

2009 全国房地产估价师 执业资格考试

命题趋势权威试卷 房地产估价理论与方法

房地产估价师执业资格考试
命题研究中心 编写

■ 本丛书
的编写理念：把握
规律，科学命题；切合考纲，
精选试题；抓住重点，各个击破；实
战演练，轻省高效。 ■ 本丛书的价值所
在：真题精髓，一脉相承；热点考点，
一望可知；学习秘诀，一练即透；考场
决胜，一挥而就。

特提供网站增值服务

 **edu24ol**
com
环球职业教育在线

 华中科技大学出版社

www.hustpas.com 中国·武汉

全国房地产估价师执业资格考试
命题趋势权威试卷

房地产估价理论与方法

房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编写

华中科技大学出版社
中国·武汉

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与方法/房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编写.

—武汉:华中科技大学出版社,2009.3

(全国房地产估价师执业资格考试命题趋势权威试卷)

ISBN 978-7-5609-5157-7

I. 房… II. 房… 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(2009)第 025090 号

房地产估价理论与方法

房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编写

责任编辑:于伟蓉

封面设计:张 璐

责任监印:张正林

出版发行:华中科技大学出版社(中国·武汉) 武昌喻家山 邮编:430074

销售电话:(022)60266190,(022)60266199(兼传真)

网 址:www.hustpas.com

印 刷:河北省昌黎第一印刷厂

开本:787 mm×1092 mm 1/16

印张:5.75

字数:144 千字

版次:2009 年 3 月第 1 版

印次:2009 年 3 月第 1 次印刷

定价:22.00 元

ISBN 978-7-5609-5157-7/F·451

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行科调换)

房地产估价师执业资格考试 命题研究中心

编写委员会

主 任：魏文彪

副主任：张学宏 靳晓勇

委 员：白 鸽 姜 海 兰婷婷

梁锦诗 梁晓静 武旭日

薛孝东 张海英 张建边

赵春海 周 英 朱 琛

内 容 提 要

本书是《全国房地产估价师执业资格考试命题趋势权威试卷》系列丛书之一。本书在编写过程中始终以把握命题规律科学命题、切合考试大纲精选试题、抓住重点提炼考试要点为理念，力求编写出具有权威性、适用性和可操作性的辅导用书。本书可帮助考生深刻理解教材，理顺命题规律，扩展解题思维，使考生轻松通过考试。

本书试卷部分采用全真模拟形式，适用于参加全国房地产估价师执业资格考试的考生使用。

前 言

为帮助考生在繁忙的工作学习期间能更有效地正确领会全国房地产估价师执业资格考试大纲的精神，掌握考试教材的有关内容，有的放矢地复习应考，同时也应广大考生的要求，我们组织有关专家根据最新修订的考试大纲，编写了全国房地产估价师执业资格考试命题趋势权威试卷系列丛书。该系列丛书包括《房地产基本制度与政策》《房地产开发经营与管理》《房地产估价理论与方法》和《房地产估价案例与分析》四分册。

近年来房地产估价师考试试题具有三个显著特点：一是理论性不断增强；二是试题的综合性增强；三是越来越注重对考生实际应用能力的考查。准备应考全国房地产估价师执业资格考试的考生应注意把握重点，重视新考点的复习应对，掌握重要知识点集群的方方面面，弄清相关知识点之间的联系和区别，积累基础知识，提升综合能力。

本丛书的编写理念：把握规律，科学命题；切合考纲，精选试题；抓住重点，各个击破；实战演练，轻省高效。

本丛书的价值所在：真题精髓，一脉相承；热点考点，一望可知；学习秘诀，一练即透；考场决胜，一挥而就。

本丛书根据房地产估价师考试的最新命题特点，结合考试大纲相关信息，分析预测了房地产估价师考试的命题趋势；以房地产估价师考试大纲为依据，以指定教材为基础，侧重于知识、理论的综合运用。全套试卷力求突出房地产估价师应具备的基本知识和操作技能，内容翔实、具体，具有很强的权威性、适用性和可操作性。

在本丛书的编写过程中，专家们多次审核全书内容，保证了该书的科学性、适用性及权威性。该书凝结了众多名师对考题的深刻理解，能够帮助考生高屋建瓴地理解历年考题的命题思路和解题方法，同时还帮助考生避开考试中设置的陷阱，使其成为考场上的常胜将军。

本丛书是在作者团队的通力合作下完成的，若能对广大考生顺利通过执业资格考试有所帮助，我们将感到莫大的欣慰。祝所有参加房地产估价师考试的考生通过努力学习取得优异成绩，成为合格的房地产估价师。

为了配合考生的复习备考，我们配备了专家答疑团队，开通了答疑邮箱(kszjdy@yahoo.com.cn)，以便随时答复考生所提问题。

由于时间和水平有限，书中难免有疏漏和不当之处，敬请广大读者批评指正。

目 录

历年试卷分值分布	(1)
命题涉及的重要考点清单	(4)
命题趋势权威试卷(一)	(7)
命题趋势权威试卷(一)参考答案	(15)
命题趋势权威试卷(二)	(17)
命题趋势权威试卷(二)参考答案	(24)
命题趋势权威试卷(三)	(27)
命题趋势权威试卷(三)参考答案	(34)
命题趋势权威试卷(四)	(36)
命题趋势权威试卷(四)参考答案	(43)
命题趋势权威试卷(五)	(47)
命题趋势权威试卷(五)参考答案	(54)
命题趋势权威试卷(六)	(56)
命题趋势权威试卷(六)参考答案	(63)
命题趋势权威试卷(七)	(66)
命题趋势权威试卷(七)参考答案	(74)
命题趋势权威试卷(八)	(77)
命题趋势权威试卷(八)参考答案	(84)

历年试卷分值分布

知 识 点		2007 年	2006 年	2005 年	2004 年	2003 年	2002 年	2001 年
房地产估价概论	对房地产估价的基本认识	7	1	3				2
	房地产估价的要素		2	2	1	3	1	1
	房地产估价的现实需要	1						
	房地产估价师的职业道德	1				1		
	中国房地产估价行业发展概况	1			1	2		
房地产及其描述	房地产的含义	1		1	4		4	1
	房地产的特性	3		2	1	2	1	
	房地产的种类	1		2		3		
	房地产状况描述	1	3	1	4		1	1
房地产价格和价值	房地产价格含义和形成条件					1	2	
	房地产价格的特征							
	房地产供求与价格		2	6	4	1		1
	房地产价值和价格的种类	7	6	1	10	9	5	4
房地产价格影响因素	房地产价格的影响因素	1		3		1	1	1
	房地产自身因素	2	1	3			6	1
	人口因素							
	制度政策因素	1		1				
	经济因素	2	4				2	
	社会因素							
	国际因素							
	心理因素							
	其他因素							
房地产估价原则	房地产估价原则概述	1	1					
	独立、客观、公正原则			1				
	合法原则	2		2		1		1
	最高最佳使用原则	3	4		2		2	2
	估价时点原则	1		2	2	2	1	
	替代原则							
	谨慎原则					1		
市场法及其运用	市场法概述						1	1
	搜集交易实例					2		2
	选取可比实例			1	3			

续表

知 识 点		2007 年	2006 年	2005 年	2004 年	2003 年	2002 年	2001 年
市场法及其运用	建立比较基准	1		3		1		
	交易情况修正	1	3	1	2	3		1
	市场状况调整	1	2	1	1		1	
	房地产状况调整	2	2	1			3	1
	求取比准价格		2	1		1	1	
	市场法总结和运用举例	1	5		2	10	1	10
成本法及其运用	成本法概述		3	3		1		2
	房地产价格构成	2			1	3	3	3
	成本法的基本公式		1		1			
	重新购建价格的求取	10	2	1	14		5	2
	建筑物折旧的求取	7	11	16	5	7	12	14
	成本法应用中涉及的有关规定		1	1	1			2
	成本法总结和运用举例	1	4	2		2		
收益法及其运用	收益法概述		2	3		1	1	
	报酬资本化法的公式	3	10	3	4	12	4	1
	净收益的求取	2	1	2	4	1	12	15
	报酬率的求取	1	1	1		3	5	1
	直接资本化法			1	1	2	1	1
	投资组合技术和剩余技术		1	1	1	1		3
	收益法总结和运用举例			1	8	1		1
假设开发法及其运用	假设开发法概述	1	4	2		2	1	2
	假设开发法的基本公式	1				3	1	
	现金流量折现法和传统方法	1	1	2		1		
	假设开发法测算中各项的求取	2		1	2		1	2
	假设开发法总结和运用举例	10	1	10	1		1	10
长期趋势法及其运用	长期趋势法概述		3			1	1	
	数学曲线拟合法							
	平均增减量法		1	1	3	1		
	平均发展速度法	1		2	1			
	移动平均法		1					
	指数修匀法							
	长期趋势法的作用	3		2				1
地价评估与分摊	地租理论及测算						2	1
	路线价法	2	3	3	7	3	6	3
	城镇基准地价评估	2			1			2
	基准地价修正法			1		1		

续表

知 识 点		2007 年	2006 年	2005 年	2004 年	2003 年	2002 年	2001 年
地价评估 与分摊	补地价的测算	1	1	1	1		1	
	高层建筑地价分摊	1	4	3	1	2	1	1
房地产估 价程序	房地产估价程序概述							
	获取估价业务	1			2			
	受理估价委托	3	4			1	2	1
	制定估价作业方案							
	搜集所需资料							
	实地查看估价对象	1				2		1
	分析估价对象价值							
	测算估价对象价值							
	判断估价对象价值				1			
	撰写估价报告	3		1	1	5	1	1
	内部审核估价报告				1		1	
	交付估价报告							
	估价资料归档		1		1	2	3	

命题涉及的重要考点清单

命题涉及的知识点	重要考点清单
房地产估价概论	房地产估价的含义、本质及其必要性
	估价目的、对象、时点，价值的类型，估价的依据、假设、原则、程序、方法及结果
	国有建设用地使用权出让的需要，房地产转让和租赁的需要，房地产抵押贷款的需要
	房地产征收征用补偿的需要，房地产税收的需要，房地产损害赔偿的需要，房地产分割的需要
	房地产争议调处和司法鉴定的需要，企业有关经济行为的需要
	我国房地产估价行业发展的概况
房地产及其描述	房地产的定义
	土地、建筑物和其他地上定着物的含义
	实物、权益和区位的含义
	房地产的十大特性
	房地产的分类：按照房地产用途的分类，按照房地产开发程度的分类，按照房地产实物形态的分类，按照房地产权益状况的分类，按照房地产是否产生收益的分类，按照房地产经营使用方式的分类
	房地产状况描述
房地产价格和价值	房地产价格的形成条件，房地产价格的特征
	房地产的需求与供给
	房地产均衡价格，房地产供求与价格关系的特殊性
	价值、使用价值和交换价值，成交价格、市场价格、理论价格和评估价值，市场价值、快速变现价值、谨慎价值、在用价值、清算价值和投资价值，买卖价格、租赁价格、抵押价值、保险价值、计税价值和征收价值
	所有权价格、使用权价格和其他权益的价格，实际价格和名义价格，现货价格、期货价格及现房价格、期房价格，基准地价、标定地价和房屋重置价格，土地价格、建筑物价格和房地价格
	总价格、单位价格和楼面地价，起价、标价、成交价和均价，评估价、保留价、起拍价、应价和成交价
房地产价格影响因素	对房地产价格影响因素的总认识
	房地产价格影响因素的分类：房地产自身因素，人口因素，制度政策因素，经济发展状况因素，居民收入水平因素，物价水平因素，利率因素，汇率因素，城市化因素
房地产估价原则	房地产估价原则的种类：独立、客观、公正的原则，合法原则，最高最佳使用原则，估价时点原则，替代原则，谨慎原则
	房地产估价原则的作用

续表

命题涉及的知识点	重要考点清单
市场法及其运用	市场法的含义, 市场法适用的估价对象和条件, 市场法估价的操作步骤
	搜集交易实例的途径和要求, 选取可比实例的要求
	造成成交价格偏离正常市场价格的因素, 交易情况修正的含义及方法
	市场状况调整的含义及方法
	房地产状况调整的内容、思路和方法
	求取单个可比实例比准价格的方法
成本法及其运用	成本法的含义, 成本法的理论依据, 成本法适用的估价对象和条件, 成本法估价的操作步骤
	房地产价格构成, 成本法的基本公式
	建筑物重新购建价格的求取思路、方式及方法
	建筑物折旧的求取
	房地产征收费用的有关规定
	房屋折旧的有关规定
收益法及其运用	收益法的含义与理论依据, 收益法适用的估价对象和条件, 收益法估价的操作步骤
	报酬资本化法最一般的公式, 净收益每年不变的公式, 净收益在前若干年有变化的公式, 净收益按一定数额递增的公式, 净收益按一定数额递减的公式, 净收益按一定比率递增的公式, 净收益按一定比率递减的公式, 预知未来若干年后的价格的公式
	净收益测算的基本原理, 不同收益类型房地产净收益的求取, 求取净收益应注意的问题, 收益期限和净收益流模式的确定
	报酬率的求取
	资本化率和收益乘数的求取方法, 资本化率与报酬率的区别和关系
	投资组合和剩余技术
假设开发法及其运用	假设开发法的含义, 假设开发法的理论依据, 假设开发法适用的估价对象和条件, 假设开发法估价的操作步骤
	假设开发法的基本公式
	现金流量折现法与传统方法的区别, 现金流量折现法和传统方法的优缺点
	假设开发法测算中各项的求取
长期趋势法及其运用	数学曲线拟合法
	平均增减量法
	平均发展速度法
	长期趋势法的作用
	移动平均法和指数修匀法
地价评估与分摊	地租的含义, 地租现象, 地租理论的回顾, 地租的测算
	路线价区段的划分
	价格修正率表的制作
	临街土地的价值计算与城镇基准地价评估

续表

命题涉及的知识点	重要考点清单
地价评估与分摊	基准地价修正法，补地价的测算
	高层建筑地价分摊的意义和高层建筑地价分摊的方法
房地产估价程序	房地产估价程序的含义与房地产估价程序的作用
	不应承接估价业务的情形
	明确估价基本事项，估价作业方案的制定
	搜集估价所需的资料，实地查看估价对象，分析估价对象的价值
	估价对象价值的测算与判断
	估价报告的撰写

命题趋势权威试卷(一)

一、单项选择题(共35题,每题1分。每题的备选答案中有一个最符合题意,请在答题卡上涂黑其相应的编号。)

1. 估价的通俗含义是估计()的价格或价值。
A. 现有物品 B. 一般物品 C. 经济物品 D. 建筑物品
2. 房地产需要专业估价的基本条件是房地产具有()的特性。
A. 独一无二和供给有限 B. 独一无二和价值量大
C. 流动性差和价值量大 D. 不可移动和用途多样
3. 房地产具有供给有限特性,本质上是由于()决定。
A. 土地总量有限 B. 规划限制 C. 房地产不可移动 D. 价值量大
4. 估价报告中说明的()限制了其用途。
A. 估价原则 B. 估价方法 C. 估价目的 D. 估价对象状况
5. 下列不属于土地使用权的是()。
A. 建设用地使用权 B. 宅基地使用权
C. 土地承包经营权 D. 租赁权
6. 不属于引起房地产价格上升的原因是()。
A. 外部经济 B. 需求增加导致稀缺性增加
C. 生活水平的提高 D. 通货膨胀
7. 最适合用市场法估价的是()。
A. 用做生产的房地产 B. 可销售的房地产
C. 出租或营业的房地产 D. 仅适用于自用的房地产
8. 下列()使用条件,不属于主要为城市规划设计的条件。
A. 用途 B. 建筑规模 C. 容积率 D. 绿地率
9. 房地产价格与一般物品价格的()表现出房地产价格的独特之处。
A. 等值 B. 不等值 C. 相同 D. 不相同
10. 从某种意义上讲,如果想知道某项政策的措施或事件如何影响房地产价格,应当首先分析将如何影响房地产的()。
A. 长期趋势 B. 后期利润 C. 权益 D. 供给和需求
11. 某地区房地产买卖中应由卖方缴纳的税费为正常成交价格的7%,应由买方缴纳的税费为正常成交价格的5%。在某宗房地产交易中,买卖双方约定买方付给卖方2500元/m²,买卖中涉及的税费均由卖方负担。但之后双方又重新约定买卖中涉及的全部税费改由买方支付,并在原价格基础上相应调整买方付给卖方的价格,则调整后买方应付给卖方()元/m²。
A. 2020.80 B. 2214.29 C. 2336.45 D. 2447.37
12. 某套住宅建筑面积为100 m²,套内建筑面积为92 m²,使用面积为80 m²,每平方米使

- 用面积的价格为 3 000 元, 则该住宅每平方米建筑面积的价格为()元。
A. 2 400 B. 2 580 C. 2 607 D. 2 760
13. 评估某宗房地产 2005 年 9 月末的价格, 选取的可比实例成交价格为 3 000 元/ m^2 , 成交日期为 2005 年 1 月末, 该类房地产自 2005 年 1 月末至 2005 年 9 月末的价格每月与上月的变动幅度为 1.5%, 2.5%, 0.5%, -1.5%, -2.5%, -1.0%, 1.5%, -1.5%, 0。则该可比实例在 2005 年 9 月末的价格为()元/ m^2 。
A. 2 938 B. 2 982 C. 3 329 D. 3 279
14. 在某宗房地产估价中, 三个可比实例房地产对应的比准单价分别是 6 800 元/ m^2 、6 700 元/ m^2 和 6 300 元/ m^2 , 根据可比性综合评估得到的三个可比实例对应的比准单价的权重分别是 0.3、0.5 和 0.2。如果分别采用加权算术平均法和中位数法测算最终的比准单价, 则前者与后者的差值是()元/ m^2 。
A. -100 B. -50 C. 50 D. 100
15. 下列不属于导致建筑物经济折旧的因素是()。
A. 交通拥挤 B. 建筑技术进步 C. 城市规划改变 D. 自然环境恶化
16. 砖混结构二等房屋的残值率一般为()。
A. 4% B. 3% C. 2% D. 1%
17. 有甲、乙两宗房地产, 甲房地产的收益年限为 50 年, 单价为 3 500 元/ m^2 , 报酬率为 8%; 乙房地产收益年限为 30 年, 单价为 3 000 元/ m^2 , 报酬率为 6%。那么, 甲的价格()乙的价格。
A. 高于 B. 低于
C. 等于 D. 条件不足, 无法确定
18. 除了期房交易的成交价格之外, 可比实例的房地产状况一般是可比实例房地产在其()的状况。
A. 估价作业日期 B. 成交日期时
C. 估价时点 D. 交易日期调整后
19. 某宗估价对象房地产是在土地使用权出让的土地上建造的商场, 土地使用权出让年限为 40 年, 建造期为 2 年, 建筑物的经济寿命为 60 年, 则建筑物折旧的经济寿命为()年。
A. 38 B. 42 C. 58 D. 60
20. 某房地产未来年净收益为 30 万元, 又知 10 年后的转售价格为 150 万元, 若报酬率为 8%, 利息率为 7%, 则该房地产现值为()万元。
A. 351.30 B. 280.19 C. 270.78 D. 277.55
21. 某房地产的报酬率为 8%, 收益期限为 30 年时的价格为 4 000 元/ m^2 。若报酬率为 6%, 收益期限为 50 年时, 则该房地产的价格为()元/ m^2 。
A. 3 800 B. 4 500 C. 5 200 D. 5 600
22. 某宗房地产的收益期限为 40 年, 通过预测未来 3 年的年净收益分别为 15 万元、18 万元、23 万元, 以后稳定在每年 25 万元直到收益期限结束, 该类房地产的报酬率为 8%, 则该宗房地产的收益价格最接近于()万元。
A. 280 B. 285 C. 290 D. 295

23. 某写字楼年出租净收益为 300 万元, 预计未来三年内仍然维持该水平, 三年后该写字楼价格为现在写字楼价格的 1.2 倍, 该类房地产的报酬率为 10%, 则该宗写字楼现在的价格为()万元。
A. 4 580 B. 5 580 C. 6 580 D. 7 580
24. 某商场建成于 2000 年 10 月, 收益期限从 2000 年 10 月到 2040 年 10 月, 预计未来正常运行年潜在毛收入为 120 万元, 年平均空置率 20%, 年运营费用 50 万元。目前该类物业无风险报酬率为 5%, 风险报酬率为安全利率的 60%, 则该商场在 2005 年 10 月的价值最接近于()万元。
A. 536 B. 549 C. 557 D. 816
25. 某在建工程土地使用权年限 40 年, 自取得土地使用权之日起开工, 预计建成后的建筑面积为 15 000 m^2 , 年净收益为 480 万元, 自开工到建成的开发期为 3 年, 估计该项目至建成还需 1.5 年, 已知报酬率为 8%, 折现率为 12%, 该项目开发完成后的房地产现值为()万元。
A. 4 023.04 B. 4 074.10 C. 4 768.50 D. 5 652.09
26. 有一宗三角形的土地需要进行估价, 其临街路线价(土地单价)为 2 000 元/ m^2 , 如果该宗地临街深度为 75 英尺, 临街宽度为 50 英尺, 那么该宗三角形土地的价格为()万元。

矩形土地平均深度价格修正率表

临街深度/英尺	25	50	75	100	125	150	175	200
平均深度价格修正率/%	160	140	120	100	87.2	78.0	70.8	65.0

三角形土地平均深度价格修正率表

临街深度/英尺	25	50	75	100	125	150	175	200
平均深度价格修正率/%	80	75	70	65	60	50	30	20

- A. 350 B. 34.5 C. 315 D. 305
27. 某高层楼房占用的土地总面积为 800 m^2 , 总建筑面积为 2 000 m^2 , 某人拥有其中 120 m^2 的建筑面积。那么如果按建筑面积进行分摊计算, 该所有人拥有的土地数量为() m^2 。
A. 40 B. 45 C. 48 D. 50
28. 房地产估价的主要难点是()。
A. 市场行情变化不定
B. 供需变化引起价格变化
C. 房地产价格的影响因素极其复杂且难以把握
D. 房地产价格的影响因素影响程度不同
29. 房地产的最高最佳使用状态不包括()。
A. 最佳区位 B. 最佳规模 C. 最佳用途 D. 最佳集约度
30. 预计某地区某类房地产的需求不变, 但开发成本趋升, 供给量趋增, 则预计其价格会()。

- A. 上升 B. 下降 C. 不变 D. 升降难定

31. 某单位拥有的房地产每年可产生 100 万元净收益, 同时此单位有 2 000 万元资金以 5% 的年利率存入银行每年可得到与该宗房地产所产生的净收益等额的收益, 则对该单位来说, 这宗房地产与()万元的资金等价。

- A. 2 000 B. 400 C. 4 000 D. 10 000

32. 某宗房地产未来第一年的净收益为 20 万元, 此后每年的净收益会在上一年的基础上增加 3 万元, 该类房地产的报酬率为 8%。该房地产的价格为()万元。

- A. 695.83 B. 681.25 C. 715.83 D. 718.75

33. 某宗房地产的土地面积为 1 000 m^2 , 建筑面积为 1 400 m^2 , 现需拆除重建, 估计建筑面积的拆迁费用和残值分别为 300 元/ m^2 和 50 元/ m^2 , 则该宗土地的减价修正额为()元/ m^2 。

- A. 50 B. 250 C. 300 D. 350

34. 某可比实例价格为 2 000 元/ m^2 , 区域因素直接比较得出的相关数据如下, 则区域因素修正后的价格应为()元/ m^2 。

区域因素	1	2	3
权重	0.5	0.3	0.2
可比实例	90	100	125
估计对象	100	100	100

- A. 2 000 B. 2 222 C. 2 100 D. 1 905

35. ()是估价人员履行对委托人责任的最佳方式。

- A. 书面报告 B. 口头报告 C. 叙述式报告 D. 表格式报告

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. 下列对房地产估价本质的认识, 正确的是()。

- A. 房地产的估价是评估房地产的价格而不是价值
B. 房地产估价是模拟市场定价而不是替代市场定价
C. 房地产估价是提供价值意见而不是作价格保证
D. 房地产估价会有误差, 但应将误差控制在合理的范围内
E. 房地产估价是门科学不是艺术

2. 土地是房地产的存在形态之一, 在具体的估价中的做法有()。

- A. 无视建筑物的存在, 即将其设想为无建筑物的空地
B. 重视建筑物的存在, 即将其设想为可利用的资源物
C. 考虑建筑物存在对土地价值的影响
D. 考虑豪华建筑存在对土地价值与可利用资源的具体影响
E. 重视土地对建筑物价值的影响

3. 房地产具有保值增值特性, 真正的房地产自然增值是由于()引起的。

- A. 装饰装修改造 B. 通货膨胀