

考试大纲 重要考点 典型答疑 例题解析 练习题 模拟试题

2009  
年版

根据2009年最新考试大纲编写



全国房地产估价师执业资格考试精讲

# 房地产 估价理论与方法 考前突破

环球职业教育在线 编

中国建筑工业出版社



全国房地产估价师执业资格考试精讲

# 房地产估价理论与方法考前突破

(2009 年版)

环球职业教育在线 编  
黄建纲 主 编  
黄建新 王延玲 高颖莉 副主编

中国建筑工业出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与方法考前突破(2009年版)/  
黄建纲主编. —北京:中国建筑工业出版社,2009

全国房地产估价师执业资格考试精讲  
ISBN 978-7-112-10950-0

I. 房… II. 黄… III. 房地产—价格—评估—中国—资  
格考核—自学参考资料 IV. F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第069663号

本书是房地产估价师执业资格考试《房地产估价理论与方法》课程的应考  
复习必备参考书。

本书是以最新考试大纲和辅导教材为基础编写的,按照教材的章节顺序,每  
章均分为考试大纲、重要考点、典型答疑、例题分析和练习题,并附有练习题答  
案。最后提供了4套模拟试题以便考生检测复习效果。

本辅导书题量大,内容丰富,难易程度适中,紧扣教材内容,有助于考生抓住  
重点、理解难点、记住考点,强化理解记忆,提高考试通过率。

\* \* \*

责任编辑:封毅

责任校对:兰曼利 王雪竹

本书附配套资料,下载地址如下:

[www.cabp.com.cn/td/cabp15878.rar](http://www.cabp.com.cn/td/cabp15878.rar)

## 全国房地产估价师执业资格考试精讲 房地产估价理论与方法考前突破

(2009年版)

环球职业教育在线 编

黄建纲 主编

黄建新 王延玲 高颖莉 副主编

\*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京千辰公司制版

北京凯通印刷厂印刷

\*

开本:787×1092毫米 1/16 印张:16 $\frac{3}{4}$  字数:407千字

2009年6月第一版 2009年6月第一次印刷

定价:36.00元(附网络下载)

ISBN 978-7-112-10950-0

(18195)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

## 本书编委会

编委会主任 王双增

编委会副主任 何 利 曹 青 王 颖

策 划 人 赵 林

### 编委会成员

黑敬祥 史贵镇 黄建纲 陈浩博 宋军生

李少青 郭 涛 左志敏 黄建新 王延玲

高颖莉 邓成义 何云涛 潘天泉

### 其他编写人员

石利革 赵建霞 刘书粉 武如华 王青兰

宋九龙 梁庆久 陈振蕊 李云峰 王 丽

贾彦芳 苏晓梅 陈利珍

## 总 序

为帮助广大考生掌握全国房地产估价师执业资格考试四门课程的学习方法和应试技巧,深刻理解教材内容,顺利通过考试,环球职业教育在线组织教师、专家,按照《全国房地产估价师执业资格考试大纲》2009 要求和指定教材,编写了《房地产估价师执业资格考试精讲》丛书。该丛书共包括《房地产基本制度与政策(含相关知识)考前突破》、《房地产开发经营与管理考前突破》、《房地产估价理论与方法考前突破》、《房地产估价案例与分析考前突破》四本分册。

本套丛书的作者都是多年从事房地产估价师执业资格考试辅导,教学经验丰富的专家、学者,有的还参加过房地产估价师执业资格考试阅卷工作,他们对房地产估价师执业资格考试教材吃得透,对考点抓得准。

本套丛书的组织者——环球职业教育在线([www.edu24ol.com](http://www.edu24ol.com))是环球天下教育集团旗下专业从事网络教育的网校,目前国内职业培训类最大的网络教育机构之一,已培训学员数十万人次。网校拥有包括工程建筑、财会、经贸、外语、医药卫生、高教自考六大类数十个当前热门的资格考试培训项目,开设课程达三百多个。网校自成立以来,一直坚持“以学员为中心、以课程质量为核心”的宗旨为广大考生提供全面的考试信息,同时整合北京、天津等城市优秀的师资资源,凭借先进便捷的技术平台为学员提供一流的教学课程和服务,连续四年被评为“全国十佳网络教育机构”,深受广大学员、考生的好评。

本套丛书自出版以来深受广大应试者的欢迎和喜爱,尤其是重要考点和典型答疑,很多考生反馈对复习应考帮助很大。今年作者一方面根据 2009 年房地产估价师考试大纲和教材对相应内容进行调整,另一方面也根据环球职业教育在线的网络教学实际,结合学员反馈的理解和认识上的疑问进行收集和整合,认真修改和完善了丛书内容。尤其是典型答疑新增加了很多内容,对练习题也进行了扩容。修改后的丛书在突出重点难点、准确解答疑点、强化实战训练的同时,兼顾各学科的系统性,对于广大从事房地产估价业务的估价人员及房地产估价师考试应试人员深入学习每门教材内容、准确领会大纲和教材要求、掌握各科重点和难点,富有切实的指导意义。

本丛书在编写安排上,力求适合广大应考自学者学习特点。指导性强,信息量大(考生可根据自己的情况有选择地学习);习题丰富(几乎覆盖了可能出的考点);实用价值高。各分册的前言部分,从整体上提示应试者如何学习这门课程,自学和应考中应注意的一些问题以及试卷结构、近年考试分析等,是学习本门课程的指导意见。考试大纲和重要考点,凝冻了考生应掌握的主要知识点。典型答疑,是编者根据网校学员在学习中所提的具体问题提炼而成,具有较强的指导性和针对性。各章还精选了大量的例题分析和练习题,供应试者实战练习、自我测试,是检验应试者对教材内容全面掌握及培养应考能力的

载体。特别是《房地产基本制度与政策（含相关知识）考前突破》每章均精选若干道综合分析题；《房地产估价案例与分析考前突破》精选了大量的估价案例作为训练的题型，这些都是其他考试辅导物所不具备的。

本丛书严格按照中国房地产估价师及房地产经纪人学会审定的考试大纲和指定教材内容进行编写，每册辅导书中典型例题、练习题与考试命题的题型形式相一致，在突出重点难点、准确答疑的同时，力求在掌握教材的基本知识、基本理论上达到事半功倍。我们相信本丛书的再版，定能帮助参加房地产估价师执业资格考试的学员做好充分的考前准备，满怀信心地参加考试。

由于编写时间紧，书中疏漏之处在所难免，望考生能提出宝贵意见，以便我们再版修订时参考。

一分耕耘，一分收获。祝所有参加房地产估价师考试的朋友，通过本丛书的巩固学习，能取得优异成绩，顺利通过考试！

本书编委会  
2009年6月

# 前 言

《房地产估价理论与方法》是与实际估价工作联系最密切的一门课,由于其估价实务性强,所以这门课更容易引起考生的兴趣。该教材的特点是:(1)内容涵盖面宽。小到具体的概念的定义,大到理论与方法的诠释,几乎每句话都可以作为一个出题点在考试中出现。(2)可操作性强。对几大评估方法从理论到公式都作了详尽的介绍,可谓一本估价实务工具书。(3)章节分类合理。教材将需要理解、记忆、分析计算的内容进行了合理的归纳分类,使三者有机地融为一体。由于《房地产估价理论与方法》有关内容专业性、理论性较强,要很好地掌握这门课确实不易,所以在历届考试中,这门课的通过率一直不是很高,这反映了考生对如何学好《房地产估价理论与方法》这门课缺乏充分的思想认识,做题训练不足。总的来看,考生在学习方法上普遍存在以下误区:一是重计算轻理论。对计算题是百练不厌,而对于概念和理论性的东西则一问三不知,这种学习方法对于提高考试成绩不会有好的帮助。二是偏难题轻易题。有的考生专捡难度大的题做,对容易的题不屑一顾,往往检验不出对所学内容的掌握程度,最后导致简单的题做不出来,难的更不会,在考试时抓瞎。三是弃教材重辅导。有些考生不注重看教材,总想走捷径,将教材扔到一边,偏重于看辅导书,往往造成理论基础不牢固。其实,考试离不开教材,试题中几乎所有内容都来自课本,所以考生务必要将熟读教材作为学习的根本,理解的记住,不理解的也要记住,因为考生学习的目的就是为考试,不是为了搞理论研究。

特从以下三个方面,对应试复习《房地产估价理论与方法》的方法,提出指导性的分析和提示。

## 一、题型分析

从最近两年的考试题型来看,基本固定为四类题型:单项选择题、多项选择题、判断题、计算题。从题量分布上来看,单项选择题占 52%,多项选择题占 22%,判断题占 22%,计算题占 4%;从分值分布上来看,单项选择题占 35%,多项选择题占 30%,判断题占 15%,计算题占 20%。计算题减少为两道题,但却增加了单选题的数量,从这一变化可以看出,出题者将侧重点放在考察考生对基础性理论知识的掌握程度上。

## 二、答题技巧

1. 单项选择题:在该类题型当中,计算题占的比重不大,大多数属于记忆性和理解性的题目,所以考试时,考生对于有把握的题不要耽搁时间,要果断下笔,以争取更多的答题时间。对于把握不大的题,要运用排除法将不符合要求的选项排除掉,留下正确性最大的选项。对于没有把握的题要暂时放弃,先做其他题,往往会在做其他题目当中,由于直接或间接性的提示而触发灵感,找到答题思路,使难题迎刃而解。

2. 多项选择题:因为多项选择题的判分规则是“全部选对得 2 分,错选或多选不得分,

少选且选择正确的,每个选项得0.5分”,因此从得分角度考虑,对于把握不大和没把握的题,我们应采取少选的策略,将损失减至最小。

3. 判断题:因为答错要倒扣分,所以对这类题型,考生一定要谨慎答题,没有十成把握不要轻易落笔。

4. 计算题:

(1)计算题要先写出计算公式,然后再代入参数进行计算。有些考生不写公式直接进行计算,一旦出错,则一分也得不到,而事先写出计算公式,一方面可以得到分值,另一方面还可以给自己设定好答题思路,增加保险系数。

(2)要有计算过程,分步来做。因为对于计算题的判分标准,不仅要看结果正确与否,还要看计算过程是否符合要求,每一步都要计分,所以考生千万不要自以为是,只重视计算结果,轻视计算过程,将本来能拿到的分丢掉。

(3)要注意分步计算的顺序。先做哪一步,后做哪一步,要条理清晰,不要胡子眉毛一把抓,想到哪儿做到哪儿,这样既不利于检查出错误,也影响到试卷的美观。

(4)计算结果精度问题。对于计算题,每一步的计算结果要保留三到四位小数,以保证最终的计算结果与试题答案一致。

### 三、几点建议

1. 考生临考前一定要注意休息。考试发挥如何,与考生的身体状态有很大关系。精力充沛的考生考试时会泰然自若,超常发挥,而休息不好的考生本来思想压力过大,加上精力来不及调整,到考场后很容易引发考场综合征,进而影响考试成绩。

2. 答题要做到先易后难。先做容易的题,再做难的题,有把握的、把握不大的、没有把握的要做到心里有数,先挑有把握的做,稳扎稳打,这样既可保证不失分,又利于增强信心,稳定思想。

3. 要注意合理分配答题时间。经常有考生在考完后抱怨时间不够用,这里的原因,一方面由于试题难度大延长了思考时间,另一方面也是由于缺乏考试经验所致。对于第二个原因,考生应当在答题时间上注意合理分配。通常来看,计算题花的时间最长,其次是判断题、多选题,最后是单选题,这是由试题的难易程度决定的,考生在分配答题时间上也要遵循这个顺序。

为了很好地指导考生应试,我们编写了这本辅导练习资料,来帮助即将应考的考生提高考试通过率,帮助屡试不中的考生渡过难关。由于时间仓促,加之编者水平有限,书中难免有疏漏和错误之处,欢迎批评指正。

# 目 录

|               |    |
|---------------|----|
| 第一章 房地产估价概述   | 1  |
| 一、考试大纲        | 1  |
| 二、重要考点        | 2  |
| 三、典型答疑        | 3  |
| 四、例题分析        | 3  |
| 五、练习题         | 5  |
| 第二章 房地产及其描述   | 9  |
| 一、考试大纲        | 9  |
| 二、重要考点        | 9  |
| 三、典型答疑        | 11 |
| 四、例题分析        | 11 |
| 五、练习题         | 13 |
| 第三章 房地产价格和价值  | 18 |
| 一、考试大纲        | 18 |
| 二、重要考点        | 18 |
| 三、典型答疑        | 20 |
| 四、例题分析        | 22 |
| 五、练习题         | 29 |
| 第四章 房地产价格影响因素 | 44 |
| 一、考试大纲        | 44 |
| 二、重要考点        | 44 |
| 三、典型答疑        | 45 |
| 四、例题分析        | 47 |
| 五、练习题         | 53 |
| 第五章 房地产估价原则   | 58 |
| 一、考试大纲        | 58 |
| 二、重要考点        | 58 |
| 三、典型答疑        | 60 |
| 四、例题分析        | 63 |
| 五、练习题         | 71 |
| 第六章 市场法及其运用   | 81 |
| 一、考试大纲        | 81 |
| 二、重要考点        | 81 |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| 三、典型答疑 .....        | 83  |
| 四、例题分析 .....        | 86  |
| 五、练习题 .....         | 98  |
| 第七章 成本法及其运用 .....   | 114 |
| 一、考试大纲 .....        | 114 |
| 二、重要考点 .....        | 114 |
| 三、典型答疑 .....        | 115 |
| 四、例题分析 .....        | 120 |
| 五、练习题 .....         | 126 |
| 第八章 收益法及其运用 .....   | 145 |
| 一、考试大纲 .....        | 145 |
| 二、重要考点 .....        | 145 |
| 三、典型答疑 .....        | 146 |
| 四、例题分析 .....        | 149 |
| 五、练习题 .....         | 155 |
| 第九章 假设开发法及其运用 ..... | 162 |
| 一、考试大纲 .....        | 162 |
| 二、重要考点 .....        | 162 |
| 三、典型答疑 .....        | 163 |
| 四、例题分析 .....        | 168 |
| 五、练习题 .....         | 172 |
| 第十章 长期趋势法及其运用 ..... | 178 |
| 一、考试大纲 .....        | 178 |
| 二、重要考点 .....        | 178 |
| 三、典型答疑 .....        | 179 |
| 四、例题分析 .....        | 180 |
| 五、练习题 .....         | 184 |
| 第十一章 地价评估与分摊 .....  | 189 |
| 一、考试大纲 .....        | 189 |
| 二、重要考点 .....        | 189 |
| 三、典型答疑 .....        | 191 |
| 四、例题分析 .....        | 193 |
| 五、练习题 .....         | 198 |
| 第十二章 房地产估价程序 .....  | 207 |
| 一、考试大纲 .....        | 207 |
| 二、重要考点 .....        | 207 |
| 三、典型答疑 .....        | 208 |
| 四、例题分析 .....        | 210 |
| 五、练习题 .....         | 215 |

|            |     |
|------------|-----|
| 模拟试题一..... | 224 |
| 模拟试题二..... | 232 |
| 模拟试题三..... | 240 |
| 模拟试题四..... | 248 |

# 第一章 房地产估价概述

## 一、考试大纲

本部分的考试目的是测试应考人员对房地产估价的含义、本质和必要性,房地产估价的要素,房地产估价的各种现实需要,房地产估价师的职业道德,中国房地产估价行业发展状况等的了解、熟悉和掌握程度。

考试要求:

1. 熟悉房地产估价的含义;
2. 掌握房地产估价的本质;
3. 熟悉房地产估价的必要性;
4. 熟悉估价当事人;
5. 掌握估价对象;
6. 掌握估价目的;
7. 掌握价值类型;
8. 熟悉估价时点;
9. 熟悉估价依据;
10. 熟悉估价假设;
11. 熟悉估价原则;
12. 熟悉估价程序;
13. 熟悉估价方法;
14. 熟悉估价结果;
15. 掌握土地使用权出让的需要;
16. 熟悉房地产转让和租赁的需要;
17. 掌握房地产抵押的需要;
18. 掌握房地产征收和征用的需要;
19. 熟悉房地产分割的需要;
20. 掌握房地产损害赔偿的需要;
21. 熟悉房地产税收的需要;
22. 了解房地产保险的需要;
23. 掌握房地产争议调处和司法鉴定的需要;
24. 熟悉企业有关经济行为的需要;
25. 了解房地产管理的需要;
26. 熟悉其他方面的需要;

- 27. 掌握房地产估价师的职业道德;
- 28. 熟悉中国房地产估价行业发展状况。

## 二、重要考点

### 1. 对房地产估价的基本认识

(1) 房地产估价的含义。考生要熟悉专业房地产估价的五个特点。理解并掌握房地产估价的完整定义。了解估价与评估的异同和房地产估价的多种称谓。

(2) 房地产估价的本质。考生要从以下三个方面把握:一要理解价值与价格的内涵,价值是物的真实所值,价格是价值的外在表现,它围绕价值上下波动;二要知道房地产价值是市场决定的,房地产估价是模拟市场定价,但不能替代市场定价;三要明确房地产估价并非绝对准确无误,而是不可避免地存在一些误差,其评估价值 = 真实价值 + 误差,科学的估价理论方法加上估价师良好的职业道德和丰富的实践经验等将会使误差减少到最小,其评估价值更接近于真实价值。

(3) 房地产估价的必要性。考生要从房地产市场属于不完全市场的角度理解房地产估价的必要性,特别是房地产区别于其他资产的“独一无二”和“价值量大”两个特性,更凸显出房地产估价的必要性和重要性。

### 2. 房地产估价的要素

考生要重点掌握房地产估价的十一个要素,尤其关注以下内容:

(1) 估价对象。包括土地、房屋、构筑物、在建工程、以房地产为主的整体资产、整体资产中的房地产等。

(2) 估价目的。包括土地使用权出让,房地产转让、抵押、租赁、征收、征用、分割、税收、保险、损害赔偿、司法鉴定、争议调处,企业设立、改制、资产重组、破产清算、产权转让、租赁等等。不同估价目的将产生不同的估价结果。

(3) 价值类型。包括市场价值、快速变现价值、谨慎价值、清算价值、投资价值五种基本类型。

(4) 估价依据。指估价一个特定房地产项目的依据,主要包括与此项目相关的政策、法律、法规、规定、权属证明等内容。

(5) 估价假设。在做估价报告时,估价人员对与项目有关的一些前提条件不能肯定,但又必须明确,所以提出一种假设的前提,意在满足这种假设的情况下才有估价报告中的估价结果。

(6) 估价原则。分为行为原则和技术性原则,行为原则指独立、客观、公正,技术性原则包括合法原则、最高最佳使用原则、估价时点原则、替代原则。行为原则也称为最高行为准则,它是房地产估价的基本原则。

(7) 估价方法。包括市场法、成本法、收益法三种基本方法和由此三种方法派生出的其他方法:假设开发法、长期趋势法、路线价法、基准地价法等。

### 3. 对房地产估价的现实需要

考生重点掌握房地产抵押、房地产征收和征用、房地产税收、房地产管理四部分内容,尤其关注征收和征用的区别和相关的政策法规内容,《城市房地产管理法》中涉及需要估价提供参考依据的条款内容。

#### 4. 房地产估价师的职业道德

考生要掌握职业道德所包括的内容,并知道估价师的职业道德与自身的专业能力也是密不可分的,专业能力上的不能胜任对社会公众构成一种欺诈,从一定意义上说也是一种不道德的行为。

#### 5. 中国房地产估价行业发展状况

考生要熟悉房地产估价行业的发展历程和《房地产估价规范》、《房地产抵押估价指导意见》中的内容,尤其要知道,不是房地产估价机构出具和注册房地产估价师签名的房地产估价报告不具有法律效力。

### 三、典型答疑

1. 房地产估价师可以对估价对象房屋内的家具、电器价值进行评估吗?

答:可以进行评估,但是不能对估价对象房屋内的家具、电器出具单独的估价报告,在以房地产为主的整体资产价值估价业务中,可以对估价对象房地产的附属财产的价值(比如问题中所讲的“估价对象房屋内的家具、电器价值”)进行估价,出具包括房地产价值和附属财产价值在内的整体资产价值的估价报告。

2. 房地产估价行业组织全称为为什么不是“中国房地产估价师学会”了?

答:2004年7月12日以前,全国房地产估价行业组织的全称是“中国房地产估价师学会”,为贯彻《行政许可法》、《国务院关于第三批取消和调整行政审批项目的决定》和有关规定,建设部决定将房地产经纪人执业资格注册工作转交中国房地产估价师学会,并于2004年7月12日经民政部同意,中国房地产估价师学会更名为现在的“中国房地产估价师与房地产经纪人学会”,所以现在的全国房地产估价行业组织全称是“中国房地产估价师与房地产经纪人学会”,英文名称缩写为 CIREA。

### 四、例题分析

#### 1. 单项选择题

(1) 房地产估价的技术性原则是为了使不同的估价人员对房地产估价的基本前提具有认识上的一致性,对同一估价对象在( )下的估价结果具有近似性。

- A. 同一估价原则、同一估价时点
- B. 同一估价目的、同一估价方法
- C. 同一估价目的、同一估价时点
- D. 同一估价原则、同一估价目的

答案:C

解析:不同的估价目的会有不同的估价结果,比如同一宗房地产,分别以转让和租赁为估价目的评估出的估价结果一定是转让价值大于租赁价值,而不同估价时点下的同一宗房地产市场价值,其现在的房地产价值与十年前的房地产市场价值是不等的,所以这道题的正确答案是 C。

(2) 在房地产投保火灾险时评估的保险价值是指( )。

- A. 土地的价值
- B. 建筑物的价值
- C. 建筑物与土地的价值
- D. 建筑物的拍卖价值

答案:B

解析:土地不会被火烧毁,而建筑物则不然,所以评估的保险价值当然是指建筑物的价值。

(3)在( )情况下,只单独评估建筑物的价值。

- A. 征收土地费用
- B. 住房按揭贷款
- C. 火灾发生后房地产损失
- D. 在建工程上市交易

答案:C

解析:土地具有不可毁灭性,火灾发生后,建筑物损毁,土地安然无恙,所以这时评估房地产损失只有建筑物的损失。

(4)房地产估价是对房地产在估价时点的价值进行分析、( )的活动。

- A. 度量、判断
- B. 估算、定价
- C. 判断、定价
- D. 测算、判断

答案:D

解析:房地产光有度量和判断是不够的,还要进行测算;定价是不对的,定价是房地产交易当事人的权利,估价师提供的价格只是一种参考。所以这道题应当选 D。

## 2. 判断题

(1)房地产估价是客观存在的,是不以个人意志为转移的,因此,房地产估价实际上是房地产专业估价人员对房地产市场价格形成进行市场模拟的过程,所要揭示的房地产的理论价格。( )

答案:错

解析:所要揭示的是房地产市场价格而不是理论价格。

(2)接受估价委托后,受托估价机构不得转让、变相转让受托的估价业务,并应明确至少一名合适的估价人员负责该估价项目。( )

答案:错

解析:正确的说法是“接受估价委托后,受托估价机构不得转让、变相转让受托的估价业务,并应明确至少一名合适的专职注册房地产估价师负责该估价项目。”

(3)同一宗房地产在相同估价目的下所得到的评估价值应当相同。( )

答案:错

解析:估价目的相同,估价时点不同,所得出的结果也不相同。

(4)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,并最终接近于该估价值的价格成交。该估价师对该住房的估价是专业房地产估价。( )

答案:错

解析:专业房地产估价是一种行业行为,是由专业人员与专业机构完成。

(5)注册房地产估价师是指专职注册房地产估价师。( )

答案:错

解析:注册房地产估价师包括专职注册房地产估价师和兼职注册房地产估价师。

(6)以协议方式出让土地使用权的情况下,肯定不需要估价。( )

答案:错

解析:土地使用权无论哪种出让方式,都需要进行估价,因为土地是不完全市场,需要进行专业估价来确定价格,以协议方式出让土地使用权,需要对协议出让最低价进行估价,为出让人提供参考论据。

### 3. 多项选择题

(1) 下列哪些情况需要进行房地产评估( )。

- A. 产权注销
- B. 企业破产清算
- C. 房地产典当
- D. 确定定期公布的基准地价

答案:BCD

解析:现实中需要对房地产估价的情况有:土地使用权出让、房地产转让、租赁、房地产抵押、典当、房地产保险、房地产税收、房地产征收和征用补偿、房地产损害赔偿、房地产纠纷调处和有关司法鉴定。房地产在注销产权(如灭籍)时不需要估价。

(2) 房地产估价的三大基本方法是( )。

- A. 市场法
- B. 假设开发法
- C. 成本法
- D. 收益法

答案:ACD

解析:在市场法、成本法、收益法、假设开发法、长期趋势法、路线价法、基准地价修正法当中,只有前三种方法是基本估价方法。在评估一宗房地产的价值时,一般要求同时采用两种或两种以上的方法。

(3) 在房地产评估中,下面哪些可列为估价目的( )。

- A. 土地所有权转让
- B. 租赁
- C. 企业合资
- D. 房地产估价纠纷

答案:BCD

解析:估价目的可以划分为:土地使用权出让,房地产转让(包括买卖、交换、赠与、抵债等)、租赁、抵押、典当、保险、课税、农民集体土地征用补偿、城市房屋拆迁补偿、损害赔偿、分割、合并、纠纷、涉案,企业合资、合作、合并、分立、买卖、租赁经营、承包经营、改制、上市、破产清算、房地产估价纠纷、涉案中的房地产估价复核或鉴定等。在我国,不存在土地所有权转让的情况。

(4) 下列说法正确的是( )。

- A. 房地产价格是客观存在的
- B. 房地产价格是专业估价人员的价值判断结果
- C. 房地产价格由市场力量决定
- D. 由市场参与者集体的价值判断所形成

答案:ACD

解析:房地产价格,主因是由市场供求决定的,是客观存在的,不以人的意志为转移。同时它并非专业估价人员的价值判断结果(不是估价人员的主观定价)。

## 五、练习题

### 1. 单项选择题

(1) 估价时点通常用什么表示( )。

- A. 时、分、秒
- B. 公历年、月、日
- C. 阴历年、月、日
- D. 进行估价时的时间

(2) 中国房地产估价师与房地产经纪人学会简称为( )。

A. CIREAA

B. CAIRE

C. CIREA

D. CEIRA

(3) 中国目前的契税是在土地、房屋权属转移的时候,向( )征收的一种税收。

A. 权利人

B. 使用人

C. 承收人

D. 农民

(4) 中国现行房地产持有环节税收制度改革的发展趋势是:将现行房地产持有环节的房产税、城镇土地使用税、城市房地产税三个税种合并,将现行依据房产原值和占用土地面积计征改为依据( )计征。

A. 房产原值

B. 房产价值

C. 土地价值

D. 房地产价值

(5) 采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于( )。

A. 按国家规定所确定的最低价

B. 最低出让价

C. 招标底价

D. 拍卖底价

(6) 房地产价格评估遵循公平、公正、公开原则,按照国家规定的技术标准和评估程序,以( )、基准地价和各类房屋的重置价格为基础,参照当地市场价格进行评估。

A. 收益价格

B. 市场价格

C. 标定地价

D. 清算价格

(7) 1999年2月12日建设部会同原国家质量技术监督局联合发布了( ),其内容包括:总则、术语、估价原则、估价程序、估价方法、估价报告、职业道德等。

A. 《中华人民共和国国家房地产估价标准规范》

B. 《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》

C. 《中华人民共和国国家房地产估价规范标准》

D. 《城市房屋拆迁估价指导意见》

(8) 2003年11月4日,中国房地产估价师学会与香港( )签署了内地房地产估价师与香港测量师资格互认协议书。

A. 不动产协会

B. 估价师协会

C. 物业协会

D. 测量师学会

(9) 将房地产称为物业的国家或地区是( )。

A. 法国

B. 意大利

C. 日本

D. 香港

(10) 从( )年开始房地产估价师执业资格实行全国统一考试制度。

A. 1994

B. 1995

C. 2001

D. 2003

## 2. 判断题

(1) 房地产估价是评估房地产的价值而不是价格。( )

(2) 政府为了社会公共利益的需要,如修公路、建学校等,可以强行取得单位和个人的房地产。( )

(3) 政府可以在房地产业主死亡或消失而无继承人或亲属的情况下,无偿收回房地产。( )

(4) 专业估价人员就是指专门从事房地产估价的人员。( )