

# 2023 年房地产估价师之估价原理与方法全真模拟考试试卷 A 卷含答案

单选题（共 40 题）

1、胃热的形成原因为

- A. 邪热犯胃
- B. 嗜食辛辣
- C. 肝胆之火，横逆犯胃
- D. 以上均是

**【答案】 D**

2、根据《房地产估价机构管理办法》，不同资质等级房地产估价机构的业务范围按照（ ）划分。

- A. 行政区域
- B. 估价目的
- C. 估价对象规模
- D. 价值类型

**【答案】 B**

3、某宗房地产土地面积 300m<sup>2</sup>，建筑面积 250m<sup>2</sup>，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 3002 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

【答案】 A

4、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

【答案】 C

5、对价格的定义，第一种“是为获得一种商品或服务所必须付出的东西”讲的是现象，第二种“是商品价值的货币表现”讲的是本质。对于房地产估价来说，主要是从（ ）上把握房地产价格的“数量”。

- A. 货币支付
- B. 价值
- C. 现象
- D. 本质

【答案】 C

6、房地产交换代价的价格，在经济学上称为（ ）。

- A. 交换价格
- B. 交换价值
- C. 源泉价格
- D. 市场价格

【答案】 C

7、某宗房地产土地面积 300m<sup>2</sup>，建筑面积 250m<sup>2</sup>，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 3002 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

【答案】 A

8、价格指数中如果是以某个固定时期作为基期的，称为( )。

A. 固定价格指数

B. 定基价格指数

C. 长期价格指数

D. 环比价格指数

【答案】 B

9、某商品住宅项目的土地成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税金分别为 600 万元、900 万元、50 万元、60 万元、150 万元、120 万元，投资利润率为 20%，则成本利润率为( )。

A. 17.13%

B. 18.30%

C. 18.61%

D. 21.47%

【答案】 B

10、评判一个评估价值是否正确，很重要的一点是检查估价机构和估价师是否遵循了应遵循的（ ）。

- A. 估价原则
- B. 价值规律
- C. 市场情况
- D. 估价方法

【答案】 A

11、某房地产重新购建成本中，建安工程费为 4000 万元，专业费用为建安工程费的 10%，管理费用为建安工程费与专业费用之和的 3%，销售费用为重新购建成本的 4%，投资利息为 240 万，房地产开发成本利润率为 20%，销售税费为重新购建成本的 6%，该房地产的重置价值为（ ）万元。

- A. 6280
- B. 6365.92
- C. 6419.73
- D. 6817.14

【答案】 C

12、路线价法本质上是一种（ ）。

- A. 长期趋势法
- B. 成本法
- C. 比较法
- D. 收益法

【答案】 C

13、寒病即见寒象所采用的治法是

- A. 热因热用
- B. 寒因寒用
- C. 寒者热之
- D. 热者寒之

【答案】 C

14、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

【答案】 D

15、“（ ）则心系急，肺布叶举，而上焦不通，营卫不散，热气在中，故气消矣。”

- A. 忧
- B. 思
- C. 悲
- D. 恐

【答案】 C

16、除了耕地占用税和（ ）因按面积和税额标准征收不需要房地产估价提供有关服务之外，其他我国现行的房地产税收和与房地产相关的税收都需要房地产估价提供有关服务。

- A. 房产税
- B. 土地增值税
- C. 城镇土地使用税
- D. 契税

【答案】 C

17、强调理性认识依赖于感性认识，这是

- A. 认识论的辩证法
- B. 认识论的唯物论
- C. 认识论的唯理论
- D. 认识论的经验论

【答案】 B

18、壮水之主，以制阳光的治法是

- A. 泻其阳盛，治热以寒
- B. 滋阴以制阳
- C. 损其阴盛，治寒以热
- D. 扶阳以制阴

【答案】 B

19、房地产供给有限特性的本质是（ ）。

- A. 土地的总量有限

- B. 房地产的不可移动性
- C. 房地产的独一无二性
- D. 房地产的价值量大

【答案】 B

20、阴维脉与任脉在相会于

- A. 肩胛部
- B. 口唇
- C. 咽部
- D. 两眼下部的中央

【答案】 C

21、开发完成后的房地产适宜销售的，其价值适用（ ）进行评估。

- A. 比较法
- B. 收益法
- C. 成本法
- D. 推测法

【答案】 A

22、下列选项中，（ ）不是引起房地产价格上升的原因。

- A. 内部经营管理
- B. 通货膨胀
- C. 外部经济
- D. 需求增加导致稀缺性增加

【答案】 A

23、房地产作价入股估价应当采用（ ）标准。

- A. 谨慎价值
- B. 投资价值
- C. 市场价值
- D. 快速变现价值

【答案】 C

24、资本化率构成中，流动性补偿的流动性是指（ ）。

- A. 房地产开发企业自有资金周转的速度
- B. 估价对象房地产变为现金的速度
- C. 估价对象房地产带来净收益的速度
- D. 房地产开发企业流动资金周转的速度

【答案】 B

25、下列哪项属于气和血的关系失调

- A. 气血不荣经脉
- B. 气随血脱
- C. 气血两虚
- D. 以上均是

【答案】 D

26、下列影响房地产价格的因素中，不属于经济因素的是（ ）。

- A. 国内生产总值
- B. 居民消费价格指数
- C. 汇率波动
- D. 税收减免

【答案】 D

27、关于假设开发法中静态分析法和动态分析法的说法，错误的是（ ）。

- A. 静态分析法中应根据价值时点的房地产市场状况测算后续建设成本
- B. 动态分析法中要进行现金流量预测
- C. 静态分析法中投资利息和开发利润都不显现出来，而是隐含在折现过程中
- D. 动态分析法中要考虑各项收入、支出发生的时间点

【答案】 C

28、到达目内眦的经脉有

- A. 阳跷脉
- B. 膀胱经
- C. 肝经
- D. 阴跷脉

【答案】 A

29、某建筑物已使用 8 年，经实地勘察，估计尚可使用 32 年，残值率为 5%，则该建筑物的成新率为（ ）。

- A. 76%
- B. 80%

C. 81%

D. 84%

**【答案】 C**

30、在人民法院委托的房地产估价拍卖中，人民法院是（ ）。

A. 估价利害关系人

B. 估价对象权利人

C. 估价委托人，不是报告使用者

D. 估价委托人和报告使用者

**【答案】 D**

31、下列与报酬率性质不同的名词是（ ）。

A. 利息率

B. 折现率

C. 内部收益率

D. 空置率

**【答案】 D**

32、运用长期趋势法测算房地产未来价格，当房地产价格的变动过程是持续上升或者下降，并且各期上升或下降的幅度比率大致接近，则宜选用（ ）进行测算。

A. 平均增减量法

B. 平均发展速度法

C. 移动平均法

D. 指数修匀法

【答案】 B

33、运用假设开发法估价必须考虑资金的（ ）。

- A. 实用价值
- B. 有效价值
- C. 折算价值
- D. 时间价值

【答案】 D

34、某一房地产的（ ）是该房地产对于某个特定投资者的经济价值，是投资者基于个人需要或意愿，对房地产所估计的价值或作出的评价。

- A. 使用价值
- B. 交换价值
- C. 市场价值
- D. 投资价值

【答案】 D

35、建筑物折旧的求取方法中，（ ）是最简单和迄今应用最普遍的一种求取折旧的方法。

- A. 直线法
- B. 市场提取法
- C. 分解法
- D. 成新折扣法

【答案】 A

36、“至虚有盛候”为

- A. 真实假虚
- B. 真虚假实
- C. 虚实错杂
- D. 虚实转化

【答案】 B

37、商品住宅可同时采用市场法、收益法和（ ）估计，以相互验证，但不相互替代。

- A. 成本法
- B. 假设开发法
- C. 长期趋势法
- D. 路线价法

【答案】 A

38、根据房地产市场租金与租约租金差额的现值之和求出的价值是（ ）。

- A. 有租约限制下的价值
- B. 共有房地产的价值
- C. 无租约限制下的价值
- D. 承租人权益的价值

【答案】 D

39、运用假设开发法中的动态分析法估价时，无需做的是（ ）。

- A. 估算后续开发经营期

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/546100004054010045>