

土地估价师考试模拟试题(二) 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_84413.htm 31 . 采用成本逼近法进行

- 地价评估时，其利息率可根据评估期日银行的（ ）确定。
A. 贷款利息率 B. 存款利息率 C. 存贷利率平均值 D. 安全利率
- 33 . 特尔雯权重测定法要求的专家人数一般以（ ）为宜。 A. 10~20 B. 10~30 C. 10~40 D. 15~30
- 34 . 土地价格是土地权利和（ ）的购买价格。 A. 价值 B. 有效需求 C. 使用价值 D. 收益
- 35 . 根据中心地理论，（ ）市场是联系中心地与服务区的最有效理论图式。 A. 三角形 B. 四边形 C. 六边形 D. 同心圆
- 37 . 里地线是指（ ）。 A. 宗地的边界线 B. 标准深度的连线 C. 距街道18米的连线 D. 与街道的平行线
- 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 0.2 720 C . 地价 \times 0.2 800 D. 地价 \times 0.2 880
- 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

45~47题与下述案例有关，认真阅读本案例，选出正确的选项 某工业开发区土地总面积为5平方公里，道路、绿化等基础、公用设施占地1.5平方公里，现已完成“七通一平”开发建设。根据成本逼近法计算，该开

发区单位面积土地的成本价格为400元/平方米。另据调查，该区域土地增值收益率为25%。现拟出让该工业开发区内一宗工业用地Y，出让年限50年，土地面积10000平方米，土地还原率为7%。回答以下问题(计算结果保留到整数位):

45. 若按无限年期计算，该工业开发区平均土地价格为()元/平方米。 A.400 B. 500 C. 650 D. 714

46. 若按无限年期计算，该工业开发区可出让土地的平均单价为()元/平方米。 A. 350 B.500 C.650 D.714

47. Y宗地出让土地的总价为()万元。 A. 500 B.647 C.690 D.714

48. 在市场比较法中，选定的与待估宗地具有替代关系的交易案例宗地称为()。 A. 类似土地 B. 比较宗地 C. 标准宗地 D. 交易宗地

49. 城市市区及近郊区非农业人口在20万~50万的城市划分商服中心的级别数目、最低级中心的建筑面积之和宜分别控制在()的标准。 A. 2~4级，2000~1500平

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