

机密★启用前

2020年10月高等教育自学考试全国统一考试

## 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15小题,每小题1分,共15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. 按1990年5月国务院发布的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定,综合用地使用权出让的最高年限为  
A. 30年  
B. 40年  
C. 50年  
D. 70年
2. 绝对地租是  
A. 追加投资所带来的超额利润转化成的地租  
B. 是由产品的垄断价格带来的超额的利润转化成的地租  
C. 是有较优土地所获得的超额利润  
D. 土地所有者凭借土地所有权垄断所取得的地租
3. 国民经济发展水平属于房地产价格影响因素的  
A. 一般因素  
B. 区域因素  
C. 个别因素  
D. 社会因素
4. 基准地价是城市中均质区域内土地的  
A. 最低价格  
B. 成交价格  
C. 最高价格  
D. 平均价格
5. 假设开发法估价在选取估价对象最佳开发方式时,其中最重要的是选取  
A. 最佳规模  
B. 最佳开发时机  
C. 最佳用途  
D. 最佳集约度

6. 路线价估价法是根据土地价值随距街道距离增大而呈什么变化规律原理进行估价?  
A. 递减  
B. 先减后增  
C. 递增  
D. 先增后减
7. 城市土地定级因素的权重是该因素对土地质量影响程度的体现,权重值越大,因素对土地质量的影响  
A. 趋向于负  
B. 越大  
C. 趋向于零  
D. 越小
8. 理论上,估价目的是由什么因素决定的  
A. 估价方法  
B. 估价师  
C. 估价对象  
D. 委托人
9. 下列关于开发经营期、建设期、经营期等之间关系的说法中,正确的是  
A. 销售期要长于经营期  
B. 开发经营期可分为建设期和经营期  
C. 经营期可具体划分为销售期和开发期  
D. 经营期要长于开发期
10. 其它条件不变的情况下,会导致房地产价格上升的因素是  
A. 放松房地产开发贷款  
B. 上调贷款利率  
C. 减少土地供应  
D. 降低房地产持有环节的税收
11. 建筑物的经济耐用年限是  
A. 从建筑物竣工之日起到不能保证其安全使用之日期的时间  
B. 在正常市场和运用状态下净收益大于零的持续时间  
C. 由建筑结构、工程质量、用途与维护状况等决定  
D. 建筑物的自然耐用寿命
12. 成本法中的“成本”,指的是  
A. 价格  
B. 生产费用  
C. 利润  
D. 劳动价值
13. 选用市场比较法,一般要求选取的交易实例的交易日期在多少年以内?  
A. 0.5年  
B. 1年  
C. 2年  
D. 3年
14. 资本化率越高,在纯收益不变的情况下,房地产价格  
A. 先升后降  
B. 越低  
C. 先降后升  
D. 越高
15. 某宗土地总面积为2000m<sup>2</sup>,出让时容积率为2,土地单价为5000元/m<sup>2</sup>,经批准将容积率提高到4,楼面地价不变,则应补交地价为  
A. 250万元  
B. 500万元  
C. 1000万元  
D. 2000万元

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。

16. 下列房地产价格影响因素当中，属于经济要素的有  
 A. 居民收入水平                      B. 物价  
 C. 经济发展状况                      D. 人口状况  
 E. 容积率
17. 下列估价法中，主要是依据替代原理的有  
 A. 市场比较法                      B. 成本法  
 C. 收益法                              D. 假设开发法  
 E. 路线价法
18. 下列选项中，不适用于路线价法估价的有  
 A. 图书馆                              B. 个别房地产估价  
 C. 市地规划估价                      D. 酒店  
 E. 在大范围内同时对大量土地进行的估价
19. 明确估价基本事项主要包括  
 A. 估价目的                              B. 估价对象  
 C. 估价原则                              D. 估价时点  
 E. 估价方法
20. 城镇基准地价内涵包括  
 A. 容积率                                B. 评估基准日  
 C. 土地开发程度                      D. 土地使用年限  
 E. 征地补偿费

三、判断题：本大题共 10 小题，每小题 1 分，共 10 分。判断下列各题正误，正确的在答题卡相应位置涂“A”，错误的涂“B”。

21. 估价方法完全由委托人决定。  
 22. 房地产供给的有限性，主要源于土地总量的有限和面积不能增加。  
 23. 级差地租 II 的形成必须以级差地租 I 的存在为前提。  
 24. 不同的经济因素或其变化，引起房地产价格变动的趋势基本相同。  
 25. 合法原则要求估价结果是合法的。  
 26. 资本化率与报酬率并不等同。  
 27. 成本法中，房地产成本是实际的成本。  
 28. 房地产开发的销售期和建设期不完全重合。  
 29. 路线价法中单独深度价格修正率随着临街深度的递进而递减。  
 30. 房地产估价师和土地估价师不需要具备相同的专业知识。

## 第二部分 非选择题

四、名词解释题：本大题共 5 小题，每小题 3 分，共 15 分。

31. 垄断地租  
 32. 开发经营期  
 33. 标准深度  
 34. 土地定级  
 35. 建筑物的自然耐用年限

五、简答题：本大题共 4 小题，每小题 5 分，共 20 分。

36. 简述基准地价系数修正法的评估程序。  
 37. 简述房地产评估的作用。  
 38. 简述影响建筑物价格的个别因素。  
 39. 简述成本法的估价程序。

六、计算题：本大题共 2 小题，每小题 15 分，共 30 分。

40. 某酒店需要估价，据调查该旅馆共有床位 300 张，平均每张床位每天向客人实收 360 元，年平均空房率为 25%，该旅馆营业平均每月花费 40 万元；当地同档次旅馆一般床价为每床每人 320 元，年平均空房率为 20%，正常营业每月总费用平均占每月总收入的 30%；该类房地产的资本化率为 15%，收益年期为无限，试选用所给资料测算该旅馆的价值。

41. 假设为评估某宗商品住宅 2016 年 9 月份的正常市场价格，在该住宅附近调查选取了 ABC 三个类似住宅的交易实例作为可比实例，有关资料如下，试用上述资料测算该商品住宅 2016 年 9 月份的正常市场价格。（如需计算平均值，请采用简单算术平均法）

(1) 可比实例的成交价格 and 成交日期如下表：

	可比实例A	可比实例B	可比实例C
成交价格	6500元/平米	6800元/平米	6300元/平米
成交日期	2016.5	2016.8	2016.7

(2) 交易情况的分析判断结果，见下表：

	可比实例A	可比实例B	可比实例C
交易情况	-3%	0	+1%

(3) 该类住宅2016年4月到9月的价格指数如下表:

月份	4	5	6	7	8	9
价格指数	100	92.4	98.8	98.6	101.3	106.5

(4) 房地产状况的比较判断结果, 见下表:

房地产状况	权重	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
因素1	0.4	100	105	100	90
因素2	0.3	100	100	110	120
因素3	0.3	100	120	100	100



正保自考365  
www.zikao365.com  
自考365官方订阅号: zhengbaozikao365