山西房地产估价师与房地产经纪人协会

2022年房地产估价师继续教育互动交流学习题

单位： 姓名： 注册号：

**一、不定项选择题 （共15 题）**

1.根据《房产测量规范》，下列关于建筑面积计算的说法中，正确的是（ ）。

A、房屋内的门厅、大厅，均按一层计算面积

B、无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的一半计算建筑面积

C、骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分不算建筑面积

D、独立柱、单排柱的门廊属永久性建筑的，不计算建筑面积

2.由于市场信息的缺乏，房地产市场交易通常需要房地产估价师或房地产经纪人等专业人员提供服务，这体现了房地产市场特性中的（）。

A、市场信息的不对称性

B、市场需求的广泛性

C、市场需求的多样性

D、市场交易的复杂性

3.根据估计的总销售收入和估计的销售量来制定价格的定价方法是（）。

A、目标定价法 B、成本加成定价法 C、随行就市定价法 D、价值定价法

4.在房地产市场调查中，属于概率抽样方法的有（ ）。

A、简单随机抽样 B、定额抽样 C、估计抽样 D、分层随机抽样

5.在市场趋势分析中，时间序列分析法可进一步分为（）。

A、指数平滑法 B、简单平均法 C、市场因子推演法 D、加权移动平均法

6.在集群偏好中，同时开发几种产品，分别定位于不同的细分市场，称为（）。

A、集中性营销 B、差异性营销 C、无差异性营销 D、分散性营销

7.反映企业在某一特定日期财务状况的会计报表是（ ）。

A、资产负债表 B、损益表 C、现金流量表 D、附表

8.关于资金时间价值的说法，正确的是（）。

A、现在的 100 万元与 5 年后的 100 万元的价值相同

B、在不同的时间付出同样数额的资金在价值上是相等的

C、客观评价房地产开发投资项目的经济效果，只需考虑支出和收入的数额

 D、由于存在资金时间价值，不同时点上发生的现金流量无法直接比较

9.张某拟向银行贷款购买某办公楼，贷款年利率为 6.6%，贷款期限为 10 年，按照等额还本付息方式还款，若年还款额为 7500 元，则该笔贷款在第 5 年的投资回收为（）元。

A、2388.86 B、5111.14 C、3541.88 D、3958.12

10.下列指标中，属于房地产投资项目静态盈利能力指标的有（）。

A、净现值 B、投资利润率 C、现金回报率 D、静态投资回收期

11.张某以40万元购买了一处商业店铺用于出租经营，其购买投资的部分资金来自银行提供的期限为10 年的抵押贷款。如店铺在第 4 年的租金收入为 4 万元，各项成本费用为 2.4 万元，其中支付银行利 息 1.5 万元。则张某的这项投资在第 4 年的利息备付率是（ ）。

A、1.07 B、1.47 C、2.06 D、3.33

12.某房地产开发项目在市场前景好、一般、差时的财务净现值分别为 4000万元、1200万元、-800万元。出现市场前景好、一般、差的概率分别为 15%、60%、25%，则该项目财务净现值的期望值为（）万元。

A、1120.00 B、1466.67 C、1520.00 D、2000.00

13.房地产开发项目可行性研究中的投资环境研究主要包括（ ）。

A、当地社会经济情况 B、城市基础设施状况 C、土地使用制度 D、项目用地状况

14.以下说法正确的有（）。

A、有效毛收入=潜在毛租金收入－空置和收租损失+其他收入

B、净经营收入=有效毛收入－运营费用

C、税前现金流=净经营收入－抵押贷款还本付息

D、税后现金流=税前现金流－大修基金-所得税

15.公共设施设备日常运行、维修及保养费在物业运营费用中占较大比例，不属于该项费用的是（）。

A、维修和保养费B、杂项费用 C、法定税费 D、能源费

**二、单项选择题（共45 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评估

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

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．征用期间导致房屋毁损的价值损失

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

3．下列房地产估价机构的行为中，错误的（ ）。

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

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

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

6．下列对某宗房地产状况的描述中，属于房地产实物状况描述的是（ ）。

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

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

8．关于合同租金低于市场租金时的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．房地产司法拍卖估价应评估无租约限制价值

9．某套住宅的套内建筑面积为 145 ㎡，使用面积为 132 ㎡，应分摊的共有公用建筑面积为 23 ㎡， 按套内建筑面积计算的价格为 7500 元/㎡，则该套住宅按建筑面积计算的价格为（ ）元/㎡。

A．5893 B．6387 C．6473 D．7016

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

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

A．房地产地役权 B．房地产权利及其行使租赁权

C．房地产使用管制 D．相邻关系

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，将划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的出让金为 13 万元，已抵押贷款余额为 48 万 元，无其他法定优先受偿款。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 产再次抵押的抵押净值为（ ）万元。

A．12B．25 C．27 D．40

13．房屋征收中，用于产权调换房屋为期房的，为计算被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值 的差价而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．委托评估之日

14．评估某在建工程的市场价值，该在建工程有宾馆和写字楼两种续建方案，成本法测算该两种 续建方案的结果均为 8800 元/㎡，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/㎡和 9550 元/㎡。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 简单算数平均数）应确定为（ ）元/㎡。

A．9175 B．9400 C．9450 D．9775

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．国际与国内均出现了通货膨胀D．对可比实例进行了装修改造

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，合同约定买方支付给卖方 3500 元/㎡，买卖中涉及的税费全部由买方支付，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/㎡。

A．3673．20 B．3673．68 C．3790．43 D．3790．93

17.运用比较法评估某套住宅的现时市场价格，选取的可比实例建成时间与估价对象建成时间相同，2年 前公开挂牌出售，成交日期与价值时点相差 1 年，该类住宅因使用损耗导致每多使用一年价格下降 1%，如果不考虑其他因素，则该可比实例成交价格的房地产状况调整系数为（ ）。

A．100/101 B．100/100 C．100/99 D．100/98

18．采用间接比较、百分比进行房地产状况调整。若可比实例比标准房地产优 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．标准化修正的分母应为 97

C．房地产状况调整的分子应为 100

D．房地产状况调整的分母应为 95

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时起至未来不能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

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%，该房地产的收益价值为（ ）万元。

A.188.92 B.194.62 C．196.25 D．198.18

21．某宗已抵押的收益性房地产，年有效毛租金收入 500 万元，年房屋折旧费 30 万元，维修费、保险费、管理费等 50 万元，水电供暖等 40 万元，营业税及房地产税等 65 万元，年抵押贷款还本付息额 70 万元，租赁合同约定，保证合法、安全、正常使用所需的一切费用均由出租人负担。该房地产的 净收益为（ ）万元。

A.245 B．275 C．315 D．345

1. 成本法估价中测算土地重新购建成本时，对土地状况和土地使用期限设定正确的是（ ）。

A．土地状况为价值时点的状况，土地使用期限为自价值时点起计算的剩余使用期限

B．土地状况为土地取得时的状况，土地使用期限为自价值时点起计算的剩余使用期限

C．土地状况为价值时点时的状况，土地使用期限为自价值时点起计算的法定最高出让期限

D．土地状况为土地取得时的状况，土地使用期限为自价值时点起计算的法定最高出让期限

23．某旧厂房的设计寿命为 40 年，重置成本为 100 万元，厂房内动产设备重新购置价格为 40 万元。厂房达到设计寿命拆除时，预计可回收钢筋、红砖折价 10 万元，旧动产设备折价 10 万元；拆除厂房花费 7 万元，动产设备搬运花费 1 万元，废弃建筑垃圾搬运花费 1 万元。该厂房的残值率为（ ）。

A.1.43% B．2．00% C．7．86% D．11．00%

24．估价对象为一旧厂房改造的超级市场，该厂房建设期为 2 年，建成 5 年后补办了土地使用权出让手续，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%

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

26．某幢没有电梯的旧写字楼的建筑面积为 2500 ㎡，净租金为 730 元/㎡·年，空置率为 15%。周边有电梯的同类写字楼的净租金为 803 元/㎡·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．102C．180D．302

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

28．运用假设开发法中的静态分析法评估某在建工程的市场价值，经调查分析，该在建工程预计 一年后可建成，建成一年后可售出；预计建成时房地产的市场价格为 8820 元/㎡，类似房地产近年来平 均每年价格递增 5%。开发完成后的房地产价格最可能为（ ）元/㎡。

A．8000B．8400C．8820D．9261

29.运用假设开发法测算房地产开发项目的预期利润，下列参数选取中，错误的是（ ）。

A．待开发房地产的取得成本采用实际取得成本

B．建设成本根据委托人提供的合理概算数据确定

C．投资利息采用社会平均存款利率计算确定

 D．未来开发价值参考房地产市场客观价格水平确定

30．关于长期趋势法的说法，错误的是（ ）。

A．可用来比较、分析两宗房地产价格的发展趋势

B．可用于收益法、比较法估价中某些估价参数的求取

C．采用平均增减量法预测价格时，可采用加权算术平均值法计算平均增减量

D．加权移动平均法中的权重依据房地产价格变化趋势而定，与数据期远近无关

31．某宗前后两面临街的矩形土地，总深度为 40m，前街路线价为 5000 元/㎡，后街路线价为 3000元/㎡。采用重叠价值估价法计算的前街影响深度为（ ）m。

A.15B．20C．25D．40

32.运用多元回归分析法批量评估房地产计税价值，其估价步骤不包括（ ）。

A．确定估价范围B．进行房地产分组C．设定标准房地产D．确定多元回归模型

33．关于实地查勘工作的说法，错误的是（ ）。

A．估价对象为已经灭失的房地产，可以不进行实地查勘

B．房屋征收评估中，因被征收人拒不配合，可以不实地查勘被征收房屋的内部状况 C．应参照估价对象实地查勘要求对可比实例外部状况和区位状况进行实地查勘

D．实地查勘必须由至少一名参加该估价项目的注册房地产估价师负责实施

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，征收估价时不能选择收益法

C．估价时对外地城市某一成套住宅估价，因可比实例调查困难，可不选用比较法

D．已封顶的在建工程估价只能选用假设开发法

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和保证

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

36.评估因修改城乡规划带来的区位因素恶化，对房地产价值的影响，属于（ ）业务。

A、价值评估业务 B、价值分配 C、相关经济损失评估 D、价值减损评估

37.某居住用地的使用权为 70 年，作为居住用地使用了 10 年，后该地块土地规划性质变更为商业用途， 产权人出让该土地使用权并用于商业用途，已知商业用地的最高土地使用年限为 40 年。则该土地受让 人的使用期限不得超过（ ）年。

A、70 B、30C、40D、60

38.需要说明建设用地农用地、未利用地。对于建设用地，还要说明规划要求或规划条件，这是房地产（ ）方面的内容。

A、土地使用权状况 B、土地所有权状况 C、土地利用现状 D、土地使用管制状况

39.下列房地产价格影响因素中，不属于制度政策因素的是（ ）。

A、开征房产税 B、物价水平变化 C、调整房地产信贷规模 D、城市规划变更

40.（ ）房地产的区位优劣，主要是看其交通条件、公共服务设施完备程度、周围环境。

A、办公 B、商业 C、居住 D、工业

41.按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发（ ）。

A、规划许可证 B、设计条件通知书 C、选址意见书 D、建设工程许可证

42.城市规划确定的江、河、湖等城市地表水体保护和控制的地域界线是（ ）。

A、紫线 B、绿线 C、蓝线 D、黄线

43.建设工程竣工验收由（ ）单位组织。

A、施工 B、建设 C、监理 D、工程质量监管

44.下列关于房屋建筑工程质量保修责任的表述中，错误的是（ ）。

A、保修费用由施工单位承担

B、保修完后，由建设单位或者房屋建筑所有人组织验收

C、发生涉及结构安全的质量缺陷，建设单位或者房屋建筑所有人应当立即向当地建设行政主管部门报 告

D、施工单位不按工程质量保修书约定保修的，建设单位可以另行委托其他单位保修，由原施工单位承 担相应责任

45.对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线是（）。

A、紫线 B、绿线 C、蓝线 D、黄线

**三、多项选择题（共 15 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

2．下列房地产中，通常适用收益法估价的有（ ）。

A．农地 B．写字楼 C．加油站 D．二手商品住宅 E．行政办公楼

3．下列房地产状况的描述中，属于房地产权益状况描述的有（ ）。

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

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

5．下列建筑物的实物状况因素中，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

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．期房预售价格评估

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

7．下列房地产中，通常适用比较法估价的有（ ）。

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

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．已抵押担保债权情况

D．地役权设立情况

E．利用方式限制情况

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

10．一般来说，房地产价格等于“开发成本加平均利润”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．成本和效用变动不同步

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．修复到新的或相当于新的状况的必要费用

C．大于修复后所能带来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，不包括短寿命项目发生的修复费用

12．关于假设开发法估价中开发经营期的说法，正确的有（ ）。

A．开发经营期的起点是假设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经营结束的日期

C．建造期的起点是价值时点，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后的房地产竣工之日

13．关于长期趋势法的作用及其适用的估价对象的说法，正确的有（ ）。

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

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，应修正调整的价格影响因素 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

15．关于估价委托书的说法，正确的有（ ）。

A．估价机构接受估价委托时应要求委托人出具估价委托书

B．估价委托书应由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估价依据放入完成的估价报告附件内

**四、判断题（共 15 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。（ ）

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。（ ）

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，属于咨询性估价（ ）

4．实际估价中，不是所有影响因素对房地产价格的影响都可用数学公式或模型来量化，但估价师 应尽量用定量分析来量化各种因素对房地产价格的影响，使估价不断科学、精准。（ ）

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。（）

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。（）

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。（）

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 选取的资本率较小；如果选择报酬资本化法估价，则选取的报酬率较大。（）

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购建价格。（）

10．建筑物的折旧可能在项目竣工之前就已经存在。（）

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，并应在估价报告中说明理由。（）

12．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，并搜集大量房地产成交价格及其影响因素数据，经过分析，利用模型计算出各宗被估价房地产价 值或价格的方法。（）

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

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绿化景观。（）

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。（）

**五、阅读理解（共 10 题）**

1、估价对象为工业房地产，土地使用权性质为划拨，由于位于区级中心区，企业经过装修改造改为商 业用房，自主经营服装生意。

（1）企业欲改变该工业房地产的用途，应向（）申请。

A、企业主管部门

B、房地产产权登记部门

C、房地产估价机构

D、政府规划管理部门

（2）如果该企业的财务数据能客观反映同类商业的客观经营状况和经营收益，则在运用收益法评估该房地产价值时，（）。

A、该企业财务数据中的当年净利润可视作年净收益

B、按当地同类商业地产的正常经营利润水平核算得到的该商业的年利润可视作年净收益C、该商业财务数据中的年净利润减当地同类商业的正常商业利润可视作年净收益

D、根据该商业财务数据中的年总利润、建筑物折旧和财务费用，并考虑未来变动情况，扣减当地同类 商业的正常商业利润后的所得可视作年净收益

（3）对该商业内部进行实地查勘时，一般不作为重点查勘内容的是（）。

A、建筑品质及内部格局 B、建筑层高 C、集聚程度 D、装饰装修

（4）若采用成本法估价，下列表述中不正确的是（）。

A、应对房屋建筑物、房屋改造装修部分分别计算折旧

B、无论是借贷资金还是自有资金，都应计算利息

C、在估价测算过程中，土地取得成本应包括补缴的土地使用权出让金

D、在最终积算价值中应扣减需补交的土地使用权出让金

（5）由于缺少流动资金，企业欲将该商业地产向银行申请抵押。关于抵押估价，下列说法正确的是（ ）。

A、估价机构根据最高最佳利用原则，应按商业用途评估该房地产

B、估价机构根据合法原则，应按工业用途评估该房地产

C、运用收益法估价时，不应高估收入或者低估运营费用，选取的报酬率不应偏低

D、由于该房地产土地划拨所以抵押价值只包括房屋价值

2、甲公司于 3 年前以出让方式取得一宗商业用地使用权，土地使用期限为 40 年，约定不可续期。经批准规划建设方案为：容积率为 12，设计高度为 150m，设计用途为酒店。该项目基础工程完成时，因 城市规划调整，酒店设计高度被降至 120m。酒店现已按期竣工。为确定规划调整给该开发项目造成的 损失，甲公司委托乙房地产估价机构进行评估。经分析测算，规划调整导致该酒店建造成本较同类酒 店高出 1020 万元，使用成本年均高出 2 万元，功能缺陷导致年均收益损失 50 万元，报酬率为 7%。

（6）对该酒店进行损害赔偿估价，不适宜采用的估价方法为（ ）。

A、修复成本法 B、损失资本化法

C、赔偿实例比较法 D、损害前后差价法

（7）规划调整给该开发项目造成的损失不包括（ ）。

A、投资利息损失 B、土地价值减损 C、前期工程费损失

D、酒店品质受损造成经营收益损失

（8）规划调整给该酒店造成的价值减损额为（ ）万元。

A、655.85 B、682.08 C、1675.85 D、1702.08

1. 、下列关于房地产损害赔偿估价的表述中，正确的是（ ）。

A、损害赔偿估价包括正价值估价和负价值估价，不包括相关经济损失估价

B、损害赔偿估价难以找到类似损害的赔偿实例

C、损害赔偿估价对建筑专业知识要求更高，需要大量专业帮助，需要损害程度鉴定

D、对不可修复的商品房质量缺陷可考虑采用比较法进行估价

（10）若选用损害前后价差法测算房地产价值减损额，测算损害前后房地产市场价值可采用的方法是（ ）。

 A、比较法 B、收益法 C、成本法 D、假设开发法

**六、计算题（共1 题，计算结果保留小数点后两位。）**

某公司 5 年前通过出让方式取得土地面积 2000 ㎡、使用期限 50 年的某地块，土地出让合同约定不可续期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房屋并投入使用，总建筑面积5000 ㎡，建筑物经济寿命为 50 年。现时重新取得类似 50 年使用期限土地的出让单价为 3000 元/㎡， 重新建造建筑物的建设成本为 1500 万元（建设期 2 年，第一年投入 40%，第二年投入 60%，各年内均 匀投入），管理费为建设成本的 3%，年利率为 6%，销售税费为 150 万元，开发利润为 300 万元。门窗、 墙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 年；供水供电供暖等配套设备的重置价格为100 万元，平均寿命为 10 年；残值率假设均为零。请根据上述资料，计算该宗房地产目前的成本价值（土地报酬率为 6%）。