

2008年土地估价实务基础密押单项选择题（二）土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/523/2021_2022_2008_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_523072.htm

16. 运用市场比较法评估宗地地价，在选择比较交易案例时，该案例发生的区域与待估宗地所处区域(B)。 A. 只要在同一城市即可 B. 需在同一供需圈内 C. 要相邻 D. 需在同一级行政区内

17. 比较案例成交地价每平方米400元，对应使用权年期为40年，而待估宗地出让年期为30年，该市土地还原率为8%，则修正后待估宗地地价为(B)元/。 A. 300 B. 377.6 C. 420.3 D. 423.7

18. 当地价指数的基期不固定时，若要利用其进行期日修正，应先将其指数调整到(C)后，再进行修正。 A. 环比指数 B. 综合指数 C. 定基指数 D. 条件指数

19. 若情况修正系数协议为0.50，招标为0.73，拍卖为0.9，1996年、1997年、1998年的地价指数分别为1.12、1.15、1.20，某交易案例为1997年协议方式的交易，成交价800元/，如要评估待估土地1998年的拍卖价格，则修正后的交易案例价格为(D)元/。 A. 1029.18 B. 1380.00 C. 1440.00 D. 1502.61

20. 在剩余法的基本公式中“地价 = 开发后的不动产售价 - 开发成本 - 利润 - 利息 - 税金”中，利息是指(B)。 A. 不动产售价的利息 B. 开发成本的利息 C. 贷款利息 D. 场地取得费及开发费的利息

21. 下列情况中，(C)的土地价格不能用剩余法评估。 A. 待开发土地 B. 待整理土地 C. 建筑物已陈旧的房地产 D. 土地具有开发或潜在开发价值的土地

22. 剩余法估价时，各种费用的计息期为(D)。 A. 整个开发期 B. 1/2开发期 C. 销售期 D. 因费用的不同而不同

23. 开发某一不

动产，根据当前房地产市场的租金水平，与其类似的不动产月租金水平为300元 / m²，其中维修费、管理费等为租金的25%，该类不动产的还原率为8%，总建筑面积35000，可出租率为80%，则所开发的不动产的总价可确定为(C)万元。 A . 94500 B . 12600 C . 7875 D . 7000

24 . 某地块的取得费为6万元 / 亩，开发费为1 . 8亿元 / k，其中第一年投入了40%，第二年投入了60%，已知土地投资的回报率为18%，土地增值收益率为20%，一年期贷款利率为10%，则该地块投资利润为(A)元 / 。 A . 48 . 60 B . 51 . 53 C . 53 . 99 D . 54 . 60

25 . 路角地如有陆桥或地下道出入口，则在该路角地单价的基础上以(D)为限进行修正。 A . 加成10% B . 加成20% C . 减成10% D . 减成20%

26 . 宗地为逆三角形土地，则其起迄点分别为(A)。 A . 其顶点与底边中点垂直距离的1 / 2，底边中点深度 B . 临街线，底边中点深度 C . 其顶点与最深处距离的1 / 2，最深处深度 D . 临街线，最深处深度

27 . 对不具备市场流动性的建筑物，其估价的基本原理是用(B)计算的重置价格扣除折旧的方法，评估建筑物价格。 A . 成本逼近法 B . 成本法 C . 剩余法 D . 收益法

28 . 我国地价体系的核心是(D)。 A . 交易底价和标定地价 B . 交易底价和成交价格 C . 交易底价和交易评估价 D . 基准地价和标定地价

29 . 某宗地估价用了4种估价方法，其评估结果为1000元 / m²、1040元 / m²、980元 / m²、1020元 / m²，经分析可确定各自权重为0 . 4、0 . 3、0 . 2、0 . 1，则采用加权平均法确定其评估结果为(B)元 / m²。 A . 980 B . 1010 C . 1020 D . 1040

30 . 凡涉及土地权属、面积、界址等变化的社会经济活动，都必须向国土资源管理部门申请(D)，同时申报土地资产价格或土地交

易价格。 A . 地价审核 B . 土地使用权转移 C . 土地税费增减
D . 土地登记 (百考试题土地估价师站点编辑) 100Test 下载
频道开通 , 各类考试题目直接下载。 详细请访问
www.100test.com