成本法总结						4					
	假设开发法概述	2		3	1	1	4	2		2	1	2
假设开发法的基本公式			2			1				3	1	

命题涉及知识点及重要考点清单

命题涉及知识点	重要考点
房地产估价概论	房地产估价的含义、特点及必要性
	房地产抵押、房地产征收征用、房地产税收、房地产保险、房地产转让和租赁、国有建设用地使用权出让、房地产分割、房地产损害赔偿、房地产争议调处和司法鉴定、企业有关经济行为及房地产行政管理等的需要
	房地产估价当事人、目的、时点、对象、价值类型、依据、假设、原则、程序、方法及结果等要素
	房地产估价师的职业道德
	中国房地产估价行业发展概况
房地产及其描述	房地产的定义
	土地、建筑物和其他地上附着物的含义
	房地产实物、权益和区位的含义
	房地产的其他名称及基本存在形态
	房地产含义的总结
	房地产的十大特性
	房地产按立法用语、用途、开发程度、实物形态、权益状况、经营使用方式及是否产生收益划分的种类
	房地产基本状况、实物状况、权益状况及区位状况的描述
房地产价格和价值	房地产价格的含义和形成条件
	房地产价格与一般物品价格的异同
	房地产需求与供给
	房地产均衡价格
	房地产供求状况的分类
	价值、使用价值和交换价值
	成交价格、市场价格、理论价格和评估价值
	其他价值及价格
房地产价格影响因素	对房地产价格影响因素的基本认识
	地产价格影响因素的分类: 房地产自身因素、人口因素、制度政策因素、经济因素、社会因素、国际因素、心理因素和其他因素
房地产估价原则	房地产估价原则的含义
	房地产估价原则的作用
	房地产估价原则的种类: 独立、客观、公正原则, 合法原则, 估价时点原则, 替代原则, 最高最佳利用原则及谨慎原则



续表

命题涉及知识点	重要考点
市场法及其运用	市场法的含义,市场法的理论依据,市场法适用的估价对象,市场法估价需要具备的条件及市场法估价的操作步骤
	搜集大量交易实例的必要性,搜集交易实例的途径及要求
	交易情况修正的含义,造成成交价格偏离正常价格的因素,交易情况修正的方法
	市场状况调整的含义及方法
	房地产状况调整的含义及内容,房地产状况调整的思路和步骤,房地产状况调整的方法
收益法及其运用	求取单个可比实例的比准价值
	收益法的含义及理论依据,收益法适用的估价对象,收益法估价需要具备的条件,收益法估价的操作步骤
	报酬资本化法最一般的公式,净收益每年不变的公式,净收益按一定数额递增的公式,净收益按一定数额递减的公式,净收益按一定比率递增的公式,净收益按一定比率递减的公式,净收益在前后两段变化规律不同的公式,预知未来若干年后价格的公式
	净收益测算的基本原理,不同收益类型房地产净收益的测算,净收益测算应注意的问题,净收益流模式的确定
	报酬率的求取方法
成本法及其运用	资本化率和收益乘数的求取方法,资本化率与报酬率的区别和关系,直接资本化法与报酬资本化法的比较
	成本法的含义、理论依据、估价对象和成本法估价需要具备的条件
	房地产价格构成分为土地取得成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润七大项
	成本法最基本的公式及适用于新、旧开发的房地产的基本公式
	重新购建价格的含义及求取思路,建筑物重新购建价格的求取方式及求取方法
假设开发法及其运用	建筑物折旧的含义、原因和求取方法
	房屋完损等级评定的有关规定
	假设开发法的含义、理论依据,假设开发法适用的估价对象,假设开发法估价需要具备的条件及假设开发法估价的操作步骤
	假设开发法最基本的公式,按估价对象和未来开发完成后的房地产状况细化的公式,按未来开发完成后的房地产经营方式细化的公式
长期趋势法及其应用	现金流量折现法和传统方法的定义、区别和优缺点
	假设开发法测算中各项的求取
	长期趋势法的含义及理论依据,长期趋势法适用的估价对象,长期趋势法估价需要具备的条件,长期趋势法估价的操作步骤
	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



续表

命题涉及知识点	重要考点
长期趋势法及其应用	指数修匀法
	长期趋势法的作用
地价评估和地价分摊	地租的含义,地租现象,地租的测算
	划分路线价区段,设定标准临街深度,选取标准临街宗地,调查评估路线价,制作价格修正率表,计算临街土地的价值
	城镇基准地价的含义,城镇基准地价评估的程序和方法
房地产估价程序	基准地价修正法
	补地价的测算
	高层建筑地价分摊的意义及方法
	房地产估价程序的含义及作用
	估价业务来源渠道及不应承接估价业务的情形
	明确估价基本事项,估价委托书和估价委托合同
	估价作业方案的含义和内容,制定估价作业方案的思路
	实地查勘的重要性,实地查勘的工作内容,实地查勘程序和记录
	分析、测算并判断估价对象价值
撰写估价报告的含义、质量、形式和组成	

第二部分 真题考点诠释

2011 年度全国房地产估价师执业资格考试试卷

一、单项选择题(共 35 题,每题 1 分。每题的备选答案中只有一个最符合题意)

1. 关于房地产估价误差的说法,错误的是()。
- A. 判断评估价值的误差大小或者准确性,理论上是将其与真实价值进行比较
 - B. 估价会有误差,可用一般物理量测量的误差标准来要求估价的误差标准
 - C. 所有的评估价值都有误差,因此可以说所有的评估价值都是近似值
 - D. 估价误差应有一定的限度,因此需要确定合理的误差范围

【答案】B。

【考点】房地产估价误差。

【解析】不能用一般物理量测量的误差标准来要求估价的误差标准,应允许估价有较大的误差,但估价的误差又要适度。

2. 某套住宅的月有效毛收入为 3 000 元,运营费用为有效毛收入的 10%。因楼上装修漏水使该住宅被水淹,需要重新装修。预计重新装修等费用为 50 000 元,在装修期 3 个月内均匀投入,装修完成后需放置 3 个月方可使用。若月报酬率为 0.5%,则该住宅因被水淹造成的损失为()元。
- A. 49 627
 - B. 57 647
 - C. 65 548
 - D. 65 920

【答案】C。

【考点】房地产损害的求解。

【解析】估价时点为开始装修之时。

(1) 装修期间及装修完成后放置 3 个月的租金损失 = $2\ 700/0.5\% \times [1 - 1/(1 + 0.5\%)^6]$ = 15 920.24(元)。

(2) 装修费用 = $50\ 000/(1 + 0.5\%)^{1.5}$ = 49 627.33(元)。

该住宅因被水淹造成的损失 = (1) + (2) = 15 920.24 + 49 627.33 = 65 547.57(元)。

3. 关于确定估价时点与得出评估价值的先后次序的说法,正确的是()。
- A. 确定估价时点在先,得出评估价值在后
 - B. 得出评估价值在先,确定估价时点在后
 - C. 确定估价时点与得出评估价值应同时进行



D. 确定估价时点与得出评估价值没有先后关系,谁先谁后都可以

【答案】A。

【考点】估价时点原则。

【解析】遵循估价时点原则并不是把评估价值说成是某个时间的价值就算遵循了,更本质的是确定估价时点应在先,得出评估价值应在后,而不是有了“评估价值”之后,再把它定义为某个时间的价值。

4. 经济学所讲的外部性在房地产利用中主要体现为房地产的()。

A. 相互影响性

B. 寿命长久性

C. 数量有限性

D. 保值增值性

【答案】A。

【考点】房地产的特性。

【解析】外部性也称为外部效应或外部影响,是指某个经济行为主体(生产者或消费者)进行生产或消费等活动时,对其他经济行为主体带来的影响。

5. 某人年初以 3000 万元购买一间商铺,年末将该商铺售出,收回资金 3 800 万元,当年通货膨胀率为 5%,该商铺的实际增值额为()万元。

A. 610.00

B. 619.05

C. 650.00

D. 761.90

【答案】C。

【考点】房地产实际增值额的求解。

【解析】该商铺的实际增值额 = $3\ 800 - 3\ 000 \times (1 + 5\%) = 650$ (万元)。

6. 在国有建设用地使用权挂牌出让中,为竞买人确定报价提供参考依据的估价,一般是评估()。

A. 挂牌底价

B. 正常市场价格

C. 竞买人可承受的最高价

D. 最可能的成交价

【答案】C。

【考点】挂牌出让中竞买人报价的确定。

【解析】挂牌出让时,竞买人在测算其报价时是依据自身条件及自己对未来房地产市场的预期,测算结果本质上是投资价值,不是市场价值,也就是竞买人可承受的最高价。

7. 在为房地产投保火灾险服务的估价中,理论上评估的应是()。

A. 建筑物重置成本和土地使用权重新取得成本

B. 建筑物重置成本和重建期间的经济损失

- C. 建筑安装工程造价和重建期间的经济损失
D. 建筑物重置成本、土地使用权重新取得成本和重建期间的经济损失

【答案】B。

【考点】房地产投保火险的估价对象。

【解析】因为土地不可毁损，所以投保火险时的保险价值，仅是有可能遭受火灾损毁的建筑物的价值及其可能的连带损失，即建筑物重置成本和重建期间的经济损失。

8. 某套商品住房期房，尚有 2 年可投入使用，与其类似的现房价格为 4 500 元/米²，出租的年末净收益为 500 元/米²。假设年折现率为 8%，风险补偿为现房价格的 3%，该期房目前的价格为()元/米²。
A. 3 439 B. 3 473
C. 3 508 D. 3 608

【答案】B。

【考点】期房价格的求解。

【解析】该期房目前的价格=现房价格-预计从期房达到现房期间现房出租的净收益的折现值-风险补偿=4 500-500/8%×[1-1/(1+8%)²]-4 500×3%=3 473.38(元/米²)。

9. 下列房地产价格影响因素中，不属于区位因素中位置因素的是()。
A. 朝向 B. 楼层
C. 方位 D. 交通条件

【答案】D。

【考点】房地产价格影响因素中的区位因素。

【解析】位置因素包括方位、与相关场所的距离、临街状况、朝向、楼层，交通条件是单独的一项影响因素。

10. 影响某套住房价格的实物因素不包括()。
A. 装修 B. 户型
C. 层高 D. 楼层

【答案】D。

【考点】影响住房价格的实物因素。

【解析】影响住房价格的实物因素包括：建筑规模，外观，建筑结构，设施设备，装饰装修，层高和室内净高，空间布局，日照、采光、通风、保温、隔热、隔声、防水，维护情况和完损状况等。楼层属于区位因素。

11. 某宗房地产在现状下持续经营的价值为 5 000 万元。假定该房地产重新装修后的价值为 6 500 万元，装修费用为 800 万元，装修期为 1 年，装修费用均匀投入，装修期间租金净损失



现值为 500 万元;如果对该房地产进行改变用途的改造,改造后的价值为 8 000 万元,改造费用为 2 160 万元,改造期为 1 年,改造费用均匀投入,改造期间租金净损失现值为 500 万元;折现率均为 10%,该地区不适合拆除重建。根据上述资料,该宗房地产的最高最佳利用应是()。

- A. 维持现状
- B. 改变用途
- C. 重新装修
- D. 重新开发

【答案】B。

【考点】最高最佳利用原则。

【解析】如果维持现状,该物业的价值为 5 000 万元;如果重新装修,更新改造后房地产的价值—更新改造的必要支出现值—装修期间净损失现值=6 500—800/(1+10%)^{0.5}—500=5 237(万元);如果改变用途,则改造后的价值—改造费用现值—改造期间净损失现值=8 000—2 160/(1+10%)^{0.5}—500=5 441(万元)。因此,根据最高最佳利用原则,此房屋应该改变用途。

12. 下列估价中,估价时点应为现在、估价对象应为未来状况的是()。

- A. 因解决估价结果异议的需要,对原估价结果进行复核估价
- B. 因保险理赔的需要,对投保房地产的价值损失进行评估
- C. 因抵押贷款的需要,对作为抵押物的在建工程进行估价
- D. 因房屋征收补偿的需要,对用于产权调换的期房进行估价

【答案】D。

【考点】估价时点、估价对象的状态。

【解析】选项 A 情况估价时点为过去,估价对象也为过去。选项 B 情况估价时点为现在,估价对象为过去。选项 C 情况估价时点和估价对象均为现在。

13. 运用成本法评估房地产抵押价值时,按谨慎原则要求,在估计房地产价格构成项目的金额可能会在一定区间波动时,应采用()的估计值。

- A. 正常
- B. 较低
- C. 平均
- D. 较高

【答案】B。

【考点】谨慎原则。

【解析】在实际估价中,如果房地产估价师面临的是不确定因素,应采取导致对抵押价值相对偏低的估计。

14. 关于市场法的说法,错误的是()。

- A. 测算结果容易被人们理解、认可、接受
- B. 测算结果有时并不一定是合理、真实的



- C. 需要估价师对当地房地产市场行情有足够的把握
D. 每个影响因素对可比实例成交价格的影响程度都可采用定量分析予以量化

【答案】D。

【考点】市场法的相关内容。

【解析】许多因素对可比实例成交价格的影响程度难以采用定量分析予以量化,主要是估价师凭其估价专业知识和经验以及对估价对象或可比实例所在地的房地产市场行情、交易习惯等的深入调查后作出判断。

15. 估价对象为一套建筑面积 90 m^2 的封闭阳台的成套住宅,其中阳台的水平投影面积为 3 m^2 。选取的某可比实例为一套建筑面积 95 m^2 的未封闭阳台的成套住宅,其中阳台的水平投影面积为 4 m^2 ,成交价格为 90 万元。若该阳台封闭,则成交价格可达到 92 万元。以该可比实例为基础估算估价对象的市场价格为()万元。
- A. 83.51
B. 85.26
C. 85.36
D. 87.16

【答案】D。

【考点】市场价格的求解。

【解析】题目中估价对象的市场价格为 $92 \times 90 / 95 = 87.16$ (万元)。

16. 为评估某估价对象 2011 年 10 月 15 日的市场价格,选取的可比实例价格情况:交易日期为 2011 年 4 月 15 日,按买卖双方约定,买方付给卖方 7 000 元/米²,交易中涉及的税费全部由卖方支付。该地区买方和卖方应缴纳的税费分别为正常交易价格的 3% 和 6%,又知最近 1 年来该地区该类房地产价格每月环比增长 0.5%,则该可比实例经修正、调整后的价格是()元/米²。
- A. 7 000
B. 7 003
C. 7 436
D. 7 670

【答案】B。

【考点】成交价格修正、调整的计算。

【解析】正常成交价格 = 买方实付金额 / (1 + 应由买方缴纳的税费比率) = $7\,000 / (1 + 3\%) = 6\,796.12$ (元/米²)。

该可比实例修正、调整后的价格 = $6\,796.12 \times (1 + 0.5\%)^6 = 7\,002.57$ (元/米²)。

17. 某年 1 月 30 日购买某房地产的价格为 1 000 美元/米²,首付款为 20%,余款半年末一次性支付,月利率为 0.6%。当年,该类房地产以美元为基准的价格平均每月比上月上涨 1%,人民币兑美元的汇率 1 月 30 日为 6.59 : 1,9 月 30 日为 6.46 : 1。下列关于该房地产价格的说法,错误的是()。
- A. 该房地产的名义交易价格为人民币 6 590 元/米²
B. 该房地产的实际交易价格为人民币 6 404 元/米²