

估价理论与方法模拟题-市场比较法 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__E4_BC_B0_E4_BB_B7_E7_90_86_E8_c51_84694.htm [判断题] 1、采用市场比较法评估某宗住宅用地的使用权价格，所选比较案例宗地的

剩余使用权年期为60年，待估宗地为50年，在其他因素均相同的情况下，则待估宗地的土地价格比比较案例的土地价格

低20%（X）解析：这类小题不值得去计算，因此主要靠对土地使用权年期修正方法的理解来进行判断。由于年期修正系数的公式为 $K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$ ，直观上就能看出，

它不是50年和60年的简单比较，还需要参数 r ，所以不可能直接得出固定结果，因而无需计算就可判断为错。再说算也没法算出来的，缺一个参数嘛。

2、采用市场比较法时，若区域因素中个因子的条件修正系数是在确定因素修正总幅度的基础上进行因子分解后确定的，则应采用因子修订系数加和的方式确定因素修正幅度，进而确定因素条件指数和因素修订系数（V）

3、只要由交易案例资料，市场比较法就可用于不动产的买卖、租赁、抵押等各种交易形式的价格及租金确定（X）来源：www.examda.com

4、在利用市场比较法评估土地价格时，方法应用上要选择同类型的土地交易案例，修正时所考虑的因素也要以影响土地利用效益的因素为主（V）

5、间接比较是以待估土地的状况为基准，把各交易案例与其逐项比较，然后将比较的结果转化为修正价格（X）

6、类似土地是指土地所在区域的区域特征，以及影响地价的因素和条件都与待估土地相同的土地（X）

7、在一定宽度条件下，地块临街深度越深，土地效用越差；地块临街深度

越浅，土地效用越好（ X ） [单项选择题] 1、某城市地价指数为1998年100、1999年110、2000年125、2001年140、2002年180，若该市某宗地1999年1月1日地价为1000元/平方米，那么2002年1月1日的地价为（ C ）元/平方米。 A. 1800 B. 1286 C. 1636 D. 1440 2、甲宗地楼面地价为800元/平方米，建筑容积率3，乙宗地楼面地价为1000元/平方米，建筑容积率5，在其他条件相同情况下，两宗土地的总价相比（ C ） A. 甲等于乙 B. 甲大于乙 C. 甲小于乙 D. 无法判定 3、采用市场比较法进行招标底价评估时，选择的某交易案例为协议方式交易，成交价格1000元/平方米，如果交易方式修正为：协议0.5，招标0.75，拍卖1.0，则修正后的交易案例地价为（ B ）元/平方米。 A. 500 B. 1500 C. 1667 D. 2000 4、采用市场比较法估价时，若比较案例的价格为100元/平方米，其区域条件指数为100，待估土地的区域条件指数相比为105，则经修正后的比较案例价格为（ A ）元/平方米。 A. 1050 B. 100 C. 1040 D. 952 5、采用市场比较法评估求得的土地价格通常称为（ D ） A. 参考价格 B. 交易价格 C. 基准价格 D. 比准价格 6、运用市场比较法评估土地租金时，一般应采用（ B ）进行比较分析。 A. 支付租金 B. 实质租金 C. 每月支付的租金 D. 支付租金和押 [多项选择题] 1、采用市场比较法评估地价时，所选交易案例与待估宗地应具有（ AC ） A. 相关性 B. 一致性 C. 替代性 D. 代表性 2、根据实际比较基准的不同，市场比较法可分为（ BC ） A. 标准比较分析 B. 直接比较分析 C. 案例比较分析 D. 间接比较分析 3、应用市场比较法应具备的条件时（ ABC ）来源：www.examda.com A. 不动产市场发达 B. 交易案例丰富 C. 交易资料可靠 D. 交易类型全面 4、在运用市场比较法时，对多个

比准价格处理，综合确定地价的基本方法有（ ABCD ） A. 简单平均法 B. 加权平均法 C. 取中位数法 D. 取众数法 5、在宗地形状中，最有利于使用的地块形状是（ AD ） A. 矩形 B. 三角形 C. 不规则形状 D. 方形 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