

# 2023 年房地产估价师之估价原理与方法

## 模拟题库及答案下载

单选题（共 100 题）

1、东方之人易得痈疡是因

- A. 其民乐野处而乳
- B. 其民嗜酸而食腐
- C. 民食鱼而嗜咸
- D. 民华食而脂肥

【答案】 C

2、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

3、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

4、某宗房地产交易中，买方支付给卖方 29 万元，买卖中涉及的税费均由卖方负担。据悉，该地区房地产买卖中应由卖方和买方缴纳的税费分别为正常负担下的价格的 5%和 3%，则该宗房地产交易的正常负担下的价格为（ ）万元。

A. 27.6

B. 28.2

C. 29.0

D. 29.9

【答案】 B

5、某套住宅建筑面积为 100m<sup>2</sup>，套内建筑面积为 92m<sup>2</sup>，使用面积系数为 0.8，每平方米使用面积价格为 3000 元，则该住宅建筑面积下的价格为（ ）元/m<sup>2</sup>。

A. 2400

B. 2580

C. 2607

D. 2760

【答案】 A

6、某幢建筑物由于人为方面的原因发生了火灾，估算采用最优修复方案使其恢复到新的或相当于新的状况所必需的费用作为折旧额，这种折旧属于（ ）。

- A. 物质折旧
- B. 功能折旧
- C. 经济折旧
- D. 设备折旧

【答案】 A

7、后续的开发成本、管理费用、销售费用通常不是集中在一个时点发生，而是分散在一段时间内不断发生，但计息时通常将其假设为在所发生的时间段的（ ）。

- A. 期初
- B. 期中
- C. 期末
- D. 任意阶段

【答案】 B

8、下列关于奇经八脉的描述正确的是

- A. 冲脉为十二经之海
- B. 阳蹻，阴蹻脉有濡养眼目、司眼睑开合和下肢运动的作用

- C. 阴维脉的作用为维系诸阴经，阳维脉维系诸阳经
- D. 阳维脉为病，多见寒热；阴维脉为病，多见心胸、腕腹、阴中疼痛

【答案】 A

9、收益法求得的价值倾向于\_\_\_\_\_，成本法求得的价值倾向于\_\_\_\_\_，比较法求得的价值倾向于\_\_\_\_\_。（ ）

- A. 最低卖价，成交价格，最高买价
- B. 最高买价，成交价格，最低卖价
- C. 最高买价，最低卖价，成交价格
- D. 最低卖价，最高买价，成交价格

【答案】 C

10、“阴者，藏精而起亟也；阳者，卫外而为固也”说明了

- A. 阴阳互根
- B. 阴阳互用
- C. 阴阳对立制约
- D. 阴阳相互转化

【答案】 B

11、某可比实例卖方应缴纳的税费由买方承担，若买方付给卖方的金额不变，当卖方应缴纳的税费增加时，该可比实例的正常负担下

的价格会（ ）。

- A. 上升
- B. 下降
- C. 不变
- D. 无法确定

【答案】 A

12、房屋征收评估中，若被征收人拒绝在估价师对估价对象的实地查勘记录上签字或盖章的，应当由（ ）见证，有关情况应当在评估报告中说明。

- A. 房屋征收部门、注册房地产估价机构和无利害关系的第三人
- B. 与房屋征收部门、注册房地产估价师无利害关系的第三人
- C. 公证机关和无利害关系的第三人
- D. 人民法院

【答案】 A

13、在估价假设和限制条件说明中，当无理由怀疑建筑物的结构存在安全隐患时，应（ ）。

- A. 假定建筑结构是安全的
- B. 肯定建筑物是安全的
- C. 强调建筑结构安全须进行相关专业鉴定
- D. 说明建筑结构安全难以确定

【答案】 A

14、某宗房地产交易的成交价格为 300 万元人民币，其中首期支付 30%，余款在一年后一次性付清。该房地产公摊面积为建筑面积的 10%，套内建筑面积为 100m<sup>2</sup>，假定折现率为 6%，则该房地产按照建筑面积计算的实际单价为（ ）元/m<sup>2</sup>。

A. 25930

B. 32980

C. 30980

D. 29980

【答案】 A

15、男子肾气衰，发堕齿槁是

A. 四七

B. 三七

C. 三八

D. 五八

【答案】 D

16、房地产由于价值量大，其成交价格的付款方式往往采取（ ）的方式支付。

A. 一次付清

- B. 支付定金
- C. 分期支付
- D. 以一定日期为最后期限一次付清

【答案】 C

17、在符合城市规划和建筑结构安全的条件下，住宅所有权人寻找他人出资，合作加盖房屋并进行分成，属于动用（ ）的行为。

- A. 宅基地所有权
- B. 空间利用权
- C. 地役权
- D. 建筑物相邻关系

【答案】 B

18、某宗房地产的土地面积为 360m<sup>2</sup>，建筑面积为 250m<sup>2</sup>，建筑物的外观和设施设备均已陈旧过时，有待拆除重建。测算建筑物拆除费用和残值分别为每平方米建筑面积 300 元和 50 元。该房地产相对于空地的减价额是（ ）元。

- A. 6750
- B. 6250
- C. 67500
- D. 62500

【答案】 D

19、收益法求得的价值倾向于\_\_\_\_\_, 成本法求得的价值倾向于\_\_\_\_\_, 比较法求得的价值倾向于\_\_\_\_\_。( )

- A. 最低卖价, 成交价格, 最高买价
- B. 最高买价, 成交价格, 最低卖价
- C. 最高买价, 最低卖价, 成交价格
- D. 最低卖价, 最高买价, 成交价格

【答案】 C

20、久吐久下病人的治疗中加补气药的生理基础是

- A. 气能生津
- B. 气能行津
- C. 津能生气
- D. 津能载气

【答案】 A

21、某房屋的建筑面积为 100m<sup>2</sup>, 单位建筑面积的重置成本为 1000 元/m<sup>2</sup>, 建筑物自然寿命为 45 年, 残值率为 2.5%。经测算, 至价值时点该建筑物有效年龄为 10 年, 建筑物市场价格为 7.5 万元。假设该建筑物在经济寿命内每年折旧率相等。该建筑物的经济寿命为 ( ) 年。

- A. 29

- B. 39
- C. 40
- D. 45

【答案】 B

22、某住宅的建筑面积为 120m<sup>2</sup>，买卖合同约定成交价为 10000 元/m<sup>2</sup>，价款分两期支付，于成交日期支付 60 万元，余款于一年后支付，交易税费均由卖方承担。已知买方应缴纳的税费为 3 万元，卖方应缴纳的税费为 8 万元，并在支付合同余款时缴纳。若将该交易实例作为可比实例，年折现率为 6%，则对其建立比较基础后的总价为（ ）万元。

- A. 90. 19
- B. 95. 85
- C. 113. 77
- D. 124. 15

【答案】 C

23、常兼他邪合而伤人的是邪

- A. 热
- B. 寒
- C. 风
- D. 火

【答案】 C

24、一般物品的价格是（ ）的外在表现。

- A. 劳动
- B. 价值
- C. 利息
- D. 地租

【答案】 B

25、某建筑物的建筑面积为 120m<sup>2</sup>，于 9 年前建成交付使用，单位建筑面积的重置成本为 3200 元/m<sup>2</sup>，建筑物残值率为 4%，年折旧率为 2%，用直线法计算该建筑物当前的成新率为（ ）。

- A. 78.40%
- B. 82.00%
- C. 82.70%
- D. 85.60%

【答案】 B

26、在特定的房地产上，既有物权又有债权的，应优先保护（ ）。

- A. 债权
- B. 物权
- C. 二者皆可

D. 二者皆不

【答案】 B

27、估价中的不同意见和估价报告定稿之前的重大调整或修改意见（ ）。

- A. 应作为估价资料归档
- B. 不应作为估价资料归档
- C. 由估价机构决定是否归档
- D. 依委托人的意见决定是否归档

【答案】 A

28、 滋阴以制阳的治法属于

- A. 阳病治阴
- B. 阴病治阳
- C. 阴中求阳
- D. 阳中求阴

【答案】 A

29、下列哪项不是治标与治本的运用方法

- A. 急则治其标
- B. 缓则治其本
- C. 标本兼治

D. 先安未受邪之地

【答案】 D

30、为了防范房地产信贷风险，要求评估的房地产抵押价值为（ ）。

- A. 快速变现价值
- B. 谨慎价值
- C. 在用价值
- D. 残余价值

【答案】 B

31、某写字楼的剩余收益年限为 38 年，预计 5 年后售出时价格将上涨 20%，销售税费率为 6%，已知持有期内年有效毛收入为 400 万元，运营费用率为 30%，报酬率中无风险报酬率为 6%，风险报酬率为无风险报酬率的 25%，则该写字楼目前的收益价格为（ ）万元。

- A. 5286.72
- B. 7552.45
- C. 9939.23
- D. 14198.90

【答案】 A

32、某块土地总面积为 100m<sup>2</sup>，其上建筑物的基底总面积为 65m<sup>2</sup>，

则建筑密度是( )。

- A. 50%
- B. 65%
- C. 60%
- D. 154%

【答案】 B

33、运用比较法评估某套住宅的现时市场价格，选取的可比实例建成时间与估价对象建成时间相同，2年前公开挂牌出售，成交日期与价值时点相差1年，该类住宅因使用损耗导致每多使用一年价格下降1%，如果不考虑其他因素，则该可比实例成交价格的房地产状况调整系数为( )。

- A.  $100/101$
- B.  $100/100$
- C.  $100/99$
- D.  $100/98$

【答案】 A

34、距离是衡量房地产区位优势最常见、最简单的指标，其中相对科学的距离指标是( )。

- A. 空间直线距离
- B. 交通线路距离

C. 交通时间距离

D. 经济距离

【答案】 D

35、土地具有（ ），而其他物品，经一定年限或长久的使用之后，不论如何保管，最终均难免损耗。

A. 不可损耗性

B. 不可毁灭性

C. 保值增值性

D. 寿命长久性

【答案】 B

36、超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由（ ）承担。

A. 政府主管部门

B. 估价机构

C. 使用者

D. 注册房地产估价师

【答案】 C

37、关于假设开发法的静态分析法的说法，错误的是（ ）。

A. 开发完成后的房地产价值为价值时点房地产市场状况

- B. 开发完成后的房地产价值是未来开发完成后的房地产价值
- C. 后续开发的必要支出为其未来发生时房地产市场状况下的价值
- D. 需测算后续开发的应得利润

【答案】 C

38、资本化率是（ ）的倒数。

- A. 毛租金乘数
- B. 潜在毛租金乘数
- C. 有效毛收入乘数
- D. 净收益乘数

【答案】 D

39、某商业房地产年净收益在乐观、保守和最可能情况下的估价值分别为 6 万元、4.2 万元和 5.4 万元。若收益期限为 30 年，报酬率为 6%，无法定优先受赔偿款。则该商业房地产的抵押价值为（ ）万元。

- A. 57.81
- B. 71.58
- C. 74.33
- D. 82.59

【答案】 A

40、某宗土地的规划容积率为 3，可兴建 6000m<sup>2</sup> 的商住楼，经评估总地价为 180 万元，该宗土地的单价为（ ）元/m<sup>2</sup>。

- A. 100
- B. 300
- C. 600
- D. 900

【答案】 D

41、某幢写字楼，建筑物重新购建成本为 2000 万元，经济寿命为 50 年，有效年龄为 10 年。其中，门窗等损坏的修复费用为 10 万元；装修的重置成本为 200 万元，平均寿命为 5 年，有效经过年数为 4 年；设备的重置成本为 250 万元，平均寿命为 15 年，有效经过年数为 9 年。假设残值率为零，则该幢写字楼的物质折旧额为（ ）万元。

- A. 400
- B. 628
- C. 656
- D. 700

【答案】 B

42、一般来讲，随着家庭人口规模小型化，住宅价格总的趋势是（ ）。

- A. 上升
- B. 下降
- C. 保持相对稳定
- D. 先上升后下降

【答案】 A

43、马克思的地租理论不包括（ ）。

- A. 级差地租
- B. 剩余地租
- C. 垄断地租
- D. 绝对地租

【答案】 B

44、下列哪项不属于缓则治本

- A. 癆病肺肾阴虚之咳嗽，应滋养肺肾
- B. 气虚自汗，应补气
- C. 新感已愈而转治宿疾
- D. 大出血的病人，应紧急止血

【答案】 D

45、有一房地产，未来第一年净收益为 20 万元，预计此后各年的净收益会在上一年的基础上增加 2 万元，收益期为无限年，该类房地

产资本化率为 10%，则该房地产的收益价格为（ ）万元。

- A. 400
- B. 450
- C. 500
- D. 540

【答案】 A

46、在应用路线价法估价中，设定的标准临街深度宜为路线价区段内各宗临街土地的临街深度的（ ）。

- A. 简单算术平均数
- B. 加权算术平均数
- C. 众数
- D. 中位数

【答案】 C

47、某商品住宅期房建筑面积为 100 平米，尚需 6 个月建成交付使用，类似商品住宅现房的市场价格为 5000 元/平方米，该房每月末净租金收益为 2000 元/套，年折现率为 12%，风险补偿为现房价格的 5%，则该期房目前的 market 价格为（ ）万元。

- A. 46.30
- B. 46.341
- C. 47.50

D. 50.00

【答案】 B

48、城镇街道两侧的商业用地，即使形状相同，面积相等，位置相邻，但由于（ ）不同，价值也会有所不同，而且差异可能很大。

- A. 区域规划
- B. 临街状况
- C. 周围环境
- D. 地形地势

【答案】 B

49、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

50、下列哪项不是暑邪的致病特点

- A. 暑为阳邪，其性炎热
- B. 暑性升散，耗气伤津
- C. 暑多夹湿

D. 暑热易生风动血

【答案】 D

51、现有某待开发项目建筑面积为 3850m<sup>2</sup>，从当前开始开发期为 2 年。根据市场调查分析，该项目建成时可出售 50%，半年后和一年后分别售出其余的 30%和 20%，出售的平均单价为 2850 元/m<sup>2</sup>。若折现率为 15%，则该项目开发完成后的总价值的当前现值为（ ）万元。

A. 766

B. 791

C. 913

D. 1046

【答案】 B

52、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

53、距离是衡量房地产区位优势最常见、最简单的指标，其中相对科学的距离指标是（ ）。

- A. 空间直线距离
- B. 交通线路距离
- C. 交通时间距离
- D. 经济距离

【答案】 D

54、房地产使用权目前主要是（ ）。

- A. 土地占有权
- B. 土地收益权
- C. 土地所有权
- D. 土地使用权

【答案】 D

55、下列情况中会导致房地产价格上升的是（ ）。

- A. 上调贷款利率
- B. 收紧房地产开发贷款
- C. 开征房地产持有环节的税收
- D. 增加土地供应

【答案】 B

56、经济全球化的实质决定了它的发展必然

- A. 有利于所有国家
- B. 有利于发达资本主义国家
- C. 有利于发展中国家
- D. 有利于社会主义国家

【答案】 B

57、某套 200m<sup>2</sup>、单价 4000 元/m<sup>2</sup> 的住宅，要求成交时首付 20 万元，余款在 3 年内分 3 期支付，每期末支付 20 万元。如果折现率为 5%，则该套住宅的实际价格为（ ）万元。

- A. 71.84
- B. 74.47
- C. 75.23
- D. 80.00

【答案】 B

58、汇率因素对房地产价格影响的表现是：本币汇率\_\_\_\_，会导致房地产价格\_\_\_\_。（ ）

- A. 下降；上涨
- B. 下降；不变

- C. 上升；下降
- D. 上升；上涨

【答案】 D

59、甲、乙两宗相邻地块，甲宗地价值为 70 万元，乙宗地价值为 50 万元。合并后的房地产价值为 150 万元。若乙宗地土地权利人购买甲地块，下列最合理要价是（ ）万元。

- A. 70
- B. 80
- C. 90
- D. 100

【答案】 C

60、某宗房地产交易中，买方支付给卖方 29 万元，买卖中涉及的税费均由卖方负担。据悉，该地区房地产买卖中应由卖方和买方缴纳的税费分别为正常负担下的价格的 5%和 3%，则该宗房地产交易的正常负担下的价格为（ ）万元。

- A. 27. 6
- B. 28. 2
- C. 29. 0
- D. 29. 9

【答案】 B

61、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

【答案】 D

62、影响房地产价格的环境因素不包括( )。

- A. 大气环境
- B. 声觉环境
- C. 卫生环境
- D. 治安环境

【答案】 D

63、某估价机构于2003年6月10日20日为某房地产抵债进行了评估，估价时点为2003年6月15日。因估价结果有争议，2003年8月15日进行复估，则复估的估价时点为( )。

- A. 2003年6月15日
- B. 2003年8月15日
- C. 签订估价委托合同之日

D. 估价人员与委托人商定的某日

【答案】 A

64、某年 1 月 30 日购买某房地产的价格为 1000 美元/m<sup>2</sup>，首付款为 20%，余款半年末一次性支付，月利率为 0.6%。当年，该类房地产以美元为基准的价格平均每月比上月上涨 1%，人民币兑美元的汇率 1 月 30 日为 6.59：1，9 月 30 日为 6.46：1。下列关于该房地产价格的说法，不正确的是（ ）。

- A. 该房地产的名义交易价格为人民币 6590 元/m<sup>2</sup>
- B. 该房地产的实际交易价格为人民币 6404 元/m<sup>2</sup>
- C. 该房地产于该年 9 月 30 日的市场价格为 1052 美元/m<sup>2</sup>
- D. 该类房地产在该年 1 月 30 日至 9 月 30 日期间以人民币为基准的价格平均每月比上月上涨幅度大于 1%

【答案】 D

65、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

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/697155060100010000>