

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

https://www.100test.com/kao_ti2020/285/2021_2022_2006_E5_B9_B4_E6_88_BF_c67_285433.htm 参考答案2006年《房地产估价理论与方法》考试试题一、单项选择题（共35题，每题1分。每题的备选答案中只有一个最符合题意，请在答题卡上涂黑其相应的编号）

- 1、下列不属于房地产区位因素的是（ ）。A 交通B 用途C 环境 D 楼层
- 2、某宗土地上有一幢8层高、各层建筑面积相同的住宅楼，建筑密度为50%。假设该住宅楼的总价为2000万元，平均单价为5000元/m²，楼面地价为1200元/m²，则该宗土地的总价为（ ）万元。A 96 B 192 C 240 D 480
- 3、某套住宅的套内建筑面积为145 m²，套内使用面积为132 m²，应分摊的公共部分建筑面积为9 m²，按套内建筑面积计算的价格为3500元/m²，则该套住宅按建筑面积计算的价格为（ ）元/m²。A 3000 B 3277 C 3295 D 3599
- 4、某城市居民人均月收入自2006年3月1日至2006年9月30日由1200元增加到1300元，某类商品住宅的需求量由16万套上升到20万套。则用中点法计算该类住宅需求的收入弹性为（ ）。A 0.36 B 1.22 C 2.78 D 3.25
- 5、下列关于比准价格、积算价格和收益价格关系的表述中，正确的是（ ）。A 在房地产市场比较成熟且非正常状态时，积算价格低于收益价格B 在房地产市场存在泡沫时，收益价格大大高于积算价格C 在房地产市场不景气时，积算价格（未扣除经济折旧）大大高于比准价格或收益价格D 比准价格倾向于成交价格，积算价格倾向于最低买价，收益价格倾向于最高卖价
- 6、某房地产现房价格为4000元/m²，预计从期房达到现房的两年时间内，现房出租的租金收入

为每年300元/ m²（年末收到），出租运营费用为每年50元/ m²。假设折现率为5%，风险补偿为200元/ m²，则该房地产的期房价格为（ ）元/ m²。A 3300 B 3324 C 3335 D 3573

7、某仓库房地产，建筑面积为800 m²，容积率为0.8，对应的土地单价为850元/ m²，现拟变更为商业用地，容积率为2.0，并已取得规划、国土等管理部门的许可。假定改为商业用地后楼面地价为2000元/ m²，则理论上应补地价的数额为（ ）万元。A 93.75 B 115 C 293.75 D 315

8、房地产估价的技术性原则是为了使不同的估价人员对房地产估价的基本前提具有认识上的一致性，对同一估价对象在（ ）下的做人结果具有近似性。A 同一估价原则、同一估价时点 B 同一估价目的、同一估价方法 C 同一估价目的、同一估价时点 D 同一估价原则、同一估价目的

9、某计税的土地面积为500 m²，土地价格为2000元/ m²，建筑面积为1000 m²。成本法估算建筑物重置价格为1800元/ m²；市场上同类房地产的正常房地价格为2500元/ m²，则该房地产中建筑物的实际价格比重置价格低（ ）元/ m²。A 200 B 300 C 700 D 1000

10、某宗地的面积为1000 m²，采用市场法进行评估。通过三宗可比实例求出的比准价格分别为2130元/ m²，2190元/ m²和2220元/ m²，如果赋予这三个价格的权重分别为0.3，0.4和0.3，则采用加权自述平均法得到的比准价格为（ ）元/ m²。A 2160 B 2175 C 2181 D 2205

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