

土地估价师资格土地估价理论与方法题二 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\\_84653.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84653.htm)

二．单项选择题（共100题，题号21~120，每题1分，共100分。每题a.b.c.d四个备选答案，其中只有一个最符合题意，请在答题卡上将所选答案对应的字母涂黑。选错不得分，不倒扣分）

21．根据马克思的地租理论，农业用地的垄断地租是来自（ ）

a. 农业雇佣工人创造的剩余价值  
b. 社会其他部门工人创造的价值  
c. 农业工人利用肥沃土地创造的超额利润  
d. 农业工人利用位置较好的土地创造的超额利润

22．有一房屋，其重置价为80万元，成新度为70%，现用于出租，年租金收入为8万元，年出租总费用为1万元。又知土地还原率为6%，建筑物还原率为8%，则该宗土地的年纯收益为（ ）万元。

a. 59.67  
b. 58.67  
c. 7  
d. 2.52

23．采用剩余法评估地价时，根据待估宗地的最有效利用方式和当地房地产市场现状及未来变化趋势，一般采用（ ）和长期趋势法结合估算开发完成后的不动产价值。

a. 市场比较法  
b. 收益还原法  
c. 成本法  
d. 标准法

24．将标准深度100英尺4等分，每一等份的价值占路线价的比例分别为37.5%，29.5%，20.7%，12.3%的路线法则是（ ）。

a. 慎格尔法则  
b. 苏慕斯法则  
c. 霍夫曼法则  
d. 哈柏法则

25．进行标定地价评估时，首先要（ ）。

a. 确定影响地价的因素  
b. 确定估价方案  
c. 选择估价方法，估算土地价格  
d. 确定宗地估价额

26．某城市四级工业用地基准地价为300元/每平方米，设定的土地开发状况为四通一平（通上水，通下水，通电，通讯和场地平整），若增加供气，供热将使地价分别增加40元/每平方米

，30元/每平方米。若该四级地上某工业区达到通上水，通下水，通电，通讯，通热和场地平整的状况，其基准地价将达到（ ）元/每平方米。 a. 300 b. 340 c. 370 d. 330

27．在评估划拨土地使用权时，要考虑出让土地使用权与划拨土地使用权之间的（ ）对价格的影响。 a. 用途差别 b. 区位差别 c. 权利差别 d. 使用者差别

28．有一宗1000平方米的工业用地，其土地取得费为12万元，土地开发费为20万元，开发期为一年。其中，土地取得费为自有资金投入，土地开发费是向银行贷款所得，贷款年利率为10%，则在成本逼近法中计算的投资利息为（ ）元（利息计算按复利方式，结果保留到整数位）。 a. 32000 b. 21762 c. 12000 d. 9762

29．确定基准地价的原则之一是：以实际数据测算的结果为准，以（ ），修正的结果为辅。 a. 统计 b. 分析 c. 比较 d. 选择

30．某建筑物占地面积3亩，容积率为4，自然耐用年限70年，经济耐用年限60年，已使用15年，残值率为5%，重置价格为2000元/平方米，则该建筑物现值为（ ）万元。 a. 1220 b. 1274 c. 1525 d. 1593

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)