

2002年10月全国房地产评估试题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/215/2021\\_2022\\_2002\\_E5\\_B9\\_B410\\_E6\\_c67\\_215497.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/215/2021_2022_2002_E5_B9_B410_E6_c67_215497.htm)

一、单项选择题(在每小题的备选答案中选出一个正确的答案，并将正确答案的号码填在题干的括号内。每小题1分，共20分)

- 1.房地产评估的对象是( ) A.房屋 B.土地 C.建筑物 D.房屋和土地
- 2.房地产价格的构成具有( ) A.单一性 B.多样性 C.双重性 D.产品性
- 3.中房指数的基准地区是( ) A.北京 B.上海 C.广州 D.深圳
- 4.房地产在正常使用和经营情况下必要支出的费用为( ) A.实际费用 B.必要费用 C.客观运营费用 D.维护费用
- 5.如果房地产市场较为稳定，估价期日与案例交易日期可相差较远，但不宜长于( ) A.10年 B.3年 C.5年 D.6年
- 6.如果估价对象房地产的建筑物为钢筋混凝土结构，则可比实例的建筑物为( ) A.钢结构 B.钢筋混凝土结构 C.砖混结构 D.砖木结构
- 7.房地产的价格一般取决于( ) A.成本 B.效用 C.所在片区的基准地价 D.所在区域的区域因素
- 8.“三通一平”是指( ) A.通道路、供水、供气和土地平整 B.通道路、供水、排水和土地平整 C.通道路、供水、供热和土地平整 D.通道路、供水、供电和土地平整
- 9.房屋的准成本租金构成因素是( ) A.折旧费、维修费、管理费 B.折旧费、维修费、管理费、利息 C.折旧费、维修费、管理费、利息、税金 D.折旧费、维修费、管理费、保险费
- 10.剩余法估价分析时，售价的预测和成本预算必须符合( ) A.统一原则 B.合法原则 C.平衡原则 D.同步原则
- 11.剩余法在旧房地产中地价单独评估时，地价是房地产价格与房屋价格之( ) A.和 B.差 C.积 D.商
- 12.剩余法估价中土地最佳的开发利用方式是开发完成后销售能获得( ) A.最

低收益 B.中等收益 C.高收益 D.最高收益 13.剩余法估算待估不动产价格利息时，只考虑建筑开发费等三项，而暂不计利息的是( ) A.专业费 B.不可预见费 C.地价 D.租售费 14.路线价的确定必须先确定( ) A.地块面积 B.标准宗地面积 C.街道面积 D.区域面积 15.深度价格递减比率是地价随临街深度的( ) A.长短变化的比率 B.宽度比率 C.高度比率 D.大小比率 16.基准地价评估资料应具有( ) A.长期性 B.远期性 C.远瞻性 D.近期性 17.经过处理的宗地地价资料进行数据检验是按照( ) A.土地交易方式 B.房产交易方式 C.城市规划 D.土地利用规划 18.在编制基准地价成果图时，均质地域编号应用( ) A.罗马数字 B.大写英语字母 C.大写罗马数字 D.阿拉伯数字 19.基准地价修正系数法估价中的期日修正一般根据( ) A.地价指数的变动频率 B.地价指数的变动幅度 C.地价的变动幅度 D.房价指数的变动幅度 20.商业用地宗地地价修正系数表中不包含( ) A.进深修正 B.宽度修正 C.使用年限修正 D.公用设施完备

二、双项选择题(在每小题的备选答案中选出二个正确的答案，并将正确答案的号码填在题干的括号内。正确答案未选全或有选错的，该小题无分。每小题1分，共15分) 21.地租的两种基本形式是( ) A.级差地租 B.城市地租 C.垄断地租 D.绝对地租 E.矿山地租 22.特尔菲法测定土地定级因数权重值测定中，只要求提出各因素所有专家打分的( ) A.均值 B.均方差 C.期望值 D.方差 E.协方差 23.房地产具有极强的多样性及( ) A.个别性 B.复杂性 C.区域性 D.时间性 E.功能性 24.容积率的大小影响( ) A.建筑平均成本的高低 B.房屋的销售量 C.房屋的建筑质量 D.土地利用程度的高低 E.建筑商的投资积极性 25.房地合一的旧房地产重新建造成本包括( ) A.土地重新取得费用 B.建筑物折旧费 C.维修费

D.管理费 E.建筑物重新建造成本 26.具体估算建筑物重新建造成本的方法中，单位比较法又分为( ) A.分部分项法 B.工料测量法 C.指数调整法 D.平方法 E.立方法 27.下列因素中会导致建筑物经济上的折旧的是( ) A.使用磨损 B.设计变化 C.城市规划重大改变 D.建筑技术进步 E.现行政策重大改变 28.开发项目产生的利润如果低于投资者的期望利润，则该项目( ) A.可行 B.不可行 C.可继续投资 D.可取消投资 E.应减少投资 29.乘除法估价调查不动产利用要求，掌握城市规划对宗地的规划用途、容积率和( ) A.装修 B.建筑密度 C.建筑物高度 D.设计 E.精度 30.路线价法计算特殊宗地条件如三角形地、街角地等的计算公式，宗地总价是路线价乘以深度百分率和( ) A.临街深度 B.临街长度 C.临街高度 D.临街宽度 E.其他条件修正率 31.不同地段标准宗地价格应能反映( ) A.区域大小 B.地区形态 C.区位差异 D.互相调节 E.互相均衡 32.路线价法四三二一法则中，超过100英尺土地第一、四个25英尺的土地价值分别是路线价的( ) A.9% B.6% C.7% D.8% E.4% 33.根据我国目前的房地产市场状况，可用于基准地价评估的宏观经济资料有( ) A.某大型企业利润额 B.城市发展战略 C.征地费资料 D.城市生态环境状况 E.企业兼并资料 34.位于同一均质地域的地段，基本一致的是( ) A.房屋高度 B.环境状况 C.容积率 D.人口状况 E.土地用途 35.房地产估价人员分为( ) A.注册估价师 B.注册房地产估价师 C.注册土地估价师 D.注册房产估价师 E.注册地产估价师 三、判断改错题(判断下列每小题的正误，正确的在题后括号内打“ ”；错误的打“ ”，并改正划线部分。每小题2分，共10分) 36.人口的数量与房地产价格的关系是负相关的。( ) 37.估价结果报告是估价师提交委估方的书面文件。( ) 38.在同一地

区或同一供求范畴内的类似地区中，存在较多的交易实例，市场比较法才是有效的评估方法。( ) 39.路线价估价法是根据土地价值高低随距街道距离增大递减原理，计算临街宗地地价的一种方法。( ) 40.为了体现房地产评估报告的高度概括性，应对资料进行鉴别、分析、归纳、概括，再得出结论。( )

四、简答题(每小题5分，共15分) 41.如何用级差收益测算基准地价? 42.市场比较法的基本含义是什么? 43.简述基准地价评估报告的定义及组成内容。

五、计算题(每小题10分，共20分)

44.某建筑物建筑总面积为200平方米，重置价格为2,000元/m<sup>2</sup>，现值为284,800元。该建筑物已使用15年，耐用年限为50年，建筑物价值损耗是均匀的。试用直线法求建筑物的重新建造成本、已使用折旧总额、折旧额和残值率。

45.某公司购买一5000m<sup>2</sup>的地块建商品房，建筑容积率为4.0，建设期为2年，建筑费用3,500元/m<sup>2</sup>，专业费为建筑费的13%，两项费用均匀投入，房屋建成后售价8,000元/m<sup>2</sup>，销售费用为楼价的3.0%，销售税费为楼价的7.0%，年贷款利率为10%，投资商利润率为其地价、建筑费和专业费的23%。试用剩余法求该宗地地价。

六、论述题(每小题10分，共20分) 46.试述房地产评估的原则。

47.土地定级的工作程序是什么?

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问  
[www.100test.com](http://www.100test.com)