

2002年土地估价师考试-土地估价理论与方法试题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_2002_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_84750.htm

- 33．特尔斐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
- 36．下面（ ）图可以反映土地还原率 R_1 ，建筑物还原率 R_2 ，综合还原率 R_3 三者之间的大小关系。
- 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 $\times 0.2720$ C．地价 $\times 0.2800$ D. 地价 $\times 0.2880$
- 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 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