

2002年土地估价师考试土地估价理论与方法试题3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\\_ti2020/524/2021\\_2022\\_2002\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_524684.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/524/2021_2022_2002_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_524684.htm) 38~39题与下述案例有关，认真阅读本案例，选出正确的选项

采用剩余法对某不动产进行评估，根据分析测算，该不动产总价为8000万元，开发商预付总资本为4000万元（不含地价款），销售税费为400万元，假定开发商确定的投资回报率为20%。根据上述条件回答：38

．开发商的利润额为（）万元。 A．1600 B．地价 $\times$ 0.2720 C．地价 $\times$ 0.2800 D．地价 $\times$ 0.2880 39．在不考虑利息因素的情况下，则开发商可支付的最高地价款为（）万元。 A．1267 B．1360 C．2333 D．2800

40．作为地价体系中最关键的参考指标，（）反映的是地产市场的现实。 A．交易底价 B．标定地价 C．成交地价 D．评估价格

41．A市原先下辖B、C两区，D县及E经济技术开发区，于1999年编制基准地价，当时，工作范围包括B、C两区和E经济技术开发区。到2002年，B、C两区的地价变动不大，但由于行政区划调整，D县撤县成立F区，其中，邻近C区的G地区成为A市新的房地产热点，E经济技术开发区由于引进大型项目，地价也迅速上升。因此，A市决定开展基准地价更新工作，此次工作的合理范围可以是（）

。 A．B区、C区、F区、E经济技术开发区 B．B区、C区、E经济技术开发区 C．B区、C区、G地区、E经济技术开发区 D．G地区、E经济技术开发区

42. 宗地估价的一般程序为（） A．确定估价基本事项. 拟订估价作业计划. 收集资料实地踏勘. 分析整理相关资料. 选定方法试算价格. 确定宗地估价结果. 撰写估价报告书 B．收集资料实地踏勘.

拟订估价作业计划. 确定估价基本事项. 分析整理相关资料. 选定方法试算价格. 确定宗地估价结果. 撰写估价报告书 C . 确定估价基本事项. 收集资料实地踏勘. 分析整理相关资料. 拟订估价作业计划. 选定方法试算价格. 确定宗地估价结果. 撰写估价报告书 D . 收集资料实地踏勘. 确定估价基本事项. 拟订估价作业计划. 分析整理相关资料. 选定方法试算价格. 确定宗地估价结果. 撰写估价报告书 43 . 某企业以国家出租方式取得某办公用地使用权, 目前实际支付的年租金为5万元, 租期5年, 租金不调整。如果目前同类用地市场年租金为8万元, 承租土地使用权的还原率为6%, 则承租土地使用权价格为 ( ) 万元。 A . 12.64 B . 15 C . 33.33 D . 50

44 . 一般说来, 钢筋混凝土结构的房屋的残值率等于 ( ) 。 A . 10% B . 2% C . 0 D . 重置成本乘以折旧率

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](http://www.100test.com)