

座位号 编号, **7362**

四川广播电视大学学年度第一学期期末考试 2010-2011 **试**  
**题 房地产估价**

年月 **20111**


题号 一 二 三 四 总分


评卷人得 分

分,共分, 一、 填空题,每空 **230**

、建筑密度是指一块土地上所有建筑物的 占该块土地 **1**

\_\_\_\_\_

的比例。

、在实际中运用假设开发法估价的结果的可靠性如何,关键取决于两个预测,是否正**2**

确地判断了房地产业的,是否正确地预测了未来开发完成后的房地

产。

\_\_\_\_\_

、城市基准地价是以一个城市为对象,在该城市一定区域范围内,根据、 **3**

、的原则划分地价区段,调查评

\_\_\_\_\_

估出的各个地价区段在某一时点的平均水平价格。

\_\_\_\_\_

、收益性房地产价值的高低取决于,可获净收益的,可获净收**4**  
益,可获该净收益的。

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

、房地产状况修正分为 状况修正、 状况修正和 **5**

\_\_\_\_\_

状况修正。

、某企业拥有一办公楼,建成于年月,年月补办了土地出让使权手续,**61996119981**  
年,自补办之日算起,。在年月时,建筑物剩余尚可使用经济寿出让年限为**5020061**  
年,则在计算建筑物折旧时,经济寿命应取为 年。 命为**45**

、某宗房地产的各层建筑面积相等,建筑层数为层,建筑密度为,土地单价为**7650%**

\_\_\_\_\_

元平方米,则其楼面地价为 元平方米。 **3000//**

\_\_\_\_\_


得 分 评卷人

分,共分, 二、 选择题,每小题 **210**

1、 下列各类房地产中,特别适用于成本法估价的是 。 A、 某标准厂房  
B、 某酒厂厂房

\_\_\_\_\_

C、 某待出让土地 D、 某写字楼

、 某宗土地总面积平方米,容积率为,对应的土地单价为元,平方米,现**210004500**

,则应补地价的总价为 。 允许将容积率增加到**5**、 、 **A15 B12.5**

---

、 、 **C12 D14.5**

、用收益法评估某宗房地产的价格时,除有租约限制的以外,应选取净**3**  
收益作为估价依据。

---

、类似房地产的客观 、类似房地产的实际 **AB**

、类似房地产的最高 、类似房地产的最低 **CD**

、 、日的价格指数分别为月日至月年某地区某类房地产、 、 **76.774.779.6110142**  
**008,4**

、 、 、,以年月日为,。其中有一房地产在年月 **85.089.292.598.1200711100200**  
**861**

日的价格为元平方米,对其作交易日期修正到年月日的价格为 **2000/2008101**

平方米。 元/

---

、 、 **A1376 B2308**

、 、 **C2558 D1055**

,采用市场法进行评估。通过三宗可比实例求出的比准价格、某宗地的面积为 **1000**  
**m<sup>2</sup>**

,如果赋予这三个价格的权重分别为,和元元,元分 **0.30.422202130/m<sup>2</sup>190/m/m<sup>2</sup>**  
**22**

,则采用加权算术平均法得到的比准价格为, ,元。 别为和 **0.3/m<sup>2</sup>**、 、 、 、  
**A2160B2175C2181D2205** 得分 评卷人


分,共分, 三、简答题,每小题 **1030**

、什么是城市基准地价, **1**

、答,比较法的操作步骤是,,,搜集交易实例,,,选取可比实例,,,建立价 **1123**

,进行交易情况修正,,,进行交易日期修正,,,进行房地产状格可比基础,, **456**

,求取比准价格。况修正,, **7**

、比较法的操作步骤是如何的, **2**

、答,城市基准地价是以一个城市为对象,在该城市一定区域范围内,根据用途相似、**2**

地块相连、地价相近的原则划分地价区段,调查评估出的个地价区段在某一时点的平均水平价格。

、简述房地产估价活动的全过程和步骤。 **3**

、答,房地产估价活动的全过程和步骤如下,,,获取估价业务,,,受理估价委 **312**

,拟定估价作业方案,,,搜集估价所需资料,,,实托及明确估价基本事项,, **345**

,选定估价方法计算,,,确定估价结果,,,撰写估价报告,地查勘估价对象,, **678**,交付估价报告,,,估价资料归档。 , **910**


得 分 评卷人

分,共分, 四、计算题,每小题 **1530**

、为评估某宗房地产的正常市场价格,选取了、、三宗类似房地产的交易实例作 **1AB C**

为可比实例,有关资料如下,


可比实例可比实例可比实例 **A B C**

成交价格 元,平元,平方元,平方米 方米  
米年月月年 **47004600490020101182010**

月 成交日期年日 日 日 **4112010**

交易情况,2% **+4%** **+2%**

**+5%**

房地产状况8%

4%

该类房地产的市场价格从年月日至年月日平均每月比上月上升 **201011201061**

,以后平均每月比上月上升。试利用上述资料估算该房地产年月日 **0.5%0.2%2010101**

的 - 2 -

正常市场价格。

、解,,,实例比准价格 **11A**

, $\times$ , $\times$ , $1+0.5\%$ , $\times$ , $1+0.2\%$ , $\times$ , $100/96$ , **4700100/102**<sub>5.4</sub>

分, ,4960元,平方米 ,**4**

,实例比准价格 ,**2B**

, $\times$ , $\times$ , $1+0.5\%$ , $\times$ , $1+0.2\%$ , $\times$ , $100/92$ , **4600100/104**<sub>2.4</sub>

分, 4895元/平方米, 4

,实例比准价格, 3C

, $\times, \times, 1 + 0.2\%, \times, 100/105, 4900100/98$ :

元/平方米, 分, 47804

,估价对象单价, 4960+4895+, ?, 447803

,元/平方米, 分, 48783

、某宗房地产的净收益为每年万元,建筑物价值为万元,建筑物资本化率为 2100500

,土地资本化率为。请用土地剩余技术方法计算该宗房地产的房地总价值。 10%8%

,求土地价值, 分, 解, 17

, $— \times 10\%, /8\% = 100550$

= 562.5,万元,

,2,求房地总价值, 8分,

=土地价值+建筑物价值

=550+562.5=1112.5,万元,

科目编号,四川广播电视大学学年度第一 2009-2010 7362

学期末考试

## 试题答案及评分标准 房地产估价

年月 20101

分,共一、填空题,每空 总面积、基底总面积 分,2301

价值、最佳开发利用方式 2

地价相近、用途相似 地块相连

可靠性 期限的长短、大小 **3 4**

实物权益、区位 **5**

、、 **52 61000 7**

分,二、选择题,每小题 分,共**102C**

、、、、、、 **C 4 B 2 1B 3 5 - 3 -**

座位号 编号, **7102**

四川广播电视大学学年度第一学期期末考试 2009-2010

## 试 题 房 地 产 估 价

年月 **20101**


题 号 一 二 三 四 总 分


评卷人 分 得

分,共分, 一、填空题,每空 **230**

、在实际中运用假设开发法估价的结果的可靠性如何,关键取决于两个预测,是否正 **1**

确地判断了房地产的,是否正确地预测了未来开发完成后的房地

产。

---

、建筑密度是指一块土地上所有建筑物的 占该块土地 **2**

\_\_\_\_\_

的比例。

、假设开发法是求取估价对象未来开发完成后的价值,减去未来的正常、 **3**

、等,以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

\_\_\_\_\_

、收益性房地产价值的高低取决于,可获净收益的,可获净收 **4**

益,可获该净收益的。

\_\_\_\_\_

、房地产状况修正分为 状况修正、 状况修正和 **5**

\_\_\_\_\_

状况修正。

、一座建筑物的土地使用权出让年限为年,建造期为年,建筑物的经济寿命为 **650270**

年,计算建筑物折旧的经济寿命应为 年。

\_\_\_\_\_

、建筑物的经济寿命早于土地使用权年限而结束的应按 **4,**

\_\_\_\_\_

计算建筑物的折旧。


得 分 评卷人

分,共分,二、选择题,每小题 **210**

、在一定时期内一种房地产需求量的相对变动对于该种房地产自身价格的相对变动的**1**

反应程度是房地产需求的。

---

、价格弹性、收入弹性 **AB**

、人口弹性、交叉价格弹性 **CD**

、某宗土地总面积平方米,容积率为,对应的土地单价为元,平方米,现**210004500**

,则应补地价的总价为。允许将容积率增加到**5**、**A15 B12.5**

---

、**C12 D14.5**

、用收益法评估某宗房地产的价格时,除有租约限制的以外,应选取**净3**

收益作为估价依据。

---

、类似房地产的客观、类似房地产的实际 **AB**

、类似房地产的最高、类似房地产的最低 **CD**

、某地区某类房地产年月日至月日的价格指数分别为**4200841101**

、、、,以年月日为,。其中有一房**79.674.776.785.089.292.598.120071**  
**1100**

年月日地产在 **200861-4-**

的价格为元平方米,对其作交易日期修正到年月日的价格为 元**2000/2008101**

平方米。 /

---

、**A1376 B2308**

、 、 **C2558 D1055**

、某估价事务所在年月日至月日评估了一宗房地产于年月 **520057308202005730**

日的价格。有关方面对评估结果有异议,现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 。

\_\_\_\_\_

、年月日 **A2005730**

、现在 **B**

、重新估价的作业日期 **C**

、要求重新估价的委托方指定日期 **D**


得 分 评卷人

分,共分, 三、简答题,每小题 **1030**

、比较法的操作步骤是如何的, **1**

、答,比较法的操作步骤是,,,搜集交易实例,,,选取可比实例,,,建立价 **1123**

,进行交易情况修正,,,进行交易日期修正,,,进行房地产状格可比基础,, **456**

,求取比准价格。 况修正,, **7**

、什么是城市基准地价, **2**

、答,城市基准地价是以一个城市为对象,在该城市一定区域范围内,根据用途相似、 **2**

地块相连、地价相近的原则划分地价区段,调查评估出的个地价区段在某一时点的平均水平价格。

、简述房地产估价活动的全过程和步骤。 3

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。  
如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/536132012013010220>