

1998年土地估价师考试-土地估价理论与方法试题4 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_1998_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_84762.htm

11. 若土地年纯收益不变，土地还原率不变且大于零，则无限年期土地使用权的价格计算公式为（B）。
A. $P = a / r [1 - 1 / (1 + r)^n]$ B. $P = a / r$ C. $P = a / (r \pm s)$ D. $P = a / r \pm b / r^2$
12. 从理论上讲，收益还原法中采用的还原率应等于与获取纯收益具有同等风险的（A）的获利率。
A. 资本 B. 土地 C. 项目 D. 房屋
13. 采用市场比较法评估求得的土地价格，称之为（D）
A. 积算价格 B. 参考价格 C. 交易价格 D. 比准价格
14. 某地块1995年11月28日的地价为2000元/平方米，1995年11月28日至1998年11月28日的地价指数上涨15%（其他情况不变），则该地块1998年11月28日的土地价格为（D）元/平方米。
A. 2600 B. 23000 C. 2900 D. 2300
15. 下列哪项不能列入土地取得费（D）。
A. 征地费 B. 拆迁费 C. 劳动力安置费 D. 土地平整费
16. 剩余法不适用于评估（B）。
A. 具有潜在开发价值的土地价格 B. 不具有潜在开发价值的土地价格 C. 现有新旧房地产中的土地价格 D. 地上有写字楼的土地价格
17. 采用剩余法估价时，调查土地区位条件和利用状况的主要目的是（D）。
A. 计算建筑密度 B. 估算土地开发费用 C. 估算建筑成本 D. 确定土地最佳利用方式
18. 评估对象土地上的（A）受政府规划的限制。
A. 建筑高度 B. 建造成本 C. 建筑物装修档次 D. 物业管理方式
19. 应用成本逼近法进行土地估价，计算土地取得费的利息，是以整个取得费为基础，计算期为（C）开发期。
A. 1/4 B. 1/2 C. 整个 D. 一年
20. 在成本逼近法中计算利润时（C）。
A. 利息为

计算利润的基数 B. 利息的 $1/2$ 为计算利润的基数 C. 利息不作为计算利润的基数 D. 以上都不对

2 1. 路线价估价法认为，土地价格的高低，随其临街深度的增加而（B）。 A. 递增 B. 递减 C. 不变 D. 上升

2 2. 某一排放污染物的工厂建在一居住区旁边，引起该居住区内的住宅价值降低，此情况在建筑物折旧里属（C）。 A. 物理折旧 B. 功能折旧 C. 经济折旧 D. 物质折旧

2 3. 标准深度通常是路线价区段内临街各宗土地深度的（C）。 A. 平均数 B. 中位数 C. 众数 D. 总和

2 4. 根据目前的人工和材料价格，使用和原建筑物一样的材料，标准，设计和工艺，建造与原建筑物完全相同的新建筑物所需的成本，称之为（B）。 A. 重置成本 B. 重建成本 C. 建造成本 D. 建筑造价

2 5. 计算建筑物折旧额时，按使用建筑物而产生的磨损以及风吹日晒的侵蚀和自然灾害造成的损坏来计算折旧，称为（A）。 A. 物理折旧 B. 功能折旧 C. 经济折旧 D. 成新折旧

1998年土地估价师考试-土地估价理论与方法
试题5 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