

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：以考试大纲为主导，对各章节知识点进行全面梳理讲解，突出考试重点、难点与考点，教授答题思路与方法，通过对课程的整体情况分析近 2 次考试的真题讲解，帮助考生更准确地把握考试方向，做好考前最后冲刺，为考生顺利通过考试铺平道路。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，不及格返还学费。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 2010 年 1 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. 容积率是指地块上的建筑面积与()
A. 总面积之比
B. 地块面积之比
C. 地下面积之比
D. 绿化面积之比
2. 房地产价格构成具有()
A. 单一性
B. 双重性
C. 多样性
D. 商品性
3. 房地产评估的对象是()
A. 房屋价值
B. 土地价值

- C. 建筑物价值
D. 房屋和土地价值
4. 韦勃区位理论是古典_____的代表。()
A. 农业区位理论
B. 工业区位理论
C. 中心地理论
D. 林业区位理论
5. 由产品的垄断价格带来的超额利润转化成的地租称为()
A. 绝对地租
B. 级差地租
C. 垄断地租
D. 城市地租
6. 在影响房地产价格的一般因素中, 人口因素属于()
A. 经济因素
B. 社会因素
C. 行政因素
D. 心理因素
7. _____是影响建筑物价格的个别因素。()
A. 设计水平
B. 形状
C. 容积率
D. 面积
8. 估价机构从正式接受估价委托到完成评估报告的日期是()
A. 评估报告的有效期
B. 估价作业日期
C. 估价时点
D. 评估报告的时效期
9. _____不是中房指数的特点。()
A. 全面性
B. 系统性
C. 地域性
D. 较大的波动性
10. 一般对外交通设施服务半径为()
A. 0~10 公里
B. 0~20 公里
C. 0~25 公里
D. 0~30 公里
11. 收益法中, 资本化率实质上是一种()
A. 资本投资收益率
B. 预资金额收益率
C. 银行利率
D. 股市收益率
12. 将未来各年的_____, 以一定的还原利率分别折现为现值, 其总和就是房地产的现时价格。()
A. 总收益
B. 净收益
C. 毛收益
D. 年均收益
13. 对交易实例进行区域因素修正是因为()
A. 交易实例房地产与待评估房地产是处于同一地区, 区位条件相似
B. 交易实例房地产与待评估房地产不是处于同一地区, 区位因素存在差别
C. 交易实例房地产交易之后该类房地产价格上涨
D. 交易实例房地产交易之后该类房地产价格下降

- C. 定型式
D. 自由式
E. 混合式
23. 土地定级成果图一般包括()
A. 土地级别图
B. 土地定级单元图
C. 资料图
D. 作用分值图
E. 城市平面图
24. 基准地价对应的平均容积率是()
A. 该用途土地在该地域内的平均容积率
B. 该用途土地在该均质地域内的容积率
C. 该用途土地在该级别地域的容积率
D. 该用途土地在该均质地域内的平均容积率
E. 该用途土地在该级别地域的平均容积率
25. 运用成本法评估土地价格时, 土地开发费用涉及_____等项目。()
A. 基础设施建设费
B. 土地使用权出让金
C. 公共配套设施建设费
D. 安置补助费
E. 开发过程中的有关税费
26. 明确估价基本事项主要包括下列()
A. 明确估价目的
B. 明确估价对象
C. 明确估价时点
D. 明确估价业务
E. 明确估价地点
27. 收益法中只有具备_____条件, 才能作为有效毛收入。()
A. 正常利用状态下产生的
B. 能够事先预测的
C. 必须持续获得的
D. 未来实际收入
E. 现在实际收入
28. 运用剩余法估价时, 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
29. _____对房产价格的影响, 主要是以个人和集团的利益为中心。()
A. 行政因素
B. 社会因素
C. 城市区域因素
D. 经济因素
E. 心理因素
30. 房地产评估具有_____的特点。()

- A. 科学性
- B. 实践性
- C. 个别性
- D. 严肃性
- E. 公正性

三、简答题(本大题共 4 小题, 每小题 5 分, 共 20 分)

- 31. 简答房地产价格的种类。
- 32. 简答房地产评估的程序。
- 33. 简答资本化率的确定方法。
- 34. 简答欧美著名的路线价法则。

四、计算题(本大题共 2 小题, 每小题 10 分, 共 20 分)

- 35. 有一幢建筑物, 其建筑总面积为 1000 平方米, 已使用 20 年, 在估价期日的重置价格为 800 元 / 平方米, 耐用年数为 40 年, 残值率为 5%, 试用余额递减法计算这幢建筑物的年折旧额、折旧总额以及现值。
- 36. 某地块总面积 500 平方米, 评估该地块 02 年 10 月的买卖价格。资料如下:
 - 选择 A、B、C、D 四个实例, 交易日期分别为 02 年 4 月; 02 年 3 月; 01 年 6 月; 01 年 12 月, 交易单价分别为每平方米 600 元; 610 元; 520 元; 700 元。
 - 已知: (1) A、B 为正常交易, C 偏低 5%, D 偏高 10%
 - (2) 01 年 4 月以来, 土地价格平均每月比上月上涨 1.5%
 - (3) 区域因素分析: A 与待估土地为近邻地区, 无需比较; 而 B、C、D 与待估土地相比较分别为 95; 97; 106
 - (4) 个别因素分析: 待估地块因地形规则, 周围环境较好, 故比 A、B、C、D 分别高出 3%; 3%; 4%; 5%

五、论述题(本大题共 2 小题, 每小题 10 分, 共 20 分)

- 37. 试述土地定级程序。
- 38. 试述在收益法中确定净收益时应注意的事项。