



- 以\_\_\_\_\_进行估价。( )
- A.重新利用前提  
B.装修改造前提  
C.转换用途前提  
D.保持现状前提
- 6.估价对象及下列交易实例均为单层标准厂房，估价对象的建筑面积为 1200 平方米，现空置。估算估价对象的租金时，最适宜作为可比实例的为( )
- A.建筑面积 1800 平方米，两年前出租，年租 35 万元，位于同一工业区  
B.建筑面积 1100 平方米，近期出租，年租 150 元/平方米，位于 20 公里外  
C.建筑面积 10000 平方米，近期出租，年租 180 万元，位于同一工业区  
D.建筑面积 1000 平方米，近期出租，年租 20 万元，位于同一工业区
- 7.一套建筑面积 200 平方米、单价 15000 元/平方米的住房，以抵押贷款方式支付，首期支付 100 万元，余款一年内分两期付清，每隔半年支付 100 万元。假设年贷款利率为 10%，则在其成交日期时一次付清的价格为\_\_\_\_\_万元( )
- A.272  
B.286  
C.300  
D.314
- 8.运用成本法评估房地产时，采用的是房地产的( )
- A.客观成本  
B.实际成本  
C.平均成本  
D.市场成本
- 9.某宗土地取得成本为 1000 万元，开发成本为 1500 万元，管理费用为 75 万元，销售费用为 35 万元，开发利润率为 12%，则开发利润为\_\_\_\_\_万元。( )
- A.180.0  
B.300.0  
C.309.0  
D.313.2
- 10.某建筑物 8 年前交付使用，建筑面积 100 平方米，建筑物的重置价格为 8000 元/平方米，建筑物的残值率为 8%，年平均折旧率 2%。则该建筑物的现值为( )
- A.540000  
B.672000  
C.682240  
D.768000
- 11.某工厂厂房，建成 5 年后补办了土地出让手续，土地使用权出让年限为 50 年，建筑物的经济寿命为 30 年，计算建筑物折旧的经济寿命应为\_\_\_\_\_年。( )
- A.30  
B.35  
C.50  
D.55
- 12.钢筋混凝土生产用房的耐用年限为\_\_\_\_\_年。( )
- A.30  
B.40  
C.50  
D.60
- 13.收益法是以\_\_\_\_\_为基础的。这说明决定房地产价值的，重要的不是过去的因素，而是未来的因素。( )
- A.预期原理  
B.收益原理  
C.未来原理  
D.替代原理



E.在住宅区旁新建一条全封闭的高速公路

2.房地产估价具体采用哪种方法估价，主要是由\_\_\_\_\_综合决定的。( )

- A.估价的对象所处的区域范围
- B.估价对象的房地产类型
- C.所搜集到的资料的数量和质量
- D.估价对象的权益特征
- E.估价方法适用的估价对象和条件

3.下列属于非正常交易的情况有( )

- A.公司与职工之间的房地产交易
- B.土地使用权挂牌出让
- C.符合条件的居民购买经济适用房
- D.房地产涉案拍卖
- E.卖方负责补交土地使用权出让金

4.有一出租的写字楼拟选用收益法估价，现需要搜集\_\_\_\_\_等方面的资料。( )

- A.开发完成后的市场价格
- B.租金水平
- C.竞争性项目
- D.出租率或空置率
- E.运营费用

5.下列对于假设开发法说法正确的有( )

- A.假设开发法在形式上为成本法的倒算法
- B.假设开发法要求取的是开发完成后的房地产价值
- C.假设开发法的基本理论依据与收益法相同
- D.在房地产的法定开发利用前提未确定的情况下，难以采用假设开发法
- E.当估价对象具有潜在的开发价值时，假设开发法几乎是唯一实用的估价方法

6.在采用假设开发法中的传统方法进行房地产估价时，需要计息的项目是( )

- A.开发成本
- B.管理费用
- C.地价
- D.销售税费
- E.销售费用

7.指数修匀法是以\_\_\_\_\_为根据，经过修匀之后得出下一时期预测值的一种方法。( )

- A.上期的实际值
- B.上期的预测值
- C.本期的实际值
- D.本期的预测值
- E.未来的预测值

### 三、简答题(本大题共 4 小题，前 3 小题各 5 分，第 4 小题 7 分，共 22 分)

- 1.什么是房地产估价?
- 2.明确估价基本事项包括哪些内容?
- 3.试列举可以用假设开发法评估的房地产类型。
- 4.何谓建筑物折旧，估价折旧与会计折旧的区别。

### 四、计算题(本大题共 2 小题，每小题 5 分，共 10 分)

1.有一宗房地产总价为 200 万元，综合资本化率为 7%，土地资本化率为 6%，建筑物资本化率为 8%，则该宗房地产

的土地价格为多少？（收益可视为无限年）

2. 已知某一临街深度 30.48 米（即 100 英尺）、临街宽度 15 米的矩形土地，总价为 100 万元。相邻有一临街深度 45.72 米（即 150 英尺）、临街宽度 30 米的矩形土地，根据四三二一法则，其总价为多少？

### 五、案例综合题(本大题 14 分)

为评估某套住宅的价格，在该住宅附近地区调查选取了 A、B、C 三宗类似住宅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/m <sup>2</sup> ）	13000	12500	13200
成交日期	2010 年 8 月 15 日	2010 年 9 月 15 日	2010 年 6 月 15 日
交易情况	0	-2%	+3%
房地产状况	+2%	-5%	+3%

上述交易情况中，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 2010 年 6 月 15 日到 2010 年 10 月 15 日该类住宅的市场价格每月递增 1%。试利用上述资料估算该住宅 2010 年 10 月 15 日的正常价格。（计算平均值时采用简单算术平均法）