


中国十大品牌教育集团 中国十佳网络教育机构



- 自考名师全程视频授课，图像、声音、文字同步传输，享受身临其境的教学效果；
- 权威专家在线答疑，提交到答疑板的问题在 24 小时内即可得到满意答复；
- 课件自报名之日起可反复观看不限时间、地点、次数，直到当期考试结束后一周关闭；
- 付费学员赠送 1G 超大容量电子信箱；及时、全面、权威的自考资讯全天 24 小时滚动更新；
- 一次性付费满 300 元，即可享受九折优惠；累计实际交费金额 500 元或支付 80 元会员费，可成为银卡会员，购课享受八折优惠；累计实际交费金额 1000 元或支付 200 元会员费，可成为金卡会员，购课享受七折优惠（以上须在同一学员代码下）；

英语/高等数学预备班：英语从英文字母发音、国际音标、基本语法、常用词汇、阅读、写作等角度开展教学；数学针对有仅有高中入学水平的数学基础的同学开设。通过知识点精讲、经典例题详解、在线模拟测验，有针对性而快速的提高考生数学水平。[立即报名！](#)

基础学习班：依据全新考试教材和大纲，由辅导老师对教材及考试中所涉及的知识进行全面、系统讲解，使考生从整体上把握该学科的体系，准确把握考试的重点、难点、考点所在，为顺利通过考试做好知识上、技巧上的准备。[立即报名！](#)

冲刺串讲班：结合历年试题特点及命题趋势，规划考试重点内容，讲解答题思路，传授胜战技巧，为考生指出题眼，提供押题参考。配合高质量全真模拟试题，让学员体验实战，准确地把握考试方向、将已掌握的应试知识融会贯通，并做到举一反三。[立即报名！](#)

习题班：自考 365 网校与北大燕园合作推出，共计 390 门课程，均涵盖该课程全部考点、难点，在线测试系统按照考试难度要求自动组卷、全程在线测试、提交后自动判定成绩。我们相信经过反复练习定能使您迅速提升应试能力，使您考试梦想成真！[立即报名！](#)

论文答辩与毕业申请指导班：来自主考院校的指导老师全程视频授课，系统阐述申报自考论文的时间、论文的选题、论文的格式及内容、与导师的沟通技巧等，并提供论文范例供学员参考。[立即报名！](#)

自考实验班：针对高难科目开设，签协议，不及格退还学费。全国限量招生，报名咨询 010-82335555 [立即报名！](#)

**浙江省 2007 年 10 月高等教育自学考试
房地产项目评估试题
课程代码：00972**

一、单项选择题(本大题共 20 小题，每小题 2 分，共 40 分)

在每小题列出的四个备选项中只有一个是符合题目要求的，请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选或未选均无分。

- 1.提供人们生活起居的建筑是（ ）
A.公共建筑 B.工业建筑
C.居住建筑 D.商业建筑
- 2.房地产估价中的价值，一般是指（ ）
A.使用价值 B.交换价值
C.投资价值 D.账面价值
- 3.合法原则要求房地产估价的前提是（ ）
A.最高最佳使用原则 B.公平原则
C.估价对象的合法权益 D.替代原则
- 4.房地产估价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，对同一估价对象的估价结果具有近似性是在（ ）
A.同一估价原则、同一估价时点下 B.同一估价目的、同一估价方法下

- C.同一估价目的、同一估价时点下 D.同一估价原则、同一估价目的下
- 5.比较法适用的条件，是在同一供求范围内存在着较多的（ ）
- A.类似房地产的交易 B.相同房地产的交易
C.相关房地产的交易 D.房地产的市场交易
- 6.判定某可比实例的成交价格比正常价格低 6%，则交易情况修正系数为（ ）
- A.0.060 B.0.940
C.1.060 D.1.064
- 7.某建筑物实际经过年数为 10 年，经估价人员现场观察该建筑物剩余经济寿命为 46 年，该建筑物经济寿命为 50 年，残值率为 2%，用直线法计算该建筑物的成新率为（ ）
- A.80% B.82%
C.83% D.92%
- 8.在收益法估价中，对于单独土地的估价，确定收益年限的是根据（ ）
- A.土地的整个使用年限 B.土地的剩余使用年限
C.建筑物的整个使用年限 D.建筑物的剩余使用年限
- 9.某宗房地产的土地价值占总价值的 30%，建筑物价值占总价值的 70%，由可比实例房地产中所求出的土地资本化率为 6%，建筑物资本率为 8%，则综合资本化率为（ ）
- A.6% B.7.0%
C.7.4% D.8%
- 10.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.收益或风险不可以量化 D.收益和风险均能量化
- 11.用收益法计算房地产价格，若净收益 A 每年不变，资本化率为 0，收益年限为 n，则 $V=$ （ ）
- A. ∞ B. $n \times A$
C.A D.0
- 12.预计某宗房地产未来第一年的净收益为 18 万元，此后各年的净收益会在上一年的基础上增加 1 万元，该类房地产的资本化率为 8%，该房地产的价格为（ ）
- A.225.00 万元 B.237.50 万元
C.381.25 万元 D.395.83 万元
- 13.假设开发法中，开发完成后的房地产价值所对应的时间通常是（ ）
- A.开发结束时那个时间 B.购买待开发房地产时的时间
C.开发结束后预计出售的时间 D.开发期间的某个时间
- 14.房地产价格通常有上下波动，但从长期来看，会显现出一定的（ ）

- A.变动规律和发展趋势
C.发展规律和变动趋势
- 15.路线价法实质上是一种 ()
A.长期趋势法
C.比较法
- 16.当以单位宽度的标准宗地的总价作为路线价时, 临街宗地总价=路线价×临街宽度× ()
A.单独深度价格修正率
C.平均深度价格修正率
- 17.路线价法主要适用于 ()
A.城市商业街道两侧土地的估价
C.城市郊区校区两侧土地的估价
- 18.在影响房地产价格的各种因素中,“城市化”属于 ()
A.社会因素
C.人口因素
- 19.在影响房地产价格的各种因素中,“讲究门牌号码、楼层数字等的情况”属于 ()
A.社会因素
C.人口因素
- 20.估价资料的保管期限从估价报告出具之日起计算,一般应在 ()
A.8 年以上
C.15 年
- B.变动规律和长期趋势
D.发展规律和长期趋势
- B.成本法
D.收益法
- B.累计深度价格修正率
D.混合深度价格修正率
- B.城市居民街道两侧土地的估价
D.城市行政大楼两侧土地的估价
- B.环境因素
D.行政因素
- B.环境因素
D.心理因素
- B.10 年以上
D.20 年以上

二、多项选择题(本大题共 7 小题, 每小题 2 分, 共 14 分)

在每小题列出的五个备选项中至少有两个是符合题目要求的, 请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选、少选或未选均无分。

- 1.一名合格的房地产专业估价人员, 在房地产估价方面要具有 ()
A.扎实的理论知识
C.丰富的实践经验
E.殷实经济实力
- 2.从某种意义上讲, 房地产价格是 ()
A.个人的价值判断
C.由市场力量决定
E.由交易双方委托经纪人确定
- 3.最高最佳使用必须符合的标准有 ()
B.广泛的人际关系
D.良好的职业道德
- B.估价人员的主观定价
D.市场参与者集体竞价的结果

- A.道德上许可
C.技术上可能
E.价值最大化
- B.法律上许可
D.经济上可行
- 4.下列属于建筑物重置价格的求取方法有 ()
A.单位比较法
C.指数调整法
E.成新折扣法
- B.工料测量法
D.分部分项法
- 5.某写字楼因有一大型跨国公司入住,致使其声誉提高,收益有较大增加,由此带来新增收益属于 ()
A.有形收益
C.正常收益
E.广告收益
- B.无形收益
D.实际收益
- 6.下列属于数学曲线拟合法的是 ()
A.直线趋势法
C.指数修匀法
E.平均发展速度法
- B.指数曲线趋势法
D.二次抛物线趋势法
- 7.标准宗地是路线价区段内具有代表性的宗地,选取标准宗地的具体要求包括有 ()
A.一面临街,土地形状为矩形
B.临街深度为标准深度,临街宽度为标准宽度
C.土地面积中等
D.临街宽度与临街深度比例恰当
E.用途为所在路线价区段具有代表性的用途,建筑容积率为所在路线价区段具有代表性的建筑容积率

三、简答题(本大题共 4 小题,第 1、2、3 题每小题 5 分,第 4 小题 7 分,共 22 分)

- 1.简述房地产价格的 5 个特征。
- 2.简述搜集交易实例的内容。
- 3.简述假设开发法的操作步骤。
- 4.简述比较法的操作步骤。

四、计算题(本大题共 2 小题,每小题 5 分,共 10 分)

- 1.预计某宗房地产未来两年的净收益分别为 55 万元和 60.5 万元,两年后的价格比现在的价格上涨 10%。该类房地产的资本化率为 10%。试计算该宗房地产现在的价格。
- 2.某临街深度 30.48m (即 100 英尺)、临街宽度 20m 的矩形土地,总价为 150 万元。其相邻临街深度 15.24m (即 50 英尺)、临街宽度 40m 的矩形土地,根据四三二一法则,试计算其总价。

五、案例综合题(本大题 14 分)

某公司于 5 年前以出让方式取得一宗面积 2000m^2 的 40 年使用权的土地，并于 3 年前建成物业投入使用，总建筑面积为 5000m^2 。现时重新取得 40 年土地使用权的出让价格为 2000 元/ m^2 ，重新建造建筑物的建安成本为 600 万元（建设期为 2 年，第一年投入 40%，第二年投入 60%，可视为年中集中投入），管理费用为建安成本的 3%，年利率为 6%，销售税费为 90 万元，开发利润为 120 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 140 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；假设残值均为零。试计算该宗房地产现时的价格（土地资本化率为 8%）。

自考 365
www.zikao365.com

