

2008年土地估价师考试《土地估价实务基础》试题及答案

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2008_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_645311.htm#0000ff

2008年土地估价师考试《土地估价实务基础》试题参考答案 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，其中只有一个最符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。评分说明：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。在完成现场勘查后，估价人员应开展的工作为（ ）。 A.要求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、宗地号等情况 B.选择适宜的估价方法进行初步地价测算 C.与委托方商讨确定土地估价基准日，准备撰写估价报告 D.就转让价格预期征求委托方意见，选择适宜的估价方法进行地价测算

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、买卖等市场交易情况进行了实地调查。按运用商业用地估价方法的要求，下列不需要进行交易情况修正的是（ ）。 A.承租首层商业用房时附带承租建筑夹层，租赁合同约定租金优惠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公司缴纳 C.买卖合同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.买卖合同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依据。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”

、西至红星粮油公司、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报告，在收集所需资料后进行归类分析，属于区域因素说明的内容是（ ）。 A.宗地红线内土地开发达到“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整） B.受人民币贷款基础利率上调等因素的综合影响，在宗地所在区域拥有在建楼盘的两个房地产上市公司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、房屋产权登记中心收集到的房地产抵押登记相关规定 D.根据城市规划，该宗地所在区域将建成一个兼容居住、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，发现有下列行为，其中符合要求的是（ ）。 A.受办公场地限制等原因，以电子文件的形式对土地估价报告进行归档 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结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依据 D.出具报告时项目主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，估价师在估价报告中进行了下列描述，其中正确的是（ ）。 A.为委托方了解估价对象房地产正常市场价值提供价格参考依据 B.设定评估结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. 2008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，建设完成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咨询服务时应做出的正确判断是（ ）。 A.按规定办理规划建设条件变更审批手续，方案获得批准并经国土部门备案后，补缴因建筑面积增加形成的土地差价 B.按规定办理规划建设条件变更审批手续，方案批准后与国土部门重新签订建设用地使用权出让合同或补充协议，但不需要为建筑面积增加补缴土地差价 C.改建、加建后增加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、加建后增加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.改变土地所有权性质

9.根据《城镇土地估价规程》，毛地价与生地价的区别在于（ ）。 A.是否完成基础设施建设 B.土地使用权性质不同 C.土地交易市场条件不同 D.土地使用批准手续不同

10.农用地分等的技术路线是，依据全国统一制定的（ ），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、土地利用水平、土地经济水平逐级订正，综合评定农用地等别。 A.分等单元 B.标准耕作制度 C.基准作物 D.标准样地

欢迎访问#0000ff>百考试题土地估价师考试网》》
查看考试资料和试题 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