

土地估价师：《土地估价理论与方法》题集土地估价师考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/524/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_524696.htm 一、判断题(共10题

，题号1~10，请判断各题说法正确或错误，并将答题卡相同题号对应的符号涂黑，正确涂“ ”，错误涂“x”。每题1分，共10。判断错误每题倒扣1分，最多扣至判断题总分为0)

1.土地包括地下层、地表层以及地上空间。() 出处：(07大纲第一部分-土地概念)(04土地管理基础书——1章P1) 解析：

土地是地球表面具有固定位置的空间客体，具有立体的垂直剖面，它向上、向下的范围是现今人们利用土地的技术所能达到的范围。 2.土地估价对象除地上空间、地表层、地下层外，还可以包括地上建筑物及其他附着物和相关权利等。(

) 出处：(07大纲第十二部分-地上附着物及其它财产评估)

解析：在土地所有权或者使用权发生转移的过程中，例如土地征收、拆迁等，需要对土地附着物进行评估。所以土地土地估价对象除地上空间、地表层、地下层外，还可以包括地上建筑物及其他附着物和相关权利等。 3.采用成本逼近法评估地价时，由于税费是一种必须的支出，并不参与利润产出，所以成本计算时不计算利息。(x) 出处：(07大纲第四部分，土地估价方法)(04土地估价理论方法8章成本逼近法

—P267) 解析：在成本逼近法中，投资包括土地取得费、土地开发费和有关税费。对土地评估时，投资者贷款，需要向银行偿还贷款利息，利息应计入成本.投资者利用自有资金投入，等于将自己的银行存款取出，损失了利息，从这种意义上看，也属投入，也应计入成本。 4.由于空间的状态最能反映

土地的利用程度，所以采用剩余法估价中，确定土地最佳开发利用方式时，最重要的是选择最佳建筑容积率。(×) 出处：(07大纲第四部分，土地估价方法)(04土地估价理论方法7章剩余法—P245) 解析：根据调查的土地条件、土地市场条件等，在政府规划及管理限制所允许的范围内，确定地块的最佳利用方式，它包括确定用途、建筑容积率、土地覆盖率、建筑高度、建筑装修档次等。在选择最佳的开发利用方式中，最重要的是要选择最佳的土地用途。土地用途的选择，要考虑到土地位置的可接受性及这种用途的现实社会需要程度和未来发展趋势，即要分析当地市场的接受能力，究竟市场在项目建成这段时间里最需要什么样的房地产。

5.新古典主义经济学家关于地租本质含义的阐述主要基于对边际产品价格与生产要素价格的比较。() 出处：(07大纲第三部分-地价理论)(讲义第三讲地租理论) 解析：对地租的概念，新古典主义将生产过程视为多种变量不断变化的过程，通过边际产品价格与生产要素价格的比较，对地租的本质含义进行阐述。

6.某建筑物15年前建成交付使用，估价人员实地勘察判定其剩余经济寿命为35年，残值为零，则该建筑物现在约有七成新。() 出处：(07大纲第十二部分-地上附着物及其他财产评估)(讲义第九讲建筑物估价) 解析： $35/(15+35)=0.7$ ，因此正确。

7.在目前的情况下，由于征地是按照原用途补偿，并且城市周边实际上已经是讨价还价所形成，所以征地区片综合地价等于农用地的市场价格。(×) 出处：(07大纲第二部分-土地管理-五征地管理)(04土地管理基础5章P188) 解析：征地是国家行政行为，而不是土地买卖。征地既是一种国家行为，也是农民对国家应尽的一种义务，不是农民向国家卖地。国

家征用土地再出让时，原土地与出让时的土地价格差异是由国家投资所形成的，原则上这项收益应归国家所有。因此，国家对农民的补偿支付的费用仍然是补偿或补助性质的，而不是完全的地价。征地区片的地价应根据使用用途、再出让方式等具体而定。

8.某宗房地产的成交价格为2790元/平方米，买卖中涉及的税费均由买方负担，正常情况下卖方缴纳的税费为7%，买方缴纳的税费为5%，则该宗房地产的正常成交价格应为2937元/平方米。(×) 出处：(07大纲第二部分-土地管理-8地价管理) 解析：由买方负担的卖方应缴纳的7%税费应计入正常成交价格中，故正常成交价格=2790 ÷ (1-7%)=3000元，而不是2790 ÷ (1-5%)=2937元。

9.土地估价中常常涉及到与建筑物相关的机器设备评估。对于数量少、价值量大的机器设备评估，应尽可能采用现行市价法确定设备的基价。() 出处：(07大纲第十二部分——地上附着物及其他财产评估-四、机器设备评估)

10.地价是指土地使用权的价值，但是土地估价结果可以包括地上物和其他相关权利价值。()

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