

全国土地估价师考试试卷之土地估价知识(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__E5_85_A8_E5_9B_BD_E5_9C_9F_E5_c51_84890.htm 49. 运用市场比较法评估地价时，一般认为，在一次评估中，具有替代性的比较交易实例最少不能少于_____个。 A. 10 B. 5 C. 3 D. 2

50. 运用市场比较法评估地价时，选择能起到示范及比较标准作用的地块称之为_____。 A. 比较宗地 B. 标准宗地 C. 均质区域 D. 勘估宗地

51. 采用市场比较法评估宗地地价时，选择的比较案例为协议出让的地块，其价格明显低于市场交易价格，须作情况修正。若协议出让价为300元/平方米，经调查分析，修正系数应为0.4，则经情况修正后的交易案例价格应为_____元/平方米。 A. 800 B. 700 C. 750 D. 780

52. 地价指数等于_____。 A. 前一年地价/当年地价 B. (报告期地价/基期地价) × 100% C. 报告期地价/基准地价 D. (前一年地价/当年地价) × 100%

53. 成本逼近法与一般不动产估价中所用的成本法的主要差异在于：_____。 A. 计算成本的方法不同 B. 计算利税的依据不同 C. 对土地价格的理解不同 D. 土地价格是否已知

54. 成本逼近法的基本公式是：土地价格 = 土地取得费 + _____ + 税费 + 利息 + 利润 + 土地所有权收益 + 区位修正值。 A. 青苗补偿费 B. 土地开发费 C. 市政设施配套费 D. 小区建设配套费

55. 新征建设用地的土地增值比率应_____确定。 A. 分区域、分级别、分用途 B. 分区域、分级别 C. 分区域 D. 分级别

56. 成本逼近法一般适用于评估_____。 A. 建成区内的土地转让价格 B. 建成区内的土地抵押价格 C. 新开发区内商

业用地出让价格 D . 新开发区内的工业用地出让价格 57 . 成本逼近法的主要缺陷是_____。 A . 未能考虑土地效用和市场供求因素的影响 B . 需要用较多的交易实例 C . 只适于评估有收益的土地价格 D . 只适于评估已利用的城镇土地 58 . 一村民集体拥有耕地1000亩，农业人口500人，因修筑国道需征用该村100亩耕地，则应支付安置补助费的人口数为_____。 A . 10人 B . 20人 C . 50人 D . 100人 59 . 应用成本逼近法评估土地价格时，单位面积征地费用应按_____。 A . 实际发生费用计算 B . 预算费用计算 C . 区域内平均征地费用计算 D . 上述答案均不对 60 . 新建住宅小区的房地产开发费用一般包括_____。 A . 基础设施配套费 B . 住宅的土建费 C . 内外装饰费 D . 设备购置费 61 . 在常用的投资利息计算公式： $投资利息总额 = 投资总额 \div 2 \times 开发月数 \times 月利息率$ 中，投资总额之所以要取二分之一，是基于_____的假定。 A . 月利息率波动不定 B . 计划开发周期通常长于实际开发周期 C . 投资额在整个开发周期中均匀投入 D . 投资预算通常留用一定的余地 62 . 成本逼近法的基本公式是： $土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + ______ + 利润 + 土地所有权收益 + 区位修正值$ 。 A . 青苗补偿费 B . 利息 C . 市政设施配套费 D . 小区建设配套费 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