

2024 年《原理方法》试题

一、单选题

1. 同一房屋征收范围内有多个被征收人的征收评估，应遵循的估价原则是（ ）。

- A. 一致性
- B. 一惯性
- C. XX
- D. XX

【正确答案】A

【答案解析】一致性原则是指为了同一估价目的对同一或相关估价项目所涉及的各项同类房地产进行估价时，应采用相同的估价方法或对待方式。

2. 下列不属于数学曲线拟合法的是（ ）。

- A. 直线趋势法
- B. 指数曲线趋势法
- C. 二次抛物线趋势法
- D. 平均增减量法

【正确答案】D

【答案解析】数学曲线拟合法主要有直线趋势法、指数曲线趋势法和二次抛物线趋势法。

3. 下列（ ）不是评估抵押价值。

- A. 初次抵押
- B. 再次抵押
- C. 续贷抵押
- D. 押品处置评估

【正确答案】D

【答案解析】抵押价值可分为初次抵押估价、再次抵押估价、续贷抵押估价。

4. 净收益率的计算公式中，用净收益除以（ ）。

- A. ***
- B. 有效毛收入
- C. 有效毛租金收入
- D. ***

【正确答案】B

【答案解析】净收益与有效毛收入的百分比，称为净收益率。

5. 下列的方法中，（ ）可以用来求取古建筑的重置成本。

- A. 工料测量法
- B. 单位比较法
- C. 分部分项法
- D. 指数调整法

【正确答案】A

【答案解析】工料测量法，用于求取具有历史价值的建筑物的重新购建成本。

二、多选题

1. 最高最佳利用是指（ ）。

- A. 法律上允许
- B. 技术上可行
- C. 财务上可行
- D. 价值最大化
- E. **

【正确答案】ACD

【答案解析】最高最佳利用必须同时满足 4 个条件：①法律上允许；②技术上可能；③财务上可行；④价值最大化。

