房地产估价规范知识试题

（一）单项选择题（100题）

1.下列哪一个不属于制定房地产估价规范的主要目的（ ）。

A. 规范房地产估价活动

B. 保证房地产估价质量

C. 提升行业公信力

D. 统一房地产估价程序和方法

2.房地产估价机构应及时整理和保存估价资料，并应保存到估价服务的行为结束且不得少于（ ）。

A. 15年

B. 10年

C. 20年

D. 30年

3.直接决定和制约房地产评估价值类型选择的是（ ）。

A. 房地产估价机构

B. 房地产估价师的专业水平

C. 评估目的

D. 评估程序

4.下列关于房地产估价工作按程序的说法，错误的是（ ）。

A. 进入评估现场调查属于房地产估价项目承接、组织阶段

B. 房地产估价机构及房地产估价师不得随意减少估价基本程序

C. 履行房地产估价程序有助于防范评估职业风险

D. 房地产估价业务不同，每项基本程序需要执行的具体工作步骤也有差异

5.估价作业方案应在对估价项目进行分析的基础上编制，下列哪项不属于估价作业方案的内容（ ）。

A. 估价工作的具体步骤及时间进度

B. 估价工作的主要内容及质量要求

C. 估价工作的人员安排

D. 搜集估价所需资料

6.下列关于房地产估价机构与估价委托人就估价报告进行沟通的说法，错误的是（ ）。

A. 进行必要的沟通，既有助于了解估价委托人对评估结论的反馈意见，也有助于估价委托人合理理解评估结论，正确使用评估报告

B. 沟通工作通常在正式提交评估报告之后进行

C. 房地产估价机构与估价委托人应该就评估报告披露信息的正确性和恰当性进行沟通

D. 应在不影响其对最终评估结论进行独立判断的前提下进行沟通

7.（ ）应在对估价项目进行分析的基础上编制估价作业方案。

A. 房地产估价机构

B. 房地产估价师

C. 估价委托人

D. 被估企业财务管理部门

8.估价方法的选用应符合规定，下列表述不正确的是（ ）。

A. 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法

B. 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用假设开发法

C. 当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法

D. 估价对象或其同类房地产有租金等经济收入时，应选用收益法

9.下列关于实地查勘估价对象的说法，错误的是（ ）。

A. 应观察、询问、检查、核对估价对象的区位状况、实物状况和权益状况

B. 应拍摄反映估价对象内、外部状况和周围环境的照片

C. 应对估价对象本身的物理状况进行检验

D. 应制作实地查勘记录，并记载实地查勘的对象、内容、时间、结果等

10.以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得（ ）同意，并依法办理相关手续。

A. 原出让方

B. 转让人

C. 规划行政主管部门

D. 原出让方和市、县规划行政主管部门

11.根据《中华人民共和国刑法》，承担资产评估、验资、验证、会计、审计、法律服务等职责的中介组织的人员故意提供虚假证明文件，情节严重的，处（ ）年以下有期徒刑或者拘役，并处罚金。

A. 3

B. 5

C. 7

D. 10

12.因征收房地产，房地产估价师受委托进行的停产停业损失估价，属于（ ）业务。

A. 房地产政策咨询业务

B. 房地产价值提升评估业务

C. 房地产减损评估业务

D. 相关经济损失评估业务

13.房地产价格评估遵循的原则不包括（ ）。

A. 诚实信用

B. 公平

C. 公正

D. 公开

14.运用比较法进行房地产估价时，不符合可比实例选取规定的是（ ）。

A. 可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个

B. 可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格

C. 可比实例房地产应与估价对象房地产相似

D. 可比实例的交易方式应适合估价对象

15.选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。下列不属于标准化处理范围的是（ ）。

A. 统一税费负担

B. 统一融资条件

C. 统一资产范围

D. 统一付款方式

16.估价对象所处开发建设状态，不包括（ ）。

A. 正常开发

B. 待开发

C. 缓建

D. 半停工

17.下列有关房地产估价产生的误差，表述正确的是（ ）。

A. 判断一个评估价值的误差大小或准确性，实际上是将它与真实价值进行比较

B. 房地产估价应当使用一般物理量测量的误差标准来要求估价的误差标准

C. 估价总是在信息完全和存在一些不确定因素下作出的

D. 即使都是合格的估价师，也不可能得出完全相同的评估价值

18.路线价法与一般的比较法存在不同，区别点不包括（ ）。

A. 路线价法进行交易情况修正

B. 路线价法不进行市场状况调整

C. 先对多个“可比实例价格”进行综合，在进行“房地产状况调整”

D. 利用相同的路线价同时评估出许多“估价对象”

19.评估机构根据业务需要建立（ ），完善风险防范机制。

A. 职业赔偿基金

B. 职业保证金

C. 职业风险基金

D. 职业准入基金

20.下列房地产不得设定抵押的是（ ）。

A. 某学校教学楼

B. 依法继承的房产

C. 共有房产

D. 经济适用住房

21.下列估价活动中，不属于注册房地产估价师权利的是（ ）。

A. 保证估价结果的客观公正

B. 以个人名义承揽房地产估价业务

C. 签署房地产估价报告

D. 依法查阅相关文件和证明材料

22.通常情况下可以拍卖的房地产是（ ）。

A. 权属有争议尚在诉讼的房屋

B. 未取得不动产权证书的房屋

C. 未经其他共有人书面同意转让的共有房地产

D. 已签订抵押合同但未办抵押登记的房屋

23.对国有土地上被征收房屋价值的补偿，不得低于被征收房屋类似房地产在（ ）之日的市场价格。

A. 房屋征收实施

B. 房屋征收决定公告

C. 房地产估价师实地查勘

D. 房屋征收补偿评估报告送达

24.下列不属于导致建筑物经济折旧的因素是（ ）。

A. 交通拥挤

B. 建筑技术减少

C. 城市规划改变

D. 自然环境恶化

25.（ ）是在他人的物上依法享有占有、使用和收益的权利。

A. 用益物权

B. 抵押权

C. 租赁权

D. 担保物权

26.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. 流动性差和价值量大

C. 独一无二和价值量大

D. 不可移动和用途多样

27.与非专业估价相比，专业估价具有的特点不包括（ ）。

A. 目的是评估市场价值

B. 要承担法律责任

C. 有专业机构和专业人员完成

D. 实行有偿服务

28.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. 房地产估价是作价格保证而不是提供价值意见

C. 房地产估价会有误差但是误差应控制在合理的范围

D. 房地产估价是评估房地产的价值而不是价格

29.不同的注册房地产估价师对同一估价对象在同一估价目的、同一价值时点下的评估值可能有所不同，主要原因是（ ）。

A. 掌握的估价信息不同

B. 履行的估价程序不同

C. 遵循的估价原则不同

D. 估价对象的状况不同

30.在估价中选取估价依据应有针对性，主要是根据（ ）来选取。

A. 价值类型和估价结果

B. 估价程序和估价方法

C. 估价假设和估价原则

D. 估价目的和估价对象

31.估价对象为一宗熟地，对可比实例的成交价格进行权益状况调整时，下列内容不包括的是（ ）。

A. 土地使用期限

B. 容积率

C. 基础设施完备程度

D. 权属清晰情况

32.假设开发法评估待开发土地价值时，选取最佳的开发利用方式中不包括最佳的（ ）。

A. 档次

B. 用途

C. 区位

D. 建筑规模

33.房地产按开发程度来划分，下列不属于的是（ ）。

A. 自由的房地产

B. 生地

C. 熟地

D. 在建工程

34.对某房地产转让价格进行评估时，经分析发现将其装修改造后能获得最大收益，这时应遵循的估价原则不包括（ ）。

A. 替代原则

B. 谨慎原则

C. 合法原则

D. 最高最佳使用原则

35.在评估投资价值时，折现率是（ ）。

A. 社会一般的收益率

B. 收益法中的资本化率

C. 投资者要求的满意收益率

D. 投资者要求的最低收益率

36.净收益率是净收益与（ ）的百分比。

A. 潜在毛收入

B. 有效毛收入

C. 租金收入

D. 合同收入

37.被征收房屋价值评估时，当被征收房地产为非征收原因已停建、缓建的未完工程且采用假设开发法估价时，应选择（ ）前提进行估价。

A. 业主自行开发

B. 被迫转让开发

C. 自愿转让开发

D. 具体情况具体分析

38.对单套住宅进行区位状况调整时，调整的内容应该包括（ ）。

A. 地形

B. 地势

C. 地质

D. 朝向

39. 一般把（ ）作为界定在建工程的主要依据。

A. 是否建设完成

B. 是否全面停工

C. 是否进行了整体竣工验收

D. 是否完成了整体的资金结算

40.假设开发法后续开发的必要支出，正确的是（ ）。

A. 动态分析法中折现前后续开发的必要支出应为假设其在价值时点发生的金额

B. 当估价前提为自愿转让开发时，项目构成中应包括估价对象取得税费

C. 静态分析法中后续开发的必要支出可为预计其在未来发生的金额

D. 动态分析法的项目构成应包括后续开发的投资利息

41.在正常情况下，用于房地产价值评估的收益应该是房地产的（ ）。

A. 实际总收益—实际总费用

B. 客观总收益—实际总费用

C. 实际总收益—客观总费用

D. 客观总收益—客观总费用

42.下列建筑物中，通常不适用收益法评估的是（ ）。

A. 政府办公楼

B. 综合写字楼

C. 星级酒店

D. 百货商场

43.下列选项中，不属于土地的地上附着物中的构筑物的是（ ）。

A. 桥梁

B. 牌坊

C. 青苗

D. 高架道路

44.预售房地产的售价时，对于出售的房地产可以采用（ ）确定开发完成后的房地产总开发价值。

A. 成本法

B. 收益法

C. 市场比较法

D. 基准地价系数修正法

45.使用成本法进行房地合估时，下列选项不属于开发成本的是（ ）。

A. 勘查设计和前期工程费

B. 基础设施建设费

C. 房屋建筑安装工程费

D. 土地取得成本

46.以下不属于基准地价系数修正法估价程序的是（ ）。

A. 收集、整理土地定级估价成果资料

B. 调查宗地地价影响因素的指标条件

C. 确定被估宗地使用年期修正系数

D. 确定被估房地产最佳的开发利用方式

47. 采用重置成本法评估房地分估模式下建（构）筑物的价值，下列关于利息、利润、前期费用及其他费用确定的说法正确的是（ ）。

A. 自用的生产型建（构）筑物需要计算利润

B. 利息根据本项目合理的建设工期，按照价值时点相应期限的贷款利率以建安工程造价为基数确定

C. 筹建费、可行性研究费、规划费、设计费等属于前期费用

D. 前期费用及其他费用都是按照工程费的一定比例收取的

48.通常情况下，使用成本法评估建（构）筑物时，多为房地分估的标的是（ ）。

A. 办公楼

B. 住宅

C. 百货商场

D. 工业厂房

49.下列选项中，不属于市场法计算中，房地产状况修正因素的是（ ）。

A. 市场状况修正

B. 区位状况修正

C. 个别状况修正

D. 权益状况修正

50.下列有关在建工程的表述，正确的是（ ）。

A. 所有权的绝对确定性

B. 不合法性

C. 可变价性

D. 可比较性较好

51.房地产由于其自己的特点，即位置的固定性和不可移动性，在经济学上又被称为（ ）。

A. 物业

B. 不动产

C. 附着物

D. 工程项目

52.在建（构）筑物评估中的常用术语中，项目规划用地范围内总建筑面积与总建设用地面积之比，指的是（ ）。

A. 容积率

B. 用地面积

C. 建筑面积

D. 建筑密度

53.下列选项中，不属于“五通一平”中“五通”的是（ ）。

A. 通讯

B. 通道路

C. 通电力

D. 通燃气

54. 运用市场法评估房地产价值时，通过区域因素修正后，可将参照物价格修正为（ ）条件下的价格。

A. 参照物所处区域

B. 评估对象所处区域

C. 参照物规划区域

D. 通燃气

55. 运用市场比较法评估时，对于可比实例的选取要求可比实例成交日期与待估估价对象的价值时点相近，不宜超过（ ）。

A. 1年

B. 2年

C. 3年

D. 5年

56. 非竣工或非停工的在建工程其成新率一般为（ ）。

A. 85%

B. 90%

C. 95%

D. 100%

57.在建（构）筑物评估中，资本化率又称（ ）。

A. 还原利率

B. 实际利率

C. 报酬率

D. 收益率

58.下列选项中，属于运用成本法评估建（构）筑物的前提条件的是（ ）。

A. 被评估建（构）筑物处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态

B. 被评估建（构）筑物预期获利年限可以预测

C. 评估建（构）筑物的未来收益可以预测并可用货币来衡量的

D. 有一个充分发育的活跃的公平的交易市场

59.对于形象进度正常的在建工程，其评估价值一般应以在建工程的（ ）为准。

A. 账面价值

B. 市场价格

C. 重置成本

D. 收益价格

60.下列各类房地产中，特别适用于成本法估价的是（ ）。

A. 某酒店

B. 某住宅

C. 某写字楼

D. 军队营房

61.下列价格中不属于按房地产实物形态分类的是（ ）。

A. 楼面地价

B. 土地价格

C. 建筑物价格

D. 房地产价格

62.房地产估价行业的第一个国家标准是（ ）。

A. GB/T 50291-1999 房地产估价规范

B. JGJ/T 30-2003 房地产业基本术语标准

C. GB/T50899-2013 房地产估价基本术语规范

D. GB/T 50291-2015 房地产估价规范

63.房地产估价报告封面中要注明的估价报告出具日期应是（ ）。

A. 实地查勘完成之日

B. 实地查勘期

C. 估价作业期

D. 与致估价委托人函中的致函日期一致

64.收益法估价测算过程中，若满足条件（ ）时，宜选用持有加转售模式。

A. 当收益期较短、难以预测该期限内各年净收益

B. 当收益期较短、易于预测该期限内各年净收益

C. 当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益

D. 当收益期较长、易于预测该期限内各年净收益

65.现状价值评估不需要遵循的估价原则是（ ）。

A. 合法原则

B. 最高最佳利用原则

C. 价值时点原则

D. 独立、客观、公正原则

66.房地产的抵押净值是指（ ）。

A. 房地产市场价值经过贷款成数打折后的净值

B. 房地产抵押价值减去与其实现抵押权的费用和税金后的价值

C. 房地产市场价值减去预期实现抵押权的费用和税金后的价值

D. 房地产市场价值减去估价师知悉的法定优先受偿款后的价值

67.运用假设开发法房地产估价时，在选择具体估价方法之后的首要工作是（ ）。

A. 选择估价前提

B. 最佳开发经营方式

C. 确定折现率

D. 确定后续开发经营期

68.商品房建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成，分摊的共有面积部分为（ ）。

A. 单独产权

B. 双方产权

C. 独立产权

D. 共有产权

69.区位是房地产重要的组成部分，本质上是由于房地产具有（ ）性。

A. 体量庞大

B. 价值量大

C. 不可移动

D. 权益特性

70.预售许可的最低规模为（ ）。

A. 层

B. 户

C. 栋

D. 单元

71.在房地产估价中，建筑物（ ）。

A. 包括房屋和构筑物两大类

B. 仅包括房屋，不包括构筑物

C. 包括房屋、构筑物和土地

D. 仅仅指房屋

72.房地产所有权有单独所有、共有和（ ）三种。

A. 建筑物共同共有权

B. 建筑物区分所有权

C. 建筑物按份共有权

D. 私有权

73.下列关于房地产价格影响的表述中，正确的是（ ）。

A. 在卖方市场下，增加卖方的税收通常会导致房地产价格上涨

B. 增加房地产持有环节的税收，通常会导致房地产价格上涨

C. 在买方市场下，增加卖方的税收通常会使房地产价格下降

D. 严格控制房地产开发贷款，通常会使房地产价格下降

74.下列关于土地价格、建筑物价格和房地价格的表述中，错误的是（ ）。

A. 根据土地的生熟程度，将土地分为生地、毛地和熟地三类

B. 人们平常所说的房价指的是建筑物的价值

C. 房地价值=土地价值+建筑物价值

D. 在房地产合并的情况下，合并后的价值一般大于合并前的各个独立部分的价值之和

75.（ ）是指某一宗或者某一区域范围内的房地产整体的价格，一般不能完全反映房地产价格水平的高低。

A. 总价格

B. 单位价格

C. 楼面地价

D. 土地总价

76. 某抵押价值评估中，房地产估价师除应遵循市场价值评估的原则之外，还应遵循的原则是（ ）。

A. 最高最佳利用原则

B. 谨慎原则

C. 合法原则

D. 价值时点原则

77. 所谓的（ ），就是估价师在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，实事求是地进行估价。

A. 客观

B. 独立

C. 公正

D. 中立

78. 根据《国有土地上房屋征收评估办法》，房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以（ ）为准。

A. 房屋权属证书

B. 房屋登记簿

C. 房屋转让合同

D. 房屋销售合同

79.（ ）要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

A. 合理原则

B. 有效原则

C. 合法原则

D. 公正原则

80.以房地产抵押贷款为目的的估价，其价值时点原则上为（ ）。

A. 签订估价委托合同之日

B. 发放抵押贷款之日

C. 估价对象实地查勘之日

D. 未来处置抵押房地产之日

81.下列估价中，价值时点应为现在、估价对象状况应为现在状况的是（ ）。

A. 评估期房的价值

B. 房屋征收评估

C. 房地产损害赔偿

D. 估价鉴定

82.运用收益法评估房地产价值时，要求利用与估价对象所在区域相同或相似房地产的客观收益来推算估价对象预期收益，这主要是依据房地产估价中的（ ）。

A. 最高最佳利用原则

B. 合法原则

C. 公平原则

D. 替代原则

83.比较法、收益法中的客观收益、成本法中的客观成本，都可以说是以（ ）为基础的。

A. 收益递增递减原理

B. 适合原理

C. 替代原理

D. 均衡原理

84.某工厂经所在街道负责人同意，将一幢权属登记为工业用途的沿街厂房改造为若干小商铺出租，某估价机构接受委托以实际用途为估价前提，对该房地产抵押价值进行评估。这种做法忽略了最高最佳利用应该满足条件中的（ ）。

A. 技术上可能

B. 经济上可行

C. 价值最大化

D. 法律上许可

85.下列有关“可比实例房地产与估价对象房地产相似”的要求，描述不当的是（ ）。

A. 两者区位相近

B. 两者用途相近

C. 两者权利性质相同

D. 两者档次相当

86.交易情况修正的方法不包括（ ）。

A. 总价修正

B. 单价修正

C. 分离修正

D. 百分比修正

87.采用百分比法进行交易情况修正时，交易情况修正系数应以（ ）为基准来确定。

A. 正常价格

B. 成交价格

C. 账面价格

D. 期望价格

88.收益法适用的条件是房地产的（ ）。

A. 收益能够量化

B. 风险能够量化

C. 收益或风险其中之一可以量化

D. 收益或风险均能量化

89.注册房地产估价师继续教育，由（ ）负责组织。

A. 住房和城乡建设部

B. 人力资源和社会保障部

C. 省级政府建设主管部门

D. 中国房地产估价师与房地产经纪人学会

90.从估价角度出发，下列属于运营费用的是（ ）。

A. 房地产抵押贷款还本付息额

B. 房地产改扩建费用

C. 房屋保险费用

D. 房地产折旧额

91.下列对假设开发法的估价前提说法中，正确的是（ ）。

A. 自己开发前提下评估出的价值，要大于自愿转让前提下评估出的价值

B. 自己开发前提下评估出的价值，要小于自愿转让前提下评估出的价值

C. 自愿转让前提下评估出的价值，要小于被迫转让前提下评估出的价值

D. 自己开发前提下评估出的价值，要小于被迫转让前提下评估出的价值

92.下列行为中，应征土地增值税的是（ ）。

A. 继承房地产

B. 赠与房地产

C. 出售房地产

D. 出租房地产

93.下列费用中不属于开发间接费用的是（ ）。

A. 基础设施费

B. 水电费

C. 修建费

D. 折旧费

94.主要用于评估不可修复的房地产价值减损额的估价方法是（ ）。

A. 修复成本法

B. 损失资本化法

C. 标准价调整法

D. 基准地价修正法

95.路线价法主要适用于（ ）。

A. 拆迁房屋的估价

B. 旧建筑物的估价

C. 新建筑物的估价

D. 城市商业街道两侧土地的估价

96.随着临街深度的递增，临街深度价格的修正率递增的是（ ）。

A. 单独深度价格修正率

B. 累计深度价格修正率

C. 平均深度价格修正率

D. 加权深度价格修正率

97. 假设开发法中，同一估价对象在业主自行开发、自愿转让开发、被迫转让开发三种估价前提下的评估值由大到小的顺序通常是（ ）。

A. 业主自行开发、自愿转让开发、被迫转让开发

B. 自愿转让开发、业主自行开发、被迫转让开发

C. 被迫转让开发、自愿转让开发、业主自行开发

D. 自愿转让开发、被迫转让开发、业主自行开发

98.适合采用假设开发法进行估价的情况不包括（ ）。

A. 可供开发建设的土地

B. 在建工程

C. 可重新装饰装修改造或改变用途的旧的房地产

D. 市场交易活跃的房地产

99.假设开发法的理论依据是（ ）。

A. 替代原理

B. 最高最佳利用原理

C. 预期原理

D. 边际递减原理

100.下列估价方法中，描述正确的是（ ）。

A. 比较法在形式上是成本法的倒算法

B. 假设开发法在形式上是成本法的倒算法

C. 收益法在形式上是假设开发法的倒算法

D. 长期趋势法在形式上是假设开发法的倒算法

（二）简答题（4题）

1.简述房地产估价工作应遵循的基本程序。

2.评估某宗房地产的市场价值，选取了甲、乙、丙三个可比实例：甲可比实例的成交价格为8000元/m2，比正常价格低2%；乙可比实例的卖方实收价格为7800元/m2，交易税费全由买房负担，当地房地产交易中买房和卖方应缴纳的税费分别为正常交易价格的3%和6%；丙可比实例的成交价格为8300元/m2，其装修标准比估价对象的装修标准高200元/m2。假设不考虑其他因素影响，三个可比实例比较价值的权重依次为0.4、0.2、0.4。要求如下：

（1）运用比较法进行房地产估价时的步骤？

（2）计算该房地产的市场价格（结果到小数点后两位）。

3. 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

要求：（1）列出运用假设开发法进行房地产估价的步骤；

 （2）写出假设开发法的计算公式。

4.估价报告应采取书面形式，并应真实、客观、准确、完整、清晰、规范。要求：列出一份完整的叙述式估价报告应包括的部分。