

2017年《房地产估价师理论与方法》部分真题及答案解析

一、单项选择题

1.在评估房地产的市场价值时，错误的做法是（）。

- A.模拟房地产市场定价
- B.模拟估价对象的潜在客户群的思维进行估价
- C.以大多数房地产市场参与者的思维为分析判断的基础
- D.从某个特定房地产投资者的角度进行分析判断

【答案】D

【解析】本题考查的是房地差估价的特点。房地产估价不应是估价师的主管随意定价，而应是估价师模拟大多数市场参与者的定价思维和行为，在充分认识房地产价格形成机制和过程，深入调查房地产市场行情的基础上，通过科学的分析、测算和判断活动，把客观存在的房地产价值揭示出来。参见教材 P7。

2.政府因救灾需要而征用某房屋，半年后返还，下列项目中，不应作为补偿项目的是（）。

- A.征用期间导致房屋损毁的价值损失
- B.征用造成的家具、物资等动产搬迁费用
- C.征用期间租赁经营损失
- D.征用期间市场上类似房地产的增值差价

【答案】D

【解析】本题考查的是房地产征收和征用的需要。征用房地产不仅应给予使用上的补偿（补偿金额相当于租金），如果房地产被征用后损毁、灭失的，还应根据实际损失给予补偿。例如，房地产被征用后损毁的，补偿金额应包括使用上的补偿和相当于被征用房地产损毁前后价值之差的补偿；房地产被征用后灭失的，补偿金额应包括使用上的补偿和相当于被征用房地产价值的补偿。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、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。参见教材 P20。

3.下列房地产估价机构的行为中，错误的是（）。

- A.根据某银行的相关招标要求按照正常评估收费标准收取评估费
- B.承接所在城市行政区外的房地产转让估价业务
- C.聘请其他专业机构参与完成一项以房地产为主的整体资产评估业务
- D.利用过去为房地产权利人提供估价服务中获得的所有信息资料，为欲购买该房地产的投资者提供最高出价评估服务

【答案】D

【解析】本题考查的是房地产估价职业道德。房地产估价师和房地产估价机构应对估价活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私予以保密；应妥善报告估价委托人提供的资料，未经评估委托人同意，不得擅自将其提供给其他个人和单位。参见教材 P37~38。

4.关于估价目的的说法，错误的是（）。

- A.估价目的取决于委托人对估价的实际需要
- B.任何估价项目都有估价目的
- C.一个估价项目通常有多个估价目的
- D.估价目的限制了估价报告的用途

【答案】C

【解析】本题考查的是估价目的。选项 A 正确，估价目的是估价委托人对估价报告的预期用途，它取决于委托人对估价的实际需要，即委托人将要拿未来完成的估价报告做什么用；选项 B 正确，委托人一般不会无缘无故花钱委托估价机构估价，肯定是为了某种需要才委托估价机构估价，因此任何估价项目都有估价目的；选项 C 错误，一个估计项目应只有一个估价目的，如果委托人有多种估计目的，应分别作为不同的估价项目；选项 D 正确，估价目的限制了估价报告的用途，针对某种估价目的得出的估价结果，不能盲目地套用于与其不相符的用途。参见教材 P30。

5.土地利用时会受到土地用途、容积率、建筑高度等限制，这些限制条件在该宗土地的权益中属于（）。

- A.拥有的房地产权利
- B.受其他房地产权利的限制情况
- C.受房地产权利以外因素的限制
- D.额外的利益或好处

【答案】C

【解析】本题考查的是房地产实物、权益和区位的含义。房地产权利受房地产权利以外因素的限制情况，例如房地产使用管制（如对土地用途、容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等的限制）、相邻关系、被人民法院查封、异议登记等而使房地产使用或处分受到限制。参见教材 P51。

6.下列对某宗房地产状况的描述中，属于房地产实务状况描述的是（）。

- A.建筑密度大小
- B.房型设计
- C.临路状况
- D.公共配套设施情况

【答案】B

【解析】本题考查的是房地产实务状况的描述。选项 A 属于房地产权益状况的内容；选项 CD 属于房地产区位状况的内容。参见教材 P46。

7.下列引起某套住宅价格上升的因素中，属于该住宅价格自然增值因素的是（）。

- A.对住宅本身进行投资改良
- B.由于人口增长对住宅的需求增加
- C.因通货膨胀导致住宅价格上升
- D.因人工成本上升导致住宅重置成本提高

【答案】B

【解析】本题考查的是保值增值。导致房地产价格上涨的原因中，房地产所有者对房地

产进行投资改良导致的房地产价格上涨，不是房地产自然增值；通货膨胀导致的房地产价格上涨，不是真格上涨，是真正的房地产自然增值。参见教材 P67。

8.关于合同租金低于市场租金时的已出租房地产估价的说法，错误的是（）。

- A.房地产转让估价应评估出租人权益价值
- B.续贷抵押估价应评估出租人权益价值
- C.房屋征收估价应评估完全产权价值
- D.房地产司法拍卖评估

【答案】D

【解析】本题考查的是完全产权价值、无租约限制价值、出租人权益价值和承租人权益价值。对于已出租的房地产，估价目的不同，在无租约限制价值、出租人权益价值和承租人权益价值中，要求评估的可能不同。例如：房地产转让、抵押估价应评估出租人权益价值，被征收房屋价值评估应评估无租约限制价值或完全产权价值。房地产司法拍卖估价，人民法院书面说明依法将拍卖房地产上原有的租赁权除去后进行拍卖的，评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产上原有的租赁权，即应评估无租约限制价值；未书面说明依法将拍卖房地产原有的租赁权除去后进行拍卖的，一般评估出租人权益价值，或者同事评估出租人权益价值和无租约限制价值，并作出相应说明，供人民法院选用。参见教材 P99。

9. 某套住宅的套内建筑面积为 145m^2 ，使用面积为 132m^2 ，应分摊的共有公共建筑面积为 23m^2 ，按套内建筑面积计算的价格为 $7500\text{元}/\text{m}^2$ ，则该套住宅按建筑面积计算的价格为（）元/ m^2 。

- A.5893
- B.6387
- C.6473
- D.7016

【答案】C

【解析】本题考查的是统一计价单位。建筑面积下的单价=套内建筑面积下的单价 \times 套内建筑面积/建筑面积，建筑面积=套内建筑面积+公摊面积建筑面积= $145+23=168\text{m}^2$ ，建筑面积下的单价= $7500\times 145/168=6473\text{元}/\text{m}^2$ 。参见教材 P189。

10.下列影响房地产价格的因素中，不属于经济因素的是（）。

- A.国内生产总值
- B.居民消费价格指数
- C.汇率波动
- D.税收减免

【答案】D

【解析】本题考查的是经济因素。硬性房地产价格的经济因素包括经济发展、居民收入、物价、利率、汇率。选项 D 属于影响房地产价格的制度政策因素中的税收制度政策。参见教材 P142~146。

11.房地产权利人不应在其房地产内随意弃置固体废物等有害物质，者主要来源于（）的限制。

- A.房地产地役权
- B.房地产权利及其行使租赁权
- C.房地产适用管制
- D.相邻关系

【答案】D

【解析】本题考查的是房地产自身因素。相邻关系要求房地产权利人在自己的房地产内从事工业、农业、商业等活动及行使其他权利时，不得损害相邻房地产和相邻权利人，包括：（1）在自己的土地上建造建筑物，不得违反国家有关工程建设标准，妨碍相邻建筑物的通风、采光、日照；（2）不得违反国家规定弃置固体废物，排放大气污染物、水污染物、噪声、光、电磁波辐射等有害物质；（3）挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等，不得危及相邻房地产的安全。参见教材 P128

12.某抵押房地产的土地为划拨方式取得，经测算其假定未设立法定优先受偿权下的价值为 120 万元，无其他法定优先受偿权。若社会一般抵押率为 60%，实现抵押权的费用及税金为 15 万元，该房地产在次抵押的抵押净现值为（ ）万元。

- A.12
- B.25
- C.27
- D.40

【答案】B

【解析】本题考查的是无买卖价格、租赁价格、抵押价值、计税价值、征收价值和保险价值。再次抵押价值=未设立法定优先受偿权下的价值-已抵押贷款金额/社会一般抵押率-拖欠的建设工程价款-其他法定优先受偿权=120-48/60%=40 万元，再次抵押价值的抵押净现值=再次抵押价值-预期实现抵押权的费用和税金=40-15=25 万元。参见教材 P95

13.房屋征收中，用于产权调换房屋为期房的，为计算被征收房屋建制与用于产权调换房屋价值的差价二评估用于产权调换房屋的价值，其价值时点应为（ ）。

- A.房屋征收决定公告之日
- B.原征收补偿协议达成之日
- C.用于产权调换房屋支付之日
- D.委托估价之日

【答案】A

【解析】本题考查的是价值时点原则。在房屋征收中，补偿方式为房屋产权调换且用于产权调换房屋为期房的，评估用于产权调换房屋的价值时，价值时点应与评估被征收房屋的建制时点一致，房屋征收评估的价值时点为房屋征收决定之日。参见教材 P163

14.评估某在建工程的市场价值，该在建设工程有宾馆和写字楼两种续建方案，成本法则算该两中续建方案的结果均为 8800 元/m²。假设开发法对续建用作宾馆和写字楼两种方案的测算结果分别为 10000 元/m²和 9550 元/m²。根据最高最佳利用原则，估价方案综合测算结果（多种估价方法的，采用简单算术平均数）应确定为（ ）元/m²。

- A.9176

B.9400

C.9450

D.9775

【答案】B

【解析】本题考查的是最高最佳原则。该在建工程续建为写字楼时，采用成本法的测算结果为8800元/m²、采用假设开发法的测算结果为9550元/m²，综合测算结果为： $(8800+9550)$

$/2=9175$ 元/m²。该在建工程续建为宾馆时，采用成本法的测算成本法的测算结果为8800元/m²、采用假设开发法的测算结果为10000元/m²，综合测算结果为： $(8800+10000)/2=9400$ 元/m²。根据最高最佳利用原则，续建为宾馆更优，综合测算记过为9400元/m²。参见教材P166~171

15.比较法估价中，可比实例成交日期之后发生的下列事件中，不需要进行市场状况调整的是（ ）。

A.所在区域的消费者观念发生了变化

B.国家调整了房地产的税费政策

C.国家与国内均出现了通货膨胀

D.对可比实例进行了装修改造

【答案】D

【解析】本题考查的是市场状况调整的含义。由于可比实例的成交日期与价值时点不同，市场状况可能发生了变化，如宏观经济形式发生了变化，出台了新的政策措施，利用上升或下降，消费观念有所改变等，导致了估价对象或可比实例这类房地产的市场供求状况等发生了变化，今儿即使是同一房地产在这两个不同时间的价格也会有所不同。因此，需要对可比实例的成交价格进行市场状况调整，消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同所造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格。参见教材P194

16.为评估某房地产2017年4月1日在交易税费正常负担下的市场价格，选取的可比实例资料如下：成交日期为2016年10月1日，合同约定买方支付卖方3500元/m²，买卖中涉及的税费由全部买方支付，该地区房地产交易中规定买方和卖方需缴纳的税费分别为正常交易价格的6%和3%。2016年8月1日至2017年4月1日期间，该类房地产市场价格平均每月比上月上涨0.3%，对该可比实例成交价格进行修正、调整后的价格为（ ）元/m²

A.3673.20

B.3673.68

C.3790.43

D.3790.93

【答案】B

【解析】本题考查的是市场状况调整的方法。可比实例正常负担下的价格=卖方实得金额/ $(1-应由卖方缴纳的税费比率)=3500/(1-3%)=3608.25$ 元/m²，可比实例成交日期为2016年10月1日，每月比上月上涨0.3%，调整至2017年4月1日为： $3608.25 \times (1+0.3\%)^6=3673.68$ 元/m²。参见教材P195

17.运用比较法评估某套住宅的现实市场价格，选取的可比实例建成时间与估价对象建

地使用权出让手续，土地使用期限为 40 年，土地出让合同约定不可续期且到期无偿收回地上建筑物。建筑物经济寿命为 50 年。假设残值率为 0，采用直线法计算建筑物折旧时，年折旧率为（）。

- A.2.00%
- B.2.13%
- C.2.22%
- D.2.50%

【答案】A

【解析】本题考查的是建筑物折旧的求取方法。年折旧率=（1-残值率）/建筑物经济寿命=1/50×100%=2%。参见教材 P315。

25.关于收益性房地产的建筑物经济寿命的说法，正确的是（）。

- A.自建筑物竣工之日起至其不能保证安全使用之日止的时间
- B.为建筑物有效年龄与其未来净收益大于零的持续时间之和
- C.由建筑结构、工程质量、用途与维护状况等决定的时间
- D.为建筑物剩余经济寿命与实际年龄之和

【答案】D

【解析】本题考查的是收益期和持有期的测算。建筑物剩余经济寿命是自价值时点起至建筑物经济寿命结束时止的时间。建筑物经济寿命是建筑物对房地产价值有贡献的时间，即建筑物自竣工时起至其对房地产价值不再有贡献时止的时间。建筑物实际年龄是建筑物自竣工时起至价值时点止的年数，类似于人的实际年龄。参见教材 P238、313。

26.某幢没有电梯的旧写字楼的建筑面积为 2500m²，净租金为 730 元/m²·年，空置率为 15%。周边有电梯的同类写字楼的净租金为 803 元/m²·年，空置率为 10%。现单独增加电梯的必要费用为 380 万元，而重置该写字楼时随同增加电梯的必要费用为 200 万元。若该写字楼剩余经济寿命为 30 年，报酬率为 7.5%，则该写字楼因没有电梯造成的功能折旧额为（）万元。

- A.78
- B.102
- C.180
- D.302

【答案】B

【解析】本题考查的是建筑物折旧的求取方法。房地产价值增值额=[803×（1-10%）-730×（1-15%）]×2500×[1-1/（1+7.5%）³⁰]/7.5%=301.76（万元）；没有电梯的功能折旧额=房地产价值增加额-随同增加电梯费用=301.76-200=101.76（万元）。参见教材 P323。

27.运用假设开发法中的动态分析法评估在建工程的市场价值时，在延迟销售情况下，开发完成后的房地产价值对应的房地产市场状况应是（）时的房地产市场状况。

- A.价值时点
- B.开发完成
- C.未来延迟销售

D.销售完成

【答案】C

【解析】本题考查的是开发完成后的价值。当房地产市场不够好而需要延迟销售的，则是预测它在延迟销售之时的房地产市场状况下的价值，开发完成后的价值对应的时间是未来延迟销售之时。参见教材 P350。

34.关于估价方法选用的说法，正确的是（ ）。

- A.旧厂房因火灾造成的保险赔偿估价应选择成本法
- B.估价范围内房屋已空置，征收估价时不能选用收益法
- C.估价师对外地城市某一成套住宅估价，因可以实例调查困难，可不选用？
- D.已封顶的在建工程估价只能选用假设开发法

【答案】A

【解析】本题考查的是成本法适用的估价对象。在房地产保险（包括投保和理赔）和房地产损害赔偿中，往往也是采用成本法估价。参见教材 P286。

35.房地产估价报告中估价师声明的内容不包括（ ）。

- A.估价师对其估价职业道德的承诺和保证
- B.估价师对其专业胜任能力的承诺很保证
- C.估价师对其勤勉尽责估价的承诺和保证
- D.估价师对估价结果成立条件的提示和说明

【答案】D

【解析】本题考查的是估价报告的组成。鉴证性估价报告的估价声明应包括以下内容：①注册房地产估价在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；②估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；③注册房地产估价师与估价报告中估价兑现刚没有显示或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；④注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。参见教材 P418。

二、多项选择题

1.关于专业房地产估价的说法，正确的有（ ）。

- A.应由专业机构和专业人员完成
- B.应经过审慎判断并提供专业意见
- C.出具的结果具有证明效力
- D.应收取一定的服务费用
- E.咨询性估价无需承担法律责任

【答案】ABCD

【解析】本题考查的是房地产估价的含义。概括起来，与非专业估价相比，专业估价具有下列特点：（1）由专业机构和专业人员完成。（2）提供的是专业意见。（3）具有公信力。（4）实行有偿服务。（5）承担法律责任。参见教材 P2

2.下列房地产中，通常使用收益法估价的有（ ）。

- A.农地
- B.写字楼
- C.加油站
- D.二手商品住宅
- E.行政办公楼

【答案】ABCD

【解析】本题考查的是收益法使用的估价对象。收益法使用的估价对象时收益性房产，包括住宅、写字楼、商店、旅馆、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、（）仓库（用于出租的）、农地等。参见教材 P218

3.下列房地产状况的描述中，属于房地产权益状况描述的是有（ ）。

- A.住宅已设定抵押权
- B.地块的规划条件中对容积率、建筑密度及建筑高度的规定
- C.高层写字楼的屋顶可用作广告牌对外出租
- D.在建工程有拖欠工程款
- E.高层住宅可观赏临近公园的景观

【答案】ABD

【解析】本题考查的是房地产权益状况的描述。房地产权益状况的描述状况的描述一般为土地权益状况和建筑物权益状况两大部分，然后分别说明各部分的状况，对于房地产那开发用地，还要说明规划条件包括：土地用途、容积率、建筑密度、建筑高度；土地利用现状；出去和占用情况；他项权利设立情况；说明是否设立了地役权、抵押权等他项权利；其他特殊情况。建筑物权益状况的描述，房屋所有权状况，出租或占用情况；他行权利设立情况；说明是否设立了地役权、抵押权等他行权利。其他特殊情况；其他。参见教材 P78

7.下列房地产中，通常使用比较法估价的有（ ）。

- A.高档公寓
- B.标准厂房
- C.房地产开发用地
- D.行政办公楼
- E.在建工程

【答案】ABC

【解析】本题考查的是比较法使用的估价对象。比较法使用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产，例如：①住宅，包括普通住宅、高档公寓、别墅等。②写字楼。③商铺。④标准厂房。⑤房地产开发用地。参见教材 P176

8.比较法估价中，对可比实例成交价格进行权益状况调整的内容包括（ ）。

- A.租赁权限制情况
- B.交易税费负担转嫁情况
- C.已抵押担保债券情况
- D.地役权设立情况

E.利用方式限制情况

【答案】ACE

【解析】本题考查的是房地产状况调整的内容。权益状况调整的内容主要有规划条件(如容积率)、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠费用情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等影响房地产价格的因素。参见教材 P199

9.评估承租人权益价值时,收益法估价参数确定正确的有()。

- A.收益期应为租赁合同剩余租赁期
- B.收益期应为经济寿命减去租赁合同剩余租赁期
- C.净收益应为合同租金减去运营费用
- D.净收益应为市场租金减去运营费用
- E.净收益应为市场租金减去合同租金

【答案】BCD

【解析】本题考查的是成本法估价需要剧本的条件。价格等于“成本加平均利润”是对同种房地产在较长时期内平均来看的,并且需要具备两个条件:一是自由竞争(即可以自由进出市场),二是该种房地产可以大量重复开发建设。参见教材 P287

10.一般来说,房地产价格等于“开发成本平均利润”的前提条件包括()。

- A.供求关系短期内不太稳定
- B.自由竞争的市场环境
- C.较长时期的市场运行
- D.可大量重复开发建设
- E.成本和效用变动不容步

【答案】BCD

【解析】本题考查的是成本法估价需要具备的条件。价格等于“成本加平均利润”是对同种房地产较长时期内平均来看的,并且需要具备两个条件:一是自由竞争(即可以自由进出市场),二是该种房地产可以大量重复开发建设。参见教材 P287

11.关于建筑物物质折旧的可修复费用的说法,正确的有()。

- A.采用最合理修复方案进行修复发生的必要费用
- B.修复到心的或相当于新的状况的必要费用
- C.大于修复后所能带来的房地产增加额的费用
- D.小于或者等于修复后所能带来房地产增加额的费用
- E.包括长寿命项目发生的修复费用,不包括短寿命醒目发生的修复费用

【答案】ABD

【解析】本题考查的是建筑物折旧的求取方法。预计修复成本小于或等于修复所能带来的房地产价值增加额,即, $\text{修复成本} \leq \text{修复后的房地产价值} - \text{修复前的房地产价值}$,是可修复的;反之,是不可修复的,即预计修复成本大于修复所能带来的房地产价值增加额。修复成本是采用合理的修复方案恢复到新的或相当于新的状况的必要支出及应得利润。参见教材 P321

12.关于假设开发法估价中开发经营期的说法,正确的是()。

- A.开发经营期的起点是假设其取得估价对象的日期
- B.开发经营期的终点是未来开发完成后的房地产竣工之日
- C.建造期的起点是价值起点，终点是未来开发完成后的房地产竣工之日
- D.销售期是自开始销售房地产之日起至将其售出之日止的时间
- E.经营期的起点是未来开发完成的房地产竣工之日

【答案】ADE

【解析】本题考查的是后续开发经营期。后续开发经营期简称开发经营期，其起点是（建设）取的估价对象（待开发房地产）日期（即价值时点），终点是未来开发完成的房地产经营结束的日期，即开发经营期是自价值时点起至未来开发完成后的房地产经营结束时止的时间，可分为后续建设期和经营期。后续建设期简称建设期。其起点与开发经营期的起点相同，终点是未来开发完成后的房地产竣工之日，即建设期是自价值时点起至未来开发完成后的房地产竣工时止的时间，可分为前期和建造期。销售期是自未来开发完成后的房地产开始销售时起至其售出时止的时间。运营期的起点是未来开发完成后的房地产竣工之日。参见教材 P346~347

- 13.关于长期趋势法的作用及其使用的估价对象的说法正确的是（ ）。
- A.长期趋势法可以消除房地产价格的短期波动和意外变动等不规则变动
 - B.长期趋势法可用来比较、分析两宗或两类以上房地产价格的发展潜力
 - C.长期趋势法适用的估价对象是价值、价格有一定变动规律的房地产
 - D.直线趋势法适用的估价对象是历史价格的时间序列散点图表现出明显的直线趋势的房地产
 - E.平均增减量法适用的估价对象是房地产价格的变动过程是持续上升或持续下降且各期上升或下降的幅度大致相同的房地产

【答案】ABCD

【解析】本题考查的是长期趋势法概述。长期趋势可以消除房地产价值、价格的短期波动和意外变动等不规则变动。用来比较、分析两宗或两类以上房地产价值、价格的发展趋势或潜力，长期趋势法适用的估价对象价值、价格有一定变动规律的房地产。运用直线趋势法预测，估价对象或类似房地产的历史价值或价格的时间序列散点图，应表现出明显的直线趋势。运用平均增减量法进行预测的条件是，房地产价值或价格的变动过程是持续上升或下降的，并且各期上升或下降的数额大致相同，否则就不宜采用这种方法。参见教材 P384~388

- 14.运用政府已公布的基准地价及其修正体系评估宗地市场价格时，应修正调整的价格因素包括（ ）。

- A.市场状况
- B.交易情况
- C.区位状况
- D.使用期限
- E.开发程度

【答案】ACDE

【解析】本题考查的是基准地价修正法的操作步骤。基准地价修正法计算估算对象宗地

价格或价值时，宗地价值或价格=适用的基准地价×土地市场状况调整系数×区位调整系数×用途调整系数×土地使用期限调整系数×容积率调整系数×土地开发调整系数×其他因素调整系数。参见教材 P378

15 关于估价委托书的说法，正确的有（ ）。

- A. 估价机构接收估价委托时要求委托人出具估价委托书
- B. 估价委托书应有估价委托人自己撰写，估价师不得代其起草
- C. 委托估价事项属于重新估价的，可在估价委托书内注明
- D. 估价委托书可载明估价委托人对估价工作完成时间的要求
- E. 估价委托书应作为重要的附件放入完成的估价报告附件内

【答案】ACDE

【解析】本题考查的是估价业务接洽与承接。选项 A 正确，估价机构在接受估价委托时要求委托人出具估价委托书；选项 B 错误，估价机构认为该业务不属于不应承接的情形并愿意承接的，可为估价需求者起草好估价委托书，准备好估价委托合同，经与估价需求者协商议定好后，有估价需求者出具估价委托书，与估价机构签订估价委托合同。选项 C 正确，委托估价事项属于重新估价的，应在估价委托书中注明。选项 D 正确，委托人的估价要求（入估价质量要求、估价工作完成时间等），委托日期等内容。选项 E 正确，可将估价委托书而不是估价委托合同作为重要的估价依据放入未来完成的估价报告附件中。参见教材 P4005

三、判断题

1. 估价师不能在开始估价之前就征求委托人的意见，一般也不能在完成估价之前与他们讨论估价结果()。

【答案】√

【解析】本题考查的是估价结果。鉴证性估价因为要“独立、客观、公正”，所以估价师和估价机构本能在估价结果上让“客户满意”；不能在未估价之前就征求委托人或估价利害关系人对估价结果的意见，一般也不能在完成估价之前与他们讨论估价结果，因为这些都有可能影响估价独立、客观、公正地进行，更不得为了招揽估价业务而迎合委托人的高估或低估要求。

2. “以房养老”的住房反向抵押不是将住房作为第二还款来源，而是以住房自身的价值作为偿还保证。（）

【答案】√

【解析】本题考查的是住房反向抵押不像住房抵押贷款那样将住房作为“第二还款来源”，而是以住房自身的价值作为偿还保证，因此特别需要估价服务。参见教材 P28

3. 为估价委托人竞买国有建设用地使用权提供其可承受的最高出价的估价，属于咨询估价。（）

【答案】√

【解析】本题考查的是房地产估价的含义。咨询性估价（或称为参考性估价）是向委托人提供的，估价报告供委托人自己使用的估价，如为委托人出售房地产确定要价、购买房地产确定出价提供参考依据的估价。参见教材 P5。

4.实际估价中，不是所有影响因素对房地产价格的影响都是可用数字公式或模式来量化，但估价师应尽量用定量分析来量化各种因素对房地房产价格的影响，使估价不断科学、精准。

()

【答案】√

【解析】本题考查的是房地产价格影响因素概述。在实际估价中应尽量采用定量分析来量化各种因素对房地产价格的影响，使估价不断科学、精准。只有当影响因素对房地产价格的影响无法采用定量分析予以量化时，才可以仅凭经验进行判断。参见教材 P121。

5.抵押估价中选用收益法估价时，应采用保守的收入和运营费用。()

【答案】×

【进行】本题考查的是谨慎原则。采用收益法评估收益性房地产假定未设立法定优先受偿权下的价值，当估价未来的收益可能会高也可能会低时，应采用保守的较低的收益估计值。参见教材 P171。

6.比较法估价中，可比实例的成交价格应当是正常市场价格。()

【答案】×

【解析】本题考查的是选取可比实例的要求。可比实例的成交价格为正常价格或修正为正常价格。参见教材 P183。

7.繁华程度、交通条件、位置等是影响商业房地产价值的重要区位因素，在分析这些因素的影响程度时，最主要的是看其对客流量的影响。()

【答案】×

【解析】本题考查的是房地产自身因素。商业房地产的区位优劣，主要是看其繁华程度、临街状况、交通条件等。办公房地产的区位优劣，主要是看其商务氛围。交通条件等。参见教材 P129。

8.在运用收益法评估商品住宅价值时，预期期末转售收益较大。如果选择直接资本化法估价，则选取的资本化率较小；如果选择报酬资本化法估价。则选取的报酬率较大()

【答案】×

【解析】本题考查的是直接资本化法与报酬资本化法的比较。直接资本化法中，资本化率是房地产未来第一年的净收益与其价值或价格的百分比，与预期期末转售收益的大小无关。

9.成本法评估包含土地和建筑物的估价对象的价值或价格时，根据估价对象状况和土地市场状况，应选择房地分估路径求取重新构建价格。()

【答案】×

【解析】本题考查的是重新构建成本的求取思路。实际估价中，应根据估价对象状况和土地市场状况，选择求取重新构建成本的路径，并应优先选择房地产合估路径，即适用房地产合估路径求取的，应采用房地产合估路径求取。参见教材 P303。

10. 建筑物的折旧可能在项目竣工之前就已经存在()

【答案】√

【解析】本题考查的是建筑物折旧的含义和原因。建筑物折旧是指各种原因造成的建筑物价值减损，其金额为建筑物在价值时点的重新构建成本与在价值时点的市场价值之差，在竣工之前可能就已经存在。

11.实际估价中，假设开发法的估价前提由价值类型和价值时点决定，并应在估价报告说明理由。（）

【答案】×

【解析】本题考查的是假设开发法的估价前提。在运用假设开发法时究竟应采用上述哪种估价前提进行估价，不是估价师可以随意假定的，必须根据估价目的和估价对象所处的实际情况选择，并应在估价报告中充分说明理由。参见教材 P342。

12.标准价调整法是对范围内的所有被估价房地产进行分组，是同一组内的房地产具有相似性，并搜集大量房地产成交价格及其影响因素数据，经过分析，利用**型计算出各宗被估价房地产价值或价格的方法（）

【答案】×

【解析】本题考查的是标准价调整法。标准价调整法是对估价范围内的所有被估价房地产进行分组，使同一组内的房地产具有相似性，在组内选定或设定标准房地产并测算其价值或价格，利用有关调整系数将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产价值或价格方法。

13.城镇基准低价评估中应根据位置相邻、低价相等、开发程度不同的要求划分均质地域。（）

【答案】×

【解析】本题考查的是基准地价修正法。城镇基准地价评估，划分不同均质地域通常是划分地价区段，即“用途相同、位置相邻、地价相近”的土地加以圈围而形成不同的地价区域。

14. 评估整个住宅小区的市场价格，其区位状况不应包括小区内建筑物的朝向和楼层。（）

【答案】√

【解析】本题考查的是估价对象的确定。估价对象是整个住宅小区，还是其中一幢住宅楼或一幢住宅楼中一套住房，对区位状况的界定是不同的。如果是整个住宅小区，则区位状况一般不包括朝向和楼层；如果是一幢住宅楼，则区位状况应包括朝向，但不包括楼层；如果是一幢住宅楼中的一套住房，则区位状况既包括朝向，也包括楼层。

15.估价报告使用期限与估价机构和估价师应承担估价责任的期限一致。（）

【答案】×

【解析】本题考查的是估价报告的组成。估价报告使用期限不同于估价报告有效期或估价责任期限：如果估价报告超过了其使用期限未被使用的，则估价报告有效期或估价责任期限就是估价报告使用期限；如果估价报告在其使用期限内被使用的，则估价报告有效期或估价责任期限应到估价服务的行为结束为止，即在估价报告上盖章的估价机构和签名的估价师要负责到底。

计算题：

1.某商铺共二层，总建筑面积 200 m^2 。每层建筑面积相等，一楼层高 6 m ，二楼层高 3.5 m 。该商铺一年前整体出租，租赁期限为 5 年，年租金为 1680 元/ m^2 ，约定每年租金递增率为 3% ；运营费用率为 25% 。根据调差，同类商铺目前层高 3.5 m 的一层年租金为 1920 元/ m^2 ，二层租金是一层租金的 0.6 倍；在其他条件相同的情况下，层高 6 m 的一层租金是层高 3.5 m 的一层租金的 1.25 倍；该类商铺每年的租金递增率为 5% ，运营费用率 25% 。该商铺从目前的 10 年持有期末转让时的资本化率为 6% ，转让税费为市场价格的 6% 。请计算商铺目前带租约的市场价格（假设该类商铺的报酬率为 10% ）。（10分）

【答案】

假定各年租金收入均发生在年末

1.租约期内

该商铺一年前的整体出租，出租金为 1680 ，则目前前年租金为： $1680 \times (1+3\%) = 1730.4$ （元/ m^2 ）

$1730.4 \times 200 \times (1-25\%) / (10\%-3\%) [1 - (1+3\%)^{-4}] = 85.7521$ （万元）

2.租约期外

价值时点层高 3.5 m 的一层年租金为 1920 元/ m^2 ，则：

一楼层高 6 m 的租约期外第一年租金为： $(1920 \times 1.25 \times (1+5\%)^4) = 2917.215$ 元/ m^2

$(2917.215 \times 100 + 1400.2632 \times 100) (1-25\%) / (10\%-5\%) [1 - (1+25\%)^{-6}] \times (1-6\%) / (1+10\%)^{-4} = 107.7310$ （万元）

3.转售

转售时，利用直接资本化法计算房地产价值，房地产价值=房地产未来第一年净收益/资本化率= $[(1920 \times (1+5\%)^{10} \times 1.25 \times 100 + 1920 \times (1+5\%)^{10} \times 0.6 \times 100] (1-25\%) / 6\% \times (1-6\%) / (1+10\%)^{10} = 262.1060$ （万元）

$V = 85.7521 + 107.7310 + 262.1060 = 455.59$

2.某公司5年前通过初上方式取得土地面积2000 m²、使用期限50年的某地块，土地出让合同约定不可持续且到期无偿收回地上建筑物。该公司3年前在该地块上建成并投入使用，总建筑面积5000 m²，建筑物经济寿命为50年。显示重新取得类似50年使用期限土地的出让单价为3000元/m²，重新建造建筑物的建设成本的3%，年利率为6%，销售税费为150万元，开发利润为300万元。门窗、前面等损坏的修复费用为8万元；装修的重置价格为540万元，平均寿命为5元；设备的重置价格为100万元，平均寿命为10年；残值率假设均为零。请根据上述材料，计算该宗地房地产目前的成本价值（土地报酬率为6%）。（10分）

【答案】

房地产成本价值=土地重新建成本+建筑物重新构建成本-建筑物折旧

1.土地重新构建成本

土地成本： $3000 \times 2000 \times [1-1/(1+6\%)^{45}]/[1-1/(1+6\%)^{50}]=588.35$ （万元）

2.建筑物重新构建成本

(1) 建设成本

1) 第一年： $1500 \times 40\%=600$ （万元）

2) 第二年： $1500 \times 60\%=900$ （万元）

(2) 管理费用

1) 第一年： $600 \times 3\%=18$ （万元）

2) 第二年： $900 \times 3\%=27$ （万元）

(3) 利息

$(600+18) [(1+6\%)^{1.5}-1] + (900+27) [(1+6\%)^{0.5}-1]=83.85$ （万元）

(4) 销售税费 150 万元

(5) 开发利润 300（万元）

建筑物重新构建成本： $1500+18+27+83.85+150+300=2078.85$ （万元）

2.建筑物折旧

(1) 门窗墙面修复成本=8（万元）；

(2) 装饰装修折旧额= $540 \times 3/5=324$ （万元）

(3) 设备折旧额= $100 \times 3/10=30$ （万元）；

(4) 长寿命项目折旧额= $(2078.85-8-540-100) \times 3/48=89.43$ （万元）

折旧合计为： $8+324+30+89.43=451.43$ （万元）

该宗房地产成本价值= $588.35+2078.85-451.43=2215.77$ （万元）

补充：单选 18-20

18.采用间接比较法、百分比进行房地产状况调整。若可比实例标准房地产优 3%，估价对象比标准房地产劣 5%，则有关房地产状况调整的说法，正确的是（ ）。

- A.标准化修正的分子应为 100
- B.标准化修正的分母为 97
- C.房地产状况调整的分子为 100
- D.房地产状况调整分母应为 95

【答案】A

【解析】本题考查的是房地产状况调整的方法。采用间接比较调整进行房地产状况调整的表达式为：

$$\text{可比实例在自身状况下的价值} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} = \text{可比实例在估价对象状况下的价格}$$

上市位于分母和分子的括号内应填写的数字，分别是可比实例状况和估价对象状况相对与标准房地产状况的得分。选项 B 错误，标准化修正的分母应为 103；选项 C 错误，房地产状况调整的分子应为 95；选项 D 错误，房地产状况调整的分母应为 100。参见教材 P201

19.关于收益法中收益期确定的说法，正确的是（ ）。

- A.在正常市场和运营条件下估价对象未来可获取收益的时间
- B.在正常市场和运营条件下估价对象过去和未来可获取收益的时间
- C.自估价对象竣工投入使用起至未来不获取收益时止的时间
- D.自价值时点起至估价对象未来不能获取净收益时止的时间

【答案】A
【解析】本题考查的是收益期和持有期的测算。收益期是预计在正常市场和运营状况下估计对象未来可获取净收益的时间，即自价值时点起至估价对象未来不能获取收益时止的时间。参见教材 P238

20.某宗房地产的土地使用期限为 50 年，土地出让合同约定不可续期且到期无偿收回地上建筑物，至今已使用 10 年，建筑物剩余经济寿命为 55 年。该宗房地产正常情况下每年可获得净收益 15 万元，报酬率为 7.5%，该房地产的收益指为（ ）。

- A.188.392
- B.194.62
- C.196.25
- D.198.18

【答案】A

【解析】本题考查的是净收益每年不变的公式。价值时点，土地剩余使用年限为 50-10=40 年，土地出让合同约定不可续期且到期无偿收回地上建筑物，则建筑物剩余收益期为 40 年，年净收益为 10 万元，报酬率为 7.5%。则： $\frac{10}{7.5\%} \times (1 - 7.5\% \times 40) = 188.392$ 参见教材 P221

补充：多选 4-6

4.下列房地产价格影响因素中，会引起房价上涨的因素有（ ）。

- A.周边土地出让出现“地王”
- B.家庭规模小型化
- C.下调贷款利率

D.GDP 增速放缓

E.城镇化速度减慢

【答案】ABC

【解析】本题考查的是房地产价格的影响因素。选项 A 正确，在房地产开发利用地有政府度假垄断供应的情况下，土地一级市场上的地价水平在很大程度上影响着新建商品房的价格水平，例如建设用地使用权出让中新出现一块“地王”会马上导致其周边的房价上涨；选项 B 正确，随着家庭的小型化，即使人口总量不增加，所需的住宅量将会增加，住宅价格额有上涨趋势；选项 C 正确，从综合效应看，利率升降对房地产需求的影响大于对房地产供给的影响，从而房地产价格与利率负相关；利率上升，房地产价格会下降；利率下降，房地产价格会上涨。参见教材 P137、145

5.下列建筑面积的实物状况因素中，对建筑规模有影响的有（ ）。

A.建筑面积

B.建筑进深

C.室内净高

D.建筑层数

E.建筑质量

【答案】ABCD

【解析】本题考查的是房地产自身因素。建筑物的面积、体积、开间、进深、层高、室内净高、层数、高度等规模因素，关系到建筑物的形象、使用性等，对房地产价格有影响。参见教材 P125

6.下列估价项目中，价值时点和房地产状况通常分别为现在和未来的有（ ）。

A.在建工程抵押估价

B.期房预售价格评价

C.预购商品房抵押估价

D.用于产权调换的期房价格评估

E.建筑物火灾毁损价值评估

【答案】BCD

【解析】本题考查的是价值时点原则。选项 A，属于价值时点为现在、估价对象状况为现在状况的估价，选项 E 属于价值时点为现在、估价对象状况为过去状况的估价。参见教材 P162~163