

2022年4月高等教育自学考试福建省统一命题考试

房地产评估

(课程代码 00122)

注意事项:

1. 本试卷分为两部分,第一部分为选择题,第二部分为非选择题。
2. 应考者必须按试题顺序在答题卡(纸)指定位置上作答,答在试卷上无效。
3. 涂写部分、画图部分必须使用2B铅笔,书写部分必须使用黑色字迹签字笔。

第一部分 选择题

一、单项选择题:本大题共20小题,每小题1分,共20分。在每小题列出的备选项中只有一项是最符合题目要求的,请将其选出。

1. 寻找最高最佳利用的方法是,尽可能设想出各种潜在的使用方式,下列四个方面依照什么顺序筛选?
①经济上的可行性;②技术上的可能性;③法律上的许可性;④能否使估价对象价值最大
A. ①②③④ B. ③②①④ C. ②①③④ D. ①③②④
2. 补充下面公式:补地价 = [(增加后的容积率 - 原容积率) / _____] * 原容积率下的地价。
A. 土地总面积 B. 增加后的容积率 C. 原容积率 D. 建筑面积
3. 一般来说,小区治安状况差,对房地产价格的影响是
A. 降低房价 B. 提高房价 C. 不影响 D. 不一定
4. 下列说法中错误的是
A. 两宗实物状况相同的房地产,如果权益状况不同,则其价值可能有很大不同
B. 两宗权益状况相同的房地产,如果实物状况不同,则其价值可能有很大不同
C. 两宗实物和权利状况相同的房地产,其价值相同
D. 房地产的实物和权益在价值决定中都很重要
5. 比较法估价的原理是
A. 预期原理 B. 替代原理 C. 成本费用价值论 D. 效用论
6. 所评估的评估对象价值或价格对应的某一特定时间,称为
A. 估价时点 B. 评估时点 C. 价值时点 D. 评估基准日
7. 用比较法评估房地产价格时,通常要对可比实例进行_____,市场状况调整和房地产状况调整。
A. 环境因素调整 B. 质量因素调整 C. 交易情况修正 D. 新旧程度调整

8. 假定房地产在充分利用、无空置和收租损失情况下可获得的归因于房地产的总收入,可称为
A. 潜在毛收入 B. 有效毛收入 C. 净收益 D. 潜在毛租金收入
9. 某宗房地产的年净收益为2万元,购买者的自有资本为5万元,购买者要求的收益率为12%,抵押贷款的年利率为8%,则该房地产的价格为
A. 22.5万元 B. 24.5万元 C. 25.5万元 D. 28万元
10. 结构基本完好,少量构部件有轻微损坏,装修基本完好,设备、管道现状基本良好,能正常使用,对该房屋完损等级判定为
A. 完好房 B. 基本完好房 C. 一般损坏房 D. 严重损坏房
11. 某商场2010年建成,2015年补办了商业用地使用权出让。该宗土地剩余使用年限为
A. 30年 B. 35年 C. 40年 D. 45年
12. 运用成本法评估所得的价格,通常称为
A. 成本价格 B. 积算价格 C. 名义价格 D. 实际价格
13. 下列房地产项目,不宜采用假设开发法评估的是
A. 在建工程 B. 熟地 C. 可改变用途的旧厂房 D. 竣工工程
14. 土地重新构建价格的求取方法不包括
A. 比较法 B. 单位比较法 C. 成本法 D. 基准地价系数修正法
15. 若较为精确地应用假设开发法,应考虑
A. 通货膨胀影响 B. 投资利息因素 C. 资金的时间价值 D. 投资风险补偿
16. 具有一定城市基础设施,但地上有待拆迁房屋的土地是
A. 毛地 B. 生地 C. 熟地 D. 在建工程
17. 根据苏慕斯法则,临街深度为100英尺的临街土地,前半部分和后半部分的价值分别占整块土地价值的
A. 72.5%和27.5% B. 75%和25% C. 50%和50% D. 70%和30%
18. 用基准地价修正法评估宗地价格的一个最重要的前提条件是
A. 评估对象宗地所在地区的政府确定公布了基准地价
B. 要对评估对象宗地进行交易日期修正
C. 要对评估对象宗地进行土地状况调整
D. 要对评估对象宗地进行交易情况调整
19. 估价结果的准确性属于估价报告的
A. 外在质量 B. 内在质量 C. 客观标准 D. 主观评价
20. 对于同一估价对象,宜选用两种以上(含两种)的估价方法进行估价,有条件选择市场化进行估价的,应以_____作为主要方法。
A. 收益法 B. 假设开发法 C. 成本法 D. 市场法

二、多项选择题：本大题共 5 小题，每小题 2 分，共 10 分。在每小题列出的备选项中至少有两项是符合题目要求的，请将其选出，错选、多选或少选均无分。

21. 评估居住房地产的区位优势，主要是看其
- A. 交通条件
 - B. 配套设施完备程度
 - C. 周围环境和景观状况
 - D. 产业聚集
 - E. 临街情况
22. 基准地价是以一个城市为对象，在该城市的一定区域范围内，根据_____原则划分地价区段，从而调查评估出的各地价区段在某一时点的平均水平价格。
- A. 用途相似
 - B. 地块相连
 - C. 成交日期相近
 - D. 价格相同
 - E. 地价相近
23. 建筑物的折旧包括
- A. 经济折旧
 - B. 功能折旧
 - C. 物质折旧
 - D. 外部折旧
 - E. 物理折旧
24. 静态分析法中，利息大小的影响因素包括
- A. 应计息的项目
 - B. 计息期的长短
 - C. 计息方式
 - D. 利率大小
 - E. 开发利润
25. 宗地地价的评估方法包括
- A. 比较法
 - B. 收益法
 - C. 成本法
 - D. 路线价法
 - E. 假设开发法

第二部分 非选择题

三、名词解释题：本大题共 4 小题，每小题 5 分，共 20 分。

- 26. 可比实例
- 27. 收益年限
- 28. 重建成本
- 29. 基准地价系数修正法

四、简答题：本大题共 4 小题，每小题 5 分，共 20 分。

- 30. 简述影响房地产价格的因素。
- 31. 简述搜集交易实例时应搜集的内容。
- 32. 简述收益法估价的适用条件。
- 33. 简述假设开发法的估价前提。

五、计算题：本大题共 3 小题，每小题 10 分，共 30 分。

34. 评估某宗房地产在 2015 年 7 月 1 日的市场价格，选取的可比实例的成交日期为 2014 年 10 月 1 日，成交价格为 3500 元/平方米。该类房地产的市场价格 2014 年 6 月 1 日至 2015 年 3 月 1 日平均每月比上月上涨 1.5%，2015 年 3 月 1 日至 7 月 1 日平均每月比上月上涨 2%，请对该可比实例的价格进行市场状况调整。求该可比实例进行市场状况调整后的市场价格。
35. 某宗房地产年租金收入为 30 万元，空置及坏账损失 5000 元，年可变费用 6.2 万元，年固定费用 5 万元。年报酬率 5%，使用期限 35 年，请用收益法评估该宗房地产的市场价值。
36. 某建筑物的建筑面积为 200 平方米，有效经过年数为 10 年，单位建筑面积的重新构建价格为 1000 元/平方米，经济寿命为 40 年，残值率为 3%。试用直线折旧法计算该建筑物的年折旧额、折旧总额，并计算其现值。

(草稿纸)

房地产评估