

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 上市公司 实力雄厚 品牌保证         | <input checked="" type="checkbox"/> 权威师资阵容 强大教学团队         |
| <input checked="" type="checkbox"/> 历次学员极高考通过率 辅导效果有保证     | <input checked="" type="checkbox"/> 辅导紧跟命题 考点一网打尽         |
| <input checked="" type="checkbox"/> 辅导名师亲自编写习题与模拟试题 直击考试精髓 | <input checked="" type="checkbox"/> 专家 24 小时在线答疑 疑难问题迎刃而解 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 资讯、辅导、资料、答疑 全程一站式服务    | <input checked="" type="checkbox"/> 随报随学 反复听课 足不出户尽享优质服务  |

开设班次：（请点击相应班次查看班次介绍）

基础班	串讲班	精品班	套餐班	实验班	习题班	高等数学预备班	英语零起点班
-----	-----	-----	-----	-----	-----	---------	--------

网校推荐课程：

思想道德修养与法律基础	马克思主义基本原理概论	大学语文	中国近现代史纲要
经济法概论（财经类）	英语（一）	英语（二）	线性代数（经管类）
高等数学（工专）	高等数学（一）	线性代数	政治经济学（财经类）
概率论与数理统计（经管类）	计算机应用基础	毛泽东思想、邓小平理论和“三个代表”重要思想概论	

[更多辅导专业及课程>>](#)

[课程试听>>](#)

[我要报名>>](#)

## 浙江省 2011 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。

- \_\_\_\_\_主要有商业、文教、医疗卫生、体育、娱乐等。( )  
A.居住建筑 B.公共建筑  
C.办公建筑 D.工业建筑
- \_\_\_\_\_是指土地所有者凭借土地所有权垄断所取得的地租。( )  
A.级差地租 I B.级差地租 II  
C.绝对地租 D.垄断地租
- 贷款比重越大，就会\_\_\_\_\_，房地产价格也就会\_\_\_\_\_。( )  
A.促进房地产业的繁荣 下降 B.促进房地产业的繁荣 上升  
C.减少市场对房地产的需求 下降 D.减少市场对房地产的需求 上升
- 在临海的城市，面海地势高的宗地地价比地势低的宗地价格\_\_\_\_\_。土地平坦，地价\_\_\_\_\_；反之，土地高低不平，地价\_\_\_\_\_。( )  
A.高 较高 较低 B.高 较低 较高  
C.低 较低 较高 D.低 较高 较低
- 下列属于估价对象权益状况的是( )  
A.土地面积、形状 B.土地使用权的年限

- C.建筑物的工程质量、新旧程度 D.建筑物的类型、面积、层数、建筑结构
- 6.标准宗地的选择应考虑：宗地的面积\_\_\_\_\_，宗地的形状宜采用\_\_\_\_\_。( )
- A.应尽量大 不规则的形状 B.应尽量大 长方形  
C.大小要适中 长方形 D.大小要适中 不规则的形状
- 7.\_\_\_\_\_的优点是定性与定量相结合，具有高度的逻辑性、系统性、简捷性和实用性，是针对大系统中多层次、多目标规划决策问题的有效决策方法。( )
- A.特尔菲测定法 B.因素成对比较法  
C.层次分析法 D.哥顿法
- 8.收益法就是分析估价对象房地产的\_\_\_\_\_市场情况，推测和估计估价对象\_\_\_\_\_将要获得的收益，并测算房地产\_\_\_\_\_的价格或价值。( )
- A.现在 未来 未来 B.未来 未来 在估价时点上  
C.过去 未来 未来 D.过去 现在 在估价时点上
- 9.收益法采用\_\_\_\_\_作为估价依据。( )
- A.实际收入、实际费用和实际净收益  
B.实际收入、实际费用和客观净收益  
C.客观收入、实际费用和实际净收益  
D.客观收入、客观费用和客观净收益
- 10.评估房地产价格时，选取的资本化率越高，评估出的价格会( )
- A. 越低 B.越高  
C.不变 D.符合客观实际
- 11.采用市场比较法，要求所选取的交易案例必须是近期发生的，这体现了市场比较法哪一个限制条件？( )
- A.时间性 B.可替代性  
C.正常性 D.可修正性
- 12.某地区某类房地产 2006 年 4 月 1 日至 10 月 1 日的价格指数分别为 79.6、74.7、76.7、85.0、89.2、92.5、98.1（以 2000 年 1 月 1 日为 100）。有一房地产在 2006 年 6 月 1 日的价格为 2000 元/m<sup>2</sup>。对其作交易日期修正到 2006 年 10 月 1 日的价格为\_\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>。( )
- A.1376 B.2308  
C.2558 D.2105
- 13.市场比较法中，采用间接比较对可比实例价格进行个别因素修正，其中可比实例的个别因素优于标准个别因素得 102 分，估价对象的个别因素劣于标准个别因素得 97 分，则个别因素修正系数为\_\_\_\_\_。( )
- A.1.05 B.0.95  
C.0.98 D.1.03
- 14.已完成土地使用权批准手续，具有一定的基础设施但尚未拆迁的可用于建筑的土地，被称为\_\_\_\_\_。( )
- A.生地 B.毛地

- C.熟地 D.净地
- 15.运用成本法评估旧房地产价格，对于房地合一的旧房地产( )
- A.旧房地产价格=土地实际取得费用+建筑物实际建造成本—建筑物折旧  
B.旧房地产价格=土地实际取得费用+建筑物重新建造成本—建筑物折旧  
C.旧房地产价格=土地重新取得费用+建筑物实际建造成本—建筑物折旧  
D.旧房地产价格=土地重新取得费用+建筑物重新建造成本—建筑物折旧
- 16.剩余法的基本思路是依据\_\_\_\_\_原理。( )
- A.供求关系 B.生产费用价值论  
C.替代 D.投入产出
- 17.路线价估价法采用的原理是土地价值高低随距街道距离增大( )
- A.递减 B.递增  
C.不变 D.先减后增
- 18.我国目前的基准地价表现形式与\_\_\_\_\_的公示地价的表现形式类似，都是\_\_\_\_\_。( )
- A.德国 区片价和路段价 B.德国 标准宗地的价格  
C.日本、韩国 标准宗地的价格 D.日本、韩国 区片价和路段价
- 19.房地产评估报告是房地产估价的\_\_\_\_\_，是估价师提供给委托估价方的“产品”，\_\_\_\_\_。( )
- A.最终结果 是具有一定法律效力的文件  
B.最终结果 不具有法律效力  
C.中期结果 不具有法律效力  
D.中期结果 是具有一定法律效力的文件
- 20.根据有关规定，房地产评估报告应\_\_\_\_\_才具有法律效应。( )
- A.由注册房地产估价师签名  
B.由注册房地产估价师盖章  
C.加盖估价机构的公章后  
D.由注册房地产估价师签名、盖章，并加盖估价机构的公章后

## 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。

- 1.土地的社会经济属性主要表现在哪些方面?( )
- A.利用方式的唯一性 B.利用方式的多样性  
C.土地区位的可变性 D.土地资源的无限性  
E.土地使用潜力的有限性
- 2.房地产价格影响因素中，城市区域因素包括( )

- A.心理因素  
C.交通便捷度  
E.自然条件与环境质量
- 3.中房指数的作用包括( )  
A.降低房地产价格  
B.提高房地产开发利润  
C.为各级政府制定房地产发展的调控政策措施提供依据  
D.为投资商提供比较准确的市场信息  
E.为广大的消费者服务
- 4.根据划分单元采用的手段,单元划分方法分为手工法和机助法。手工作业一般同时采用一种或几种方法,这些方法包括( )  
A.主导因素判定法  
B.主导因素分值叠置法  
C.固定网格法  
D.均质地域法  
E.动态网格法
- 5.收益法应用的关键和难点是( )  
A.潜在毛收入的估算  
B.有效毛收入的估算  
C.运营费用的估算  
D.净收益的估算  
E.资本化率的确定
- 6.交易实例应搜集的内容包括( )  
A.成交价格  
B.成交日期  
C.付款方式  
D.交易实例在交易时的状态  
E.交易双方的情况及交易目的
- 7.征用农地时,主要是对被征地的农业集体和个人支付征地费和各种补偿,包括( )  
A.土地补偿费  
B.青苗补偿费  
C.地上附着物补偿费  
D.安置补助费  
E.房屋拆迁安置补偿费
- 8.剩余法评估不动产价格,估算各项成本费用时,专业费用包括( )  
A.建筑设计费  
B.规划设计费  
C.工程概预算费用  
D.不动产销售营业税  
E.市场营销广告费用
- 9.根据我国目前的房地产市场状况,可用于基准地价评估的资料主要有哪几类?( )  
A.宏观经济资料  
B.土地交易资料  
C.交易资料  
D.企业利润和效益资料  
E.联营、联建、土地入股资料
- 10.由于评估报告是记载估价过程、反映估价成果的文件,所以应当做到:( )

- A.全面性
- B.公正性
- C.客观性
- D.准确性
- E.概括性

### 三、简答题(本大题共 4 小题, 每小题 5 分, 共 20 分)

- 1.由于房地产价格是由地价和房价共同组成的, 其价格特征主要来源于地价与一般物品价格的差异性, 主要体现在哪些方面?
- 2.影响土地级别的因素主要归纳为哪五类?
- 3.新建房地产价格的构成中, 开发成本主要由哪些方面构成的?
- 4.基准地价修正系数测定有哪些途径?

### 四、计算题(本大题共 2 小题, 每小题 10 分, 共 20 分)

- 1.某写字楼建筑面积 3000m<sup>2</sup>, 月租金水平为 140 元/m<sup>2</sup>, 空置率为 10%, 租金损失平均为毛租金收入的 4%, 合理运营费用为有效毛租金的 35%, 求该写字楼的净收益?
- 2.为评估某商铺的价格, 在该商铺附近地区调查选取了 A、B、C 三宗类似商铺的交易实例作为可比实例, 有关资料如下表:

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格 (元/平方米)	8700	8500	9000
成交日期	2009 年 1 月 31 日	2009 年 3 月 31 日	2009 年 7 月 31 日
交易情况	+2%	-1%	+3%
区域因素	+3%	+3%	+1%
个别因素	0	+2%	0

上表交易情况中, 正 (负) 值表示可比实例价格高 (低) 于其正常价格的幅度; 区域因素和个别因素中, 正 (负) 值表示可比实例的相应因素优 (劣) 于估价对象的幅度。从 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 6 月 31 日该类商铺的市场价格基本不变, 以后月均递增 2%。试利用上述资料估算该商铺 2009 年 10 月 31 日的正常单价 (如需计算平均值, 采用简单算术平均法)。

### 五、论述题(本大题共 2 小题, 每小题 10 分, 共 20 分)

- 1.论述房地产估价的现实意义。
- 2.论述剩余法的适用范围。