

# 2007

## 全国房地产估价师执业资格考试 临考最后八套题

### 房地产估价理论与方法

执业资格考试命题分析小组 编



化学工业出版社

2007 全国房地产估价师执业资格考试  
临考最后八套题

# 房地产估价理论与方法

执业资格考试命题分析小组 编



化学工业出版社

· 北 京 ·

### 图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价理论与方法/执业资格考试命题分析小组  
编. —北京: 化学工业出版社, 2007. 4  
(2007 全国房地产估价师执业资格考试临考最后八套题)  
ISBN 978-7-122-00094-1

I. 房… II. 执… III. 房地产-价格-评估-中国-资  
格考核-习题 IV. F299. 233. 5-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 031049 号

---

责任编辑: 董 琳

责任校对: 吴 静

装帧设计: 关 飞

---

出版发行: 化学工业出版社 (北京市东城区青年湖南街 13 号 邮政编码 100011)

印 装: 北京市彩桥印刷有限责任公司

850mm×1168mm 1/16 印张 5 $\frac{1}{4}$  字数 143 千字 2007 年 3 月北京第 1 版第 1 次印刷

---

购书咨询: 010-64518888 (传真: 010-64519686) 售后服务: 010-64518899

网 址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书, 如有缺损质量问题, 本社销售中心负责调换。

---

定 价: 18.00 元

版权所有 违者必究

# 前 言

《2007 全国房地产估价师执业资格考试临考最后八套题》中的每套题均由编者根据参加命题、阅卷的经验及对历年命题方向和规律的掌握，严格按照最新“考试大纲”和“考试教材”的知识能力要求，以 2007 年考试要求和最新的命题信息为导向，对考点变化、考查角度、考试重点、题型设计进行了全面的评价和预测，淘金式精选优秀试题，参考历年试题分值的分布精心编写。全套丛书分为四分册，分别是《房地产基本制度与政策》、《房地产估价理论与方法》、《房地产开发经营与管理》和《房地产估价案例与分析》。

《2007 全国房地产估价师执业资格考试临考最后八套题》的学习价值在于：

**【把握试题之源】** 编者紧扣 2007 年“考试大纲”和“考试教材”，围绕核心知识，寻找命题采分点，分析试题的题型、命题规律和考试重点，精心组织题目。这为编写出精品试题奠定了基础。

**【选题精全新准】** 编者经过分析最近几年的考题，总结出了命题规律，提炼了考核要点，保留了近年来常考、典型、重点题目，编写了 50% 的原创新题，做到了题题经典、题题精练。希望能以此抛砖引玉，引导考生思维。

**【优化设计试卷】** 临考最后八套题中的每套题的题量、分值分布、难易程度均与标准试卷趋于一致，充分重视考查考生运用所学知识分析问题、解决问题的能力，注重了试题的综合性，积极引导考生关注对所学知识做适当的重组和整合，考查对知识体系的整体把握能力，让考生逐步提高“考感”，轻轻松松应对考试。

**【提升应试能力】** 编者精选的八套题顺应了考试试题的命题趋向和变化，帮助考生准确地把握考试命题趋势，抓住考试的核心内容，引导考生进行科学、高效的学习，学会各种类型题目的解题方法，从而提高考生的理解能力和综合运用能力，轻而易举地取得高分。

愿我们的努力能够助你顺利过关！

编 者

2007 年 2 月

## 临考最后八套题（一）

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. ( ) 对价值的决定作用几乎是房地产独有的。  
A. 房地产的权益和区位                      B. 房地产的权益  
C. 房地产的实物和权益                      D. 房地产的区位
2. 房地产评估时所用的收益法，其理论依据是 ( )。  
A. 替代原理                                      B. 效用价值论  
C. 预期原理                                      D. 估价时点原理
3. 如果房地产价格时间序列的逐期发展速度 ( )，就可以计算其平均发展速度。  
A. 较大                      B. 较小                      C. 差距较大                      D. 大致接近
4. 现有某总建筑面积为  $15000\text{m}^2$  的在建工程，已知土地使用年限为 40 年（自开工之日起算），计划开发期为 3 年，现已进行 1.5 年。估计建成还需 1.5 年，投入使用后年净收益为 480 万元，资本化率为 8%，折现率为 12%。该项目续建完成后的总价值折算到现在为 ( ) 万元。  
A. 3939.61                      B. 4433.88                      C. 4768.50                      D. 5652.09
5. 甲土地的楼面地价  $2000\text{元}/\text{m}^2$ ，建筑容积率为 5，乙土地的楼面地价  $1500\text{元}/\text{m}^2$ 。建筑容积率为 7，若两块土地的面积等其他条件相同，其总价相比 ( )。  
A. 甲等于乙                      B. 甲大于乙                      C. 甲小于乙                      D. 难以判断
6. 甲、乙、丙三宗土地的单价分别为每平方米 946 元、860 元、800 元，建筑容积率分别为 5.5、5、4.5，若该三宗土地的其他条件相同，则明智的购买者会选择 ( )。  
A. 甲土地                                      B. 乙土地  
C. 丙土地                                      D. 甲、乙、丙三宗土地任选其一
7. 某城市房地产交易中，卖方、买方应缴纳的税费分别为正常成交价格的 6%、3%，某宗房地产交易中买方付给卖方  $2500\text{元}/\text{m}^2$ ，应缴纳的税费均由买方负担，则该宗房地产的正常成交价格为 ( )  $\text{元}/\text{m}^2$ 。  
A. 2660                      B. 2427                      C. 2425                      D. 2294
8. 判定某可比实例的成交价格比正常价格低 6%，则交易情况修正系数为 ( )。  
A. 0.060                      B. 0.940                      C. 1.060                      D. 1.064
9. 在一般情况下，( ) 适用于一般建筑物和因年代久远、已缺乏与旧建筑物相同的建筑材料、建筑构配件建筑和设备，或因建筑技术和建筑标准改变等，使用建筑物复原建造有困难的建筑物的估价。  
A. 重建价格                                      B. 重置价格  
C. 重新购建价格                                      D. 积算价格
10. 需要对实际值加权的理由是，越接近 ( ) 的实际值对估价更为重要。  
A. 客观情况                      B. 市场供求                      C. 估价时点                      D. 现在

11. 可比实例的权利性质应与估价对象的权利性质相同，当两者不相同时，一般（ ）。  
 A. 不能作为可比实例 B. 取相同的部分作可比性  
 C. 仍然允许适当做一定范围内一定时间内的可比实例  
 D. 仍然可作为可比实例
12. 路线价通常为（ ），也可为楼面地价。  
 A. 土地单价 B. 土地总价 C. 宗地单价 D. 宗地总价
13. 若引起房地产价格变动的是单纯的通货膨胀因素，则可选用的是（ ）。  
 A. 建筑造价指数或变动率 B. 建筑人工费指数或变动率  
 C. 一般物价指数或变动率 D. 房地产价格指数或变动率
14. （ ）也就是经济学上所讲的外部性，又称外部效应、外部影响。  
 A. 用途多样性 B. 相互影响性  
 C. 保值增值性 D. 易受限制性
15. 某宗房地产土地面积  $300\text{m}^2$ ，建筑面积  $250\text{m}^2$ ，建筑物的外观及设备均已陈旧过时，有待拆除重建，估价拆迁费用每平方米建筑面积 300 元，残值每平方米建筑面积 50 元，则该宗房地产相对于空地的减价额为（ ）元。  
 A. 62500 B. 62000 C. 61000 D. 61500
16. 某宗收益性房地产，预测未来 3 年的净收益均为 100 万元/年，3 年后的出售价格会上涨 12%，届时转让税费为售价的 6%，资本化率为 9%。该房地产目前的价格为（ ）万元。  
 A. 923 B. 1111 C. 1353 D. 1872
17. 某城市市区内有一座长期亏损的工厂，其周边多为新建的商品住宅，且销售形势良好，根据城市规划，该工厂所在地块的规划用途为商住综合。现需评估该工厂用地的公开市场价值，则应按（ ）进行评估。  
 A. 工厂厂房 B. 工业用地 C. 商品住宅 D. 商住用地
18. 某工业用地出让年限为 50 年，出让时为五通一平，该区域的基准地价为  $800\text{元}/\text{m}^2$ （基准地价内涵为五通一平无限年期的地价），土地报酬率为 8%。那么该宗工业用地的价格为（ ）元/ $\text{m}^2$ 。  
 A. 782.94 B. 817.06 C. 792.85 D. 768.06
19. 市场法中区位状况修正的内容不包括（ ）。  
 A. 交通便捷程度 B. 繁华程度  
 C. 平面布置 D. 环境景观
20. 某宗 2000 年末取得土地使用权的工业厂房，正常情况下通过出租每年可获净收益 160 万元，该房地产的报酬率为 7%。估价时点为 2005 年末，该宗房地产的收益价格为（ ）万元。  
 A. 1830.4 B. 2176.88 C. 2169.27 D. 2285.71
21. 收益乘数法是将估价对象一年的某种收益乘以相应的（ ）来求取其价值的方法。  
 A. 资本化率 B. 收益率 C. 收益乘数 D. 利息率
22. 评估某宗房开用地 2005 年 10 月 16 日的价值，要将在未来发生的支出和收入都折算到 2005 年 10 月 16 日。如果预测该宗土地 2008 年 10 月 15 日开发完成后的房价为 3000 万元，折现率为 12%，则需将这 3000 万元折现到 2005 年 10 月 16 日，即在 2005 年 10 月 16 日的房价实际为（ ）万元。  
 A. 2526 B. 2241 C. 2135 D. 2985
23. 某成片荒地面积  $15000\text{m}^2$ ，取得该荒地的代价为 1000 万元，将其开发成“五通一平”熟地的开发成本和管理费用为 1500 万元，其中 60% 从银行贷款取得，开发期为 3 年，贷款年利率为

8%，销售费用、销售税费和开发利润分别为可转让熟地价格的2%、5.5%和10%，开发完成后可转让土地面积的比率为60%，假设开发成本和管理费用在开发期三年中分别均匀投入30%、40%和30%，则该荒地开发完成后可转让熟地的平均单价为（ ）元/m<sup>2</sup>。

- A. 2265                      B. 2346                      C. 2698                      D. 3968

24. 收益法适用的条件，是房地产的收益和（ ）都易于量化。

- A. 成本                      B. 报酬率                      C. 运营费用                      D. 风险

25. 路线价法特别适用于对（ ）进行估价。

- A. 单宗土地                      B. 待开发土地  
C. 在大范围内同时对大量土地                      D. 少量土地

26. 假设开发法中开发经营期的起点是（假设）取得估价对象（待开发房地产）的时间，即（ ）。

- A. 估价时点                      B. 待开发项目开工之日  
C. 待开发项目取得土地使用权之日                      D. 该开发项目开始销售之日

27. 关于长期趋势法的功用，下列说法不正确的有（ ）。

- A. 长期趋势法可以用于收益法中对未来的净收益进行预测  
B. 长期趋势法可以用于收益法中对还原利率的直接测算  
C. 长期趋势法可以用于市场法中对可比实例价格进行交易日期调整  
D. 长期趋势法用来填补某些房地产价格历史资料的缺乏

28. 通过土地重划或调整后，土地利用价值会提高，地价会立即随之上涨，这反过来也说明了（ ）对地价的影响。

- A. 土地面积                      B. 地质条件                      C. 土地位置                      D. 土地形状

29. 某宗房地产的净收益为每年100万元，建筑物价值为1000万元，建筑物的资本化率为8%，土地的资本化率为6%，该宗房地产的价值为（ ）。

- A. 1468万元                      B. 1333万元                      C. 1500万元                      D. 1287万元

30. 某宗房地产的总建筑面积为6000m<sup>2</sup>，房地总价值为2400万元，其中土地价值为800万元。某人购买了其中300m<sup>2</sup>，该部分的房地价值为126万元。假如按土地价值进行分摊，则此人应占有的土地份额为（ ）。

- A. 5.00%                      B. 5.25%                      C. 5.42%                      D. 5.75%

31. 长期趋势法应用的假设前提条件为（ ）。

- A. 过去形成的房地产价格变动趋势在未来继续存在  
B. 房地产市场无明显季节性波动  
C. 忽略了政府宏观调控因素对价格的影响  
D. 市场上能够找到充分的房地产历史价格资料

32. 已知某收益性房地产40年土地使用权的价格为4000元/m<sup>2</sup>，对应的报酬率为6%，试求假设其土地使用权为50年，报酬率为8%下的价格（ ）。

- A. 3252元/m<sup>2</sup>                      B. 3435元/m<sup>2</sup>                      C. 3565元/m<sup>2</sup>                      D. 3343元/m<sup>2</sup>

33. 假设开发法是以（ ）为理论依据的。

- A. 收益递增原理                      B. 均衡原理  
C. 预期原理                      D. 未来趋势原理

34. 某10年前建成交付使用的建筑物，估价人员实地观察判定其剩余经济寿命为30年，残值为0，该建筑物的成新率为（ ）%。

- A. 75                      B. 65                      C. 55                      D. 45

35. 搜集估价所需的有关资料，主要取决于拟采用的（ ）。

- A. 估价原则      B. 估价方法      C. 价格类型      D. 估价时间

二、多项选择题（共 15 题，每题 2 分。每题的备选答案中有两个或两个以上符合题意，请在答题卡上涂黑其相应的编号。全部选对的，得 2 分；错选或多选的，不得分；少选且选择正确的，每个选项得 0.5 分。）

1. 路线价法特别适用于（ ）或者其他需要在大范围内同时对大量土地进行的估价。

- A. 城市房屋拆迁补偿      B. 区段土地  
C. 标准宗地      D. 房地产税收  
E. 市地重划

2. 成交价格简称成交价，是交易双方实际达成交易的价格。它是一个已完成的事实，这种价格通常随着（ ）的不同而不同。

- A. 交易者的动机      B. 交易者对市场了解程度  
C. 交易双方的关系      D. 卖者的价格策略  
E. 市场供求

3. 现状为在建工程，可能同时存在下列（ ）估价。

- A. 估价时点为现在，估价对象为现时状况下的估价，即该在建工程现在这个样子的价值是多少  
B. 估价时点为现在，估价对象为未来状况下的估价，如该在建工程经过一段时间（如 15 个月）后将建成某样，而现在预售或预购它的价值是多少  
C. 估价时点在过去的情形，多出现在房地产纠纷案件中，特别是对估价结果有争议而引发的复核估价  
D. 估价时点在未来，估价对象为未来状况下的估价，如该在建工程经过一段时间（如 15 个月）后将建成某样，该建成后样子在未来建成时的价值是多少  
E. 估价时点为过去，估价对象为现时状况下的估价，该在建工程过去这个样子的价值是多少

4. 造成成交价格偏离正常市场价格的因素有（ ）等。

- A. 利害关系人之间的交易      B. 供求不均衡  
C. 急于出售的交易      D. 交易税费非正常负担的交易  
E. 交易双方或某一方对市场行情缺乏了解的交易

5. （ ）等几个经济学原理有助于把握最高最佳使用。

- A. 适合原理      B. 替代原理      C. 均衡原理  
D. 收益递增递减原理      E. 收益原理

6. 明确估价对象包括（ ）。

- A. 明确估价对象的实物状况      B. 明确估价对象的估价目的  
C. 明确估价对象的权益状况      D. 明确估价对象的区位状况  
E. 明确估价对象的估价时点

7. 在收益法中，下列哪一种说法是正确的（ ）。

- A. 净收益占有效毛收入的比率称为净收益率  
B. 运营费用占潜在毛收入的比率称为运营费用率  
C. 投资回报占投资回收的比率称为报酬率  
D. 报酬率与投资风险正相关  
E. 报酬率与投资风险负相关

8. 在实际运用假设开发法估价结果的可靠性如何，关键取决于（ ）。



- A. 是否根据房地产估价的合法原则和最高最佳使用原则，正确地判断了房地产的最佳开发利用方式
- B. 是否根据当地房地产市场行情或供求状况，正确地预测了未来开发完成后的房地产价值
- C. 是否根据我国的房地产相关税法规定，正确地扣除了开发完成后作为卖方要缴纳的税费
- D. 是否根据我国的房地产估价相关约定，正确地扣除了开发完成后要获得的开发利润
- E. 估价人员的业务水平
9. 成交价格交易双方实际达成交易的价格，这种价格通常随着（ ）的不同而不同。
- A. 交易者的动机
- B. 交易者对市场了解程度
- C. 交易双方的关系
- D. 卖者的价格策略
- E. 市场供求
10. 待开发房地产在投资开发后的状况有（ ）。
- A. 毛地
- B. 熟地
- C. 在建工程
- D. 生地
- E. 房屋（含土地）
11. 求取路线价的通常在同一路线价区段内选择一定数量以上的标准宗地，运用（ ）等方法。
- A. 市场法
- B. 收益法
- C. 成本法
- D. 土地剩余技术
- E. 建筑物剩余技术
12. 路线价法特别适用于（ ）或者其他需要在大范围内同时对大量土地进行的估价。
- A. 城市房屋拆迁补偿
- B. 区段土地
- C. 标准宗地
- D. 房地产税收
- E. 市地重划
13. 潜在毛收入乘数考虑的因素不包括房地产的（ ）。
- A. 租金
- B. 租金以外的收入
- C. 空置率的差异
- D. 运营费用的差异
- E. 转让收益
14. 具体来说，商业用途房地产的位置优劣，主要看其（ ）。
- A. 周围环境状况
- B. 繁华程度
- C. 临街状况
- D. 安宁程度
- E. 基础设施完备程序
15. 从权益角度看，“干净”的出让土地使用权和房屋所有权的房地产是属于房地产估价对象的一种。这里的“干净”是指该房地产（ ）。
- A. 结构完整
- B. 手续完备
- C. 产权清晰
- D. 税费已交
- E. 未设定他项权

1. 因为房地产具有独一无二性，所以房地产不具备完全替代性。 ( )
2. 房地产估价师不得将资格证书借给他人使用，但可以以估价者的身份在非自己所做的估价报告上签字、盖章。 ( )
3. 开发周期较长的房地产，供给弹性相应较小。 ( )
4. 在某一时刻，投资价值是惟一的，而市场价值因投资者的不同而不同。 ( )
5. 在进行房地产估价时，对房地产市场情况的分析始终应针对估价时点时的状况。 ( )
6. 成本法是先分别求取估价对象在估价作业日期的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。 ( )
7. 就建筑物的重新购建价格而言，一般情况下，重建价格高于重置价格。 ( )

8. 在求取整体房地产的价值时，期末转售收益是指在房地产持有期末转售房地产并扣减抵押贷款余额之后的收益。 ( )

9. 资本化率和报酬率都是将房地产的未来预期收益转换为价值的比率，前者是某种年收益与其价格的比率，后者是用来除一连串的未来各期净收益，以求得未来各期净收益现值的比率。 ( )

10. 在现金流量折现法中，对开发完成后的房地产价值、开发成本、管理费用、销售费用、销售税费等的测算，主要是根据估价时的房地产市场状况来预测的。 ( )

11. 运用平均发展速度法进行估价的条件是，房地产价值的变动过程是持续上升或下降的，且各期上升或下降的幅度大致接近，否则就不适宜采用这种方法。 ( )

12. 路线价法中的单独深度价格修正率随着临街深度的递进而增大。 ( )

13. 估价目的是由委托人提出的，估价时点是根据估价目的确定的。 ( )

14. 估价报告应用有效期是从估价报告出具之日计算，而不是从估价时点开始计算。 ( )

15. 估价资料的保管期限是从估价报告出具之日起到估价报告得到使用之日止。 ( )

四、计算题（共 2 题，每题 10 分。要求列出算式，计算过程；需按公式计算的，要写出公式；仅有计算结果而无计算过程的，不得分。计算结果保留小数点后两位。请在答题纸上作答。）

1. 某出租的写字楼，使用面积为 3000m<sup>2</sup>，收益年限为 45 年，空置率为 20%，未来 3 年每平方米使用面积的租金（含物业服务费用）分别为 360 元、400 元、330 元，同档次写字楼的年物业服务费用为每平方米使用面积 36 元，除物业服务费用之外的其他运营费用为租金（不含物业服务费用）的 25%。假设该写字楼未来每年的净收益基本上固定不变，报酬率为 9%。请利用“未来数据资本化公式法”求取该写字楼的净收益并计算其收益价格。

2. 为评估某写字楼 2002 年 9 月 1 日的正常市场价格，估价人员在附近地区调查选取了 A、B、C 三宗类似写字楼的交易实例作为可比实例，有关资料如下。

(1) 可比实例的成交价格与成交日期

| 项 目                      | 可比实例 A         | 可比实例 B         | 可比实例 C         |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 成交价格/(元/m <sup>2</sup> ) | 6000           | 6140           | 5890           |
| 成交日期                     | 2002 年 3 月 1 日 | 2002 年 5 月 1 日 | 2002 年 2 月 1 日 |

(2) 交易情况分析判断

| 项 目  | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|------|--------|--------|--------|
| 交易情况 | 3%     | -2%    | 2%     |

交易情况分析判断中的数据是以正常价格为基准，正值表示可比实例的成交价格高于其正常价格的幅度，负值表示低于其正常价格的幅度。

(3) 调查获知该类写字楼的价格，2001 年 12 月 1 日到 2002 年 4 月 1 日平均每月比上月上涨 1.1%，2002 年 4 月 1 日至 2002 年 9 月 1 日平均每月比上月上涨 1.6%。

(4) 房地产状况分析判断

| 项 目  | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|------|--------|--------|--------|
| 因素 1 | +3%    | +5%    | 0      |
| 因素 2 | -2%    | -1%    | +3%    |
| 因素 3 | -5%    | +2%    | -4%    |

房地产状况中的三个因素对价格影响的重要程度是：因素 1 是因素 3 的 3 倍，因素 2 是因素 3 的 2.4 倍。房地产状况各因素的正值表示可比实例的状况优于估价对象状况的幅度，负值表示劣于估价对象状况的幅度。

试利用上述资料估算该写字楼 2002 年 9 月 1 日的正常市场价格（如需计算平均值，采用简单算术平均法）。

# 临考最后八套题（一）参考答案

## 一、单项选择题

|                                                         |                                                         |                                                         |                                                         |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1. [A] [B] [C] <input checked="" type="checkbox"/> [E]  | 2. [A] [B] <input checked="" type="checkbox"/> [D] [E]  | 3. [A] [B] [C] <input checked="" type="checkbox"/> [E]  | 4. [A] [B] <input checked="" type="checkbox"/> [D] [E]  |
| 5. [A] [B] <input checked="" type="checkbox"/> [D] [E]  | 6. [A] [B] <input checked="" type="checkbox"/> [D] [E]  | 7. <input checked="" type="checkbox"/> [B] [C] [D] [E]  | 8. [A] [B] [C] <input checked="" type="checkbox"/> [E]  |
| 9. [A] <input checked="" type="checkbox"/> [C] [D] [E]  | 10. [A] [B] <input checked="" type="checkbox"/> [D] [E] | 11. <input checked="" type="checkbox"/> [B] [C] [D] [E] | 12. <input checked="" type="checkbox"/> [B] [C] [D] [E] |
| 13. [A] [B] <input checked="" type="checkbox"/> [D] [E] | 14. [A] <input checked="" type="checkbox"/> [C] [D] [E] | 15. <input checked="" type="checkbox"/> [B] [C] [D] [E] | 16. [A] [B] <input checked="" type="checkbox"/> [D] [E] |
| 17. [A] [B] [C] <input checked="" type="checkbox"/> [E] | 18. <input checked="" type="checkbox"/> [B] [C] [D] [E] | 19. [A] [B] <input checked="" type="checkbox"/> [D] [E] | 20. [A] <input checked="" type="checkbox"/> [C] [D] [E] |
| 21. [A] [B] <input checked="" type="checkbox"/> [D] [E] | 22. [A] [B] <input checked="" type="checkbox"/> [D] [E] | 23. [A] [B] [C] <input checked="" type="checkbox"/> [E] | 24. [A] [B] [C] <input checked="" type="checkbox"/> [E] |
| 25. [A] [B] <input checked="" type="checkbox"/> [D] [E] | 26. <input checked="" type="checkbox"/> [B] [C] [D] [E] | 27. [A] <input checked="" type="checkbox"/> [C] [D] [E] | 28. [A] [B] [C] <input checked="" type="checkbox"/> [E] |
| 29. [A] <input checked="" type="checkbox"/> [C] [D] [E] | 30. [A] [B] [C] <input checked="" type="checkbox"/> [E] | 31. <input checked="" type="checkbox"/> [B] [C] [D] [E] | 32. <input checked="" type="checkbox"/> [B] [C] [D] [E] |
| 33. [A] [B] <input checked="" type="checkbox"/> [D] [E] | 34. <input checked="" type="checkbox"/> [B] [C] [D] [E] | 35. [A] <input checked="" type="checkbox"/> [C] [D] [E] | 36. [A] [B] [C] [D] [E]                                 |

注：表中☒为各题答案。

## 二、多项选择题

|                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                        |                                                                                                                         |                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. <input checked="" type="checkbox"/> [B] [C] <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>                                 | 2. <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> [E] | 3. <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> [C] <input checked="" type="checkbox"/> [E]  | 4. <input checked="" type="checkbox"/> [B] <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5. <input checked="" type="checkbox"/> [B] <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> [E]                                 | 6. <input checked="" type="checkbox"/> [B] <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> [E]                                 | 7. <input checked="" type="checkbox"/> [B] [C] <input checked="" type="checkbox"/> [E]                                  | 8. <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> [C] [D] [E]                                                                 |
| 9. <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> [E] | 10. [A] <input checked="" type="checkbox"/> [C] [D] <input checked="" type="checkbox"/>                                                                | 11. <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> [C] <input checked="" type="checkbox"/> [E] | 12. <input checked="" type="checkbox"/> [B] [C] <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>                                |
| 13. [A] [B] <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>                                | 14. [A] <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> [D] [E]                                                                | 15. [A] <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> [D] <input checked="" type="checkbox"/> | 16. [A] [B] [C] [D] [E]                                                                                                                                |

注：表中☒为各题答案。

## 三、判断题

|                                           |                                           |                                           |                                           |                                           |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1. <input checked="" type="checkbox"/> ×  | 2. ✓ <input checked="" type="checkbox"/>  | 3. <input checked="" type="checkbox"/> ×  | 4. ✓ <input checked="" type="checkbox"/>  | 5. <input checked="" type="checkbox"/> ×  |
| 6. ✓ <input checked="" type="checkbox"/>  | 7. <input checked="" type="checkbox"/> ×  | 8. ✓ <input checked="" type="checkbox"/>  | 9. <input checked="" type="checkbox"/> ×  | 10. ✓ <input checked="" type="checkbox"/> |
| 11. ✓ <input checked="" type="checkbox"/> | 12. ✓ <input checked="" type="checkbox"/> | 13. <input checked="" type="checkbox"/> × | 14. <input checked="" type="checkbox"/> × | 15. ✓ <input checked="" type="checkbox"/> |

注：表中☒为各题答案。

#### 四、计算题

##### 1. (1) 计算未来 3 年的净收益

###### ① 未来第一年的净收益:

$$(360-36) \times (1-20\%) \times (1-25\%) \times 3000 = 58.32 \text{ (万元)}$$

###### ② 未来第二年的净收益:

$$(400-36) \times (1-20\%) \times (1-25\%) \times 3000 = 65.52 \text{ (万元)}$$

###### ③ 未来第三年的净收益:

$$(330-36) \times (1-20\%) \times (1-25\%) \times 3000 = 52.92 \text{ (万元)}$$

##### (2) 用未来数据资本化公式法计算每年不变的净收益

$$\begin{aligned} A &= \frac{9\% \times (1+9\%)^3}{(1+9\%)^3 - 1} \times \left[ \frac{58.32}{1+9\%} + \frac{65.52}{(1+9\%)^2} + \frac{52.92}{(1+9\%)^3} \right] \\ &= 0.3951 \times (53.50 + 55.15 + 40.86) \\ &= 0.3951 \times 149.51 \\ &= 59.07 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

##### (3) 计算收益价格

$$V = \frac{A}{R} \times \left[ 1 - \frac{1}{(1+R)^n} \right] = \frac{59.07}{9\%} \times \left[ 1 - \frac{1}{(1+9\%)^{45}} \right] = 642.75 \text{ (万元)}$$

$$\begin{aligned} \text{或: } V &= \frac{a_1}{1+r} + \frac{a_2}{(1+r)^2} + \frac{a_3}{(1+r)^3} + \frac{59.07}{9\% \times (1+9\%)^3} \times \left[ 1 - \frac{1}{(1+9\%)^{42}} \right] \\ &= 642.75 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

##### 2. (1) 计算公式: 比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况修正系数

###### (2) 交易情况修正系数为:

$$\text{可比实例 A} = 100 / (100 + 3) = 100 / 103$$

$$\text{可比实例 B} = 100 / (100 - 2) = 100 / 98$$

$$\text{可比实例 C} = 100 / (100 + 2) = 100 / 102$$

###### (3) 交易日期修正系数为:

$$\text{可比实例 A} = (1 + 1.1\%)^1 \times (1 + 1.6\%)^5 = 1.0945$$

$$\text{可比实例 B} = (1 + 1.6\%)^4 = 1.0656$$

$$\text{可比实例 C} = (1 + 1.1\%)^2 \times (1 + 1.6\%)^5 = 1.1065$$

###### (4) 房地产状况修正系数:

###### 因素权重值的计算

$$\text{因素 1 的权重} = 3 / (3 + 2.4 + 1) = 47\%$$

$$\text{因素 2 的权重} = 2.4 / (3 + 2.4 + 1) = 38\%$$

$$\text{因素 3 的权重} = 1 / (3 + 2.4 + 1) = 15\%$$

###### 房地产状况修正系数的计算:

$$\text{可比实例 A} = 100 / (103 \times 47\% + 98 \times 38\% + 95 \times 15\%) = 100 / 99.9$$

$$\text{可比实例 B} = 100 / (105 \times 47\% + 99 \times 38\% + 102 \times 15\%) = 100 / 102.27$$

$$\text{可比实例 C} = 100 / (100 \times 47\% + 103 \times 38\% + 96 \times 15\%) = 100 / 100.54$$

###### (5) 计算比准价格:

$$\text{比准价格 A} = 6000 \times \frac{100}{103} \times 1.0945 \times \frac{100}{99.9} = 6382.11 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$\text{比准价格 B} = 6140 \times \frac{100}{98} \times 1.0656 \times \frac{100}{102.27} = 6528.12 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$\text{比准价格 C} = 5890 \times \frac{100}{102} \times 1.1065 \times \frac{100}{100.54} = 6355.18 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$(6) \text{ 估价对象价格(单价)} = (6382.11 + 6528.12 + 6355.18) / 3 = 6421.8 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

## 临考最后八套题（二）

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. 临接同一道路的其他土地的价格，是以路线价为基础，考虑其临街深度、土地形状、临街状况、临街宽度等，进行适当的修正求得，这些修正实际上为（ ）。

- A. 交易情况修正
- B. 交易日期调整
- C. 房地产状况调整
- D. 区域因素调整

2. 某套住宅的套内建筑面积价格为 2600 元/m<sup>2</sup>，已知使用面积为 58m<sup>2</sup>，套内建筑面积为 67m<sup>2</sup>，应分摊的共有建筑面积为 6m<sup>2</sup>。该套住宅的建筑面积价格为（ ）元/m<sup>2</sup>。

- A. 2600.00
- B. 2386.30
- C. 2832.84
- D. 3003.45

3. 按建筑面积分摊方法，计算土地占有份额的公式为（ ）。

- A. 某部分占有的土地份额 = 该部分建筑面积 ÷ 总建筑面积
- B. 某部分占有的土地份额 = 该部分建筑面积 × 土地总价 ÷ 总建筑面积
- C. 某部分占有的土地份额 = 土地总价 ÷ 该部分享有的地价额
- D. 某部分占有的土地份额 = 该部分建筑面积 ÷ 总建筑面积 ÷ 土地总价

4. 估价时点为现在，估计对象为历史状况下的情形，多出现在（ ）中。

- A. 房地产损害赔偿案件
- B. 房地产纠纷案件
- C. 房地产预售
- D. 房地产预测

5. 某估价事务所在 1998 年 3 月 27 日至 4 月 12 日评估了一宗房地产于 2004 年 4 月 6 日的价格。之后，有关方面对其估价结果有异议。现在若要求你重新估价以证明该估价结果是否真实，则重新估价的估价时点应为（ ）。

- A. 2004 年 4 月 6 日
- B. 现在
- C. 重新估价的作业日期
- D. 要求重新估价的委托方指定的日期

6. 现货房地产与期货房地产估价的不同点是（ ）。

- A. 估价时点不同
- B. 交易日期不同
- C. 估价目的不同
- D. 估价对象的状况不同

7. 转换用途的条件是：预计转换用途所带来的房地产价值的增加额（ ）转换用途所需的费用。

- A. 小于
- B. 大于
- C. 等于
- D. 小于或等于

8. 某套建筑面积为 100m<sup>2</sup>、每 1m<sup>2</sup> 建筑面积 2000 元的住宅，其实际付款方式为首付 5 万元，余款向银行抵押贷款。抵押贷款期限为 5 年，还款方式为按月等额支付，贷款年利率为 5%。该套住宅的实际价格为（ ）万元。

- A. 18.25
- B. 20.00
- C. 21.58
- D. 22.00

9. 某建筑物的建筑面积 5000m<sup>2</sup>，坐落的土地面积为 2000m<sup>2</sup>，土地价格为 1500 元/m<sup>2</sup>，用成本法估算出的该建筑物的重置价格为 1600 元/m<sup>2</sup>，市场上该类房地产的正常房地价格为 1800 元/m<sup>2</sup>，则该建筑物的价格为（ ）元/m<sup>2</sup>。

- A. 1000                      B. 1100                      C. 1200                      D. 1300

10. 房地产开发具有（ ）的特点，其开发成本、管理费用、销售费用、销售税费、开发完成后的房地产价值等实际发生的时间不尽相同，特别是大型的房地产开发项目。

- A. 投资量大                      B. 周期长  
C. 风险性大                      D. 开发费用投入时间变化大

11. 净收益按一定比率递增的公式  $V = \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$  的假设前提不包括（ ）。

- A. 净收益按一定比率  $g$  递增                      B. 收益年限  $n$  为有限年  
C. 报酬率  $Y$  不等于零                      D. 报酬率  $Y$  不等于净收益逐年递增的比率  $g$

12. 有一宗房地产，土地面积  $1000\text{m}^2$ ，其价格  $1500\text{元}/\text{m}^2$ ，建筑面积  $5000\text{m}^2$ ，其重置价格为  $1200\text{元}/\text{m}^2$ ，该房地产的价格为  $1250\text{元}/\text{m}^2$ ，则该建筑物的单价为（ ）元/ $\text{m}^2$ 。

- A. 950                      B. 1000                      C. 1200                      D. 1250

13. 收益法中的运营费用率是指（ ）。

- A. 运营费用与潜在毛收入之比                      B. 运营费用与总收益之比  
C. 运营费用与净收益之比                      D. 运营费用与有效毛收入之比

14. 已知某收益性房地产 40 年土地使用权的价格为  $4000\text{元}/\text{m}^2$ ，对应的报酬率为  $6\%$ ，则土地使用权为 50 年，报酬率为  $8\%$  的土地价格为（ ）元/ $\text{m}^2$ 。

- A. 3252                      B. 3435                      C. 3565                      D. 3343

15. 假如可比实例房地产与估价对象房地产本身有若干差异，则在评估时，当已进行了交易情况修正和交易日期调整后，还需要进行关于（ ）调整。

- A. 市场状况                      B. 经济状况  
C. 物价状况                      D. 房地产状况

16. 某房地产在正常情况下，年总收益为 140 万元，年总费用为 40 万元，报酬率为  $12\%$ ，出让时的土地使用权年限为 50 年，现已使用了 35 年，则该宗房地产的现实总价为（ ）万元。

- A. 817.55                      B. 953.52                      C. 1144.57                      D. 681.09

17. 运用市场比较法估价，选取的可比实例应符合下列条件不包括（ ）。

- A. 交易日期与估价时点相近                      B. 使用性质相同  
C. 地点相近                      D. 价格相同

18. 估价上的折旧注重的是（ ）。

- A. 原始取得价值的减价修正                      B. 原始取得价格的摊销与回收  
C. 重置价格的摊销与回收                      D. 价值的减价修正

19. 某宗房地产的土地使用年限为 40 年，包括土地开发和房屋建造过程。至今已有 8 年，预计该宗房地产正常情况下的年有效毛收入为 100 万元，运营费用率为  $40\%$ ，该宗房地产的资本化率为  $8\%$ ，该宗房地产的收益价格为（ ）万元。

- A. 457.40                      B. 476.98                      C. 686.10                      D. 715.48

20. 某银行存款的计息方式采用单利，假设其一年期存款的年利率为  $2.25\%$ ，为吸引 5 年期的储户，则其 5 年期的年利率应大于（ ）。

- A.  $2.50\%$                       B.  $2.35\%$                       C.  $2.38\%$                       D.  $3.25\%$

21. 对于有城市规划设计条件要求，但城市规划设计条件尚未明确的待开发房地产，（ ）进行估价。

- A. 难以采用假设开发法                      B. 可以采用比较法  
C. 难以采用成本法                      D. 可以采用收益法

22. 假设开发法中，开发完成后的房地产价值所对应的时间通常是（ ）。



- A. 开发结束时的时间                      B. 购买待开发房地产时的时间  
C. 开发期间的某个时间                      D. 全部租售出去时的时间

23. 某宗土地 50 年使用权的价格为 1000 万元，现探测其地下有铜矿资源，该铜矿资源的价值为 500 万元。若土地资本化率为 7%，则该宗土地 30 年使用权的价格为（ ）。

- A. 899                      B. 1000                      C. 1349                      D. 1500

24. 房地产估价的合法原则是针对于（ ）来讲的。

- A. 估价机构                      B. 估价人员                      C. 估价对象                      D. 估价方法

25. 路线价法主要适用于（ ）。

- A. 城市市区房地产估价                      B. 城市商业街道两侧土地的估价  
C. 区片土地的估价                      D. 时间要求紧、可以粗略评估的房地产的价格评估

26. 一临街深度 22.86m（即 75 英尺），临街宽度 30m 的矩形土地，其所在区段的路线价（土地单价）为 5500 元/m<sup>2</sup>，临街深度 75 英尺的单独、累计和平均深度价格修正率分别为 20%、90% 和 120%，该宗土地的总价为（ ）。

- A. 452.63 万元                      B. 75.44 万元                      C. 339.47 万元                      D. 377.19 万元

27. 在下列各个选项中，不属于市场法估价适用对象的是（ ）。

- A. 城市规划用地                      B. 标准厂房  
C. 高级豪华公寓                      D. 风景园林别墅

28. 对高层建筑进行地价分摊不可以选取的方法有（ ）。

- A. 按建筑面积进行分摊                      B. 按使用面积进行分摊  
C. 按房地价值进行分摊                      D. 按土地价值进行分摊

29. 需要解决在建筑物建成后地价如何合理分摊的问题，由此找出每个所有者应占有的（ ）。

- A. 土地价格                      B. 土地份额                      C. 楼面地价                      D. 房地产份额

30. 收益法的本质是以房地产的（ ）为导向求取估价对象的价值。

- A. 预期收益大小                      B. 预期收益能力  
C. 预期价格高低                      D. 预期价格涨落

31. 设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖该房地产后，应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的（ ）的款额后，抵押权人方可优先受偿。

- A. 税金                      B. 拍卖费用  
C. 土地使用权出让金                      D. 土地使用成本

32. 收益法的本质是以房地产的（ ）为导向求取估价对象的价值。

- A. 预期收益大小                      B. 预期收益能力  
C. 预期价格高低                      D. 预期价格涨落

33. 房地产市场波动，房地产价格水平及其变动，从经济学上来讲，是由房地产的（ ）这两种力量共同作用的结果。

- A. 供需与价格                      B. 需求与价格  
C. 供给与价格                      D. 供给与需求

34. 某地区某类房地产 1998~2004 年价格如下表所示：

某类房地产 1998~2004 年价格                      （房地产价格单位为元/m<sup>2</sup>）

| 年份    | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 房地产价格 | 1800 | 2000 | 2220 | 2460 | 2730 | 3030 | 3360 | ?    |

根据平均发展速度法进行估价，预测该地区该类型房地产 2005 年的价格为（ ）元/m<sup>2</sup>。