

1994年全国土地估价师考试试卷(2)土地估价基本知识2 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_1994_E5_B9_B4_E5_85_A8_c51_84980.htm

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. 应用成本逼近法评沽土地价格时，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： $\text{投资利息总额} = \text{投资总额} \div 2 \times \text{开发月数} \times \text{月利息率}$ 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： $\text{土地价格} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{_____} + \text{利润} + \text{土地所有权收益} + \text{区位修正值}$ 。
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

63. 在土地价格评估中，计算投资利息应以_____为基数。
A. 借贷资金 B. 自有资金 C. 自有资金与借贷资金 D. 实际成本

64. 成本逼近法中，农地取得费的计算期为_____。
A. 整个开发期 B. 1/2开发期 C. 1/4开发期 D. 3/4开发期

65. 在交易实例不足的情况下评估一幅已建写字楼的土地价格，比较可行的估价方法是：_____。
A. 成本法 B. 剩余法 C. 原价法 D. 市场比较法

66. 剩余法是根据_____来推断物业中所含土地价格的一种土地估价方法
A. 物业开发预期总收益与总支出的差额 B. 物业开发的投资额 C. 物业的年租金收入 D. 物业的工程造价

67. 剩余法可用于_____。
A. 土地估价 B. 建筑物估价 C. 学校、医院用地估价 D. 土地和建筑物估价

68. 剩余法不适用于评估

_____。 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 . 有商业建设的土地价格 D . 无商业建筑的
土地价格 69 . 评估待开发生地价格 , 可以采用剩余法按下列计算公式求取 : 生地价格 = _____ - 土地开发费 - 利息 - 税金 - 利润。 A . 物业开发总价值 B . 房地价格 C . 熟地价格 D . 房地总收益 70 . 采用剩余法评估土地价格时 , 各种费用的计息期_____。 A . 均为整个开发期 B . 均为二分之一开发期 C . 均为两年 D . 不完全相同 71 . 在剩余法的基本公式"地价 = 开发后的不动产售价 - 开发成本 - 利润 - 利息 - 税金"中 , 利息是指_____。 A . 开发费的利息 B . 购在成本的利息 C . 贷款资金的利息 D . 场地取得费及开发费用的利息 72 . 剩余法估价时 , 调查待估地块区位条件的主要目的是_____。 A . 确定土地最佳利用的方式 B . 估算土地开发费用 C . 估算物业销售费用 D . 估算物业建筑费用 73 . 某物业用地面积1000平方米 , 建筑物10层 , 1 - 3层每层建筑面积6000平方米 , 4 - 10层每层建筑面积4000平方米 , 则建筑容积率为_____。 A . 1.8 B . 2.8 C . 4.6 D . 0.6 74 . 某物业用地面积1000平方米 , 建筑物地上10层、地下2层。地上1 - 3层每层建筑面积6000平方米 , 4 - 10层每层建筑面积4000平方米 , 则土地覆盖率为_____。 A . 40% B . 60% C . 100% D . 无法判断 75 . 根据路线价的基本原理 , 特定街道上使用价值相近的各宗土地价格随其_____。 A . 用途的改变而升降 B . 土地开发成本的高低而升降 C . 经营管理水平的好坏而升降 D . 与临街线距离的增大而降低 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