

一、单项选择题(30题, 题号1 - 30, 共15分。每题有A、B、C、D四个备选项, 其中只有一种最符合题意, 请选择并将答题卡相似题号对应的字母涂黑。评分阐明: 每题0.5分, 选错不得分, 不倒扣分)

1. 估价机构接受委托对某项目用地转让价格进行评估。在完毕现场勘查后, 估价人员应开展的工作为()。

- A. 规定委托方提供待估宗地国有土地使用权证, 明确估价对象位置、宗地号等状况
- B. 选择合适的估价措施进行初步地价测算
- C. 与委托方商讨确定土地估价基准日, 准备撰写估价汇报
- D. 就转让价格预期征求委托方意见, 选择合适的估价措施进行地价测算

2. 为了对某宗商业用地进行估价, 估价人员对宗地附近区域商业用房出租、买卖等市场交易状况进行了实地调查。按运用商业用地估价措施的规定, 下列不需要进行交易状况修正的是()。

- A. 承租首层商业用房时附带承租建筑夹层, 租赁协议约定租金优惠15%
- B. 出租房屋的物业管理费1.2元/平方米, 由承租人自行向物业企业缴纳
- C. 买卖协议约定在房产过户时由买方按成交价的3%和1%分别缴纳契税和土地增值税
- D. 买卖协议约定在房产过户时由卖方按成交价的5.5%和1.0%分别缴纳营业税及附加和土地增值税

3. 在土地估价过程中, 规范的国有土地使用证是重要的根据。下列选项中, 属于国有土地使用证中规范信息的是()。

- A. “城镇住宅用地”, “50年”

B. “综合用地”，“东至胜利路、南至东林化工厂住宅区、西至红星粮油企业、北至望江路”

C. “49680.53平方米”，“宗地界址点坐标 J001 -J018”

D. “新源路209号”，“建筑限高30米，建筑距道路红线5-8米”

4. 某土地估价师拟撰写一份住宅用地抵押估价汇报，在搜集所需资料后进行归类分析，属于区域原因阐明的内容是()。

A. 宗地红线内土地开发到达“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整）

B. 受人民币贷款基准利率上调等原因的综合影响，在宗地所在区域拥有在建楼盘的两个房地产上市企业一季度业绩公告利润下降5%

C. 在宗地所在城区国土资源分局、房屋产权登记中心搜集到的房地产抵押登记有关规定

D. 根据都市规划，该宗地所在区域将建成一种兼容居住、行政办公等功能的现代物流园区

5. 在行业检查中，检查组到某估价机构就某评估项目实地检查，发既有下列行为，其中符合规定的是()。

A. 受办公场地限制等原因，以电子文献的形式对土地估价汇报进行归档

B. 在两个月内分别以企业改制、抵押贷款为目的对同一宗地进行评估，第二次现场勘察时未拍摄照片

C. 在估价基准日基准地价更新成果尚未公布但已经验收通过，在估价作业期间内新的基准地价正式公布后，估价采用了新的基准地价成果作为根据

D. 出具汇报时项目重要负责估价师甲某出差，委托另一位估价师代签字

6. 某单位在其使用的划拨土地上建成办公楼并出租, 尚未办理房产登记手续, 现该单位为进行内部资产清算, 委托土地估价机构进行了地价评估, 估价师在估价汇报中进行了下列描述, 其中对的是 ()。

A. 为委托方理解估价对象房地产正常市场价值提供价格参照根据

B. 设定评估成果为估价对象在产权无瑕疵条件下的完全产权价值

C. 评估时部分参数采用估价对象的实际数据

D. 该地公布的基准地价基准日为 2006 年 1 月 1 日, 估价基准日为 2007 年 12 月 16 日, 采用基准地价系数修正法时需进行期日修正

7. 2023 年 3 月, 甲企业拟对其位于某开发区内一宗已出让工业用地厂房及配套建筑进行改建、加建, 建设完毕后宗地建筑密度和容积率指标将分别由 40%、0.9 提高为 45%、1.2。土地估价师在为甲企业提供地价综合征询服务时应做出的对的判断是 ()。

A. 按规定办理规划建设条件变更审批手续, 方案获得同意并经国土部门立案后, 补缴因建筑面积增长形成的土地差价

B. 按规定办理规划建设条件变更审批手续, 方案同意后与国土部门重新签订建设用地使用权出让协议或补充协议, 但不需要为建筑面积增长补缴土地差价

C. 改建、加建后增长的建筑面积应补缴土地差价 = 容积率 1.2 条件下的市场价格 - 容积率 0.9 条件下的市场价格

D. 改建、加建后增长的建筑面积应补缴土地差价 = 容积率 1.2 条件下的市场价格 - 容积率 0.9 条件下的原出让价格

8. 乡 (镇)、村集体企业的建设用地使用权可以设定抵押的条件是 ()。

A. 补交土地出让金 B. 与地上的厂房等建筑物共同抵押

C. 以土地所有权抵押 D. 变化土地所有权性质

9. 根据《城镇土地估价规程》，毛地价与生地价的区别在于()。

A. 与否完毕基础设施建设 B. 土地使用权性质不一样

C. 土地交易市场条件不一样 D. 土地使用同意手续不一样

10. 农用地分等的技术路线是，根据全国统一制定的()，以指定作物的光温(气候)生产潜力指数,通过对土地自然质量、土地运用水平、土地经济水平逐层订正,综合评估农用地等别。 A. 分等单元 B. 原则耕作制度 C. 基准作物 D. 原则样地

11. 根据《农用地定级规程》，县级原则样地的设置，考虑在技术与管理水平处在平均状况时，从大宗作物产量水平()的一类土地中选用。

A. 最差 B. 最低 C. 居中 D. 最高

12. 土地承包经营权人依法对其承包经营的耕地、林地、草地等享有占有、使用和收益的权利。根据《农村土地承包法》规定，不一样类型农用地的承包经营权期限最长的为()年。

A. 30 B. 40 C. 50 D. 70

13. 在其他条件不变的前提下,建设一条工业专用铁路线对居住区的土地价格和仓储或工业用地价格也许会产生变化,下列判断最合理的是()。

A. 居住区地价上升,仓储、工业用地地价下降

B. 居住区地价上升,仓储、工业用地地价上升

C. 居住区地价下降,仓储、工业用地地价一定上升

D. 居住区地价下降, 仓储、工业用地地价持平或者上升

14. 甲企业拟将土地使用权作价与乙企业成立股份有限公司, 委托土地估价机构对其已出让在建办公楼用地价格进行评估。按照委托方的估价目的, 经分析所搜集到的资料, 估价师在评估地价过程中采用的建筑面积指标应选择()。

A. 出让协议约定的建筑面积 B. 在建工程实际的建筑面积

C. 建筑施工图标识的建筑面积 D. 房产测绘的建筑面积

15. 通过充足的市场调查和分析测算, 估价师在为某企业提供的房地产投资综合征询汇报中, 列出在估价基准日某地块在三种用途下的土地评估价格分别为: 住宅用途 10000 万元、商业用途 7500 万元、办公用途 7250 万元。对此, 下列分析合理的是()。

A. 该地块的最佳土地用途为住宅

B. 出现住宅用地地价与商业、办公倒挂现象, 估价成果错误

C. 按估价期日的市场供求状况, 作为住宅用地价格最高

D. 投资征询估价应以当地基准地价为重要根据以减少政策风险

16. 某工厂甲将其通过划拨方式获得的工业用地上的厂房出租给乙企业。承租后, 乙将厂房重新改造装修为饭店和娱乐城经营, 并于次年经甲同意在原建筑上加建了第二层。现因市政建设需要, 需征收该厂房用地并进行房屋拆迁, 则下列赔偿价格评估方案对的是()。

A. 赔偿价格=工业用途评估地价-甲所有划拨土地权益+原单层厂房建筑物价格

B. 赔偿价格=工业用途评估地价-土地使用权出让金+原单层厂房建筑物价格

C. 赔偿价格=商业用途评估地价-土地使用权出让金+现两层厂房建筑物价格

D. 赔偿价格=商业用途评估地价-甲所有划拨土地权益+现两层厂房建筑物价格

17. 下列有关农用地分等的说法中对的的是()。

- A. 基准作物指小麦、玉米、水稻三种重要粮食作物中的一种,是理论原则粮的折算基准
- B. 在实际操作上,农用地分等是在国家、省、县三个层次上展开的,县级分等成果要在本县域范围内可比,省级协调汇总成果要在全中国范围内可比
- C. 农用地分等中所称的农用地是指直接用于农业生产的土地,包括自然保护区和土地运用总体规划中划定的林地、牧草地及其他农用地
- D. 土壤质量越好,自然质量等指数、自然等别越高

18. 下述有关农用地基准地价评估的说法不对的是()。

- A. 农用地基准地价评估重要技术线路有样点地价平均法、定级指数模型法、基准地块评估法
- B. 农用地效益资料中的价格指数均以元为单位,面积指标均以平方米为单位
- C. 农用地基准地价评估的资料包括土地定级工作汇报和技术汇报、农用地征收的赔偿原则文献等
- D. 一般农用地基准地价评估范围包括县(市)行政区内既有农用地和所有未运用地

19. 经同意,某单位将征收甲乡镇 30 公顷的农用地。经估价人员调查,得知该乡镇人均农用地面积 1.2 亩,其中人均耕地面积 0.8 亩,政府制定的该镇人均社会保障价格为 2 万元/人,则该单位需支付的社会保障总价为()万元。

- A. 450 B. 600 C. 750 D. 1125

20. 土地估价师在运用市场比较法评估宗地市场公开价格时,可以选择()作为案例。

- A. 工业用地最低限价 B. 拍卖出让底价 C. 招标出让成交价格 D. 土地评估价格

21. 土地估价师在确定宗地地价评估成果时, 完全听从委托方的规定, 这样的行为违反了土地估价的()。

- A. 替代原则 B. 最有效运用原则 C. 公开、公平原则 D. 独立性原则

22. 对于评估已建设完毕的一般住宅小区居住用地, 土地估价师不适宜选用的估价措施是()

- A. 基准地价系数修正法 B. 成本逼近法

- C. 收益还原法 D. 剩余法

23. 土地估价师运用剩余法估价过程中, 在估算不动产总价时, 对的的措施是()。

- A. 根据委托方提供的数据

- B. 根据销售广告中的报价

- C. 选择三个市场案例经市场比较法修对的定

- D. 采用申请销售许可证时立案的售价

24. 土地估价师在为某投资商评估一块宗地的开发投资价值时, 发现委托方提供的规划数据尚未得到都市规划部门的正式同意, 如在土地估价汇报中采用委托方提供的规划数据, 需要在土地估价汇报中的()部分予以阐明。

- A. 估价根据 B. 估价措施

- C. 估价成果 D. 需要特殊阐明的事项

25. 在采用市场交易资料评估基准地价的过程中, 需要对样点数据进行检查。对此, 如下观点对的是()。

- A. 均值、方差法和 f 检查法是对样点数据进行一致性检查的基本措施

B. 对不一样交易方式计算的样点地价, 可以不进行同一性检查

C. 基准地价确定期, 规定样点总体呈正态或正偏态分布

D. 在进行样点总体一致性检查时, 需要结合样点数据总体分布类型选择对应的检查措施

26. 某都市公布的基准地价更新成果中规定了二级土地分类的地价修正措施, 其中规定“办公(写字楼)用地按住宅用地基准地价的125%计价, 体育及文体设施用地按住宅用地的70%计价”。对此规定, 如下判断不对的是 ()。

A. 办公(写字楼)用地价格高于住宅地价水平

B. 体育、文体设施用地属于应划拨使用的公益设施用地, 制定定价原则无实质意义

C. 制定二级土地分类地价修正措施可增进土地有偿使用制度的实行

D. 基准地价评估可不局限于商业、住宅、工业三种基本用途

27. 制定征地区片综合地价的范围是指在城镇行政区土地运用总体规划确定的()。

A. 基本农田保护区 B. 建设用地范围内

C. 建成范围内 D. 农用地范围

28. 根据国土资源部35号令规定, 考取土地估价师资格证书并进入土地估价机构从事土地估价业务, 应当通过不少于()年的专业实践, 并进行执业登记。通过执业登记的土地估价师方能在土地估价汇报上签字, 承担法律责任。

A. 1 B. 2 C. 3 D. 4

29. 土地估价师以恶意压价等不合法竞争手段争揽业务, 违反了()。

A. 《土地估价师资格考试管理措施》

- B. 《中国土地估价师协会章程》
- C. 《注册土地估价师自律守则》
- D. 《土地估价师实践考核与执业登记措施(试行)》

30. 根据《城镇土地估价规程》的规定,中等都市基准地价评估的工作底图的比例尺为()。

- A. 1: 5 0 0 - 1: 1 0 0 0 B. 1: 1 0 0 0 - 1: 5 0 0 0
- C. 1: 5 0 0 0 - 1: 1 0 0 0 0 D. 1: 1 0 0 0 0 - 1: 5 0 0 0 0

二、多选题【20题,题号31—50,共30分。每题有A、B、C、D、E五个备选项,其中至少有两个符合题意,请选择并将答题卡相似题号对应的字母涂黑。评分阐明:每题1.5分,多选、有错误选项的不得分,不倒扣分;少选但均为对的选项的每项得0.35分)】

31. 下列土地分等定级与估价的技术原则中, () 属于国标。

- A. 《城镇土地估价规程》
- B. 《农用地分等规程》
- C. 《城镇土地分等定级规程》
- D. 《农用地估价规程》
- E. 《农用地定级规程》

32. 土地估价项目委托协议的内容一般包括()。

- A. 估价措施选择 B. 估价服务费及支付方式
- C. 估价程序 D. 估价对象 E. 估价目的

33. 根据土地估价汇报规范格式的规定,土地权利状况描述中要对估价对象的()等权利状况进行描述。

A. 使用权 B. 收益权 C. 所有权 D. 处置权

E. 他项权利

34. 在土地估价过程中, 估价措施选择应考虑估价对象土地用途的状况。除原则厂房用地外, 工业用地估价可选用()、成本逼近法等估价措施。

A. 剩余法 B. 市场比较法

C. 评分估价法 D. 基准地价系数修正法

E. 路线价估价法

35. 某土地估价机构接受法院委托, 为确定某在建工程项目用地拍卖底价进行评估。该在建工程建筑主体框架于八年前完毕施工并封顶, 但未进行主体建筑外部装修、机器设备安装和附属用房建设。在评估组织和有关事项处理中, 下列做法() 不对的。

A. 因业务繁忙, 土地估价机构只安排一名估价师甲某进行现场勘察并填写《土地现场勘察表》

B. 土地估价汇报完毕后, 因甲某生病住院, 土地估价汇报由乙某撰写并以其名义独立签订

C. 估价时, 土地面积根据原划拨土地使用权证书确定, 建筑面积指标等根据《建设工程规划许可证》等资料确定

D. 因土地使用权出让手续未办理, 土地估价时以不低于评估价格的 30% 为原则, 由估价师按经验判断确定并扣除土地使用权出让金

E. 建筑工程未作质量鉴定, 估价师在估价汇报假设条件中假设“建筑物既有质量状况基本良好, 不必进行特殊处理”

36. 某工业仓储用地地处都市远郊,南临省道,所在区域无市政供水管网,供水来自企业自建水井,雨水散排到墙外荒地里,供电由企业自行投资,接自5千米外某变电站,既有一部 ,自有锅炉,可提供热力,无燃气。现场勘察记录不精确的是()。

- A. 宗地红线外“三通”(通路、通讯、通水)
- B. 宗地红线外“两通”(通路、通讯)
- C. 宗地红线外“四通”(通路、通讯、通水、排水)
- D. 宗地红线内“三通”(通路、通讯、通电)
- E. 宗地红线内场地平整

37. 土地估价师采用收益还原法对某综合大厦用地价格进行评估,该大厦一至四层为委托方自用的商业经营用房,五至十层作为办公用途对外出租。估价作业时,除进行前期现场勘察、检核土地与房屋权属资料等工作外,还应搜集的资料包括()。

- A. 企业自身商业用房经营收益、成本支出等资料
- B. 土地开发过程中的成本费用、利息、利润及增值收益资料
- C. 过去一年内该大厦土地使用权人某股份企业的股权变化状况
- D. 各经营期的房屋出租应交税金
- E. 各经营期的经营管理费、经营维修费、房屋年折旧费、房屋年保险费

38. 某大型国有企业因改制上市的需要,委托甲土地评估企业对波及的多宗划拨土地进行评估,为土地资产处置(拟采用作价出资方式)提供参照根据。对此,如下观点对的是()。

- A. 甲企业具有省土地估价师协会核发的省内范围执业资格,可承接该业务

- B. 估价作业时应评估的土地价格为作价出资土地使用权价格
- C. 估价作业时应评估的土地价格为划拨土地使用权价格
- D. 土地估价成果应为正常市场价格评估值扣除土地出让金后的余额
- E. 土地价格定义时土地使用年限可设定为法定最高出让年限

39. 有关工业用地价格评估, 如下观点对的是()。

- A. 矿区用地价格评估, 宗地外开发程度依政府投资实际配套状况设定
- B. 当同一区域内估价对象宗地较多, 且条件类似的比较案例较少, 可选择相似的比较案例

比较修正所有待估宗地的价格

- C. 某企业享有价格优惠政策获得一宗土地, 估价时土地获得费取实际成交优惠价
- D. 某企业获得一宗土地后投入大量资金用于清除原遗留的化学有毒物质, 该费用在估价

时计入土地开发费

- E. 高新技术企业用地的土地增值收益较一般工业用地高

40. 在城镇土地分等中, 下列分等对象的因子评价指标与其土地质量之间存在正有关关系的因子有()。

- A. 人口密度 B. 城镇对外辐射能力
- C. 区域农业人口人均耕地 D. 区域固定资产投资强度
- E. 区域国内生产总值

41. 农用地分等定级单元划分措施有()。

- A. 样地法 B. 叠置法 C. 原因法 D. 多边形法 E. 地块法

42. 土地定级估价的成果资料重要包括()。

A. 土地等别图 B. 土地级别图

C. 样点分布图 D. 监测点分布图 E. 地价指数表

43. 农用地定级单元划分应遵照的原则重要包括()。

A. 单元之间的土地特性差异明显, 不一样地貌类型的土地不划为同一单元

B. 单元边界应跨越地块边界

C. 山脉走向两侧水热分派有明显差异的不划为同一单元

D. 地下水、土壤条件、盐碱度等定级原因指标有明显差异的不划为同一单元

E. 单元边界可以采用河流、道路、堤坝等线状地物

44. 有关农用地基准地价评估措施, 下列说法不对的是()。

A. 样点地价平均法中, 对样点地价的修正重要包括年期、期日修正以及交易状况、开发程度和权利修正

B. 同一土地级别、同一交易方式的样点地价不用进行样点同一性检查

C. 基准地块评估法划分均质区域, 采用线性回归模型检查

D. 定级指数模型法需要建立定级指数与地价关系模型, 并运用模型评估级别基准地价

E. 采用基准地块评估法时, 首先应广泛搜集农用地的自然条件、社会经济条件、市场交易资料以及历史地价资料等

45. 某土地估价机构在开展土地估价业务时, 下列行为中()是错误的。

A. 接受土地储备中心委托, 为确定招标出让底价对河西区 A、13、C 组团地价评估, 同步接受该市某房地产企业委托评估 A 组团土地投标价格

B. 与某银行签订长期合作协议, 承诺按低于市场评估收费的 50% 提供评估服务

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/946010111103010051>