

@专属教育

考试复习专用

考试参考习题—系统复习
备考题库训练—习题强化
考前模拟测试—模拟演练
通关宝典梳理—真题体验
技巧提升冲刺—技能技巧

注：文本内容应以实际为准，下载前需仔细预览

@助你一战成名

模拟试题（四）

一、单项选择题

- 1、下列关于房地产估价误差的说法中，不正确的是（ ）。
 - A、所有的评估价值都会有一定程度的误差
 - B、实际中是将评估价值与真实价值进行比较以判断评估价值的误差大小或准确性
 - C、即使都是合格的估价师，也不可能得出完全相同的评估价值
 - D、不能用一般物理量测量的误差标准来要求估价的误差标准
- 2、下面关于征收征用房地产补偿的说法中，错误的是（ ）。
 - A、房地产征用后被损毁，补偿金额应包括使用上的补偿和相当于被征用房地产损毁前后价值之差的补偿
 - B、被征收人选择房屋产权调换的，不需要评估用于产权调换房屋的价值
 - C、被征收人选择房屋产权调换的，市、县级人民政府应该提供用于产权调换的房屋
 - D、房地产征收征用中，需要评估房地产价值和租金
- 3、下列关于估价委托人、估价对象权利人与估价利害关系人的表述中，正确的是（ ）。
 - A、司法拍卖估价中，人民法院是利害关系人
 - B、征收估价中，被征收人是估价委托人
 - C、估价对象权利人一般是估价利害关系人
 - D、估价对象权利人是估价报告使用人
- 4、在估价中选取估价依据应有针对性，主要是根据（ ）来选取。
 - A、估价假设和估价原则
 - B、价值类型和估价结果
 - C、估价程序和估价方法
 - D、估价目的和估价对象
- 5、下列引起某套住宅价格上升的因素中，不属于自然增值因素的是（ ）。
 - A、对住宅本身进行投资改良
 - B、由于人口增长对住宅的需求增加
 - C、房地产使用管制改变引起价格上涨
 - D、政府进行道路、地铁等交通建设引起价格上涨
- 6、下列几种权利的正确的优先顺序是（ ）。
 - A、建筑工程承包人的优先受偿权>抵押权>其他债权
 - B、抵押权>建筑工程承包人的优先受偿权>其他债权
 - C、其他债权>建筑工程承包人的优先受偿权>抵押权
 - D、建筑工程承包人的优先受偿权>其他债权>抵押权
- 7、关于投资价值与市场价值异同点的说法，正确的是（ ）。
 - A、市场价值是客观的价值，而投资价值是建立在主观的、个人因素基础上的价值
 - B、同一估价对象在同一价值时点，市场价值和投资价值都是唯一的
 - C、用收益法评估投资价值和市场价值时，其中的报酬率取值应相同
 - D、用成本法评估投资价值和市场价值时，其中的利息取值可能不同
- 8、采用成本法评估某新建商品房的价值，测算出的建筑物重置单价为3200元/m²，土地重新取得单价为2100元/m²，容积率为2，建筑密度为40%。该商品房的单价为（ ）元/m²。
 - A、3700

B、4040

C、4250

D、5300

9、房地产权利人应在规定的土地用途、容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等条件下对土地加以利用，这主要来源于（ ）的限制。

A、房地产地役权

B、房地产权利及其行使

C、房地产使用管制

D、相邻关系

10、依照《中华人民共和国合同法》，建设工程承包人行使优先权的期限为（ ），自建设工程竣工之日或者建设工程合同约定的竣工之日起计算。

A、1个月

B、3个月

C、6个月

D、1年

11、下列估价中，价值时点应为现在、估价对象应为未来状况的是（ ）。

A、因解决估价结果异议的需要，对原估价结果进行复核估价

B、因保险理赔的需要，对投保房地产的价值损失进行评估

C、因抵押贷款的需要，对作为抵押物的在建工程进行估价

D、因房屋征收补偿的需要，对用于产权调换的期房进行估价

12、谨慎原则主要是评估房地产（ ）时应遵循的原则。

A、抵押价值

B、征收价值

C、现状价值

D、投资价值

13、下列选项中，不属于建立比较基础应进行的工作是（ ）。

A、统一财产范围

B、统一付款方式

C、统一税费负担

D、统一成交日期

14、某可比实例的房地产权属证书记载的套内建筑面积为120平方米，经调查，其成交价格为150万元，另有20平米的房屋天台赠送，该房地产的建筑面积与套内建筑面积的比率为1:0.8，则按建筑面积计算的比较价值是（ ）元/平方米。

A、8571

B、10000

C、13393

D、15625

15、已知某房地产2015年1月的市场价格为12000元/平方米，类似房地产在2014年12月至2015年7月的价格指数分别为：101.1，103.2，99.8，98.7，104.3，101.5，100.7，102.0(均以上个月为100)。则该房地产在2015年6月的价格为（ ）元/平方米。

A、12601.11

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/886120031034010135>