

2006年房地产估价师房地产估价理论与方法考试试题试题答案 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/285/2021_2022_2006_E5_B9_B4_E6_88_BF_c67_285432.htm 试题2006年《房地产估价理论与方法》考试试题参考答案一、单项选择题1B 2D 3C 4C 5C 6C

7D 8C 9B 10C 11D 12A 13D 14A 15B16D 17B 18B 19C 20D 21D 22A 23A 24C 25C 26B 27B 28A 29B 30C31D 32A 33B 34B 35B二、多项选择题1ACE 2DE 3ABD 4AC 5BDE 6ACD 7BCD 8BE 9CD 10AE11ACD 12ABCD 13BCD 14ACD 15AB三、判断题目1× 2

3× 4× 5 6× 7× 8 9 10 11× 12 13 14× 15× 四、计算题1、解（1）计算出租人权益价值1）合同约定，租金每2年支付一次，年末支付，2年的租金=150×12×2

×1000=360（万元）2）出租人权益价值=360×（1-30%）×（1/1.082 1/1.084 ... 1/1.0816）=1072.38（万元）（2）完全产权下的市场价值1）第一年租金，租金支付方式为每年支付，年末支付。即租金=200×12×1000=240（万元）2）完全产权市场价值=240×（1-30%）×[1-（1.05/1.08）¹⁶]/（8%-5%）=2031.90（万元）（3）承租人权益价

值=2031.90-1072.38=959.52（万元）2、解（1）土地重新购建价格1）市场法比准价格A=2200×100/100×（1+0.5%）⁶×100/97=2336.94（元/m²）比准价格B=2050×100/100×（1+0.5%）⁹×100/92=2330.56（元/m²）比准价格C=2380

×100/103×（1+0.5%）⁴×100/105=2244.99（元/m²）估价对象的比准价格为：（2336.94 2330.56 2244.99）/3=2304.16（元/m²）V=2304.16×1000=230.416（万元）2）成本法最末级土地的重置价格（57.32×10000/666.67 120.00）×[1-1/（1+5%

) 45] $150.00 \times \{[1-1/(15\%)^{45}]/[1-1/(15\%)^{50}]\} = 1016.79$ (元/ m²) 则成本法估算的土地重置价格为：1016.79
 $\times 2 = 2033.58$ (元/ m²) 3) 估价对象的土地重置价格为：
 (2304.16 2033.58) = 2168.87 (元/ m²) 总价为：2168.87
 $\times 1000 = 216.89$ (万元) (2) 建筑物价格 1) 建筑物重置价格为
 $1800 \times 4500 = 810.00$ (万元) 2) 建筑物折旧 A 门窗损坏折
 旧 = 10.00 (万元) B 装修折旧 = $140 \times 2/5 = 56$ (万元) C 设备折
 旧 = $100 \times 2/10 = 20$ (万元) D 长寿命物质折
 旧 = $[810.00 - 10.00 - 140.00 - 100.00] \times 2/47 = 23.83$ (万元) E 功能缺
 乏折旧的计算，年租金损失为： $(40 \times 4500 \times 12 \times 85\% - 38$
 $\times 4500 \times 12 \times 80\%) \times (1 - 35\%) = 19.44$ (万元) 功能缺乏折
 旧： $19.44/7\% \times [1 - 1/(1/7\%)^{45}] = 264.49$ (万元) F 功能过剩
 折旧： $1/7\% \times [1 - 1/(1/7\%)^{45}] = 13.61$ (万元) G 经济折旧为 20
 万元 H 该写字楼的折旧总额为 10.00 56.00 20.00 23.83 264.49
 13.61 20.00 = 407.93 (万元) (3) 该写字楼 2006 年 9 月 30 日的价
 值为 $216.89 - 10.00 - 407.93 = 618.96$ (万元) 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