

A. 容积率/土地单价 B. 土地单价/容积率
C. 容积率/土地总价 D. 土地总价/容积率

A. 房地产状况修正 B. 交易日期修正
C. 交易情况修正 D. 综合修正

A. 搜集有关成本、税费、开发利润等资料—求取积算价格—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—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—估算重新构建价格—估算折旧—求取积算价格

A. 长 B. 短 C. 相等 D. 不确定

A. 综合资本化率 B. 建筑物资本化率
C. 土地资本化率 D. 租金资本化率

A. 166 万元 B. 200 万元 C. 250 万元 D. 280 万元

A. 建筑容积率 B. 土地覆盖率 C. 建筑高度 D. 土地用途

A. 土地的位置
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

A. 级差地租原理 B. 生产费用价值论
C. 替代原理 D. 边际效益原理

A. 标定地价 B. 重建价格 C. 折旧 D. 基准地价

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
- A. 客观性 B. 全面性 C. 准确性 D. 高度的概括性
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 B. 可替代性 C. 单一性
- D. 正常性 E. 不可修正性
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
- C. 再开发待拆迁的房地产的估价
- D. 具有装修改造潜力的旧房地产的估价
- E. 在建工程的估价

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 600m²,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
B	348	38
C	215	26
D	260	30

题 33 表