

2002年土地估价师考试《土地估价理论与方法》真题 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_2002_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_84745.htm 一．判断题（共20题，题号1~20

，每题1分，共20分。请判断下列说法的正确或错误，并在答题卡上相应位置涂黑，认为正确的涂"○"，认为错误的涂"×"。答题错误倒扣1分，本题总得分最多扣至0分）

- 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。

二. 单项选择题（共100题，题号21~120，每题1分，共100分。每题A.B.C.D四个备选答案，其中只有一

个最符合题意，请在答题卡上将所选答案对应的字母涂黑。
选错不得分，不倒扣分) 21. 根据马克思的地租理论，农业用地的垄断地租是来自 () A. 农业雇佣工人创造的剩余价值 B. 社会其他部门工人创造的价值 C. 农业工人利用肥沃土地创造的超额利润 D. 农业工人利用位置较好的土地创造的超额利润 22. 有一房屋，其重置价为80万元，成新度为70%，现用于出租，年租金收入为8万元，年出租总费用为1万元。又知土地还原率为6%，建筑物还原率为8%，则该宗土地的年纯收益为 () 万元。 A. 59.67 B. 58.67 C. 7 D. 2.52 23. 采用剩余法评估地价时，根据待估宗地的最有效利用方式和当地房地产市场现状及未来变化趋势，一般采用 () 和长期趋势法结合估算开发完成后的不动产价值。 A. 市场比较法 B. 收益还原法 C. 成本法 D. 标准法 24. 将标准深度100英尺4等分，每一等份的价值占路线价的比例分别为37.5%，29.5%，20.7%，12.3%的路线法则是 ()。 A. 慎格尔法则 B. 苏慕斯法则 C. 霍夫曼法则 D. 哈柏法则 25. 进行标定地价评估时，首先要 ()。 A. 确定影响地价的因素 B. 确定估价方案 C. 选择估价方法，估算土地价格 D. 确定宗地估价值 26. 某城市四级工业用地基准地价为300元/每平方米，设定的土地开发状况为四通一平（通上水，通下水，通电，通讯和场地平整），若增加供气，供热将使地价分别增加40元/每平方米，30元/每平方米。若该四级地上某工业区达到通上水，通下水，通电，通讯，通热和场地平整的状况，其基准地价将达到 () 元/每平方米。 A. 300 B. 340 C. 370 D. 330 27. 在评估划拨土地使用权时，要考虑出让土地使用权与划拨土地使用权之间的 () 对价格的影响。 A. 用途差别 B. 区位差别 C. 权利差别 D. 使用者差

别 28 . 有一宗1000平方米的工业用地 , 其土地取得费为12万元 , 土地开发费为20万元 , 开发期为一年。其中 , 土地取得费为自有资金投入 , 土地开发费是向银行贷款所得 , 贷款年利率为10% , 则在成本逼近法中计算的投资利息为 () 元 (利息计算按复利方式 , 结果保留到整数位) 。 A. 32000 B. 21762 C. 12000 D. 9762

29 . 确定基准地价的原则之一是 : 以实际数据测算的结果为准 , 以 () , 修正的结果为辅。 A. 统计 B. 分析 C. 比较 D. 选择

30 . 某建筑物占地面积3亩 , 容积率为4 , 自然耐用年限70年 , 经济耐用年限60年 , 已使用15年 , 残值率为5% , 重置价格为2000元/平方米 , 则该建筑物现值为 () 万元。 A. 1220 B. 1274 C. 1525 D. 1593

31 . 采用成本逼近法进行地价评估时 , 其利息率可根据评估期日银行的 () 确定。 A. 贷款利息率 B. 存款利息率 C. 存贷利率平均值 D. 安全利率

32 . 某城市地价指数如下表 : 若该市某宗地1999年1月28日地价为800元/每平方米 , 则该宗地2002年1月28日的土地价格为 () 元/每平方米。 A. 1440 B. 1360 C. 1309 D. 1004

33 . 特尔斐权重测定法要求的专家人数一般以 () 为宜。 A. 10~20 B. 10~30 C. 10~40 D. 15~30

34 . 土地价格是土地权利和 () 的购买价格。 A. 价值 B. 有效需求 C. 使用价值 D. 收益

35 . 根据中心地理论 , () 市场是联系中心地与服务区的最有效理论图式。 A. 三角形 B. 四边形 C. 六边形 D. 同心圆

36 . 下面 () 图可以反映土地还原率 R_1 , 建筑物还原率 R_2 , 综合还原率 R_3 三者之间的大小关系。

37 . 里地线是指 () 。 A. 宗地的边界线 B. 标准深度的连线 C. 距街道18米的连线 D. 与街道的平行线

38~39题与下述案例有关 , 认真阅读本案例 , 选出正确的选项 采用剩余法对某不动产进行评估 , 根据分析测算 , 该不

动产总价为8000万元，开发商预付总资本为4000万元（不含地价款），销售税费为400万元，假定开发商确定的投资回报率为20%。根据上述条件回答：38．开发商的利润额为（）万元。A．1600 B.地价×0.2 720 C．地价×0.2 800 D.地价×0.2 880 39．在不考虑利息因素的情况下，则开发商可支付的最高地价为（）万元。A．1267 B.1360 C.2333 D.2800 40．作为地价体系中最关键的参考指标，（）反映的是地产市场的现实。A．交易底价 B．标定地价 C．成交地价 D．评估价格 41．A市原先下辖B、C两区，D县及E经济技术开发区，于1999年编制基准地价，当时，工作范围包括B、C两区和E经济技术开发区。到2002年，B、C两区的地价变动不大，但由于行政区划调整，D县撤县成立F区，其中，邻近C区的G地区成为A市新的房地产热点，E经济技术开发区由于引进大型项目，地价也迅速上升。因此，A市决定开展基准地价更新工作，此次工作的合理范围可以是（）。A．B区、C区、F区、E经济技术开发区 B．B区、C区、E经济技术开发区 C．B区、C区、G地区、E经济技术开发区 D．G地区、E经济技术开发区 42. 宗地估价的一般程序为（）A． 确定估价基本事项... 拟订估价作业计划... 收集资料实地踏勘... 分析整理相关资料... 选定方法试算价格... 确定宗地估价结果... 撰写估价报告书 B． 收集资料实地踏勘... 拟订估价作业计划... 确定估价基本事项... 分析整理相关资料... 选定方法试算价格... 确定宗地估价结果... 撰写估价报告书 C． 确定估价基本事项... 收集资料实地踏勘... 分析整理相关资料... 拟订估价作业计划... 选定方法试算价格... 确定宗地估价结果... 撰写估价报告书 D． 收集资料实地踏勘... 确定估

价基本事项... 拟订估价作业计划... 分析整理相关资料...

选定方法试算价格... 确定宗地估价结果... 撰写估价报告书 43. 某企业以国家出租方式取得某办公用地使用权, 目前实际支付的年租金为5万元, 租期5年, 租金不调整。如果目前同类用地市场年租金为8万元, 承租土地使用权的还原率为6%, 则承租土地使用权价格为 () 万元。 A. 12.64 B. 15 C. 33.33 D. 50

44. 一般说来, 钢筋混凝土结构的房屋的残值率等于 ()。 A. 10% B. 2% C. 0 D. 重置成本乘以折旧率

45~47 题与下述案例有关, 认真阅读本案例, 选出正确的选项 某工业开发区土地总面积为5平方公里, 道路、绿化等基础、公用设施占地1.5平方公里, 现已完成“七通一平”开发建设。根据成本逼近法计算, 该开发区单位面积土地的成本价格为400元/平方米。另据调查, 该区域土地增值收益率为25%。

现拟出让该工业开发区内一宗工业用地Y, 出让年限50年, 土地面积10000平方米, 土地还原率为7%。回答以下问题(计算结果保留到整数位):

45. 若按无限年期计算, 该工业开发区平均土地价格为 () 元/平方米。 A. 400 B. 500 C. 650 D. 714

46. 若按无限年期计算, 该工业开发区可出让土地的平均单价为 () 元/平方米。 A. 350 B. 500 C. 650 D. 714

47. Y宗地出让土地的总价为 () 万元。 A. 500 B. 647 C. 690 D. 714

48. 在市场比较法中, 选定的与待估宗地具有替代关系的交易案例宗地称为 ()。 A. 类似土地 B. 比较宗地 C. 标准宗地 D. 交易宗地

49. 城市市区及近郊区非农业人口在20万~50万的城市划分商服中心的级别数目、最低级中心的建筑面积之和宜分别控制在 () 的标准。 A. 2~4级, 2000~1500平方米 B. 2~4级

, 1500~1000平方米 C. 2~3级, 2000~1500平方米 D. 2~3级

，1500~1000平方米 50 . 某一城市有1条区域干线铁路通过，拥有1个二等客运站，并有1条国家干线公路、2条省级干线公路和2条县级公路都在此经过。若在城镇土地分等中，各交通方式对城镇的赋分标准为:有铁路站点的城镇每拥有一条国家干线铁路得6分、区域干线铁路得5分，属一等客运站所在城镇加4分，属二等客运站所在城镇加3分...每拥有一个方向的国家干线公路得2分、省级干线公路得1.5分、县级公路得1分、其他公路得0.5分。该城镇交通条件指数为()分。 A . 12.5 B.15 C.17 D.22

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