

2009年土地估价师理论与方法判断题土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/602/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_602184.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/602/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_602184.htm)

- 1.与工业产品一样，农产品的社会生产价格也是由社会平均必要劳动时间决定的。
- 2.估算土地纯收益时，不仅要考虑有形收益，还要考虑各种无形收益。
- 3.城镇土地等应与现行行政建制相协调，在省及省级以下的同一行政区域内，行政级别较高的城市土地等不宜低于行政级别较低的城市。
- 4.有两相邻地块，原用途一块为水田，一块为荒地，开发后作为住宅用地。水田由于征地成本高，因而土地价格高，而荒地由于征地成本低，因而土地价格低。
- 5.根据马克思地租理论，农产品的生产价格由中等地农产品的个别生产价格决定。
- 6.运用收益还原法公式测算地价时，未来各年的还原率应当相等。
- 7.利用城镇主城区土地市场交易资料验证土地分等初步方案时，宜以涉及城镇数量最多的相应类型土地的总平均价格为主要分等依据。
- 8.采用市场比较法评估某宗住宅用地的使用权价格，所选比较实例的土地剩余使用年期为60年，待估宗地的剩余使用年期是50年，如果其他因素条件均相同，则待估宗地的土地价格比较实例的土地价格低20%。
- 9.采用成本逼近法进行地价评估，其中的土地取得费是指因土地所有权由农民集体所有转为国家所有而发生的费用。
- 10.建筑物的主体折旧率与附属设备的折旧率之和等于建筑物的综合折旧率。
- 11.中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》于2001年11月12日发布，自2002年1月1日起实施。
- 12.采用市场比较法进行地价评估时，如果个别因素中各因子的条件修正系数是在确定因素修正总幅度的

基础上进行因子分解后确定的，则应采用因子修订系数加和的方式确定因素修正幅度，进而确定因素条件指数和因素修订系数。

13.采用成本逼近法评估地价时，土地取得费及其税费利息是以整个取得费为基数，计息期为整个开发期的一半。

14.路线估价法计算公式的表现形式是：宗地总价=路线价×深度百分率×其他条件修正额×宗地面积。

15.国有土地使用权期满，土地使用者应交还土地使用证，并依照规定办理注销登记，该土地上的建筑物，其他附着物由国家考虑实际情况给予相应的补偿。

16.在对基准地价评估所需的样点地价资料进行出让年期修正时，没有明确使用年期的，应按无限年期使用权价格修正到法定最高出让年期.对有年期但没有到法定最高出让年限的，则以样点地价年期为准。

17.评估没有地役权的土地使用权价格，关键是判断地役权对土地利用的影响程度。

18.基准地价评估的任务是以城镇整体为单位，针对城镇内某土地级别的不同区域类型，分用途评估出基准地价.并在此基础上，分析地价与其影响因素之间的关系，从而建立以基准地价为基础的宗地地价评估的修正体系。

19.采用剩余法评估地价时，利息的计算应以开发建造过程中的全部预付资本为计算基础。

20.基准地价，标定地价，交易底价都是根据过去成交地价及土地收益情况评估得到的宗地评估地价。

更多土地估价师信息请关注：百考试题 土地估价师站点 土地估价师论坛 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](http://www.100test.com)