



赠 20 元学习卡

执业资格考试丛书

中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

执业资格考试丛书

中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
黄建纲 主编

中国建筑工程工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与方法考前突破/环球职业教育在线编. —北京:中国建筑工业出版社, 2005

(执业资格考试丛书. 中国房地产估价师执业资格考试精讲)

ISBN 7-112-07551-3

I. 房... II. 环... III. 房地产—价格—评估—中国—资格考试—自学参考资料 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 082330 号

本书是中国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。

全书内容共分十一章,按照教材章节顺序,分别列出每一章内容的考试大纲要求、重要考点,有针对性地对各章内容中的一些难点问题进行了典型答疑,并对有可能在考试中出现的考点及部分历年考题以例题分析形式,给出相应的参考答案和解析说明,每一章均配有相关的练习题及参考答案。在全书的最后,共编有四套真题形式的模拟题,并附有参考答案。

本辅导书是以 2005 年教材和考试大纲为基础编写的,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:刘婷婷 时咏梅

责任设计:孙 梅

责任校对:王金珠

执业资格考试丛书

中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

黄建纲 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京富生印刷厂印刷

*

开本:787×1092 毫米 1/16 印张:15¼ 字数:382 千字

2005 年 8 月第一版 2005 年 8 月第一次印刷

印数:1—3500 册 定价:27.00 元

ISBN 7-112-07551-3
(13505)

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)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

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,几乎每句话都可以做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。理解性为主的内容,如第二章房地产价格,第三章房地产估价原则;记忆性为主的内容,如第一章房地产和房地产估价、第十章房地产价格影响因素分析、第十一章房地产估价程序;分析计算性为主的内容,如第四章市场法,第五章成本法,第六章收益法,第七章假设开发法,第八章长期趋势法,第九章地价评估。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了考试,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症,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。

为了更好地指导考生应试,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 房地产和房地产估价	1
一、考试大纲	1
二、重要考点	1
三、典型答疑	2
四、例题分析	3
五、练习题	11
第二章 房地产价格	15
一、考试大纲	15
二、重要考点	15
三、典型答疑	17
四、例题分析	19
五、练习题	27
第三章 房地产估价原则	41
一、考试大纲	41
二、重要考点	41
三、典型答疑	42
四、例题分析	44
五、练习题	54
第四章 市场法	63
一、考试大纲	63
二、重要考点	63
三、典型答疑	64
四、例题分析	68
五、练习题	78
第五章 成本法	94
一、考试大纲	94
二、重要考点	94
三、典型答疑	95
四、例题分析	100
五、练习题	105
第六章 收益法	126
一、考试大纲	126
二、重要考点	126

三、典型答疑	127
四、例题分析	130
五、练习题	135
第七章 假设开发法	141
一、考试大纲	141
二、重要考点	141
三、典型答疑	142
四、例题分析	146
五、练习题	151
第八章 长期趋势法	157
一、考试大纲	157
二、重要考点	157
三、典型答疑	157
四、例题分析	159
五、练习题	163
第九章 地价评估	167
一、考试大纲	167
二、重要考点	167
三、典型答疑	168
四、例题分析	170
五、练习题	175
第十章 房地产价格影响因素分析	184
一、考试大纲	184
二、重要考点	184
三、典型答疑	185
四、例题分析	187
五、练习题	193
第十一章 房地产估价程序	197
一、考试大纲	197
二、重要考点	197
三、典型答疑	198
四、例题分析	199
五、练习题	205
模拟试题一	214
模拟试题二	222
模拟试题三	230
模拟试题四	238

第一章 房地产和房地产估价

一、考试大纲

本部分的考试目的是测试应考人员对作为估价对象的房地产的认识程度及有关知识的掌握程度,对房地产估价的概念、必要性和各种现实需要等知识和情况的掌握程度。

考试基本要求是:掌握房地产估价的概念、房地产估价对象的种类、房地产估价的必要性和现实需要;熟悉房地产实物、权益、区位的概念和房地产的特性;了解房地产估价发展的基本状况、房地产的概念、房地产的类型。

二、重要考点

1. 房地产的概念

(1)房地产的定义。考生主要从实物、权益和区位三个方面来把握。

(2)土地的定义。土地并非简单地指一个平面,而是指地球的表面及其上下一定范围内的空间,是一个立体空间。在土地权利设立和行使的限制上,考生应知道在我们国家,土地使用者只拥有土地的使用权,不拥有地下资源、埋藏物等的所有权;在房地产相邻关系的限制上,要熟悉两方面内容,一是要知道相邻关系是对房地产所有权、使用权的一种限制,二是要知道现实中主要存在两类相邻关系;在土地使用管制上,要掌握土地使用管制的内容,并了解一宗土地具体包括的内容。

(3)建筑物的定义。考生要熟悉房屋与构筑物的区别,并了解一幢建筑物具体包括哪些内容。

(4)几个重要概念。掌握建筑后退红线距离、容积率、建筑密度、建筑物区分所有、房屋建筑面积、房屋使用面积、成套房屋的套内建筑面积、套内建筑面积的定义和有关计算公式。

2. 房地产的特性

考生应重点掌握土地的以下特性:

(1)不可移动性(又称位置固定性)。要知道房地产市场不存在全国性市场,更不存在全球性市场,而是一个地区性市场(城市房地产一般是以一个城市为一个市场),其供求状况、价格水平和价格走势等都是当地的,在不同地区之间各不相同。

(2)独一无二性。房地产的不可移动性派生出了其独一无二性,没有两宗房地产是完全相同的。

(3)寿命长久性。要理解土地与房屋的寿命长久性是一种相对意义上的长久。

(4)供给有限性。要理解房地产供给有限性的本质,不在于土地总量有限和面积不能增加,主要是由于房地产的不可移动性造成的房地产供给不能集中于一处。

(5)价值量大。房地产的价值高即单位价值高,其价值大即总体价值大。

(6)流动性差。流动性的本义是指房地产转换成现金的速度。

(7)用途多样性。从经济角度来看,土地利用选择的顺序依次是:商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。

(8)相互影响性。房地产的价值不仅与本身状况直接相关,而且与其周围房地产的状况也密切相关。

(9)易受限制性。政府对房地产限制的四种特权:管制权、征税权、征收权、充公权。

(10)保值增值性。要重点掌握在引起房地产价格上升的四种因素当中,哪些因素造成房地产的自然增值。

3. 房地产的类型

掌握房地产按用途、开发程度、是否产生收益、经营使用方式等四种情况下的分类内容。尤其需要注意的是,收益性房地产、非收益性房地产的划分,不是看房地产目前是否正在直接产生经济收益,而是看这种类型的房地产在本质上是否具有直接产生经济收益的能力。

4. 房地产估价的概念

(1)房地产估价的定义。理解房地产估价的本质是科学与艺术的有机结合,是把客观存在的房地产价格揭示、表达出来的过程。

(2)关键术语。重点掌握专业房地产估价人员、估价目的、估价原则、估价对象、估价时点的定义,明确注册房地产估价师分为专职注册房地产估价师和兼职注册房地产估价师两类,知道实际估价中经常遇到的几种估价目的,从实物角度和权益角度划分的几种估价对象的类型,特别要注意估价不同于定价,房地产的最终成交价格应由当事人自己决定,当事人出于某种目的可以使其成交价格高于或低于正常价格。

5. 房地产估价的必要性

考生可以结合估价目的来理解和记忆现实中需要对房地产估价的几种情况。

三、典型答疑

1. 某宗土地 50 年使用权的价格为 1000 万元,其地上建筑物目前的市价为 500 万元,现探测其地下有铁矿资源,价值高达 500 万元,则该房地产的价格为()。

- A. 1000 万元
- B. 1500 万元
- C. 2000 万元
- D. 1500 万元至 2000 万元之间

答:正确答案应当是 B。地下埋藏之矿产资源属于国家所有,不附属于土地,所以房地产价格不应包括地下矿产资源的价格。

2. 房地产估价是对房地产在估价时点的价值进行()的活动。

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

答:正确答案应当是 D。房地产仅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。

3. 某房地产商以 2000 万元购置一幢写字楼,当时年通货膨胀率为 2%。1 年后该写字楼售出时,房地产商收回资金 2200 万元,则该写字楼增值了()万元。

- A. 40
- B. 100
- C. 160
- D. 200

答:正确答案应当是 C。由于通货膨胀引起的房地产价格上升,不是真正的房地产增值,而是房地产保值, $2000 \times 2\% = 2040$ 万元,这里多出的 40 万元不是真正的增值,而是保值,所以实际增值 $= 2200 - 2040 = 160$ 万元。

4. 请问如何理解地役权?

答:土地所有权人(在我国包括土地使用权人)为了利用自己的土地而有限地利用他人土地的权利就是地役权。地役权一般涉及两个地块,且这两块土地分属于两个所有权人,其中一块土地向另一块土地提供服务。其中需要役使他人土地的地块称为需役地,而供他人行使的地块则称为供役地(例如为耕作处于他人土地包围之中的自己的土地,而从他人土地上通行;为排灌自己土地的水,而从他人土地上引水通过)。从需役地的角度,地役权是一种权利,而从供役地的角度则是一种负担或义务。

四、例题分析

1. 单项选择题

(1)“五通一平”一般是指某区域或某地块具备了道路、()等设施或条件以及场地平整。

- A. 供水、排水、供电、通讯
- B. 给水、排水、燃气、热力
- C. 排水、电力、通讯、燃气
- D. 排水、电力、通讯、热力

答案:A

解析:“五通一平”是将生地改造为熟地的过程,具体是通路、通水(给排水)、通电、通讯、平整场地。

(2)某宗土地的面积为 1000m^2 ,其上建筑物的建筑面积为 5000m^2 ,建筑物的基底面积为 700m^2 ,建筑物层数为 8 层。则该宗土地的容积率为()。

- A. 8.0
- B. 5.6
- C. 5.0
- D. 0.7

答案:C

解析:容积率 = 总建筑面积/建筑用地面积,即 $5000/1000 = 5$ 。

(3)我国于()年开始实行房地产估价师执业资格考试制度。

- A. 1978
- B. 1995
- C. 2000
- D. 1999

答案:B

解析:我国于 1995 年取消了房地产估价师认定制度,实行房地产估价师执业资格考试制度。

(4)某项投资是保值性的,则意味着它能抵御通货膨胀,即投入的资金的增值速度能抵消货币的()

- A. 增值速度
- B. 贬值速度
- C. 通货膨胀
- D. 其他

答案:B

解析:通货膨胀使货币的购买力下降,某项投资能抵御通货膨胀,说明其投入的资金的增值速度能抵消货币的贬值速度。

(5)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房地产估价规范标准》
- C.《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》
- D.《城市房屋拆迁估价指导意见》

答案:C

解析: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《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》,对房地产估价的术语、估价原则、估价程序、估价方法、估价报告、职业道德等内容作了规范性的界定。

(6)某宗土地的规划容积率为3,可兴建6000m²的商住楼,经评估总地价为180万元,该宗土地的单价为()元/m²。

- A. 100
- B. 300
- C. 600
- D. 900

答案:D

解析:根据容积率=总建筑面积/建筑用地面积,可以求出土地总面积,然后土地总价除以土地总面积便可得到土地单价。

(7)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

答案:D

解析:2003年11月4日,中国房地产估价师学会与香港测量师学会签署了内地房地产估价师与香港测量师资格互认协议书。符合一定条件的内地房地产估价师,可以通过“互认”方式取得香港测量师资格;符合一定条件的香港测量师,可以通过“互认”方式取得内地房地产估价师资格。

(8)下列哪种房地产不是按经营使用方式来划分的类型?()

- A. 出租的房地产
- B. 自用的房地产
- C. 餐饮的房地产
- D. 营业的房地产

答案:C

解析:房地产按经营使用方式分为:销售的房地产、出租的房地产、营业的房地产和自用的房地产。

(9)土地具有(),而其他物品,经一定年限或长久的使用之后,不论如何保管,最终均难免损耗。

- A. 不可移动性
- B. 不可毁灭性
- C. 保值增值性
- D. 寿命长久性

答案:B

解析:虽然以上四个特性土地都具有,但相对于题目而言,选项B应当是最适合的选择。

(10)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

答案:D

解析:香港的物业一词是从英国的 Property 翻译而来,在英国 Property 也是指房地产。

(11)现实中土地的使用、支配权要受到多方面的制约,其中政府规定土地用途、容积率属于()方面的制约。

- A. 建筑技术
- B. 土地权利设置和行使
- C. 相邻关系
- D. 土地使用管制

答案:D

解析:政府规定土地用途、容积率属于城市规划的内容,而在土地利用所受的限制当中,城市规划属于土地使用管制方面的内容。

(12)建筑物的所有权可以分为独有、共有和()三种。

- A. 区分共有
- B. 建筑物区分所有
- C. 公有
- D. 私有

答案:B

解析:建筑物的所有权分为独有、共有和建筑物区分所有权三种情况。

(13)甲、乙两宗房地产,在物质实体方面甲好于乙,在权益、区位等其他方面两者相当,该两宗房地产的价值相比有()。

- A. 甲大于乙
- B. 甲等于乙
- C. 甲小于乙
- D. 不可比

答案:A

解析:房地产价值主要通过实体、权益、区位等来体现,在权益、区位等相同的情况下,实体自然就成了决定价值高低的惟一砝码。

(14)在房地产投保火灾险时评估的保险价值是指()。

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

答案:A

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。

(15)旅馆、餐饮、娱乐、工业和仓储房地产是按什么性质归为一类的()。

- A. 按用途
- B. 按开发程度
- C. 按是否产生收益
- D. 按规模

答案:A

解析:按用途分类有居住房地产、商业房地产、办公房地产、旅馆房地产、餐饮房地产、娱乐房地产、工业和仓储房地产、农业房地产、特殊用途房地产、综合房地产。

(16)下列引起房地产价格上升的因素当中,使房地产保值而非真正增值的是()。

- A. 对房地产本身的投资改良
- B. 通货膨胀
- C. 需求增加导致稀缺性增加
- D. 外部经济或相互影响

答案:B

解析:通货膨胀引起的房地产价格上升,不是真正的房地产增值,而是房地产保值。

(17)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

答案:A

解析:这是《中华人民共和国房地产管理法》第12条规定。

(18)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

答案:C

解析:这是《中华人民共和国城市房地产管理法》第33条规定。

(19)某套住宅的套内建筑面积价格为2600元/m²,已知使用面积为58m²,套内建筑面积为67m²,应分摊的共有建筑面积为6m²。该套住宅的建筑面积价格为()元/m²。

- A. 2600.00
- B. 2386.30
- C. 2832.84
- D. 3003.45

答案:B

解析:分三步来求值。第一步,先求该套住宅的价格=套内建筑面积×套内建筑面积单价,即 $67 \times 2600 = 174200$ (元);第二步,求该套房屋的建筑面积=套内建筑面积+分摊的共有建筑面积,即该套房屋的建筑面积= $67 + 6 = 73$ (m²);第三步,求该套住宅的建筑面积单价=该套住宅的价格÷该套房屋的建筑面积= $174200 \div 73 = 2386.30$ (元/m²)。

(20)建筑物的所有权中,()是属于一种复合性的权利。

- A. 按份共有
- B. 单独所有
- C. 共同共有
- D. 建筑物区分所有

答案:D

解析:建筑物区分所有是以建筑物的某一特定部分为客体而成立的房地产所有权形式,是一种复合性的权利,由专有部分的所有权(该部分通常为独有,但也可能为共有,但这种共有不是建筑物各专有部分的所有人之间的共有)、共用部分的持份权(该部分为建筑物各专有部分的所有人之间按份共有)和因共同关系所产生的成员权构成。

(21)房地产的()使房地产具有独占性。

- A. 供给有限性
- B. 独一无二性
- C. 不可移动性
- D. 用途多样性

答案:A

解析:房地产的供给有限性,使得房地产具有独占性,一定位置,特别是好位置的房地产被人占用之后,则占用者可以获得生活或工作场所,并享受特定的光、热、空气、雨水和风景,还可以支配相关的天然资源和生产力。

(22)从经济角度看,土地利用选择的一般顺序为()。

- A. 工业、放牧地、牧场、森林
- B. 商业、办公、居住、工业

C. 办公、商业、居住、工业

D. 住房、耕地、放牧地、牧场

答案:B

解析:从经济角度来看,土地利用选择的一般顺序是:商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、牧地、森林、不毛荒地。

(23)下列叙述正确的是()。

A. 房地产市场不是地区性市场

B. 房地产价格不易受个别行为影响

C. 房地产之间不能完全替代

D. 房地产独一无二性使房地产具有独占性

答案:C

解析:由于房地产的不可移动性,决定了任何一宗房地产只能就地开发、利用和消费,所以房地产市场不存在全国性市场,更不存在全球性市场,而是一个地区性市场;由于房地产的独一无二性,使得不可能出现相同房地产的大量供给,从而房地产之间不能实现完全替代,房地产市场不能实现完全竞争,房地产价格千差万别并容易受交易者个别行为的影响。

(24)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。

2. 判断题

(1)因为房地产具有独一无二性,所以房地产不具备完全替代性。()

答案:对

解析:因为房地产具有独一无二性,使得不可能出现相同房地产的大量供给,从而房地产之间不能实现完全替代。

(2)评估土地价格时,不应包括建筑物地上部分的价值,但应包含其地下部分的价值。()

答案:错

解析:如果建筑物有地下室、地下车库等建筑,在评估土地价格时,建筑物地下部分的价值因不属于土地价格,不能计算在内。

(3)房地产供给有限性的本质,主要不在于土地总量有限和面积不能增加。相对于人类的需要来讲,土地的数量目前还是丰富的,关键在于独一无二特性造成的房地产供给不能集中于一处。()

答案:错

解析:正确的说法是“房地产供给有限性的本质,主要不在于土地总量有限和面积不能增加。相对于人类的需要来讲,土地的数量目前还是丰富的,关键在于不可移动性造成的房地产供给不能集中于一处。”

(4)两宗实物状况相同的房地产,如果权益不同,价值可能有很大不同;而如果权益相同,则价值不可能有很大不同。()

答案:错

解析:“两宗实物状况相同的房地产,如果权益不同,价值可能有很大不同”的说法正确,而“如果权益相同,则价值不可能有很大不同”是不正确的,房地产的实物和权益在价值决定中都很重要。

(5)地役权是指土地所有人或使用人不允许他人在自己土地通行的权利。()

答案:错

解析:地役权是指土地所有人或土地使用人为使用自己土地的便利而使用他人土地的权利。最典型的地役权是在他人土地上通行的权利,这种地役权有时称为通行权。

(6)通货膨胀所引起的房地产价格上升意味着房地产增值。()

答案:错

解析:通货膨胀所引起的房地产价格上升,不是真正的房地产增值,而是房地产保值。

(7)对于同一宗房地产来讲,只存在着土地、建筑物和房地三种形状,因此,同一宗房地产的价值只能归属于这三种对象。()

答案:对

解析:即地价、房价、房地价。

(8)同一宗房地产在不同估价目的下所得的评估价值也应近似。()

答案:错

解析:估价目的不同,遵循的法规、采取的估价方法等也不相同,所得出的结果也不会近似。

(9)房地产估价的核心是为特定用途,对特定房地产或特定权益在特定时点的价值作出估计。()

答案:错

解析:房地产估价的核心是为特定目的、对特定房地产在特定时点的价值进行测算和判定。

(10)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。

3. 多项选择题

(1)房地产按其经营使用方式来划分,主要分为下列几类,其中正确的是()。

A. 销售

B. 娱乐

C. 营业

D. 商业

答案:ACD

解析:房地产的经营使用方式主要有销售、出租、营业和自用四种。

(2)下列哪些属于构筑物?()

A. 办公楼

B. 地下室

C. 道路

D. 水坝

答案:CD

解析:构筑物是指房屋以外的建筑物,人们一般不直接在内进行生产和生活活动。

(3)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。

(4)房地产估价的三大基本方法是()。

A. 市场法

B. 路线价法

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。

(5)在房地产评估中,下面哪些可列为估价目的?()

A. 土地所有权出让

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、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。

(6)按是否产生收益,房地产可分为()。

A. 有收益性房地产

B. 非收益性房地产

C. 出租性房地产

D. 营业性房地产

答案:AB

解析:按是否产生收益,房地产可分为有收益性和非收益性两种房地产。

(7)权益是房地产中无形的部分,包括()。

A. 权利

B. 权力

C. 利益

D. 收益

答案:ACD

解析:权益包括权利、利益和收益。

(8)在我国,土地使用权除了出让、划拨使用权之外,还有()。

A. 宅基地使用权

B. 临时用地使用权

C. 土地承包经营权

D. 土地租赁使用权

答案:ABC

解析:在我国,土地使用权又可分为:国有土地上的出让土地使用权、划拨土地使用权;农用地上土地承包经营权;集体土地上的宅基地使用权;临时用地土地使用权。

(9)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. 房地产价格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。同时它并非专业评价人员的价值判断结果(不是估价人员的主观定价)。

(10)下列属于房地产真正自然增值的有()。

- A. 通货膨胀引起的房地产价格上升
- B. 需求增加导致稀缺性增加引起的房地产价格上升
- C. 外部经济引起的房地产价格上升
- D. 对其本身进行的投资改良引起的房地产价格上升

答案:BC

解析:通货膨胀引起的房地产价格上升其实质意义是保值而非增值。对房地产本身进行投资改良而使房地产增值既非保值也非自然增值。

(11)下列叙述正确的是()。

- A. 权益是房地产中无形的、不可触摸的部分,是指房地产的权利和收益
- B. 房地产的区位是指房地产的空间位置
- C. 通行权为最典型的地役权
- D. 实物、权益、区位三者对房地产价值影响都很大

答案:BCD

解析:权益包括权利、利益和收益。

(12)对土地利用所受的限制除了投资者自身能力限制外,还包括()。

- A. 土地权利设置以及行使的限制
- B. 房地产相邻关系的限制
- C. 土地使用管制
- D. 政府管制

答案:ABC

解析:对土地利用的限制可归纳为三个方面:一是土地权利设置以及行使的限制,二是房地产相邻关系的限制,三是土地使用管制。

(13)中国房地产估价师学会的主要业务有:()。

- A. 独立组织实施全国房地产估价师、房地产经纪人执业资格考试
- B. 办理房地产经纪人执业资格注册
- C. 拟定并推行房地产估价和房地产经纪执业标准、规则
- D. 提供房地产估价和房地产经纪咨询及技术服务

答案:BCD

解析:中国房地产估价师学会协助行政主管部门组织实施全国房地产估价师、房地产经纪人执业资格考试。

(14)政府对房地产的限制通过()实现。

- A. 管制权
- B. 征用权
- C. 征税权
- D. 充公权

答案:ACD