## 浙江省 2016 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19小题,每小题2分,共38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.《中华人民共和国城市房地产管理法》于哪一年颁布
  - A. 1994 年

- B. 1995 年 C. 1996 年 D. 1997 年
- 2. 地球上某一事物与其他事物在空间方位和距离上的关系是指
  - A. 形态
- B. 实物
- C. 权益
- D. 区位

- 3. 经济学理论中认为的房地产"公开市场价值"是指

- A. 市场价格 B. 理论价格 C. 评估价格 D. 使用价值
- 4. 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,其中拍卖价格
  - A. 最高

- B. 最低
- C. 居中
- D. 不确定
- 5. 无论是对房屋建筑的估价,还是对地产的估价都必须把房与地结合起来,体现了什么原则

00972# 房地产项目评估试题 第1页(共4页)

A. 合法原则

B. 房地结合原则

C. 最高最佳使用原则

- D. 替代原则
- 6. 一般房地产估价项目的作业日期为几个工作日

  - A.  $5-10 \uparrow$  B.  $10-15 \uparrow$  C.  $15-20 \uparrow$  D.  $20-25 \uparrow$

- 7. 市场比较法适用于

  - A. 房地产市场发达、活跃和完善的地区 B. 房地产市场发育尚不够充分的地方
  - C. 没有或较少有房地产交易的地方 D. 某些类型很少见的房地产

8. 楼面地价的计算公	式是				
A. 容积率/土地单位	介	B. 土地单价/容积	<b>识率</b>		
C. 容积率/土地总位	介	D. 土地总价/容积率			
9. 排除交易行为中的	特殊因素所造成的可用	北实例成交价格偏差	,将可比实例的成交价格调整		
为正常价格是					
A. 房地产状况修正	: -	B. 交易日期修正	B. 交易日期修正		
C. 交易情况修正		D. 综合修正			
10. 运用成本法估价的	的程序正确的是				
A. 搜集有关成本、	、税费、开发利润等资料	4—求取积算价格—何	估算折旧—估算重新构建价格		
B. 搜集有关成本、税费、开发利润等资料—估算折旧—求取积算价格—估算重新构建价格					
C. 搜集有关成本、税费、开发利润等资料一求取积算价格—估算重新构建价格—估算折旧					
D. 搜集有关成本、	税费、开发利润等资料	4—估算重新构建价棒	各一估算折旧一求取积算价格		
11. 建筑物的经过年数分为实际经过年数和有效经过年数,当建筑物的维修保养比正常维修保					
养好或经过更新改造的,有效经过年数比实际经过年数					
A. 长	B. 短	C. 相等	D. 不确定		
12. 应用于评估复合房地产时所采用的资本化率是					
A. 综合资本化率		B. 建筑物资本化率			
C. 土地资本化率	C. 土地资本化率		D. 租金资本化率		
13. 有一房地产预计未	<ul><li>来第一年的净收益为</li></ul>	20 万元,此后每年的	的净收益会在上一年的基础上		
增长 2%,收益年限为无限年,该类房地产的资本化率为 10%,该房地产的收益价格为					
A. 166 万元	B. 200 万元	C. 250 万元	D. 280 万元		
14. 运用假设开发法时,在选择待估房地产最佳的开发利用方式中,最重要的是选择最佳的					
A. 建筑容积率	B. 土地覆盖率	C. 建筑高度	D. 土地用途		
15. 运用假设开发法估价时,为估算开发成本、费用等服务,需要调查待估房地产的					
A. 土地的位置 B. 政		B. 政府的规划限	B. 政府的规划限制		
C. 土地面积大小、	形状、平整程度等	D. 房地产的各项	权利		
16. 路线价估价法的基	基本理论依据是				
A. 级差地租原理		B. 生产费用价值论			
C. 替代原理	C. 替代原理 D. 边际效益原理				
17. 哪一项评估反映了	*我国城镇土地利用所	产生的实际经济效果	是,表明了土地经济价值运动的		
基准线					
A. 标定地价	B. 重建价格	C. 折旧	D. 基准地价		
1	00972# 房地产项目	评估试题 第2页(	共4页)		

# 18. 房地产估价报告应完整地反映估价所涉及的事实、推理过程和结论,正文内容和附件资料 应齐全、配套体现了 B. 全面性 C. 准确性 D. 高度的概括性 A. 客观性 19. 在房地产估价报告中,表述正确的词语是 A. 坐落 B. 座标 C. 签定 D. 帐目 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。 20. 建筑结构一般分为 A. 钢结构 B. 钢筋混凝土结构 C. 砖混结构 D. 砖木结构 E. 简易结构 21. 我国现行的房地产权属证书有 A.《国有土地使用证》 B.《集体土地所有证》 C.《房屋所有权证》 D.《房屋共有权证》 E.《房地产权证》 22. 市场比较法的限制条件包括 A. 近期性 C. 单一性 B. 可替代性 E. 不可修正性 D. 正常性 23. 一般用成本法进行房地产评估的有 A. 学校 B. 公园 C. 发电站 D. 码头 E. 医院 24. 运用收益法估价,需要进行哪些步骤 A. 搜集有关房地产收入和费用的资料 B. 估算潜在毛收入 C. 估算有效毛收入 D. 估算净收益 E. 进行交易情况修正 25. 假设开发法的适用范围包括 A. 待开发土地的估价 B. 将生地、毛地等开发成熟地的土地估价

00972# 房地产项目评估试题 第 3 页(共 4 页)

C. 再开发待拆迁的房地产的估价

E. 在建工程的估价

D. 具有装修改造潜力的旧房地产的估价

- 26. 房地产其他估价方法中,下列属于数学曲线拟合法的有
  - A. 简单移动平均法
- B. 加权移动平均法
- C. 直线趋势法

- D. 指数曲线趋势法
- E. 二次抛物线趋势法

### 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 27、28、30 小题各 5 分,第 29 小题 7 分,共 22 分)

- 27. 简述土地利用受到哪些方面限制。
- 28. 简述房地产供求状况的类型。
- 29. 简述运用市场比较法评估房地产价格时收集交易实例的途径有哪些。
- 30. 简述标定地价的主要作用。

### 四、计算题(本大题共2小题,每小题5分,共10分)

- 31. 一宗房地产的正常成交价格为 2000 元/平方米,卖方应缴纳的税费为正常成交价格的 8%,买房应缴纳的税费为正常成交价格的 6%,则卖方实际得到的价格是多少? 买方实际付出的价格是多少?
- 32. 有一建筑物,建筑总面积为 600 m²,已经使用 10 年,重置价为 800 元/m²,耐用年限为 30 年,残值率为 5%,试用直线折旧法计算其年折旧额,折旧总额,并估计其现值。

#### 五、案例综合题(本大题 16 分)

33. 某宗房地产在正常情况下每年可获得总收益 80 万元,年支出总费用 45 万元。在附近选取了 A、B、C、D 四宗类似房地产,其价格及净收益如下表所示。试用所给资料估计该宗房地产的价格(如需计算平均值,请采用简单算术平均法)。

类似房地产	价格(万元)	净收益(万元/年)
A	360	40
В	348	38
С	215	26
D	260	30

题 33 表