



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

主编 李少青

重要考点 典型答疑

例题解析 练习题 模拟试题

2012年版

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

(2012 年版)

主 编 李少青

副主编 阎秀珍

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(2012年版)/李少青主编.

北京:中国建筑工业出版社,2012.6

(全国房地产估价师执业资格考试精讲)

ISBN 978-7-112-14375-7

I. ①房… II. ①李… 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(2012)第 108994 号

本书是 2012 年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 3 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。

本书供参加 2012 年房地产估价师执业资格考试的考生复习参考。

* * *

责任编辑:封 毅

责任校对:刘梦然 刘 钰

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
(2012 年版)

主 编 李少青

副主编 阎秀珍

*

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

北京天成排版公司制版

北京富生印刷厂印刷

*

开本:787×1092 毫米 1/16 印张:16½ 字数:395 千字

2012 年 6 月第一版 2012 年 6 月第一次印刷

定价:38.00 元

ISBN 978-7-112-14375-7
(22455)

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)

前 言

据统计,《房地产估价理论与方法》的考试通过率大体与《房地产开发经营与管理》持平,下面,笔者结合个人体会,谈几点应试方法和注意事项:

1. 从历年考试情况看,房地产估价师考试命题渐呈点多、面广、量大、灵活的趋势,这就要求应试人员必须全面系统掌握各科知识,要围绕考试大纲但不要局限于考试大纲,全面、系统地复习。

2. 除各门教材独立的知识体系要掌握外,广大应试人员还要有将各科融会贯通、综合运用的意识。例如,《房地产估价理论与方法》中收益法计算公式的原理与《房地产开发经营与管理》中第五章相关内容是相通的,只要找到其中的共同点,就能“知一点而及其余”,触类旁通,从而达到事半功倍,大幅提高学习效率的目的。

3. 根据各科知识体系特点,归纳整理各科目中的重点、难点与热点(简称“三点”),将其梳理清楚,理出头绪及答题思路。从历年考试来看,教材的第6章~第9章是重点。另外,据不完全统计,在计算题部分,考生失分较多,这也是该门课程的难点所在。

应试人员注意以下几点:

1. 若有时间与条件,最好参加辅导班,以强化训练、系统复习。据笔者经验,参加辅导班最主要的目的是能够强制自己进行系统、全面、有规律地学习,从而形成良好的学习小气候;另外,通过老师的讲解,帮助大家更好地掌握学习重点、难点,厘清易混淆知识点,尤为重要,能帮助大家学会一些好的学习方法和技巧,不断提高学习效率。

2. 考试过程中,要善于调节心态,注意答题技巧。不会做的题目,要想着只要及格就可以,切忌把大量时间浪费在一道题目上;答题时要注意一些技巧,比如:选择题可用排除、检验、逻辑推理等方式,单选题不要“空题”;多选题与判断题掌握“宁缺毋滥”的答题原则;计算题要按部就班,列出公式和解题步骤就有分拿,等等。

由于编著者水平有限,书中不足、不当之处,欢迎读者批评指正,错误疏漏之处还望甄别谅解!

目 录

第一章 房地产估价概论	1
一、重要考点	1
二、典型答疑	5
三、例题分析	6
四、练习题	11
第二章 房地产及其描述	17
一、重要考点	17
二、典型答疑	21
三、例题分析	23
四、练习题	26
第三章 房地产价格和价值	32
一、重要考点	32
二、典型答疑	36
三、例题分析	37
四、练习题	42
第四章 房地产价格影响因素	52
一、重要考点	52
二、典型答疑	57
三、例题分析	58
四、练习题	65
第五章 房地产估价原则	70
一、重要考点	70
二、典型答疑	73
三、例题分析	75
四、练习题	84
第六章 市场法及其运用	90
一、重要考点	90

二、典型答疑	93
三、例题分析	95
四、练习题	106
第七章 收益法及其运用	117
一、重要考点	117
二、本章常用公式	121
三、典型答疑	124
四、例题分析	126
五、练习题	135
第八章 成本法及其运用	143
一、重要考点	143
二、本章常用公式	146
三、典型答疑	148
四、例题分析	150
五、练习题	157
第九章 假设开发法及其运用	166
一、重要考点	166
二、典型答疑	168
三、例题分析	169
四、练习题	173
第十章 长期趋势法及其运用	181
一、重要考点	181
二、典型答疑	182
三、例题分析	184
四、练习题	188
第十一章 地价评估与地价分摊	192
一、重要考点	192
二、典型答疑	195
三、例题分析	197
四、练习题	203
第十二章 房地产估价程序	212
一、重要考点	212

二、典型答疑	215
三、例题分析	215
四、练习题	220
模拟试题一	226
模拟试题二	235
模拟试题三	245

第一章 房地产估价概论

一、重要考点

(一) 房地产估价的含义

1. 专业估价与非专业估价的区别

由专业机构和人员完成；是一种专业意见；具有社会公信力；实行有偿服务；承担法律责任。

2. 房地产估价的范围

房地产估价师以及估价机构除了进行价值评估外，还可以进行估价相关业务和咨询顾问业务。如价值分配业务、价值减损评估业务、价值提升评估业务、相关经济损失评估业务、房地产咨询业务等。

(二) 房地产估价的特点

1. 房地产估价是评估房地产的价值而不是价格

2. 房地产估价是模拟市场定价而不是替代市场定价

估价是为相关当事人决策提供房地产价值的专业意见。房地产价值是由市场力量决定的，是客观的，即房地产估价模拟大多数市场参与者的定价思维和行为，通过科学的分析、测算和判断，把客观存在的房地产价值揭示出来。即估价师利用知识和经验去“发现”或“探测”房地产价值，而不是“发明”或“创造”。

3. 房地产估价是提供价值意见而不是作价格保证

根据提供专业意见的用途和作用不同，分两种性质的估价：一是鉴证性的估价（或称证据性估价、公正性估价）；另一个是咨询性的估价。鉴证性或证据性作用的估价的法律责任一般大于咨询性或参考性作用的估价的法律责任。

《国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十四条规定：“房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构并处5万元以上20万元以下罚款，对房地产估价师并处1万元以上3万元以下罚款，并记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”

4. 房地产估价有误差但误差应在合理的范围内

(1) 由于估价信息不完全和存在许多不确定因素，估价师只会得出近似的评估价值。

(2) 所有的评估价值都有一定程度的误差，即：评估价值 = 真实价值 + 误差。

(3) 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。

(4) 判断估价误差大小，一般不与实际成交价格相比，而是与合格估价师对同一估价对象在同一目的、同一估价时点下的重新估价结果进行比较。

(5) 一般不轻易直接评判评估价值的误差，而是通过检查估价师和估价机构在履行估价程序上有无疏漏，估价依据是否正确、估价方法是否适用等间接地对其估价结果肯定或否定。

目前我国房地产估价的国家标准有 3 个：①《房地产估价规范》；②《房地产抵押估价指导意见》；③《房屋征收评估办法》。

(6) 房地产既是一门科学也是一门艺术。

影响房地产价格的因素众多，其中许多因素对房地产价格的影响难以准确把握和科学量化，因此房地产价值不是简单地套用某些数学公式或数学模型就能够计算出的。世界上许多国家和地区规定，要成为执业的房地产估价师，不仅应具有相当程度的估价知识，而且应具有一定年限以上的估价经验。

(三) 房地产估价的必要性

专业估价存在的基本前提是独一无二、价值量大两个特性。

(四) 房地产抵押的需要

房地产抵押对房地产估价的需要(6 种)：初次抵押估价、再次抵押估价、转抵押估价、续贷抵押估价、抵押期间估价、处置抵押房地产估价。

(五) 房地产征收征用的需要

征收是强制收买，所有权变更，不返还。征用是强制使用，只是使用权的变更，到期返还给使用权人。

产权调换差价 = 被征收房屋价值 - 用于产权调换房屋价值

在房地产征收征用中不仅需要评估房地产价值和租金，有时还需要评估因征收征用房地产造成的家具、家用电器、机器设备、物资等动产的搬迁费、临时安置费和停产停业损失。

(六) 房地产税收的需要

中国目前与房地产有关的税种共 10 个，除了房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、契税、土地增值税 5 个专门针对房地产设置的税种，还有营业税、城市维护建设税、企业所得税、个人所得税、印花税 5 个具有普遍调节功能的税种。这些税种中，除城镇土地使用税和耕地占用税因按占地面积实行从量定额征收而不需要房地产估价服务外，其他税种在一定程度上都需要房地产估价服务。

(七) 房地产保险的需要

房地产保险对房地产估价的需要，一是在投保时需要评估保险标的的实际价值，为投保人和保险人约定保险标的的保险价值和保险金额提供参考依据。二是在保险事故发生后需要评估因保险事故发生造成的财产损失，为保险人确定赔偿保险金的数额提供参考依据。

(八) 国有建设用地使用权出让的需要

在招标出让中，为出让人确定招标底价，为投标人需要确定投标报价。

在拍卖出让中，为出让人确定拍卖底价(保留价)，为竞买人确定最高出价(最高应价或最高报价)。

在挂牌出让中，为出让人确定挂牌底价，为竞买人需要确定最高报价。

在协议出让中，为出让人提出、确定协议出让最低价，为土地使用者确定最高出价。

(九) 房地产损害赔偿的需要

1. 修改城乡规划给房地产权利人等的合法权益造成损失的。
2. 因新建建筑物影响了相邻建筑物的日照、采光、通风、视野等，造成相邻房地产价值减损的。
3. 因使他人房地产遭受污染，造成他人房地产价值减损的。
4. 因工程施工不慎使邻近建筑物受损，造成邻近房地产价值减损的。
5. 因工程质量缺陷造成房地产价值减损或者给购房人造成损失的。
6. 因未能履约(如未按合同约定如期供货、供款等)使他人工程停缓建，给他人造成损失的。
7. 因对房地产权利行使不当限制，如错误查封，给房地产权利人造成损失的。
8. 因异议登记不当，造成房地产权利人损害的。
9. 因非法批准征收、使用土地，给当事人造成损失的。
10. 其他房地产损害赔偿。

(十) 其他方面的需要

1. 为出国需要提供财产价值证明的估价。
2. 房地产信托投资基金 REITs 的估价需要。
3. 房地产开发经营过程中需要的估价服务。
4. 建设用地使用权期间届满需要的估价服务。

(十一) 估价当事人

1. 估价当事人

估价对象权利人是指估价对象的所有权人、使用权人、抵押权人等权利人。估价利害关系人是指估价结果的合理与否会直接影响其利益的单位和个人。

估价利害关系人除了估价对象权利人，还有估价对象的潜在投资者、受让人等。估价报告使用人简称报告使用人，是指利用估价报告或者估价结果作出有关判断或者决策的单位和个人。

估价报告使用人可能是估价对象权利人、投资者、受让人、债权人、政府及其有关部门和社会公众等。

委托人委托估价、取得估价报告的目的可能是供自己使用，也可能是提供给特定的第三方使用。

2. 房地产估价机构

目前，中国规定房地产估价机构应当由自然人出资，以有限责任公司或者合伙企业形式设立；法定代表人或者执行合伙事务的合伙人(简称执行合伙人)是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的房地产估价师；资质等级由高到低分为一级资质、二级资质、三级资质、暂定期内的三级资质；不同资质等级房地产估价机构的业务范围按照估价目的划分，应当在资质等级许可的业务范围内从事估价业务，但不受地域范围的限制；房地产估价报告应当由房地产估价机构出具。

3. 注册房地产估价师

只能受聘于一个房地产估价机构从事估价业务，不得以个人名义承揽业务，不能以个人名义收费，必须由所在的房地产估价机构接受委托并统一收费。

(十二) 估价目的

一个估价项目通常只有一个估价目的。不同的估价目的将影响估价结果，因为估价目的的不同，估价时点、估价对象、价值类型以及估价依据等都有可能不同。

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。

(十三) 估价时点

估价时点根据估价目的来确定，确定估价时点应在先，得出评估价值应在后。

(十四) 估价对象

估价对象由委托人和估价目的双重决定。房地产估价对象有土地、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。

(十五) 价值类型

在一个估价项目中，价值类型不是可以随意确定的，而应根据估价目的来确定。

同一估价对象可以有不同类型的价值，即同一估价对象的价值不是唯一的。

按价值的前提或内涵等实质内容来划分的价值类型，主要有市场价值、投资价值、谨慎价值、快速变现价值、在用价值和残余价值。其中，市场价值是最基本、最常用的价值类型。

(十六) 估价依据

在实际估价中，选取估价依据应有针对性，主要是根据估价目的和估价对象来选取。不同的估价目的和估价对象，估价依据有所不同。

(十七) 估价假设

估价假设的作用：规避估价风险，保护估价机构和估价师，保护估价报告使用者。

(十八) 估价原则

应遵循的估价原则主要有：①独立、客观、公正原则；②合法原则；③估价时点原则；④替代原则；⑤最高最佳利用原则。

其中，独立、客观、公正是对估价的基本要求，它不仅是估价的基本原则，而且是估价的最高行为准则。但是，在评估投资价值、谨慎价值、快速变现价值、在用价值和残余价值时，上述原则不都全部适用，如评估在用价值不适用最高最佳利用原则，而评估谨慎价值还应遵循谨慎原则。

(十九) 估价程序

房地产估价的基本程序是：①获取估价业务；②受理估价委托；③制定估价作业方案；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。

(二十) 估价方法

我国三种基本估价方法，即市场法(也称为市场比较法、交易实例比较法、比较法)、收益法(也称为收益资本化法、收益还原法)和成本法。此外，还有一些其他估价方法，包括假设开发法(也称为剩余法、预期开发法、开发法)、长期趋势法、路线价法、基准地价修正法(也称为基准地价系数修正法)等。

美国为成本法、市场比较原法、收益法三种；英国为比较法、投资法、剩余法、利润

法、承包商法五种。

(二十一) 估价结果

估价师不得有以下行为：迁就客户、未完成估价之前与估价委托人或者利害关系人讨论估价结果、未估价之前就征求估价委托人对估价结果的意见、迎合估价委托人。

(二十二) 估价师职业道德

1. 诚实正直。

2. 应当回避利害关系人或者有利益关系的房地产的估价业务。

3. 不应承接超出自己专业胜任能力的估价业务。对于某项估价业务，如果感到自己的专业知识和经验所限而难以评估出合理的价值的，就不应承接；对于其中部分超出自己专业胜任能力的工作，应当主动聘请具有专业胜任能力的估价师或者有关专家提供专业帮助。

4. 应当勤勉尽责地做好每项估价工作。

5. 应当保守在估价活动中知悉的国家秘密、商业秘密，不得泄露个人隐私，妥善保管委托人提供的资料。

6. 应当维护估价师、估价机构和估价行业的声誉，不得以贬低其他估价师或者其他估价机构、低收费、商业贿赂的方式进行不正当竞争。

7. 不得以估价者的身份在非自己估价的报告上签字、盖章，不得将估价师注册证书借给他人使用或者允许他人使用自己的名义。

8. 应当具有自豪感、责任感，不断努力学习专业知识，积累估价经验，提高专业胜任能力。

二、典型答疑

1. 房地产抵押估价中，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。请问：使用权人的贷款人和报告使用人是贷款人有什么区别吗？

答：一个是要用贷款，一个是房主同意以其房屋为抵押物，给贷款人作抵押，贷款由贷款人使用，担保责任由房主负担。

2. “房地产损害赔偿需要”新增例题中，房地产损害造成的损失金额为什么不把期间的租金收入计算在内呢？

答：期间的税金损失用临时过渡费代表了，已支付。

3. 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：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，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。

4. 房地产行政主管部门或其他政府部门是否可以设立房地产估价机构？

答：不可以。《房地产估价机构管理办法》第八条明确规定“房地产估价机构应当由自然人出资，以有限责任公司或者合伙企业形式设立。”并规定，“法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作3年以上的专职注册房地产估价师”。各级房产行政主

管部门不得垄断当地估价市场，政府公务员和事业单位工作人员不能作为专职或兼职房地产估价师从事房地产估价工作。

5. 请阐述估价委托人、估价对象权利人、估价利害关系人、估价报告使用人之间的异同。

答：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估价委托人、估价报告使用人。在房地产抵押估价中，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。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人，但不是估价对象权利人，也不是估价利害关系人。

三、例题分析

(一) 单项选择题

1. 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()。

- 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. 城市房屋征收中的停业损失评估

答案：B

2. 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

答案：B

解析：房地产估价是估价师运用自己的知识和经验去“发现”或“探测”房地产价值，而不是去“发明”或“创造”房地产价值。

3. 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

答案：A

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

- 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的估价师的重新估价结果进行比较。

5. 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

答案：B

6. 下列经济活动中，不需要进行房地产估价的是()。

- 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。

7. 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。

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

答案：B

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

8. 一个估价项目中的估价目的，本质上是由()决定的。

- 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

9. 一个估价项目中的价值类型，本质上是由()决定的。

- A. 估价委托人
- B. 估价师
- C. 估价目的
- D. 估价对象

答案：C

10. 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

答案：B

解析：当一种资产同时具有独一无二和价值量大两个特性，才真正需要专业估价。

11. 在英国和其他英联邦国家，法院一般()来判断房地产评估价值的误差范围。

- A. 使用估价对象房地产的实际成交价格
- B. 使用政府公布的房地产交易指导价格
- C. 使用近一年内房地产的平均成交价格
- D. 依赖于专家证人测算的估价对象房地产的价值

答案：D

解析：在英国和其他英联邦国家，法院一般不使用市场的实际成交价格来判断评估价

值的误差范围，而依赖于专家证人来确定估价对象房地产的价值。

12. 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。

A. 4000

B. 5000

C. 6000

D. 9000

答案：C

13. 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。

14. 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。

15. 评估征收房地产造成的停产停业损失，属于()业务。

A. 传统价值评估

B. 价值分配

C. 相关经济损失评估

D. 价值减损评估

答案：C

解析：房地产征用征收导致停业停产损失，并不直接导致房地产本身受损，而是属于由于房地产停产停业顺带带来的相关的经济损失。

16. 下面所列不存在估价利害关系人的是()。

A. 房地产抵押估价

B. 房地产征收补偿估价

C. 房地产转让估价

D. 人民法院拍卖、变卖被查封的房地产估价

答案：D

解析：房地产抵押估价，借款人与贷款人是估价利害关系人；房地产征收补偿估价，征收人与被征收人是估价利害关系人；房地产转让估价，出售人与课税机关是估价利害关系人；人民法院拍卖、变卖被查封的房地产估价，人民法院既是委托人也是估价报告使用

者，不存在估价利害关系。所以应选 D。

(二) 多项选择题

1. 与非专业估价相比，专业估价的特点有()。
- A. 是一种专业意见
 - B. 估计价格或价值
 - C. 承担法律责任
 - D. 估价作业日期长
 - E. 实行有偿服务

答案：ACE

2. 关于房地产估价本质的说法，正确的有()。
- 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：这道题考察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作价格保证。

3. 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
 - 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。

4. 某餐厅资产可分为土地、建筑物、装饰装修、动产和特许经营权。当该餐厅不适宜在现在位置继续经营下去而转让时，为确定转让价格提供参考价的估价对象范围一般包括()。

- A. 土地
- B. 建筑物
- C. 装饰装修
- D. 动产
- E. 特许经营权

答案：ABC

5. 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()。
- A. 应做到诚实正直，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估价的估价报告上签字、盖章

答案：ACE

6. 在房地产估价中，如果估价目的不同，则()。

- A. 估价的依据有可能不同
- B. 估价的方法有可能不同
- C. 估价对象的范围有可能不同
- D. 不影响估价结果的公正性
- E. 不影响估价报告的用途

答案：ABC

解析：不同的估价目的将影响估价结果。因为估价目的的不同，估价的依据可能不同，应评估的价值类型可能不同，估价时点的选取可能不同，估价中应考虑的因素可能不同，甚至估价对象的范围和选用的估价方法也可能不同。

7. 关于房地产估价本质的说法，正确的有()。

- 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作价格保证。

(三) 判断题

1. 房地产价格是客观存在的，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，所要揭示的是房地产的理论价格。()

答案：×

解析：不是揭示的是房地产的理论价格，而是把客观存在的房地产价值揭示出来。

2. 在挂牌出让土地使用权方式中，评估机构仅为出让人确定土地使用权的最高价。()

答案：×

解析：评估机构既可以为出让人确定挂牌底价，也可以为竞买人需要确定最高报价。

3. 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。()

答案：×

4. 任何一个估价项目都有估价目的。()

答案：√

5. 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：×

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。”