

- | | |
|--|---|
| <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 2012 年 1 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. 房地产难以逃避未来制度、政策等变化的影响, 这是由于其何种特性? ()

- A. 不可移动性 B. 用途多样
C. 相互影响 D. 易受限制

2. 有甲、乙两块土地, 甲土地的单价是 6000 元/平方米, 容积率是 3; 乙土地的单价是 7000 元/平方米, 容积率是 4; 其余条件完全相同, 如果你是房地产公司总经理, 如何决策? ()

- A. 两者价值相同 B. 投资甲地块
C. 无法判断 D. 投资乙地块

3. 房地产价格具有增值性, 总体上呈现出____上升的趋势。()

- A. 直线形 B. 螺旋形
C. 波浪形 D. 快速

4. 房地产的位置因素是一个综合性因素, 其地理位置虽然固定不变, 但是由于城市规划的制定或修改、交通建设等, 其____会发生变化, 从而会影响房地产的价格。()

- A. 价值 B. 综合评价
C. 社会经济地位 D. 心理预期值

5. 当现状房地产的价值小于新建房地产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额时, 应

- 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，余款一年内存分两期付清，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

14. 已知某收益性房地产 50 年土地使用权的价格为 4000 元/平方米，对应的报酬率为 8%，试求其 40 年收益权利的价格为_____元/平方米。()

- A.3855 B.3875
C.3899 D.3920

15. 某宗房地产，通过预测得到未来 5 年的净收益分别在 30 万元、32 万元、33 万元、35 万元、38 万元，从第 6 年到未来无穷远，每年的净收益将稳定在 40 万元左右，该类房地产的报酬率为 6%，则该房地产的收益价格为_____万元。()

- A.600 B.639
C.667 D.669

16. 以下哪类房地产适合用收益法进行评估?()

- A.博物馆 B.政府办公楼
C.学校 D.写字楼

17. 某类房地产，在其购买中通常抵押贷款占七成，抵押贷款的年利率为 8%，自有资金要求的收益率为 15%，则该类房地产的资本化率为()

- A.6% B.8%
C.10% D.12%

18. 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.开发结束时的时间 B.购买待开发房地产时的时间
C.开发期间的某个时间 D.全部租售出去时的时间

19. 某类房地产 2005~2009 年的价格分别为 9100 元/平方米、9919 元/平方米、10812 元/平方米、11785 元/平方米、12845 元/平方米。按平均发展速度趋势法估计，该类房地产于 2010 年的价格为_____元/平方米。()

- A.13873 B.14000
C.14130 D.14260

20. 一般情况下，综合资本化率、土地资本化率、建筑物资本化率三者大小关系是()

- A.土地资本化率<综合资本化率<建筑物资本化率
B.土地资本化率<建筑物资本化率<综合资本化率
C.综合资本化率<土地资本化率<建筑物资本化率
D.综合资本化率<建筑物资本化率<土地资本化率

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. 在下列情况中，通常会引起房地产价格降低的有()

- A.农用地转为非农建设用地 B.在写字楼旁新建大型游乐场
C.住宅区内道路禁止货车通行 D.常常遭受洪水威胁

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.假设开发法需要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 ² ）	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）