

浙江省 2014 年 10 月高等教育自学考试
房地产项目评估试题
课程代码:00972

请考生按规定用笔将所有试题的答案涂、写在答题纸上。

选择题部分

注意事项:

- 1. 答题前,考生务必将自己的考试课程名称、姓名、准考证号用黑色字迹的签字笔或钢笔填写在答题纸规定的位置上。
- 2. 每小题选出答案后,用 2B 铅笔把答题纸上对应题目的答案标号涂黑。如需改动,用橡皮擦干净后,再选涂其他答案标号。不能答在试题卷上。

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,请将其选出并将“答题纸”的相应代码涂黑。错涂、多涂或未涂均无分。

- 1. 哪一项文件规定了:房地产估价人员须经全国房地产估价师执业资格统一考试合格,按规定注册,取得房地产估价师注册证,才能从事房地产估价活动。
A.《房地产估价师执业资格制度暂行规定》 B.《房地产估价师执业资格考试实施办法》
C.《房地产估价师注册管理办法》 D.《房地产估价规范》
- 2. 种植在地上的树木、花草,埋设在地下的管线、设施,在地上建造的庭院、花园、假山、围墙等属于
A. 土地 B. 房屋 C. 构筑物 D. 其他地上定着物
- 3. 按照层数和高度划分,层数 17—25 层,最高达 75 米,属于高层建筑物的第几类
A. 第一类 B. 第二类 C. 第三类 D. 第四类
- 4. 房地产消费者对消费房地产所产生的主观和心理上的满足程度体现了房地产的
A. 效用性 B. 相对稀缺性 C. 有效需求 D. 多样性
- 5. 房地产价格按房地产出让方式划分为拍卖价格、招标价格和协议价格,其中协议价格
A. 最高 B. 最低 C. 居中 D. 不确定
- 6. 在合法使用的前提下,以委估房地产最有效使用的方法为估价基础进行估价属于什么原则
A. 合法原则 B. 房地结合原则 C. 最高最佳使用原则 D. 估价时点原则

7. 估价资料的保存时间一般应在几年或以上
- A. 10 年 B. 15 年 C. 20 年 D. 25 年
8. 运用市场比较法估价的步骤中,哪一项是评估房地产价格的基础和前提条件
- A. 搜集交易实例 B. 选取可比实例
- C. 建立价格可比基础 D. 求取比准价格
9. 不同币种间价格的换算,应采用该价格所对应的日期时的市场汇价,是建立价格可比基础的哪一个方面
- A. 统一付款方式 B. 统一采用单价
- C. 统一币种和货币单位 D. 统一面积内涵和面积单位
10. 某地区某类房地产 2002 年 4 月至 10 月的价格指数分别为 79.5,74.6,76.2,84.8,88.1,92.0,99.1(以 2000 年 1 月为 100)。其中某宗房地产在 2002 年 6 月的价格是 1600 元/平方米,对其进行交易日期修正,修正到 2002 年 10 月的价格为
- A. 1230.3 元/平方米 B. 1585.6 元/平方米
- C. 1991.9 元/平方米 D. 2080.8 元/平方米
11. 成本法基本的公式是
- A. 积算价格=建筑物的折旧—重新构建价格
- B. 积算价格=重新构建价格—建筑物的折旧
- C. 积算价格=重新构建价格+建筑物的折旧
- D. 积算价格=建筑物的折旧/重新构建价格
12. 有一座 10 年前建成交付使用的建筑物,经估价人员实地观察判定其剩余经济寿命为 20 年,该建筑物的残值率为零。用直线法计算该建筑物的成新率为
- A. 33.3% B. 50% C. 66.7% D. 70%
13. 由于消费观念变更、规划设计更新、技术进步等原因导致建筑物在功能方面的相对残缺、落后或不适用所造成的其价值损失属于
- A. 累计折旧 B. 物质折旧 C. 功能折旧 D. 经济折旧
14. 潜在毛收入、有效毛收入、运营费用、净收益通常以什么计算
- A. 日 B. 周 C. 月 D. 年度
15. 某宗房地产预计未来第一年的净收益为 15 万元,此后每年的净收益会在上一年的基础上增加 2 万元,收益年限可视为无限年,该类房地产的资本化率为 10%,该宗房地产的收益价格为
- A. 100 万元 B. 150 万元 C. 200 万元 D. 350 万元

16. 运用假设开发法估算待估房地产价格时,考虑资金时间价值的计算称为
- A. 动态计算 B. 静态计算 C. 余值计算 D. 剩余价值
17. 长期趋势法适应的对象是
- A. 无收益的房地产
- B. 有收益的房地产
- C. 价格无明显季节波动的房地产
- D. 价格有明显季节波动的房地产
18. 一临街深度 15.24 米(即 50 英尺)、临街宽度 20 米的矩形土地,其所在区段的路线价(土地单价)为 2000 元/平方米。该宗土地的总价是多少(已知 50 英尺对应的平均深度指数为 140%)
- A. 60.9 万元 B. 85.3 万元 C. 105.6 万元 D. 152.4 万元
19. 估价对象房地产概况描述不全面、不清楚属于房地产估价报告常见的哪一种错误
- A. 专业术语运用不当 B. 内容不完整
- C. 词不达意,语义含糊 D. 基本概念不清或运用错误
20. 下列说法正确的是
- A. 实际成本是某个具体的开发商的实际花费
- B. 客观成本是假设开发建造时大多数开发商的正常花费,在估价中要采用实际成本
- C. 估价上的折旧注重的是原始价值的分摊、补偿或收回
- D. 会计上的折旧注重的是市场价值的真实减损

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,请将其选出并将“答题纸”的相应代码涂黑。错涂、多涂、少涂或未涂均无分。

21. 房地产价格按房地产权属划分为
- A. 所有权价格 B. 使用权价格 C. 转让价格
- D. 租赁价格 E. 抵押价格
22. 撰写房地产估价报告的要求包括
- A. 全面 B. 准确 C. 公正和客观
- D. 概括 E. 美观性
23. 所选取的若干个可比实例价格经过比较修正后,可选用哪些方法求取综合结果
- A. 成本法 B. 简单算术平均法 C. 加权算术平均法
- D. 中位数法 E. 众数法

A. 完好房 B. 基本完好房 C. 一般损坏房
D. 严重损坏房 E. 危险房

A. 旅馆 B. 学校 C. 公寓
D. 博物馆 E. 写字楼

A. 原价法 B. 剩余法 C. 预期开发法
D. 倒算法 E. 余值法

A. 企业投资预算的参考
B. 为国家计征土地使用税等税费提供依据
C. 确定土地出让价格的依据
D. 进一步评估标定地价、出让底标等宗地地价的基础
E. 是政府制定地价政策、宏观调控土地市场的依据

非选择题部分

注意事项:

用黑色字迹的签字笔或钢笔将答案写在答题纸上,不能答在试题卷上。

三、简答题(本大题共 4 小题,第 28、29、31 小题各 5 分,第 30 小题 7 分,共 22 分)

28. 简述影响房地产价格上升的原因。

29. 简述经济因素中的利率水平如何影响房地产价格。

30. 简述重新构建价格的含义及构成。

31. 简述运用假设开发法估价需调查待估房地产的哪些基本情况。

四、计算题(本大题共 2 小题,每小题 5 分,共 10 分)

32. 某宗房地产交易,买卖双方合同中写明,买方付给卖方 2760 元/平方米,买卖中涉及的税费均由买方来负担。据悉,该地区房地产买卖中应由卖方缴纳的税费为正常成交价格的 8%,应由买方缴纳的税费为正常成交价格的 6%,则该宗房地产交易的正常成交价格是多少?

33. 某类房地产,在其购买中通常抵押贷款占六成,抵押贷款的年利率为 7%,自有资金要求的年收益率为 12%,则该类房地产的资本化率是多少?

五、案例综合题(本大题 14 分)

34. 需要预测某地区某类房地产 2006 年的价格,已知该地区该类房地产 2002—2005 年的价格及其逐年上涨额如下表所示,则该地区该类房地产 2006 年的价格是多少?(试运用平均增减趋势法计算)。

年份	房地产的实际价格(元/平方米)	逐年上涨额(元/平方米)
2002	1750	
2003	1915	165
2004	2085	170
2005	2266	181

题 34 表