

[房地产估价师考试]2004估价试题精选150题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/219/2021_2022__5B_E6_88_B_F_E5_9C_B0_E4_BA_A7_c47_219089.htm 资料类别：注册评估师考试 资料格式：WORD格式 资料来源：考试吧

(Exam8.com) 资料下载： [点击这里下载](#) 内容预览：估价理论与方法一、 单选题：1. 楼面地价=土地单价÷（ ） A . 建筑层数； B. 建筑覆盖率. C. 绿地率. D. 建筑容积率. 2. 某一房地产价格水平的高低, 主要取决于()供求状况. A. 本地房地产的. B. 全国房地产的. C. 本地区本类房地产的. D. 本类房地产的. 3. 完好房的成新度一般为(). A. 十成新. B. 九到十成新. C. 八到十成新. D. 七到十成新. 4. 其他条件相同, 期房价格一般(). 现房价格. A. 高于. B. 低于. C. 等于. D. 不可比. 5. 用市场比较法评估房地产价格时, 通常要对比较实例价格进行交易情况、交易日期、（ ）、个别因素修正。 A . 环境因素； B. 质量因素. C. 区域因素. D . 新旧程度. 6. 对比较实例价格进行交易日期修正时, 最适宜采用(). A. 一般物价指数. B. 建筑材料价格指数. C. 房地产价格指数. D. 定额调整系数. 7. 用成本法估价时, 房屋现值=() A. 房屋重置价格-折旧年限×尚可使用年限. B. 房屋重置价格-年折旧额×耐用年限. C. 房屋重置价格×成新度. D. 房屋重置价格-年折旧额. 8. 用成本法评估新建房地产价格的基本公式为: 新建房地产价格=取得土地费用()正常利税. A. 拆迁费用. B. 建造建筑物费用. C. 公共设施建设费用. D. 市政设施建设费用. 9. 土地价格=[房地产净收益-()]÷土地还资本化率 A. 土地净收益. B. 建筑物价格×建筑物资本化率. C. 建筑物总收益. D. 房地费用. 10. 从理论上讲, 获取净收益的可靠性越低, 选用的资

本化率应()。A. 越高. B. 越低. C. 不变. D. 越可靠. 11. 某房地产正常年净收益为6000元, 当前银行利率为10%, 购买年为8年, 估价应为()元. A. 54000. B. 32010. C. 48000. D. 60000. 12. 收益法公式为 $V=a/r[1-1/(1+r)^n]$ 成立的条件是()。A. a每年不变、有限年期、r每年不变且大于零; B. a每年不变、无限年期、r第年不变且大于零; C. a每年变化、有限年期、r第年不变且大于零; D. a每年不变、有限年期、r第年变化且大于零; 13. 某临街深度30.48米(即100英尺)的矩形宗地, 总价为100万元, 根据四、三、二、一法则, 该宗地临街前半部分的价格为()万元。A. 50; B. 70. C. 30. D. 40万元. 14. 某房地产1992年1月1日的价格为1000元/平方米, 1992年到1995年年平均上涨10%, 用长期趋势法评估, 该房地产1996年1月1日的价格应为()元/平方米. A. 1611. B. 1331. C. 1464. D. 1400. 15. 同一建筑物若使用性质不同, 其年折旧额由大到小的排列顺序为()。A. 一般生产用房、腐蚀性生产用房、非生产用房; B. 非生产用房、一般生产用房、腐蚀性生产用房; C. 腐蚀性生产用房、一般生产用房、非生产用房; D. 非生产用房、腐蚀性生产用房、一般生产用房。 16. 房地产的供给增加, 需求不变, 其价格会()。A. 上升; B. 下降. C. 不变. D. 升降难定. 17. 残余法是依据()价格. A. 土地收益求取土地. B. 建筑物收益求取建筑物. C. 房地收益求取房地. D. 房地收益单独求取土地或建筑物. 18. 用成本法评估某宗房地产的价格时, 应选取()成本作为评估依据. A. 该宗房地产的实际. B. 类似房地产的客观. C. 类似房地产最高. D. 类似房地产的最低. 19. 有甲、乙两宗面积形状都相同的相邻地块各值50万元, 若将两宗地合并为一宗, 合并后值110万元, 如果甲地块的使用权人购买乙地块的使用权, 乙地块

的使用权人索要的交易双主都是公平合理的正常价格应为 ()。A . 50万元 ; B. 55万元. C. 60万元. D. 60万元以上.20. 理论上“ 八项因素 ” 构成的房租通常称为 ()。A . 市场租金 ; B. 商品租金. C. 理论租金. D. 成本租金.21. 用成本法评估新开发土地价格的基本公式为(): 新开发土地价格=取得待开发土地费用 () 正常利税.A. 拆迁安置补偿费. B. 基础设施建设费.C. 公共设施配套费. D. 开发土地所需费用.22. ()限制了估价报告书的用途.A. 估价方法. B. 估价目的. C. 估价原则. D. 估价日期.23. 在路线价法中,()只需根据深度百分率即可计算地价, 不必制定相应的修正率.A. 一面临街矩形地. B. 一面临街三角地.C. 一面临街梯形地. D. 一面临街不规则形地.24. 在评估期房价时,().A. 估价对象状况及房地产市场情况均为估价时点(现在)的状态.B. 估价对象状况为估价时点(现在)的状态, 房地产市场情况为未来某时点的状态.C. 估价对象状况及房地产市场情况均为估价时点(未来)的状态.D. 估价对象状况为未来某时点的状态,房地产市场状况为估价时点(现在)的状态.25. 一般损坏房的成新度为()A. 4-6成. B. 5-7成. C. 4-5成. D. 5-6成.26. 一宗房地产交易能够达成的充分条件是()A. 买方愿意付出的最低价格小于卖方愿意接受的最高价格.B. 买方愿意付出的最高价格小于卖方愿意接受的最低价格.C. 买方愿意付出的最高价格大于卖方愿意接受的最低价格.D. 买方愿意付出的最高价格小于卖方愿意接受的最低价格.27. 某宗房地产, 建筑层数5层, 各层建筑面积相等, 建筑覆盖率为50%, 楼面地价为100元/平方米, 则其土地单价为()元/平方米.A. 500. B. 200. C. 250. D. 100.28. 某宗房地产的总价值为100万元, 其中土地价值30万元, 通过抵押获得贷款60万元, 若投火灾保险, 则其投保价值应为(

)万元.A. 100. B. 70. C. 60. D. 40.29. 某建筑物,经实地勘察预计尚可使用30年,无残值。该类建筑物的耐用年限50年,则该建筑物的成新率为()%。A. 40; B. 60. C. 50. D. 67%.30. 某地区房地产交易中卖方、买方应缴纳的税费分别为7%和8%。某宗房地产交易,买方付给卖方297万元,应缴税费均由卖方承担,则该宗房地产的正常成交价格为()万元。A. 323; B. 275; C. 273. D. 258.31. 某宗房地产,净收益每年50万元,建筑物价值200万元,建筑资本化率为12%,土地资本化率为10%,则该宗房地产的总价值为()万元.A. 417. B. 500. C. 460. D. 450.32. 某类房地产通常抵押贷款占70%,抵押贷款的年利率为10%,购买者自有资本要求的收益率为12%,则该类房地产的资本化率为()%。A. 10.6. B. 11.4. C. 11.2. D. 10.8.33. 某宗房地产正常情况下年总收益140万元,年总费用40万元,资本化率12%,出让时的土地使用权年限为50年,现已使用5年,则该宗房地产的现时总价为()万元.A. 833.33. B. 830.45. C. 828.25. D. 827.64.34. 某前后临街总深度为30米的矩形宗地,前街路线价为2000元/平方米,后街路线价为1000元/平方米,若按重叠价值估价法,其前街影响深度为()米.A. 10. B. 15. C. 20. D. 30.35. 对同一宗房地产而言,()A. 房地价格=土地价格+建筑物价格-建筑物折旧.B. 建筑物价格=房地价格-土地价格.C. 土地价格=房地价格-建筑物价格-建筑物折旧.D. 房地价格=土地价格+建筑物价格+建筑物折旧.36. 开发商在开发某别墅区时,为了增加利润提高了建筑密度和容积率,但结果反而使别墅的价格下降,这是因为().A. 市场不景气. B. 该别墅区的环境条件变差.C. 该别墅的单位开发成本降低. D. 开发商可获得满意的利润即可.37. 购买某类房地产,通常抵押贷款占七成,抵押贷款年利率为9%,若该类房地产

的资本化率为10.8%,则自有资本要求的收益率为()%。A. 15.0. B. 15.7%. C. 12.6%. D. 11.6.

38. 选取可比实例时,应注意所谓地点的同一性或类似性,是指所选取的可比实例与估价对象处于()。A. 同一地区. B. 同一城市. C. 同一供求范围内的类似地区. D. A或C.

39. 某建筑物,政府主管部门规定的该类建筑物的耐用年 N 与该建筑物的经过年数 t 、尚可使用年限 n 之间的关系为()。A. $N=tn$. B. $Nt=n$. D. A、B、C都可能。

40. 房地产价格实质上是房地产()的价格。A. 开发成本. B. 权益. C. 物质实体. D. B和C

41. 甲土地的单价为2100元/平方米,建筑容积率为7,乙土地的单价为1500,建筑容积率为5,该两块土地的总价相比()。A. 甲的等于乙的. B. 甲的高于乙的. C. 甲的低于乙的. D. 难以判断。

42. 用成本法估算建筑物折旧时,折旧注重的应是建筑物价值的()。A. 收回. B. 摊销. C. 减损. D. 补偿。

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