

机密 ★ 考试结束前

浙江省 2019 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. 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

2. 《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

3. 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

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. 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

6. 楼面地价 =

- A. 土地单价×容积率 B. 土地单价/容积率
C. 建筑总面积/土地总面积 D. 土地总价格/土地总面积

7. 运用成本法估价的程序正确的是

- 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

8. 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

9. 比准价格是指采用_____评估出的房地产试算价格。

- A. 收益法
- B. 市场比较法
- C. 成本法
- D. 路线价格

10. 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

11. 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

12. 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

13. 房屋的完损等级对应着成新率,基本完好房的成新率为

- A. 十、九、八成
- B. 七、六成
- C. 五、四成
- D. 三成以下

14. 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

15. 在采用假设开发中的传统方法进行房地产估价时,一般不计息的项目是

- A. 未知、需要求取的待开发房地产的价值
- B. 投资者购买待开发房地产应负担的税费
- C. 销售税费
- D. 开发成本和管理费用

16. 某楼盘附近新建了一座公园,该楼盘价格预计会
- A. 上涨 B. 下跌 C. 无影响 D. 无法判断
17. 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
18. 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
19. 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

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. 我国现行的房屋完损等级分为哪几类?
- 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
21. 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
22. 运用最高最佳使用原则必须符合下列哪些标准
- A. 法律上许可 B. 技术上可能 C. 经济上可行
- D. 规模上最大 E. 价值最大化
23. 估价报告是记述估价过程、反映估价成果的文件,应当体现
- A. 全面性 B. 客观性 C. 准确性
- D. 文学性 E. 高度的概括性
24. 假设开发法又称
- A. 原价法 B. 剩余法 C. 预期开发法
- D. 倒算法 E. 余值法

25. 按房地产的权属来划分, 房地产的价格包括

- 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

26. 在市场比较法中, 需要对房地产的状况变动作出估价上的调整, 其范围包括

- A. 区位状况 B. 交通状况 C. 权益状况
D. 城市状况 E. 实物状况

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、29 小题各 5 分, 第 30 小题 7 分, 共 22 分)

27. 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。

28. 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。

29. 房地产估价报告中, 如何表述严格程度不同的相关要求?

30. 简述影响房地产价格变动的因素。

四、计算题(本大题共 2 小题, 每小题 5 分, 共 10 分)

31. 有一宗 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 30 年, 残值率为 0, 试用直线法计算该建筑物的成新率。

32. 某宗房地产, 年均收益 2 万元, 购买者自有资金 5 万元, 自有资金资本化率为 12%, 抵押贷款资本化率为 8%。试计算该宗房地产的市场价格。

五、案例综合题(本大题 16 分)

33. 需要预测某地区某类房地产 2016 年的价格, 已知该地区该类房地产 2012-2015 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 2016 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)
2012	11750	
2013	11985	235
2014	12205	220
2015	12455	250