

2013

全国房地产估价师
执业资格考试用书



机工建筑考试

房地产估价 理论与方法

考点精析及模拟题库

● 史贵镇 主编

2012 年真题 + 2 套模拟

名师指导 权威解读

实战练习 快速提高



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产估价理论与方法

考点精析及模拟题库

第7版

主 编 史贵镇
副主编 刘 娜 魏 杰 郑国玲



机械工业出版社

本书是根据房地产估价师执业资格考试的考试大纲与教材编写的考试辅导用书。编著者为环球职业教育在线房地产估价师课程的一线辅导教师。本书对考试要点进行了提炼、总结,并配有近年来考试真题解析及强化训练题库,可帮助广大考生有针对性地复习备考,提高应试能力。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与方法考点精析及模拟题库/史贵镇主编.—7版.
—北京:机械工业出版社,2013.5
全国房地产估价师执业资格考试用书
ISBN 978-7-111-42449-9

I. ①房… II. ①史… III. ①房地产价格—估价—中国—资格考试—
自学参考资料 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第097032号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:范秋涛 责任编辑:范秋涛

责任印制:乔宇

三河市国英印务有限公司印刷

2013年6月第7版第1次印刷

184mm×260mm·17印张·474千字

标准书号:ISBN 978-7-111-42449-9

定价:49.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心:(010)88361066 教材网:<http://www.cmpedu.com>

销售一部:(010)68326294 机工官网:<http://www.cmpbook.com>

销售二部:(010)88379649 机工官博:<http://weibo.com/cmp1952>

读者购书热线:(010)88379203 封面无防伪标均为盗版

前 言

一、本门考试剖析

全国房地产估价师考试自1995年9月开始,至今已考了16次(其中1997年和2000年停考)。从2002年开始,实行成绩两年滚动有效制。“房地产估价理论与方法”相对于“房地产估价案例与分析”来说,要容易一些,从历年考试通过率中也能明显看出这一点(见房地产估价师历年考试通过人数一览表)。

(一) 本门考试的特点

1. 计算题和计算工作量偏重

自2006年以来,计算题所占分值比重和计算工作量明显地加大了。不仅在最后一道计算题(20分)中加大了计算工作量,还在单选题、多选题,甚至判断题中增加了需要计算的题目。对相关知识和数学计算较生疏或者这方面不是强项的考生,可能要困难一些。

2. 需要记忆掌握的知识点较多

理论教材的编写深入浅出、通俗易懂,入门不难,但要深刻领会把握、灵活运用却很难。因此,特别强调要在理解的基础上加强记忆,一定不要死记硬背,从历年考试来看,这门考试重点考核考生对基本知识的综合运用能力和灵活掌握程度。

(二) 本门考试的难点

1. 要求考生有一定的数学推导计算能力

主要是等比数列、等差数列前 n 项求和公式,在收益计算公式推导时会用到。

2. 要求考生能够熟练使用多功能计算器

主要是对数、 X 的 Y 次方、倒数、累加、累减、连续混合计算操作等。对此,很多考生往往都不以为然:计算器谁不会用啊!但在考试中要求的是熟练使用,只有熟练使用才能节省时间,才能又快又准地做完所有试题。

二、本书亮点

亮点之一:应试指导

每章开篇的“应试指导”是全章精要所在。它是笔者根据历年考试情况,归纳总结出的考试焦点内容,建议广大考生重点关注。

亮点之二:常用计算公式

考虑到本门考试的计算题所占分值较重,本书专门对有关章节所涉及的计算公式进行了汇总,便于广大考生集中、系统记忆。

亮点之三:历年考题精析

本书第一篇的12章均有“历年考题精析”。它包含两部分内容:①“本章历年考题所占分值比例”,此部分帮助考生直观了解各章知识点在历年考试中所占分值比重,纵向了解考试的有关信息,分析考试动态,从而有针对性地分清主次,把握重点;②“历年考题精析”,此部分是对涉及本章内容的历年考题进行详细解析,帮助考生把握考试变化及本章重要考点的分布信息。通过解析,不难发现有不少考点是历年考试中多次出现的。

亮点之四:强化训练题库

本书第一篇的12章均有“强化训练题库”。所有强化练习题与考试题型完全一致,在突出重

点、难点的同时，力求通过大量习题的强化训练，帮助考生在掌握教材基本知识点、基本理论方面达到举一反三、事半功倍的效果。

亮点之五：历年考试计算题分析汇总

本书单独对历年试题中的计算题进行了汇总，并配有详细解析，这样有助于考生对历年计算题进行集中系统的学习，便于把握本门计算题考试的规律和特点，力争在分值最重的计算题部分多拿分、少失分。

亮点之六：模拟试题

本书精心设计了两套模拟试题，让考生在实战环境中快速提高应试水平和能力。据学员反馈和统计数据显示，多做模拟试题并认真进行总结分析的学员，其临场发挥水平和考试通过率普遍高于不重视模拟试题练习的学员，这也是本门课程学习及应试的一条成功经验。编著者在认真分析最新教材的基础上，严格按照考试真题的规范要求，通过对教材重要考点及知识的分析预测，精心编写了这两套模拟试题。

亮点之七：2012年考试真题

本书后附2012年的考试真题及参考答案。

三、房地产估价师历年考试通过人数一览表

房地产估价师历年考试通过人数一览表

通过人数 科目		年份										
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
四科全部通过人数		2797	5973	1543	3217	3128	1612	933	1775	2516	2221	1953
单科合格 保留 成绩 人数	房地产基本 制度与政策	1865	1223	1320	5734	3223	2178	518	2560	1893	3914	3860
	房地产开发 经营与管理	6113	4903	6346	4337	2946	3018	1042	1228	1624	2810	1054
	房地产估价 理论与方法	5474	10050	4121	3126	2796	2407	3170	2281	1452	1880	2426
	房地产估价 案例与分析	5658	5815	138	1430	1287	517	618	1047	1425	502	954

说明：1. 1993年和1994年的房地产估价师是通过认定方式产生的，分别认定了140名和206名房地产估价师，自1995年起实行全国统一考试方式产生。

2. 自2002年起，实行考试成绩两年滚动有效制，即自当年起，考生在连续两个考试年中通过全部四科考试的，即可取得房地产估价师资格证书。

3. 据中国房地产估价师与房地产经纪人学会统计，1995年9月16~17日首次举行的全国房地产估价师执业资格考试，全国共有16023人报名参加考试，其中2898人通过考试，产生了我国首批经考试取得执业资格的房地产估价师。截止到2006年，共举办了10次（1997年和2000年停考两年）全国房地产估价师执业资格考试，共有27.8万人次参加考试，3.5万人取得执业资格，近3万人注册执业，大学及以上学历24679人，占全部注册人数的85%，房地产估价行业从业人员超过25万人。

天道酬勤。希望本书能助广大考生一臂之力，衷心祝愿大家在金秋十月收获成功的喜悦和甜蜜！

由于编著者水平有限，虽然想尽力做得更好，但书中错误疏漏之处在所难免，恳请广大考生及业内专家、学者批评指正。（史贵镇老师的联系方式：laoqiang1970@163.com）

目 录

前言

第一篇 考点精析及强化训练题库

第一章 房地产估价概述	1
一、应试指导	1
二、历年考题精析	3
三、强化训练题库	9
四、强化训练题库答案及解析	16
第二章 房地产及其描述	18
一、应试指导	18
二、常用计算公式	19
三、历年考题精析	20
四、强化训练题库	24
五、强化训练题库答案及解析	31
第三章 房地产价格和价值	33
一、应试指导	33
二、常用计算公式	35
三、历年考题精析	36
四、强化训练题库	43
五、强化训练题库答案及解析	52
第四章 房地产价格影响因素	55
一、应试指导	55
二、常用计算公式	57
三、历年考题精析	57
四、强化训练题库	62
五、强化训练题库答案及解析	68
第五章 房地产估价原则	70
一、应试指导	70
二、历年考题精析	71
三、强化训练题库	76
四、强化训练题库答案及解析	82
第六章 市场法及其运用	84
一、应试指导	84
二、常用计算公式	85
三、本章单位换算	87
四、历年考题精析	87

五、强化训练题库	97
六、强化训练题库答案及解析	104
第七章 收益法及其运用	107
一、应试指导	107
二、常用计算公式	109
三、历年考题精析	112
四、强化训练题库	121
五、强化训练题库答案及解析	131
第八章 成本法及其运用	137
一、应试指导	137
二、常用计算公式	140
三、本章相关资料	141
四、历年考题精析	142
五、强化训练题库	149
六、强化训练题库答案及解析	159
第九章 假设开发法及其运用	162
一、应试指导	162
二、常用计算公式	163
三、历年考题精析	164
四、强化训练题库	170
五、强化训练题库答案及解析	175
第十章 长期趋势法及其运用	177
一、应试指导	177
二、常用计算公式	177
三、历年考题精析	178
四、强化训练题库	182
五、强化训练题库答案及解析	185
第十一章 地价评估与地价分摊	187
一、应试指导	187
二、常用计算公式	187
三、历年考题精析	190
四、强化训练题库	197
五、强化训练题库答案及解析	201
第十二章 房地产估价程序	203
一、应试指导	203

二、历年考题精析	204	二、模拟试题	233
三、强化训练题库	208	模拟试题一	233
四、强化训练题库答案及解析	214	模拟试题二	242
第二篇 计算题分析、模拟试题		三、2012 年房地产估价理论与方法考试	
 及 2012 年真题		真题	253
一、历年考试计算题分析汇总	216		

第一篇 考点精析及强化训练题库

第一章 房地产估价概述

一、应试指导

(一) 本章历年考试焦点

1. 房地产估价的特点或本质(共5点),每年必考考点,单项选择题、多项选择题和判断题都有涉及,其中2012年、2008年、2007年考题基本相同。2012年新增考点是关于鉴证性估价。

2. 专业估价存在的基本前提是独一无二和价值量大,只有同时具有这两种特性,才真正需要估价。2011年的多项选择题和2005年判断题考查的是同一知识点。

3. 房地产估价要素是历年考试必考考点,在本项内容的学习中可结合本书第十二章房地产估价程序来学习,需要注意的是:

(1) 估价目的是龙头,一个估价项目只有一个估价目的。如果是为房屋征收目的估价的,则不考虑房屋租赁因素的影响,应视为无租约限制的房屋来估价;如果是为房地产买卖、抵押目的评估有租约限制的房地产,就要考虑租赁合同约定的租金与市场租金差异的影响。这是2012年和2010年考点。

(2) 估价委托人可能是也可能不是估价对象权利人、估价利害关系人、估价报告使用人,估价对象权利人一般是估价利害关系人,但可能是也可能不是委托人、估价报告使用人。比如,在房屋征收估价中,委托人一般是房屋征收部门,房屋征收部门和被征收人都是估价利害关系人;在抵押估价中,委托人可能是非房屋所有权人和建设用地使用权人的贷款人,也可能是以其房地产抵押的借款人,他们都是估价利害关系人,估价报告使用人是贷款人;在人民法院拍卖估价中,人民法院是估价委托人和报告使用人,但不是估价对象权利人,也不是估价利害关系人。

(3) 估价对象由委托人和估价目的双重决定的。

(4) 估价原则中要注意的是评估在用价值不适用最高最佳利用原则,评估抵押价值还应遵循谨慎原则。

4. 房地产估价师职业道德,2011年、2010年、2008年考试考点。

5. 专业估价的特点是2012年、2010年、2009年和2007年考点,其中,2012年和2010年考题相同。

6. 房地产损害赔偿估价中的计算是2011年版教材新增加的内容,是2012年和2011年考点,其中,2012年考点与教材例题类同。

7. 需要评估房地产抵押价值的6种类型中“处置抵押房地产估价”评估的是房地产市场价值。

这是教材中的难点，也是考试考点。

8. 关于人民法院确定的保留价，2011年版教材有变动，拍卖财产经过评估的，评估价即为第一次拍卖的保留价；未做评估的，保留价由人民法院参照市价确定，并应当征询当事人的意见。

9. 估价假设的作用是2012年新增考点。

(二) 本章疑难问题解析

1. 【2009年试题】下列经济活动中，需要评估房地产抵押价值的是（ ）。

- A. 增加抵押贷款（2011年教材删掉）
- B. 抵押期间对抵押房地产进行动态监测
- C. 抵押贷款到期后需继续以该房地产抵押贷款
- D. 处置抵押房地产
- E. 租赁抵押房地产

答案：ABC

解析：D选项，处置抵押房地产估价评估的是房地产的市场价值，房地产抵押价值是非市场价值，与题意不符；E选项，租赁抵押房地产是评估房地产的租赁价格，也不是房地产抵押价值的范畴。

2. 【2008年试题】某夫妻共有一套成本价购买的房改房，现因离婚申请法院裁定财产分割。法院委托评估该套房改房的价格，则合理的评估价格是（ ）。

- A. 该房改房现时上市交易的正常价格扣除出让方应缴纳的土地使用权出让金
- B. 该房改房现时上市交易的正常价格
- C. 现时该房屋的房改成本价
- D. 当时该房屋的房改成本价

答案：B

解析：此题出的不够严谨。因为各地对成本价房改房上市交易的规定不尽相同。有的城市规定此类房屋限制2年后才允许上市；有的城市规定可以直接上市，但要产权人缴纳市价1%的土地使用权出让金；有的城市规定由买受人补缴土地使用权出让金；有的城市规定更细，如果是划拨土地则补缴土地使用权出让金，如果是出让土地，则不需要交纳，这类房屋的土地来源可能是划拨也可能是出让。

3. 问：租赁价格和租赁权价格的含义？

答：房租（广义）= 房地产租赁价格（简称租金）≠ 出租人权益价格，土地租赁价格 = 土地租金（简称地租），承租人权益价格 = 租赁权价格，出租人权益价值 = 无租约限制价值 - 承租人权益价值。这几组概念综合了教材第一、二、三章的相关内容。

4. 关于被征收房屋价值

(1) 被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

(2) 被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。不考虑租赁因素的影响，是指评估被征收房屋无租约限制的价值；不考虑抵押、查封因素的影响，是指评估价值中不扣除被征收房屋已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款和其他法定优先受偿款。

(3) 被征收房屋室内装修装饰的补偿金额原则上由征收当事人协商确定，如果协商不成的，可以通过委托评估确定；“被征收房屋室内装修装饰的补偿金额由征收当事人协商确定或者通过委

托评估确定”的说法是错误的。

(4) 期房产权调换差价 = 被征收房屋价值 - 用于产权调换房屋价值。

二、历年考题精析

【本章历年考题所占分值比例】

本章历年考题所占分值比例

年份	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
分值	7	8	2	8	5	8	9	9	9

(一) 单项选择题

1. 关于房地产估价的特点或本质的说法, 正确的是 ()。(2012 年试题)

- A. 房地产估价是评估房地产的价格而不是价值
- B. 房地产估价是模拟市场定价而不是代替市场定价
- C. 房地产估价是一种价格保证而不是仅提供参考意见
- D. 房地产估价有误差且不能把误差控制在合理范围内

答案: B

2. 下列房地产估价活动中, 不属于鉴证性估价的是 ()。(2012 年试题)

- A. 为人民法院强制拍卖房地产确定保留价提供参考
- B. 为房地产损害双方当事人确定赔偿金额提供参考
- C. 为上市公司涉及房地产的关联交易确定交易价格提供参考
- D. 为房地产开发企业在建设用地使用权指标出让中确定投标报价提供参考

答案: D

解析: 房地产估价根据提供的专业意见的用途和作用, 可以分为两种不同的性质: 鉴证性估价和咨询性估价。鉴证性估价或称证据性估价、公证性估价, 该估价报告具有“公共产品性质”; 咨询性估价, 该估价报告是一种“私人产品”。在这两种性质估价中, 估价机构和估价师都要承担一定的法律责任, 但鉴证性估价承担的法律责任一般要大于咨询性估价承担的法律责任。

3. 某住宅楼因邻近施工项目而出现基础不均匀沉降, 该住宅楼总建筑面积 10000m²。共有 100 套住房, 有 100 户居民。经评估, 该住宅楼在未受损情况下的市场价格为 5000 元/m², 平均每套住房的市场租金为 1500 元/月, 在受损情况下的市场价格为 4500 元/m²; 如果对该住宅楼进行修复, 恢复工程费为 150 万元, 并需居民搬迁和在外临时安置 6 个月, 搬迁费平均每户每次 1300 元; 该住宅楼修复后, 会因曾受损而导致心理减价 5%, 关于该住宅楼修复和损害赔偿的说法, 正确的是 ()。(2012 年试题)

- A. 该损害在经济上是可修复的
- B. 修复所能带来的价值增加额为 500 万元
- C. 该住宅楼在不修复情况下的价值减损额为 500 万元
- D. 在不修复情况下平均应给予每户的赔偿金额为 6.5 万元

答案: B

解析: (1) 修复的各项必要费用, 包括修复工程费、搬迁费和临时安置费, 即: $150 + 0.13 \times 2 \times 100 + 0.15 \times 6 \times 100 = 266$ (万元)

(2) 修复所能带来的价值增加额, 为修复后与修复前的市场价格之差, 即

$$[5000 \times (1 - 5\%) - 4500] \times 10000 = 250.00 \text{ (万元)}$$

该损害在经济上是否可修复, 是看修复的必要费用是否小于或等于修复所能带来的价值增加额。如果修复的必要费用小于或等于修复所能带来的价值增加额, 则在经济上是可修复的; 反之, 在经济上是不可修复的。

因为修复的各项必要费用 266 万元大于修复所能带来的价值增加额 250 万元, 所以该损害在经济上是不可修复的。

(3) 该住宅楼在不修复情况下的价值减损额, 为未受损状况下与受损状况下的市场价格之差, 即

$$(5000 - 4500) \times 10000 = 500.00 \text{ (万元)}$$

(4) 如果由损害方修复, 则损害方除修复外, 平均还应给予每户的赔偿金额包括搬迁费、临时安置费和修复后的价值减损额, 或者总损失额减去修复工程费后的余额, 即

$$0.13 \times 2 + 0.15 \times 6 + 0.5 \times 5\% \times 10000 \div 100 = 0.26 + 0.9 + 2.5 = 3.66 \text{ (万元)}$$

4. 关于房地产估价误差的说法, 错误的是 ()。(2011 年试题)

- A. 判断评估价值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, 可用一般物理测量的误差标准来要求估价误差标准
- C. 所有评估价值都有误差, 可以说所有评估价值都是近似值
- D. 估价误差应有一定限度, 因此需要确定合理误差范围

答案: B

解析: 不能用一般物理测量的误差标准来要求估价的误差标准, 前者要严于后者。

5. 某套住宅月有效毛收入为 3000 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, 需重新装修。预计重新装修费等费用 50000 元, 在装修前 3 个月内均匀投入, 装修完成后放置 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损失为 () 万元。(2011 年试题)

- A. 49627
- B. 57647
- C. 65548
- D. 65920

答案: C

解析: 估价时点为开始装修之时。

$$(1) \text{ 装修期间及装修完成后放置 3 个月的租金损失} = 2700 \text{ 元} / 0.5\% \times [1 - 1 / (1 + 0.5\%)^6] = 15920.24 \text{ 元}$$

$$(2) \text{ 装修费用} = 50000 \text{ 元} / (1 + 0.5\%)^{1.5} = 49627.33 \text{ 元}$$

$$\text{该住宅因被水淹造成的损失} = (1) + (2) = 15920.24 \text{ 元} + 49627.33 \text{ 元} = 65547.57 \text{ 元}$$

6. 关于确定估价时点与得出评估价值先后次序的说法, 正确的是 ()。(2011 年试题)

- A. 确定估价时点在前, 得出评估价值在后
- B. 得出评估价值在前, 确定估价时点在后
- C. 确定估价时点与得出评估价值同时进行
- D. 确定估价时点与得出评估价值无先后表示, 谁先谁后都可以

答案: A

7. 下列房地产估价相关活动中, 属于传统价值评估业务范畴的是 ()。(2010 年试题)

- A. 高层建筑地价分摊
- B. 房地产投资价值评估
- C. 因环境污染导致的房地产价值减损评估
- D. 城市房屋拆迁中的停业损失评估

答案: B

解析：房地产估价师和房地产估价机构除了从事传统价值评估业务（即为了各种估价目的，对各种房地产的各种价值进行评估），还经常从事房地产价值评估相关业务和房地产咨询业务，如房地产价值分配业务、房地产价值减损评估业务、房地产价值提升评估业务、相关经济损失评估业务和房地产咨询业务。

8. 从科学且具有可操作性上看，能够用于判断一个评估价值的误差大小或者准确性的是（ ）。(2010 年试题)

- A. 估价对象的真实价值
B. 估价对象的重置价格
C. 估价对象的实际成交价格
D. 合格估价师的重新估价结果

答案：D

解析：判断一个评估价值的误差大小或准确性，理论上是将该评估价值与真实价值进行比较，实际中是将它与合格估价师的重新估价结果进行比较。

9. 一个估价项目中的估价时点，本质上是由（ ）决定的。(2010 年试题)

- A. 估价委托合同签订时间
B. 估价目的
C. 实地查勘估价对象的时间
D. 委托人意愿

答案：B

解析：估价时点是不可以随意确定的，应当根据估价目的来确定。估价时点从本质上讲既不是由委托人决定的，也不是由估价师决定的，而是由估价目的决定的。

10. 一个估价项目中的估价目的，本质上是由（ ）决定的。(2009 年试题)

- A. 估价机构
B. 估价师
C. 估价报告使用者
D. 估价委托人的估价需要

答案：D

11. 一个估价项目中的价值类型，本质上是由（ ）决定的。(2009 年试题)

- A. 估价委托人
B. 估价师
C. 估价目的
D. 估价对象

答案：C

解析：价值类型不是可以随意确定的，而应根据估价目的来确定。

12. 下列经济活动中，不需要进行房地产估价的是（ ）。(2009 年试题)

- A. 了解某宗房地产的出租人权益价值
B. 了解某企业包括房地产及特许经营权等在内的企业价值
C. 了解某地区地震后房地产价值的变化
D. 了解某宗房地产的应缴纳城镇土地使用税额

答案：D

解析：耕地占用税和城镇土地使用税因按面积和税额标准征收，不需要房地产估价提供服务。

13. 李某购买的商品房交付后，经检测室内空气质量不符合国家标准。预计李某治理空气污染的费用为 5000 元，并延迟入住 3 个月。当地类似商品房的月有效毛租金为 3000 元，运营费用占有效毛租金的 15%。若月报酬率为 0.5%，则室内空气质量不符合国家标准给李某造成的损失为（ ）元。(2009 年试题)

- A. 5000
B. 12574
C. 12650
D. 13911

答案：B

解析： $5000 \text{ 元} + 3000 \text{ 元} \times 85\% / 0.5\% \times [1 - 1 / (1 + 0.5\%)^3] = 12574 \text{ 元}$ 。

14. 下列关于房地产估价本质的表述中，错误的是（ ）。(2008 年试题)

- A. 房地产估价是模拟市场定价而不是替代市场定价
- B. 房地产估价是提供价值意见而不是作价格保证
- C. 房地产估价会有误差且难以控制
- D. 房地产估价是评估房地产的价值而不是价格

答案：C

15. 下列房地产估价原则中适用于房地产抵押估价，不适用于拆迁补偿估价的是（ ）。(2008 年试题)

- A. 最高最佳使用原则
- B. 合法原则
- C. 替代原则
- D. 谨慎原则

答案：D

16. 拍卖抵押房地产时，抵押合同签订后该土地上新增房屋与抵押财产一同拍卖的，对拍卖新增房屋所得（ ）。(2008 年试题)

- A. 抵押人无权优先受偿
- B. 抵押人有权对全部房地产优先受偿
- C. 抵押权人有权优先受偿
- D. 抵押权人无权优先受偿

答案：D

17. 不同的房地产估价师对同一估价对象在同一估价目的、同一估价时点下的评估价值通常不完全相同，这主要是因为（ ）。(2007 年试题)

- A. 掌握的有关信息不同
- B. 作出的估价师声明不同
- C. 估价对象状况不同
- D. 委托人不同

答案：A

18. 某市于 2005 年对市中心一平房区进行拆迁改造，该市 2000 年出台的城市房屋拆迁补偿指导价格在该区为 4000 元/m²，并且一直没有变动；2005 年该区同类建筑物的重置成本达到 2000 元/m²，房地产市场交易价格为 6000 元/m²；重新规划后，开发商开发的该区商品房售价预计为 9000 元/m²；则最合理的拆迁补偿价格应以（ ）元/m² 为基础进行修正。(2005 年试题)

- A. 4000
- B. 5000
- C. 6000
- D. 9000

答案：C

解析：根据我国《城市房屋拆迁管理条例》中的规定，应以房地产市场评估价格确定货币补偿的金额。

(二) 多项选择题

1. 在估价报告中合理且有依据地说明估价假设，其主要作用有（ ）。(2012 年试题)

- A. 规避估价风险
- B. 保护估价师和估价机构
- C. 使评估价值更接近实际成交价格
- D. 告知和提醒估价报告使用人注意有关事项
- E. 使委托人能得到其预期的估价结果

答案：ABD

2. 下列估价目的中，对已出租的房地产应考虑租约影响的有（ ）。(2012 年试题)

- A. 房地产抵押估价
- B. 房屋征收评估
- C. 房地产转让估价
- D. 房地产火灾保险估价
- E. 房地产司法拍卖估价

答案：AC

解析：如果是为房地产买卖、抵押目的评估有租约限制的房地产价值，就应考虑租赁合同约定

的租金（简称合同租金、租约租金）与市场租金差异的影响。但如果是为房屋征收目的而估价，则不考虑房屋租赁因素的影响，应视为无租约限制的房屋来估价。

3. 下列房地产特性中，决定房地产需要专业估价的特性有（ ）。(2011年、2005年试题)
- A. 独一无二 B. 寿命长久 C. 供给有限 D. 价值量大
E. 保值增值

答案：AD

4. 下列房地产估价活动中，不符合职业道德行为的有（ ）。(2011年试题)
- A. 某估价机构承接了该机构某股东财产的司法鉴定评估
B. 某估价机构在承接估价业务时，涉及特殊构筑物估价，主动聘请有关专家提供帮助
C. 某估价机构把在估价工作中需要了解的估价委托人的商业资料提供给房地产估价行业组织检查
D. 估价委托人对估价结果提出了明确要求，由于时间紧，加上估价业务简单，某估价机构按其要求完成了估价
E. 某估价师临时接到出差任务，实际负责估价业务的估价人员以该估价师名义在估价报告上签字后提交估价报告

答案：ADE

解析：对于 A 选项，估价机构对于有利害关系或利益冲突的要回避；对于 D 选项，估价师要坚持独立、客观、公正原则进行估价；E 选项，不得允许他人使用自己的名义在估价的报告上签字、盖章。

5. 下列关于房地产估价本质的说法，正确的有（ ）。(2010年试题)
- A. 房地产估价是评估房地产的价值而不是价格
B. 房地产估价是替相关当事人为房地产定价
C. 房地产估价是为委托人提供价格保证
D. 房地产估价会有误差，但误差应在合理范围内
E. 房地产估价既是一门科学也是一门艺术

答案：ADE

解析：这道题考查的是房地产估价本质的 5 点认识。B 项错在房地产估价是模拟市场定价而不是替代相关当事人为房地产定价；C 项错在房地产估价是提供价值意见而不是提供价格保证。

6. 对部分或全部超出了自己专业胜任能力的估价项目，估价师合理的处理方式有（ ）。(2010年试题)

- A. 放弃这个项目
B. 努力学习，边学边干
C. 埋头苦干，克服困难完成项目
D. 找别人完成项目，签自己的名
E. 对自己不能胜任的部分工作，主动请有关专家提供专业帮助

答案：AE

7. 下列法律法规和标准中，应作为城市房屋拆迁估价依据的有（ ）。(2008年试题)
- A. 中华人民共和国物权法
B. 中华人民共和国城市房地产管理法
C. 城市房地产开发经营管理条例
D. 房地产估价规范

E. 城市房屋拆迁估价指导意见

答案：ABD

解析：城市房屋拆迁估价指导意见不是法律法规，也不是标准，只是一个部门规范性文件，虽然它是城市房屋拆迁的重要依据之一，但不符合题意。另外，2011年教材已将城市房屋拆迁估价修订为国有土地上房屋征收估价，城市房屋拆迁估价指导意见已过时。

8. 下列关于房地产估价人员应遵守的职业道德的表述中，正确的有（ ）。(2008年试题)

- A. 诚实正直，公正执业
- B. 为了提高业务水平，可以接受超过自己专业能力的估价项目
- C. 未经委托人的书面许可，不得将委托人的文件资料擅自公开
- D. 应执行政府规定的收费标准，只能适当收取额外的费用
- E. 不得以估价者的身份在非自己评估的估价报告上签字、盖章

答案：ACE

9. 与非专业估价相比，专业估价的特点有（ ）。(2007年试题)

- A. 是一种专业意见
- B. 估计价格或价值
- C. 实行有偿服务
- D. 承担法律责任
- E. 估价作业日期长

答案：ACD

(三) 判断题

1. 不同房地产的变现能力不同，房地产的变现能力与其通用性、独立使用性、可分割转让性等有关。() (2012年试题)

答案：√

2. 在房屋征收评估中，委托人一般是房屋征收部门，是评估报告使用人，被征收人是评估报告使用人或估价关系利害关系人。() (2011年试题)

答案：×

解析：在房屋征收估价中，委托人一般是房屋征收部门，房屋征收部门和被征收人都是估价利害关系人，也是估价报告使用人。

3. 除独立、客观、公正原则外，评估房地产的在用价值时，应遵循合法原则、估价时点原则、替代原则和最高最佳使用原则。() (2011年试题)

答案：×

解析：评估房地产的在用价值时，不适用最高最佳利用原则。

4. 对于有租约限制的房地产，如果是为城市房屋拆迁补偿目的而进行估价，不必考虑房屋租约的影响，应视为无租约限制的房地产进行估价。() (2010年试题)

答案：√

解析：2011年教材将房屋拆迁补偿目的修订为房屋征收目的。

5. 在房地产估价中，只能评估不包含无形资产的房地产价值。() (2010年试题)

答案：×

解析：房地产估价通常还包含房地产以外的其他资产，如家具、电器、货架、机器设备等的价值，甚至包含特许经营权、商誉、客户基础、员工队伍、债权债务等的价值。

6. 在城市房屋拆迁中，如果被拆迁房屋的市场租金与市场租金差异较大，则在估价时应考虑此因素。() (2009年试题) (2011年教材将房屋拆迁修订为房屋征收)

答案：×

解析：为房屋征收目的的估价，不考虑房屋租赁因素的影响，应视为无租约限制的房屋来估价。

7. 在任何时候，估价委托人既是估价报告使用者，又是估价利害关系人。() (2008 年试题)

答案：×

解析：估价委托人不一定是估价对象权利人或估价报告使用者。如在人民法院拍卖房地产估价中，人民法院是估价委托人和报告使用者，但不是估价对象权利人，也不是估价对象利害关系人。

8. 某注册房地产估价师拟购买 A 市 C 区的一套多层住房，该估价师根据自己对该套住房实物、权益、区位等的勘察、分析，运用适当方法对该套住房进行了估价，并最终以接近于评估价值的价格成交。该估价师对该住房的估价是专业房地产估价。() (2007 年试题)

答案：×

9. 一般来说，不宜直接使用实际成交价格来判断估价结果的准确性。() (2007 年试题)

答案：√

三、强化训练题库

(一) 单项选择题(每题 1 分。每题的备选答案中只有一个最符合题意)

1. 房地产现今不仅是一种重要的资源和财产、生产要素或生活必需品，而且是一种商品和资产，成为()的主要对象。
 - A. 交易
 - B. 交易和投资
 - C. 交换
 - D. 投资
2. () 由委托人和估价目的双重决定。
 - A. 估价要素
 - B. 估价时点
 - C. 估价对象
 - D. 价值类型
3. 下列关于房地产估价机构和估价师评估出的价值表述中，正确的是()。
 - A. 应是可以实现的价值
 - B. 是提供价值意见而不是作价格保证
 - C. 对委托人的价格保证
 - D. 为委托人争取最大的利益
4. 在英国和其他英联邦国家，在估价委托人起诉估价师的法庭诉讼中，法官使用的误差范围通常是()。
 - A. ±15%
 - B. ±10%
 - C. 对于难度很大的估价业务可放宽至 ±25%
 - D. 有时可放宽至 ±20%
5. 关于征收和征用，下列说法正确的是()。
 - A. 征收的实质主要是所有权的改变，不存在返还的问题
 - B. 征用的实质只是使用权的改变，被征用的房地产使用后，应当返还被征用人，可以不予补偿
 - C. 征用的实质是一种临时使用房地产的行为
 - D. 征收是无偿的，征用是有偿的
6. 除了耕地占用税和() 应按面积和税额标准征收不需要房地产估价提供有关服务之外，其他我国现行的房地产税收和与房地产相关的税收都需要房地产估价提供有关服务。
 - A. 房产税
 - B. 土地增值税
 - C. 城镇土地使用税
 - D. 契税

7. 房地产估价从某种意义上讲是（ ）房地产的价值。
 A. 发明 B. 发现 C. 创造 D. 确定
8. 下列关于房地产估价本质的表述中，错误的是（ ）。
 A. 房地产估价是模拟市场定价而不是替代市场定价
 B. 房地产估价是提供价值意见而不是作价格保证
 C. 房地产估价会有误差而且不能有误差范围限制
 D. 房地产估价是评估房地产的价值而不是价格
9. 房地产估价专业意见的作用可分为性质不同的两类：（ ）。
 A. 一是咨询性估价或参考性估价，二是法律性估价或证据性估价
 B. 一是了解性估价或咨询性估价，二是鉴证性估价或证据性估价
 C. 一是鉴证性估价或证据性估价，二是咨询性估价或参考性估价
 D. 一是咨询性估价或参考性估价，二是鉴证性估价或法律性估价
10. 因规划修改、污染、工程质量缺陷等导致的房地产价值减损评估属于（ ）。
 A. 灾害调查评估 B. 规划实施情况评估
 C. 房地产评估 D. 相关经济损失评估
11. 房地产需要专业估价的基本条件是房地产具有（ ）的特性。
 A. 独一无二和供给有限 B. 独一无二和价值量大
 C. 流动性差和价值量大 D. 不可移动和用途多样
12. 待开发的土地一般不适用（ ）来估价。
 A. 市场法 B. 收益法
 C. 成本法 D. 假设开发法
13. 不同的房地产估价师对同一估价对象在同一估价目的、同一估价时点下的评估价值通常不完全相同，这主要是因为（ ）。
 A. 掌握的有关信息不同 B. 作出的估价师声明不同
 C. 估价对象状况不同 D. 委托人不同
14. 为国有土地上房屋征收目的而进行的估价，对于房屋租赁的影响，应（ ）。
 A. 视为无租约限制的房地产来估价 B. 视为有租约限制的房地产来估价
 C. 考虑房屋租赁者的意见 D. 视其租约租金与市场租金的差异大小而定
15. 房地产估价的最高行为准则是（ ）。
 A. 估价时点原则 B. 合法原则
 C. 独立、客观、公正 D. 谨慎原则
16. 估价程序是指完成一个估价项目所需要做的各项工作按照它们之间的内在联系排列出的先后次序。房地产估价的基本程序包括以下几个方面，排序正确的是（ ）。①获取估价业务；②受理估价委托；③制订估价作业方案；④搜集估价所需资料；⑤实地查勘估价对象；⑥求取估价对象价值；⑦撰写估价报告；⑧审核估价报告；⑨交付估价报告；⑩估价资料归档。
 A. ①②④③⑤⑥⑦⑧⑨⑩ B. ①②③⑤④⑥⑦⑧⑨⑩
 C. ②①③④⑤⑥⑧⑦⑨⑩ D. ①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
17. 在房地产估价要素中，（ ）限制了估价报告的用途。
 A. 估价原则 B. 估价时点 C. 估价目的 D. 估价对象
18. 在人民法院委托的房地产估价拍卖中，人民法院是（ ）。
 A. 估价利害关系人 B. 估价对象权利人