**2020年山西省房地产估价师继续教育试题(一)**

**姓名： 注册单位： 注册号：**

**一、单项选择题（共 30 题，每题 1 分）**

1.根据《物权法》，住宅建设用地使用权期间届满的，（ ）。

A.无偿收回

B.给予补偿收回

C.自动续期

D.届满前一年申请续期

2.在城市规划中，规定的保护历史文化街区和历史建筑控制线，称为（ ）。

A.蓝色

B.黄色

C.红色

D.紫色

3.许某对其所属的商铺登记为徐某所有表示了异议，不动产登记机构根据利

害关系人的申请，最终将该商铺登记为许某所有。这一登记属于（ ）。

A.转移登记

B.变更登记

C.异议登记

D.更正登记

4.房地产估价机构的法定代表人或执行合伙人，应是专职注册房地产估价师，

且注册后从事房地产估价工作至少应满（ ）年。

A.2

B.3

C.4

D.5

5.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 职业风险基金

C 职业保证金

D 职业准入基金

6.教育费附加是随（ ）附加征收。

A.印花税

B.所得税

C.增值税

D.房产税

7.国有建设用地使用权属于（ ）。

A.债权

B.所有权

C.担保物权

D.用益物权

8.房地产投资分为土地开发投资、房地产开发投资和房地产经营投资，是按照（ ）的不同进行划分的。

A.物业用途类型

B.投资对象存在形式

C.房地产投资主体

D.房地产业经济活动类型

9.下列费用中，不属于土地储备开发成本的是（ ）。

A.征收补偿费

B.土地储备机构的人员工资

C.招标中发生的费用

D.市政基础设施建设有关费用

10.房地产开发项目单项工程竣工验收的组织者是（ ）。

A.项目施工单位

B.项目设计单位

C.房地产开发企业

D.产品质量监督部门

11.某知名房地产开发企业按高于市场上同类物业的价格对其开发的房地产项目进行定价，这种定价方法是（ ）。

A.领导定价法

B.挑战定位法

C.随行就市定价法

D.价值定价法

12.在房地产投资决策中起关键作用的可行性研究是（ ）。

A.一般投资机会研究

B.特定项目投资机会研究

C.初步可行性研究

D.详细可行性研究

13.目前我国房地产开发企业债务融资的主要资金来源是（ ）。

A.银行信贷

B.投资信托

C.民间借贷

D.租赁融资

14.房地产开发企业盲目扩张导致企业资金链脆弱带来的银行贷款风险是（ ）。

A.市场风险

B.经营风险

C.财务风险

D.完工风险

15、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

16、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

17、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

18、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

19、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.房地产司法拍卖估价应评估无租约限制价值

20、某套住宅的套内建筑面积为145㎡，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/㎡，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

21、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.国民消费价格指数

C.汇率波动

D.税收减免

22、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.12

B.25

C.27

D.40

23、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.委托估价之日

24、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

25、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，水电供暖费等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

26、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，预计可收回钢筋、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.7.865

D.11.00%

27、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%

28、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

29、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

30、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

**二、多项选择题（共 15 题，每题 2 分。每题的备选答案中有 2 个或 2 个以上符合题意，**

1.影响房地产市场发展的基本因素有（ ）。

A.社会因素

B.经济因素

C.资源因素

D.政策因素

E.技术因素

2.物业的净经营收入等于潜在毛租金收入减去（ ）之和后，再加上其他收入的金额。

A.抵押贷款还本付息额

B.空置损失

C.收租损失

D.折旧

E.运营费用

3.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

4.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

5、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

6、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

7、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.建筑物火宅损毁价值评估

8、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

9.比较法股价中，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

10.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

11.一般来说，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

12.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

13.关于假设开发法股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

14.关于长期趋势法的作业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

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，估价师不得带其起草

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

**三、判断题 （共 10题，每题 1分）**

1.房地产开发企业通过发行股票获取开发项目所需资金属于直接融资。（ ）

2.空置率是指报告期末已竣工、尚未销售或出租的建筑面积与当期竣工建筑面积 的比值。（ ）

3.风险承受能力较强的房地产置业投资者，倾向于选用较高的权益投资比率。（ ）

4.房地产开发项目的建筑安装工程费不包括电梯的采购费用。（ ）

5.零售商业物业的辐射区域和影响范围因其规模、类型、位置的不同而有较大 差异。（ ）

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

7.“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（ ）

8.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（ ）

9.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（ ）

10.比较法估价中，可比实例的成交价格应当是正常市场价格（ ）

**四、问答题（10分）**

某市人民法院因司法拍卖需要，委托甲房地产估价机构评估一栋独栋别墅的市场价值。采用比较法估价时，注册房地产估价师在网上查询到B别墅的相关信息及挂牌价格，搜集到B别墅网上司法拍卖的相关信息及拍卖成交价，两栋别墅的区位状况和实物状况均与估价对象有良好的可比性，挂牌时间和拍卖成交时间与价值时点间隔均在半年以内。请问：

1. 上述两个案例能否作为可比实例？为什么？

2. 选定可比实例后，为求得相应比较价值，除应进行房地产状况调整之外，还应对可比实例成交价格进行哪些处理？

**五、计算题（20分）**

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%, 各年内均习投入）， 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；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%)。