



- 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！](#)

真题串讲班：教育部考试中心已经启动了自考的国家题库建设，熟练掌握自考历年真题成为顺利通过考试的保障之一。自考 365 网校与权威自考辅导专家合作，推出真题串讲班网上辅导课程。通过对课程的整体情况分析及近 3 次考试的真题讲解，全面梳理考试中经常出现的知识点，并对重点难点问题配合典型例题扩展讲解。串讲班课程在考前一个月左右开通。[立即报名！](#)

习题班：自考 365 网校与北大燕园合作推出，每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！](#)

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！](#)

自考精品班：全力打造专属于学员个人的辅导计划，学员自入学当天便开始享受专属于自己的个性化辅导课程，专职教学辅导老师及班主任全程跟踪学员的学习情况，随时调整辅导方案，以保证学习计划的有效进行。帮助学员克服可能出现的学习上的怠倦、不良情绪的影响等情况。坚定考试必胜信念，并以最适合自己的方式，在短时间内掌握考试内容，全面提升学员的考试通过率。我们承诺，当期考试不通过，下期学费减半！[立即报名！](#)

浙江省 2009 年 10 月高等教育自学考试 房地产评估试题 课程代码：00122

一、单项选择题（本大题共 20 小题，每小题 1 分，共 20 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. 地球空间和物质总量的固定决定了土地数量和面积的（ ）
A. 无限性
B. 有限性
C. 扩展性
D. 伸缩性路线价
2. 供人们生活起居的建筑是（ ）
A. 商业建筑
B. 工业建筑
C. 公共建筑
D. 居住建筑
3. 建筑地段地租的基础是由真正的（ ）
A. 生产成本规定的
B. 农业地租规定的
C. 生产价格决定的
D. 垄断利润决定的

4. _____是指在同一地块上连续增加投资，使各次投资的生产率不同而产生的超额利润转化成的地租。()
- A.级差地租
B.城市地租
C.级差地租 I
D.级差地租 II
- 5.杜能理论的核心是 ()
- A.城市地租
B.农业区位地租
C.级差地租
D.建筑地段地租
- 6.一般来说，在城市化的初期，产业结构以第一、第二产业为主，所以 ()
- A.房地产价格较高
B.房地产价格不变
C.房地产价格有变化
D.房地产价格较低
- 7.1987 年，_____首次将土地使用权推入市场，通过协议、招标、拍卖三种形式，将 3 幅土地按 50 年的期限出让。()
- A.广州
B.上海
C.深圳
D.武汉
- 8.因素成对比较法中，若 A 与 B 两因素同等重要，则给 A 赋值 ()
- A.0.5
B.1
C.5
D.10
- 9.土地级的数目，根据城市性质、规模及地域组合的复杂程度划分，小城市通常分为 ()
- A.1~3 级
B.3~5 级
C.4~7 级
D.5~10 级
- 10.在同等环境下，建筑物的资本化率_____土地的资本化率。()
- A.大于
B.小于
C.等于
D.无法确定
- 11.在收益法估价时，潜在毛收入、净收益都应按_____计算。()
- A.天
B.月
C.季
D.年
- 12.有一房地产，建筑物占其总价值的 55%，土地占其总价值的 45%。建筑物还原利率为 10%，土地的资本化率为 8%，则综合资本化率为 ()
- A. 9.5%
B.9.1%
C.10.1%
D.10%
- 13.一般在市场比较法选取交易案例时，将_____作为正常情况下的交易。()
- A.关联公司之间的买卖
B.破产拍卖
C.购买相邻房地产
D.在信息透明的市场中交易
- 14.市场比较法中，以正常交易情况为基准，如果可比实例交易时的价格低于正常情况下的交易价格，在将可比实例价格修正为正常交易情况价格时，修正系数公式中的 ()

- A.分母小于 100
B.分母大于 100
C.分母等于 100
D.不成立
15. _____是已完成土地使用批准手续,具有一定基础设施但尚未拆迁的可用于建筑的土地。()
A.生地
B.毛地
C.熟地
D.里地
- 16.成本法估价在计算建筑物的耐用年限时,一般采用()
A.主观耐用年限
B.自然耐用年限
C.经济耐用年限
D.客观耐用年限
- 17.在剩余法估价中,投资回报利润的计算基数一般为()
A.地价+预期楼价+专业费用
B.地价+开发建筑成本费用+专业费用
C.预计楼价+销售费用+税费
D.预期楼价-地价+专业费用
- 18.“四三二一”法则属于_____百分率。()
A.加权深度
B.平均深度
C.累计深度
D.单独深度
19. _____是详细阐述估价过程的报告。()
A.估价结果报告
B.估价技术报告
C.估价师声明
D.估价假设和限制条件
- 20.房地产评估报告的有效期,从完成评估报告的日期开始,一般为()
A.3个月
B.6个月
C.9个月
D.12个月

二、多项选择题(本大题共 10 小题,每小题 2 分,共 20 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。

- 21.按权属关系可将房地产价格分为()
A.单位价格
B.转让价格
C.所有权价格
D.使用权价格
E.抵押价格
- 22.区位理论目前拥有多种学派,主要包括()
A.成本学派
B.市场学派
C.行为学派
D.宏观学派
E.微观学派
- 23.人口因素对房地产价格的影响表现为_____等方面。()
A.人口密度
B.人口素质

- C.人口规模
D.人口数量
E.人口结构
- 24.区域性土地价格评估的基本模式包括 ()
A.以基准地价为基础
B.以土地定级为基础
C.以宗地地价为基础
D.以交易地价为基础
E.以中房指数为基础
- 25.土地定级单元划分的方法有 ()
A.层次分析法
B.手工法
C.特尔菲法
D.机助法
E.绘图法
- 26.建筑物折旧有多种求取方法,其中包括 ()
A.指数调整法
B.成新折扣法
C.实际观察法
D.耐用年限法
E.间接法
- 27.用剩余法估价时,应正确分析房地产市场行情,正确预测 ()
A.专业费用
B.利息
C.房地产销售价格
D.开发建设成本
E.开发商利润
- 28.美国为使城市土地的面积单位计算容易,以_____的细长形地块作为标准宗地。()
A.宽一米
B.宽一英尺
C.深 100 米
D.深 120 英尺
E.深 100 英尺
- 29.可用于基准地价评估的资料有_____等几类。()
A.宏观经济资料
B.联营、联建、土地入股资料
C.建筑成本资料
D.专业费用资料
E.土地交易资料
- 30.工业用地宗地地价修正系数表中包含 ()
A.交通状况修正
B.对外交通便利度修正
C.基础设施修正
D.自然环境条件修正
E.容积率修正

三、简答题(本大题共 4 小题,每小题 5 分,共 20 分)

- 31.简答房地产的特性。
32.简答房地产评估的原则。

- 33.简述建筑物重置价格和重建价格的异同点。
- 34.简述剩余法在房地产开发项目评估中的应用。

四、计算题（本大题共 2 小题，每小题 10 分，共 20 分）

- 35.A 市某一郊区的房地产，据调查，其近期年净收益为 180 元 / 平方米，资本化率为 10%。现有消息说 5 年后这一地区将划入城区并兴建马路以及大型综合百货商场、配套商业服务设施，并达到现有市级商业中心的繁华程度。已知该市现有市级商业中心地区类似位置的房地产价格为 6000 元 / 平方米。预计新的商业中心建成使用后，估价对象的价格也可达到 6000 元 / 平方米，评估获知该消息后该郊区房地产的价格？
- 36.有一可比实例，2003 年 6 月的交易价格为每平方米 3600 元，2003 年 6 月至 2004 年 1 月该类房地产价格平均每月下降 1%，2004 年 2 月至 2004 年 12 月该类房地产价格平均每月上涨 1.2%，2005 年 1 月至 2005 年 6 月该类房地产价格平均每月上涨 0.3%。求对该可比实例进行交易日期修正后，2005 年 3 月的价格为多少？

五、论述题（本大题共 2 小题，每小题 10 分，共 20 分）

- 37.试述房地产评估的程序。
- 38.试述房地产评估报告的作用。