

考试大整理成本逼近法习题及答案 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__E8_80_83_E8_AF_95_E5_A4_A7_E6_c51_84714.htm (一)判断题 1 . 从理论上

来讲，土地价格是提前支付的资本化的地租。() 来源

: www.examda.com 2 . 成本逼近法，就是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。() 3

. 土地的实际开发成本增加，则其价格也一定会上涨。() 4 .

成本逼近法的计算结果一般不能作为最终评估结果，须经过校核和验证，才能用来作为市场交易的价格依据。() 5 . 征地

费用越高，土地的价格也就越高。() 6 . 土地开发周期为两年

时，通常要考虑计算复利。() 7 . 土地取得费及其税费同开发

费用一样，都是在整个开发期内均匀投入。() 8. 土地取得费

和开发费的计息期均为整个开发期。() 9 . 成本逼近法中的投资

包括土地取得费和土地开发费。() 10 . 一般情况下，工业

用地开发利润率要比住宅用地的利润率低。() 11 . 成本逼近

法是以建筑物或建筑改良物重新建造的费用，经减折旧后求得建筑物价格，然后加上土地价格，从而得到不动产价格

。() 12 . 成本逼近法一般适用于新开发土地的估价，对工业

用地、商业及住宅用地也同样适用。() 13 . 征用耕地的补偿

费为该耕地被征用前3年平均产值的4~6倍。() 来源

: www.examda.com 14 . 成本逼近法中利润、利息计算的基数

包括土地取得费和土地开发费，而不包括在土地取得土地开

发过程中所必须支付的有关税收和费用。() 15 . 当待估宗地

为出让土地时，成本逼近法中应进行法定最高年期修正。()

16. 成本逼近法中宗地成熟度修正是指对待估宗地红线内外开发程度的修正。() 17. 成本逼近法评估地价时往往采取以待估宗地的土地取得费与开发费作为评估依据。() 18. 若某地土地取得费为5万元/亩，开发费用也为5万元/亩，平均开发周期为1年，当地1年期贷款利率为10%，则用成本逼近法计算地价时，各项费用的利息之和为0.744万元/亩。() 19. 土地开发费是指与土地相关的投入费用。() 20. 采用成本逼近法评估地价时，所采用的开发费用等应为与待估地块相邻地块的剥发费用。() 21. 已知某地区的土地取得费为每亩6万元，开发费用为每亩5万元，平均开发期为2年，贷款年利率为8%，投资回报率为10%，土地收益增值率为6%，则采用成本逼近法估价，可得出地价为14.77万元/亩。() 22. 对不具有市场流动性的建筑物估价，应以重建成本为基础，采用对照法、残余法、比较法等评估出建筑价格。() 23. 在成本逼近法中，各项成本都是一种实际发生的成本。()

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