

土地估价师资格考试试卷（二）土地估价基本知识(3) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/84/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_84377.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84377.htm) 51. 采用市场比较法评估宗地地价时，选择的比较案例为协议出让的地块，其价格明显低于市场交易价格，须作情况修正。若协议出让价为300元/平方米，经调查分析，修正系数应为0.4，则经情况修正后的交易案例价格应为\_\_\_\_\_元/平方米。 A. 800 B. 700 C. 750 D. 780 52. 地价指数等于\_\_\_\_\_。 A. 前一年地价/当年地价 B. (报告期地价/基期地价) × 100% C. 报告期地价/基准地价 D. (前一年地价/当年地价) × 100% 53. 成本逼近法与一般不动产估价中所用的成本法的主要差异在于：\_\_\_\_\_。 A. 计算成本的方法不同 B. 计算利税的依据不同 C. 对土地价格的理解不同 D. 土地价格是否已知 54. 成本逼近法的基本公式是：土地价格 = 土地取得费 + \_\_\_\_\_ + 税费 + 利息 + 利润 + 土地所有权收益 + 区位修正值。 A. 青苗补偿费 B. 土地开发费 C. 市政设施配套费 D. 小区建设配套费 55. 新征建设用地的土地增值比率应\_\_\_\_\_确定。 A. 分区域、分级别、分用途 B. 分区域、分级别 C. 分区域 D. 分级别 56. 成本逼近法一般适用于评估\_\_\_\_\_。 A. 建成区内的土地转让价格 B. 建成区内的土地抵押价格 C. 新开发区内商业用地出让价格 D. 新开发区内的工业用地出让价格 57. 成本逼近法的主要缺陷是\_\_\_\_\_。 A. 未能考虑土地效用和市场供求因素的影响 B. 需要用较多的交易实例 C. 只适于评估有收益的土地价格 D. 只适于评估已利用的城镇土地 58. 一村民集体拥有耕地1000亩，农业人

口500人，因修筑国道需征用该村100亩耕地，则应支付安置补助费的人口数为\_\_\_\_\_。 A . 10人 B . 20人 C . 50人 D . 100人

59 . 应用成本逼近法评沽土地价格时，单位面积征地费用应按\_\_\_\_\_。 A . 实际发生费用计算 B . 预算费用计算 C . 区域内平均征地费用计算 D . 上述答案均不对

60 . 新建住宅小区的房地产开发费用一般包括\_\_\_\_\_。 A . 基础设施配套费 B . 住宅的土建费 C . 内外装饰费 D . 设备购置费

61 . 在常用的投资利息计算公式：投资利息总额 = 投资总额 ÷ 2 × 开发月数 × 月利息率中，投资总额之所以要取二分之一，是基于\_\_\_\_\_的假定。 A . 月利息率波动不定 B . 计划开发周期通常长于实际开发周期 C . 投资额在整个开发周期中均匀投入 D . 投资预算通常留用一定的余地

62 . 成本逼近法的基本公式是：土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + \_\_\_\_\_ + 利润 + 土地所有权收益 + 区位修正值。 A . 青苗补偿费 B . 利息 C . 市政设施配套费 D . 小区建设配套费

63 . 在土地价格评估中，计算投资利息应以\_\_\_\_\_为基数。 A . 借贷资金 B . 自有资金 C . 自有资金与借贷资金 D . 实际成本

64 . 成本逼近法中，农地取得费的计算期为\_\_\_\_\_。 A . 整个开发期 B . 1/2开发期 C . 1/4开发期 D . 3/4开发期

65 . 在交易实例不足的情况下评估一幅已建写字楼的土地价格，比较可行的估价方法是：\_\_\_\_\_。 A . 成本法 B . 剩余法 C . 原价法 D . 市场比较法

66 . 剩余法是根据\_\_\_\_\_来推断物业中所含土地价格的一种土地估价方法 A . 物业开发预期总收益与总支出的差额 B . 物业开发的投资额 C . 物业的年租金收入 D . 物业的工程造价

67 . 剩余法可用于\_\_\_\_\_。 A . 土地估价 B . 建筑物估价 C . 学校、医院用地估价 D . 土地和建

筑物估价 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)