

2022 土地估价师考试试题：估价实务基础

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，请选择并将答题卡一样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. 估价机构承受托付对某工程用地转让价格进展评估。在完成现场勘查后，估价人员应开展的工作为()。

A. 要求托付方供应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. 选择相宜的估价方法进展初步地价测算

C. 与托付方商讨确定土地估价基准日，预备撰写估价报告

D. 就转让价格预期征求托付方意见，选择相宜的估价方法进展地价测算

2. 为了对某宗商业用地进展估价，估价人员对宗地四周区域商业用房出租、买卖等市场交易状况进展了实地调查。按运用商业用地估价方法的要求，以下不需要进展交易状况修正的是()。

A. 承租首层商业用房时附带承租建筑夹层，租赁合同商定租金优待 15%

B. 出租房屋的物业治理费 1.2 元/平方米，由承租人自行向物业公司缴纳

C. 买卖合同商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. 买卖合同商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，标准的国有土地使用证是重要的依据。以下选项中，属于国有土地使用证中标准信息的是()。

A. “城镇住宅用地”，“50 年”

B. “综合用地”，“东至成功路、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展归类分析，属于区域因素说明的内容是()。

A. 宗地红线内土地开兴旺到“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平坦）

B. 受人民币贷款根底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.

依据城市规划，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工程实地检查，发觉有以下行为，其中符合要求的是（ ）。

A. 受办公场地限制等缘由，以电子文件的形式对土地估价报告进展归档

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展评估，其次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阅历收通过，在估价作业期间内新的基准地价正式公布后，估价采纳了新的基准地价成果作为依据

D. 出具报告时工程主要负责估价师甲某出差，托付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，现该单位为进展内部资产清算，托付土地估价机构进展了地价评估，估价师在估价报告中进展了以下描述，其中正确的选项是（ ）。

A. 为托付方了解估价对象房地产正常市场价值供应价格参考依据

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. 评估时局部参数采纳估价对象的实际数据

D. 该地公布的基准地价基准日为 2022 年 1 月 1 日，估价基准日为 2022

年 12 月 16 日，采纳基准地价系数修正法时需进展期日修正

7. 2022 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展改建、加建，建立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供应地价综合询问效劳时应做出的正确推断是()。

A. 按规定办理规划建立条件变更审批手续，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. 按规定办理规划建立条件变更审批手续，方案批准后与国土部门重新签订建立土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)、村集体企业的建立土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. 以土地全部权抵押 D. 转变土地全部权性质

9. 依据《城镇土地估价规程》，毛地价与生地价的区分在于()。

A. 是否完成根底设施建立 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

11. 依据《农用地定级规程》，县级标准样地的设置，考虑在技术与治理水平处于平均状况时，从大宗作物产量水平()的一类土地中选取。

A. 最差 B. 最低 C. 居中 D.

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。依据《农村土地承包法》规定，不同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，建立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可能会产生的变化，以下推断最合理的是()。

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、工业用地地价肯定上升

D. 居住区地价下降，仓储、工业用地地价持平或者上升

14. 甲公司拟将土地使用权作价与乙公司成立股份有限公司，

托付土地估价机构对其已出让在建办公楼用地价格进展评估。根据托付方的估价目的，经分析所收集到的资料，估价师在评估地价过程中采纳的建筑面积指标应选择()。

- A. 出让合同商定的建筑面积
- 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. 经过充分的市场调查和分析测算，估价师在为某公司供应的房地产投资综合询问报告中，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，以下分析合理的是()。

- A. 该地块的土地用途为住宅
- B. 消失住宅用地地价与商业、办公倒挂现象，估价结果错误
- C. 按估价期日的市场供求状况，作为住宅用地价格
- D. 投资询问估价应以当地基准地价为主要依据以削减政策风险

16. 某工厂甲将其通过划拨方式取得的工业用地上的厂房出租给乙公司。承租后，乙将厂房重新改造装修为饭店和消遣城经营，并于次年经甲同意在原建筑上加建了其次层。现因市政建立需要，需征收该厂房用地并进展房屋拆迁，则以下补偿价格评估方案正确的选项是()。

- A. 补偿价格=工业用途评估地价-甲全部划拨土地权益+原单层厂房建筑物价格
- B. 补偿价格=工业用途评估地价-土地使用权出让金+原单层厂房建

建筑物价格

C. 补偿价格=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. 补偿价格=商业用途评估地价-甲全部划拨土地权益+现两层厂房建筑物价格

17. 以下关于农用地分等的说法中正确的选项是()。

A. 基准作物指小麦、玉米、水稻三种主要粮食作物中的一种，是理论标准粮的折算基准

B. 在实际操作上，农用地分等是在国家、省、县三个层次上绽开的，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利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. 下述关于农用地基准地价评估的说法不正确的选项是()。

A. 农用地基准地价评估主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标均以元为单位，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报告和技术报告、农用地征收的补偿标准文件等

D. 一般农用地基准地价评估范围包括县(市)

行政区内现有农用地和全部未利用地

19. 经批准,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拟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结果时,完全听从托付方的要求,这样的行为违反了土地估价的()。

A. 替代原则 B. 最有效利用原则
C. 公开、公正原则 D. 独立性原则

22. 对于评估已建立完成的一般住宅小区居住用地,土地估价师不宜选用的估价方法是()。

A. 基准地价系数修正法 B. 本钱靠近法
C. 收益复原法 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，正确的方法是（ ）。

- A. 依据托付方供应的数据
- B. 依据销售广告中的报价
- C. 选择三个市场案例经市场比拟法修正确定
- D. 采纳申请销售许可证时备案的售价

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，发觉托付方供应的规划数据尚未得到城市规划部门的正式批准，如在土地估价报告中采纳托付方供应的规划数据，需要在土地估价报告中的（ ）局部予以说明。

- A. 估价依据 B. 估价方法
- C. 估价结果 D. 需要特别说明的事项

25. 在采纳市场交易资料评估基准地价的过程中，需要对样点数据进展检验。对此，以下观点正确的选项是（ ）。

- A. 均值、方差法和 f 检验法是对样点数据进展全都性检验的根本方法
- B. 对不同交易方式计算的样点地价，可以不进展同一性检验
- C. 基准地价确定时，要求样点总体呈正态或正偏态分布
- D. 在进展样点总体全都性检验时，需要结合样点数据总体分布类型选择相应的检验方法

26. 某城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

正方法，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，以下推断不正确的选项是 ()。

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，制定定价标准无实质意义

C. 制定二级土地分类地价修正方法可促进土地有偿使用制度的实施

D. 基准地价评估可不局限于商业、住宅、工业三种根本用途

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

A. 根本农田爱护区 B. 建立用地范围内

C. 建成范围内 D. 农用地范围

28. 依据国土资源部 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，应当经过不少于()年的专业实践，并进展执业登记。经过执业登记的土地估价师方能在土地估价报告上签字，担当法律责任。

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

29. 土地估价师以恶意压价等不正当竞争手段争揽业务，违反了()。

A. 《土地估价师资格考试治理方法》

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方法(试行)》

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

- A. 1: 500 - 1:1000 B. 1:1000 - 1:5000
C. 1:5000 - 1:10000 D. 1:10000 - 1:50000

二、多项选择题【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，请选择并将答题卡一样题号对应的字母涂黑。评分说明：每题 1.5 分，多项选择、有错误选项的不得分，不倒扣分；少选但均为正确选项的每项得 0.35 分）

31. 以下土地分等定级与估价的技术标准中，()属于国家标准。

- 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. 土地估价工程托付合同的内容一般包括()。

- A. 估价方法选择 B. 估价效劳费及支付方式
C. 估价程序 D. 估价对象
E. 估价目的

33. 依据土地估价报告标准格式的要求，土地权利状况描述中要对估

价对象的()