

2009

全国土地估价师 执业资格考试

辅导与练习

土地估价案例与报告（第二版）

张守锋 主编

■本套书共
五个分册，每一分册
均包含大纲要求、典型答疑、例
题分析、判断题、单项选择题、多项选择
题及参考答案。■本书涵盖了最新考试知识点，特
别突出历年考题的考查内容，把握考试动态，既体
现大纲要求，又有所创新，便于读者检查学习效
果，有的放矢地进行针对性复习。

特提供网站增值服务

 **edu24ol**
com
环球职业教育在线

《华中科技大学出版社

www.hustpas.com 中国·武汉

全国土地估价师执业资格考试辅导与练习

土地估价案例与报告

(第二版)

张守锋 主编

《华中科技大学出版社

中国·武汉

图书在版编目(CIP)数据

土地估价案例与报告(第二版)/张守锋 主编.
—武汉:华中科技大学出版社,2009.7
(全国土地估价师执业资格考试辅导与练习)
ISBN 978-7-5609-4475-3

I. 土… II. 张… III. 地价-评估-经济师-资格考核-学习参考资料 IV. F301.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 035056 号

全国土地估价师执业资格考试辅导与练习
——土地估价案例与报告(第二版)

张守锋 主编

责任编辑:翟永梅

封面设计:张璐
责任监印:张正林

出版发行:华中科技大学出版社(中国·武汉) 武昌喻家山 邮编:430074
销售电话:(022)60266190 (022)60266199(兼传真)
网 址:www.hustpas.com

录 排:河北香泉技术开发有限公司
印 刷:河北迁安万隆印刷有限责任公司

开本:787 mm×1092 mm 1/16
版次:2009年7月第2版
ISBN 978-7-5609-4475-3/F·384

印张:14.75
印次:2009年7月第2次印刷

字数:377千字
定价:35.00元

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行部调换)

本书编委会

主	编	张守锋					
副	主	孟楠	侯建				
编写委员会		任浩明	崔辰	黑亚军	许存格	张守锋	
		孟楠	侯建	尚爱萍	陈爱芳	任辉	
		崔勤明	王炳文	徐风秋	仙艳	杨金于	
		孙伟红					

内 容 提 要

本丛书根据全国土地估价师资格考试教材和考试大纲编写而成,分为五册。每一分册均包含大纲要求、典型答疑、例题分析、判断题、单项选择题、多项选择题以及参考答案。本书在特别突出历年考题考查范围的基础上,涵盖了最新考试知识点,紧握考试动向;既体现大纲精神,又有所创新。所选试题具有很强的实践性和针对性,便于读者在检查学习效果的同时,有的放矢地进行复习。

前 言

全国土地估价师考试是中华人民共和国国土资源部为了加强土地估价专业队伍建设,提高土地估价人员素质和执业水平,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法规设置的专门针对土地估价从业人员的专业考试。

本书严格依据全国土地估价师资格考试大纲并参考全国土地估价师资格考试相关教材编写而成。丛书依照考试科目设置方法共分为五个分册,分别为《全国土地估价师执业资格考试辅导与练习——土地管理基础与法规(第二版)》《全国土地估价师执业资格考试辅导与练习——土地估价相关知识(第二版)》《全国土地估价师执业资格考试辅导与练习——土地估价理论与方法(第二版)》《全国土地估价师执业资格考试辅导与练习——土地估价实务基础(第二版)》《全国土地估价师执业资格考试辅导与练习——土地估价案例与报告(第二版)》。丛书每分册均包含两大部分内容:土地估价基础知识及相关考点介绍、模拟试题。考点介绍部分主要由典型答疑、例题分析、判断题、单项选择题、多项选择题、参考答案等几部分组成,其中重点对具有一定难度的复习题逐题进行了难点解析,使考生深刻理解和掌握知识点。模拟试题和参考答案部分,主要是为读者在掌握知识点后有针对性地自测并检查自己的复习效果提供参考。

本书旨在发挥正确的导向作用,帮助广大学员迅速提高考试能力、顺利通过注册土地估价师资格考试。由于编写水平有限,书中难免有不足之处,恳请广大读者批评指正。

另外,在编写本书过程中,编者参考和引用了一些相关专业书籍的观点或内容,在此谨致谢忱!

编者

2009年6月

应试技巧

一、如何做好考前准备

1. 夯实基础,增强信心

知识准备是心理准备的前提和基础。对各科知识全面、系统地掌握,是应对土地估价师资格考试最强有力的武器,有扎实的知识功底做后盾,再艰难的考试也会泰然处之。

尽管考题的灵活性、综合性在不断增强,但客观性试题主要还是考查基础知识,且综合分析也要建立在掌握基本知识的基础上。应试者如果能够按照考试大纲的要求,细细梳理每一个知识点,稳扎稳打夯实基础,就可以守住基础分,这是考试能否顺利过关的关键。

2. 模拟练习,熟悉题路

在对基础知识有了全面了解和掌握之后,还要通过模拟练习进行自我测试,一方面可以发现自己掌握知识的漏洞,另一方面也可以熟悉试题的套路,第二轮复习就更有针对性。模拟练习不求多,但求精,可将历年试卷当作模拟试题,还可结合部分试题点评对自己的答案进行分析。

3. 调整心态,保持冷静

考前应尽量放松自己的心情,保持一种平和的心态,情绪低落和过度紧张都不利于自己真实水平的发挥。考试是一项复杂而紧张的智力活动,它需要灵活的思维、积极的联想和畅通的记忆,才能保证最大限度地发挥自己的潜能,考出理想成绩。在考试时逐步进入状态,先易后难,各个击破。单科考试后的心态也很重要,不必急于核对正确答案,或与他人对题,应将拿不准的题抛开,全力投入下一科的备战。

二、如何审题与答题

1. 如何审题

接到试卷后,先用几分钟时间浏览一两遍,做到胸有全局,以稳定情绪、增强信心。答题前,要认真审题,明确要求。

对于客观性试题,要看清各类题型后面的要求和说明,是否有倒扣分等。

对于主观性试题,要认真揣摩题意,明确题目要求。审题时,一是不看错题目,准确地把握题意;二是要善于把握关键点,将复杂的综合题分解成若干部分,找出关键问题和解决问题的主要线索;三是要善于联系,将题目所涉及的各个知识点联系起来,准确地应用于分析和解答问题中。

2. 如何答题

答题时要注意:① 先易后难,增强自信心;② 要合理分配答题时间,不要在某一题上花过多时间,影响做其他题目;③ 力求准确,防止欲速不达;④ 卷面整洁,答卷字迹工整;⑤ 尽量做完试题,分分必争;⑥ 认真检查,把好最后一关。

三、如何解答案例分析题

一道大的综合案例分析题通常包括几道小题,回答时要注意如下问题。

(1)写明每道小题的题号,题号与答案要相对应。

(2)答案叙述简洁明了,要一条条写清楚,最好分行书写。

(3)每一小问都不要留空白,把自己能想到的尽量答出来,但也要避免重复。

(4)具体分析回答,参见本书试题点评部分。

四、如何解答估价报告改错题

估价报告改错题通常给出一个完整估价报告(1998年两个),其中存在多处错误,要求指出错误并简述原因,做改错题时要注意如下问题。

(1)答题时既要指出错误,又要简述原因,切忌仅指出错误不说明原因,否则会影响得分。

(2)答案叙述力求简洁,尽量用一两句话表述,不能说清楚的除外。

(3)需将每处错误逐一列出,编上序号,编号时最好按报告的先后顺序,以方便阅卷。

(4)为避免因补充漏掉的错误而影响答案顺序和卷面整洁,可先在报告中将错处作简单标注,待错误全部挑出来以后,再往答题纸上写。

(5)对于模棱两可或被遗漏的错误,可写在答案最后,也要按顺序编号。

目 录

第一章 宗地估价——土地估价程序	(1)
第二章 确定土地估价事项	(9)
第三章 土地估价资料收集内容、方法及要求	(14)
第四章 土地估价分析和估价方法选择	(18)
第五章 土地估价报告撰写与审核	(25)
第六章 常见目的下土地估价	(42)
第七章 常见用途土地估价	(49)
第八章 土地分等·城镇土地分等	(59)
第九章 土地分等·农用地分等	(70)
第十章 土地定级·城镇土地定级	(79)
第十一章 基准地价评估	(93)
第十二章 路线价评估	(117)
第十三章 征地区片综合地价的评估	(127)
第十四章 2007 年案例与报告真题	(135)
第十五章 2006 年案例与报告真题	(151)
模拟试题一	(169)
模拟试题二	(192)
模拟试题三	(209)

第一章 宗地估价——土地估价程序

【大纲要求】

- (1) 土地估价业务获取的途径
- (2) 土地估价业务受理及应注意的问题
- (3) 签订土地估价委托协议的重要性
- (4) 土地估价委托协议(合同)的主要内容
- (5) 土地估价的业务范围

【重要考点】

一、土地估价业务获取的途径

1. 政府委托;
2. 企业或个人委托;
3. 自有自估。

二、土地估价业务受理及应注意的问题

1. 签订正式的估价合同,明确双方权利与义务。
2. 弄清土地权属状况、他项权利状况。
3. 明确土地估价的目的、对象、用途、面积。
4. 了解委托者的要求,对不合理要求做出解释。

把估价质量放在首位,把避免技术质量风险作为关键。同时对委托方不合理要求应认真解释,确保估价结果客观公正。

5. 注意适应国际规范。
6. 注意提供增值服务。

三、土地估价委托协议(合同)的主要内容

1. 委托方(甲方)、受托方(乙方)的名称,必须是双方的全称。
2. 评估对象:指评估标的的具体范围(具体说明估价对象的面积、土地使用者、用途等。如果评估对象为多项,可列表说明)。
3. 评估目的:应注明此项评估是为了满足委托方的何种需要,如抵押贷款、上市、转让、课税、诉讼等等。
4. 评估基准日:说明估价结果对应的日期,具体到某年某月某日。
5. 评估时间:出具评估报告书的时间。
6. 甲方向乙方提供估价所需资料及对资料真实性、合法性的承诺。
7. 报告使用范围:该使用范围应与评估目的相对应,要注明评估报告仅供委托方为评估目的使用,申明评估报告书的使用权为委托方所有,解释权归评估机构,未经估价机构同意,不得向他人提供和公开或肢解评估报告。

8. 评估费的收取:要写明评估费收取的金额、收取的时间和收取的方式。

9. 合同有效期:在合同中应写明除双方同意解除合同外,合同的有效期限应为完成评估报告书且委托方支付完评估费后,为其合同终止时间。

10. 违约责任:在合同中应写明双方违约应承担的责任,应赔偿的损失及产生争议的解决办法。

11. 双方的权利、义务:明确委托方的义务是配合评估机构的工作和提供有关的资料,并保证资料的真实性和合法性,及时支付评估费。评估机构的义务是在约定的时间出具报告书,并为委托方保守商业秘密。

12. 争议解决:争议解决的办法有协商、仲裁、诉讼。

13. 签合同的时间、地点、人物及印章。

四、土地估价业务受理

1. 土地使用权出让评估。

2. 土地使用权转让评估。

3. 土地征用、征收、征购或拆迁补偿评估。

4. 土地使用权或其他土地权利的抵押评估。

5. 土地收益权质押评估。

6. 确定相关税费涉及的土地评估。

7. 以土地使用权作为出资或合作条件入股企业评估。

8. 为企业改制进行的土地评估。

9. 为企业会计处理或出具财务报告需要进行的土地评估(如土地评估入账计提减值准备等)。

10. 为金融不良资产转让而进行的土地评估。

11. 法律诉讼涉及的土地评估。

12. 城镇基准地价评估。

13. 城市地价动态监测。

14. 农用地分等定级与估价。

15. 征地区片综合地价及统一年产值测算。

16. 其他经济或整个行为涉及的土地评估。

五、确定估价对象

估价对象是指对待估宗地土地位置、范围、用途权属等状况的综合描述,包括如下内容:

1. 土地位置;

2. 土地范围;

3. 土地类型的界定内容;

4. 土地权利状况的界定内容。

六、确定土地估价目的

(一) 常见的土地估价目的

1. 以国有土地使用权出让、转让、租赁、收回、收购储备、作价入股、清产核资等为目的的土地估价,包括国有土地使用权招标、拍卖、挂牌出让价格评估;

2. 以集体土地所有权征收补偿、集体土地使用权作价入股和转让等目的的土地估价;

3. 以土地使用权抵押为目的的估价;

4. 以企业设立、重组、改制、上市、增资扩股、产权交易、资产置换、合并、分立、破产、关闭、清算等经济活动为目的的土地估价；

5. 以确定和更新城镇基准地价、标定地价为目的的土地估价；

6. 以城市地价动态监测为目的的土地估价；

7. 以农用地分等定级和划分农用地综合区片价为目的的土地估价；

8. 以土地增值税等有关不动产税费征收为目的的估价；

9. 以司法鉴定为目的的土地估价。

(二) 土地估价报告的使用方向

1. 最基本的使用方向：保证税赋的公平性，为税收服务。

2. 为土地出让、转让、抵押、企业以土地作价入股等交易提供依据。

3. 为土地征用、征收、拆迁、补偿等提供依据。

4. 为解决司法纠纷服务。

5. 为涉及土地的遗产、家产分割、赠与等提供依据。

七、界定土地价格定义

土地价格定义应当明确六点，即土地用途（实际的、设定的）、权利、开发程度（实际的、设定的）、期日、利用情况（现状的、规划的）、价格类型。

(一) 土地价格对应权利的内涵

1. 土地使用权价格。

常见的土地使用权价格是对企业改制、出让、转让等的评估。

2. 土地抵押权价格。

对于抵押贷款的评估，一般是评估土地使用权的公开市场价格，土地抵押权价格由金额机构自行确定（如为划拨土地，应扣除尚未缴纳的出让金及有关税费等）。

3. 土地租赁权价格。

对于租赁目的的评估，一般是先评估土地使用权价格，然后利用收益还原法，选择合适的计算公式，计算土地租赁权价格。

(二) 土地利用现状及设定

利用现状包括估价对象上的建构筑物及其用途、建筑容积率、绿化率等，重要建筑物、构筑物应说明建筑物的耐用年限、已使用年限、建筑面积、建筑结构、建筑细部说明、设备和安装状况、成新度、建筑密度、层数以及其他地上附着物状况等。

(三) 土地使用年限及设定

1. 土地使用年限的概念。

土地使用年限是指土地使用者通过国家授权或以土地出让方式所取得的国有土地的使用权期限。

2. 土地使用年限的设定。

根据国务院 1990 年颁布的《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，确定不同用途土地使用权出让最高年限。

(四) 估价期日的设定

1. 估价期日的概念：估价期日是指与估价结果对应的日期，通常具体到某年某月某日。

2. 估价期日的设定：由委托人确定，或者由委托人与估价师商定。在估价中，一般以接受

委托或现场调查之日作为估价期日。

八、土地估价中特别事项的内容与一般界定方式

土地估价中特别事项如下：

1. 在计算土地价值时有无扣除相关费用，如拆迁补偿费、安置费用等；
2. 土地证登记面积与出让合同不一致，登记面积与附图面积不一致，登记面积中含市政待征地等情况的处理，评估时最终面积的确定在报告需要特殊说明的事项中说明依据；
3. 在现有的产权资料中依据最有效的产权资料；
4. 对产权不完善（未取得产权证，但有用地批准文件或出让合同，或土地证未及时变更名称等）、土地利用条件（无规划条件）等估价对象基本状况不明确时的技术处理；
5. 在现有的产权资料中依据最有效的证明文件说明产权关系；假设相应的条件，并尽可能符合土地所在区域的有关规定；
6. 特殊用途、特殊位置、特殊土地市场等因素对宗地地价评估影响按规范操作时的特殊情况处理，在报告需要特殊说明的事项中说明依据。

【典型答疑】

1. 土地估价业务获取的途径有哪些？怎样分类？

答：根据土地估价业务获取的途径分为政府委托、企业或个人委托、自有自估。根据土地估价业务获取的方式有被动接受、主动争取、自有自估。这是两种分类方法，大家应注意区别。

2. 政府委托进行土地估价主要内容是什么？

答：政府为了课税的需要，可能委托对课税对象土地进行估价；为了公示等管理需要，可能委托评估基准地价、监测点地价、征地区片价；为了出让土地，可能委托评估出让底价等。

3. 企业或个人委托进行土地估价主要内容是什么？

答：委托估价者可以是土地的占有者或者使用者，也可以不是。他们可能出于一切经济活动的需要，例如合资、购买、转让、抵押、清算、企业改制等，对土地进行估价，也可能出于法律诉讼的需要，需要委托评估。

4. 自有自估进行土地估价主要内容是什么？

答：自有自估对自己拥有或拟取得的土地使用权，自己提出估价要求，并自己进行估价。这是对有估价能力者而言的，并且这种估价结果对外一般不具有法律效力，仅供自己掌握以做到心中有数，因此，估价任务的主要来源是前两个，即政府委托；企业或个人委托。

5. 根据土地估价业务获取的途径，土地估价还应当有哪些内容？

答：根据土地估价业务获取的途径还可以分成被动接受、主动争取、自有自估。

6. 签定正式的估价合同主要目的是什么？

答：证明双方权利、义务，以保证合作顺利，减少争议，同时也约定了估价师的任务和工作时限。

7. 弄清土地权属状况、他项权利状况对于土地估价有何意义？

答：土地的权属状况，如权利类型、合法年期、土地他项权利状况等都对土地价格有重要影响，弄清土地权属状况、他项权利状况，是确保合法评估，合理确定价格的前提。

8. 明确土地估价的目的、对象、用途、面积，对于土地估价有何意义？

答：只有弄清土地估价的目的、对象、用途、面积等，才能正确选择估价方法和技术路线，明

确估价的任务、要求,确保评估工作的顺利完成。

9. 土地估价如何提供增值服务?

答:估价师应本着热情服务的工作态度,对委托方提出要求和估价作业所需要的各种手续应尽量代为办理。要保证估价业务的质量,估价师应发挥专业技术优势,提供相关咨询服务,或是发挥与国土、房产等管理部门较为熟悉、了解办事程序的优势,帮助代为办理抵押登记,完善土地产权等手续。由于提供了这些相关的增值服务,一方面可以增加客户对估价机构和估价师的认同,另一方面,也可以增加相应的收入。

10. 土地估价为什么要注意适应国际规范?

答:国际上很多国家均设有估价师制度,如亚洲的日本、韩国,欧洲的英国等,我国地产市场刚刚发育,土地估价起步较晚,而随着经济体制改革和扩大对外开放,设立三资企业以及股份公司在海外上市等,都要求相应的估价报告送往国外并为国外所认可,因此估价报告已不仅限于国内使用,估价机构必须尽快提高其工作能力和估价质量,以适应估价工作日益国际化的要求。

11. 土地位置描述应包括哪些内容?

答:土地位置描述包括地产生落位置、街道、街坊、地号、门牌号。一般采用文字描述、表格、示意图表示。土地位置的描述应当真实、客观、准确。

12. 土地范围的界定与描述内容有哪些?

答:土地范围的界定与描述内容包括面积、四至、地籍图号、宗地号、土地等级等。

13. 土地类型主要有哪些?

答:土地类型主要有:(1)居住用地;(2)工业用地;(3)教育、科技、文化、卫生、体育用地;(4)商业、旅游、娱乐用地;(5)综合或其他用地。

14. 土地权利状况的界定内容有哪些?

答:土地权利状况,要说明待估宗地的土地所有权、使用权、他项权利状况,以出让方式取得的土地使用权要说明已使用年限和剩余使用年限及宗地使用的特殊规定。对估价对象存在的抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利、相邻关系权利等要详加说明。

包含内容:

(1) 估价基准日的土地使用权性质为国有或集体所有,土地取得方式有划拨土地或出让土地、租赁土地、以地作价入股、出资、授权经营土地等;

(2) 是否存在他项权利,若有需表述;

(3) 出让土地说明土地证证载使用年限(起止日)和剩余年限(估价基准日至截止日);

(4) 权属来源描述,包括首次用地批文、初始登记、变更登记的简单过程。宗地多时需列国有土地使用权(划拨、出让)一览表;

(5) 土地证或权属证明编号。

15. 土地估价结果报告的限制条件有哪些?

答:土地估价报告的使用前提有严格限制,土地估价报告的使用范围应在委托合同中列明。委托方使用土地估价结果报告的限制条件如下:

(1) 必须在有效期内使用,超过有效期必须进行调整或重新评估;

(2) 必须在估价的假设条件成立的情况下使用,假设条件不成立,估价报告的评估结果也无效;

(3) 必须完整地使用,不能断章取义,不能肢解报告;

(4) 只供委托方本次的评估目的使用,不得用于其他目的,因为不同的评估目的,有不同的评估结果;

(5) 只供委托方本次的评估目的使用和报送有关部门,不得公开发表或刊登。

16. 有效使用年限如何界定?

答:有效使用年限等于土地使用证或者相关土地权属证明上登载的剩余使用年限或者最高出让年限减去已使用年限。

17. 我国地价体系包括哪些内容?

答:我国建立了基准地价、标定地价、宗地地价;城市地价动态监测系统等地价体系。

18. 签订土地估价委托协议的重要性是什么?

答:(1) 委托协议是土地估价委托关系建立的法律文书,是估价委托事项履行的法律依据;

(2) 明确土地估价双方权利与义务,防止出现纠纷;

(3) 维护双方的合法权益,降低估价收益风险;

(4) 检查土地估价委托事项是否完成的依据。

【例题分析】

1. 以下土地估价理论方法体系与土地估价的技术标准体系中属于行业标准的是()。

A. 《城镇土地分等定级规程》

B. 《农用地分等规程》

C. 《土地估价报告规范格式》

D. 《城市地价动态监测技术规范》

【答案】 BD

【解析】 行业标准有三个:《农用地分等规程》《农用地定级规程》《农用地估价规程》《城市地价动态监测技术规范》。A选项作为国家标准,不属于行业标准。C选项属于技术标准。

2. 我国的地价体系是以()为基础的。

A. 基准地价

B. 标定地价

C. 宗地地价

D. 路线价

E. 楼面地价

【答案】 ABC

【解析】 我国建立了基准地价、标定地价、宗地地价;城市地价动态监测系统等地价体系。路线价是一种估价方法,不属于估价体系范畴。

【强化训练】

一、单项选择题

1. 时效是向委估者承诺的工作期限,一般应由()。

A. 估价机构制定

B. 估价机构和委估者双方商定

C. 委估者制定

D. 以上都不是

2. 评估基准日即评估作业日期,通常精确到()。

A. 某年

B. 某年某月

C. 某年某月某日

D. 以上都不是

3. 估价机构应和委估者签订估价合同书,明确双方的权利、义务,以保证双方合作顺利,减少争议,同时也以()形式规定了估价师的任务和估价时限。

- A. 公证 B. 口头约定 C. 协议 D. 协商
4. 在我国土地使用制度改革与土地市场建设过程中()问题一直是核心问题和前提条件。
A. 土地政策 B. 地价 C. 地价体系 D. 地价标准
5. 下列不属于土地业务范围的是()。
A. 土地收益权质押评估 B. 代为办理土地转让手续
C. 法律诉讼涉及的土地评估 D. 征地区片综合地价及统一年产值测算

二、多项选择题

1. 争议解决的办法有()。
A. 协商 B. 仲裁 C. 调解 D. 诉讼
E. 私下解决
2. 估价合同书()。
A. 必须到公证机关公证 B. 可以由双方协商签订
C. 不用到公证机关公证 D. 通过法律途径签订
E. 按照规定的制式填写
3. 有估价能力者对自己拥有或拟取得的土地使用权,自己提出估价要求,并且自己进行估价,这种估价结果()。
A. 对外不具有法律效力 B. 对外具有法律效力
C. 仅供自己掌握 D. 供大家参考
E. 是商业活动中的重要策略
4. 签订土地估价委托协议的重要性是()。
A. 估价委托的法律依据 B. 明确土地估价双方权利与义务
C. 消除争议 D. 降低估价收益风险
E. 避免违约责任
5. 下列属于估价业务的服务内容的有()。
A. 提供估价报告 B. 帮助代为办理抵押登记
C. 代为办理转让手续 D. 提供相关咨询服务
E. 围绕业务的相关经济活动
6. 估价业务的主要来源是()。
A. 政府委托 B. 企业委托 C. 个人委托 D. 自有自估
E. 委托估价
7. 土地估价业务获取的途径有()。
A. 政府委托 B. 企业委托 C. 个人委托 D. 自有自估
E. 公益事业委托估价
8. 下列说法正确的有()。
A. 委托估价者可以是土地的占有者或者使用者,也可以不是
B. 委托估价者必须是土地的占有者或者使用者
C. 委托估价者可能出于一切经济活动的需要,对土地进行估价,也可能出于法律诉讼的需要,需要委托评估
D. 委托估价者是出于一切经济活动的需要,对土地进行估价,不是出于法律诉讼的需要,进

行委托评估

E. 委托估价者必须是土地的租赁者

9. 在下列土地估价理论方法体系与土地估价的技术标准体系中,属于国家标准的有()。

A.《农用地估价规程》

B.《城镇土地分等定级规程》

C.《农用地定级规程》

D.《城镇土地估价规程》

E.《土地估价报告规范格式》

10. 在下列土地估价理论方法体系与土地估价的技术标准体系中,属于行业标准的有()。

A.《农用地估价规程》

B.《城镇土地分等定级规程》

C.《农用地定级规程》

D.《农用地分等规程》

E.《土地估价报告规范格式》

11. 在下列土地估价理论方法体系与土地估价的技术标准体系中,不属于技术标准的有()。

A.《城镇土地分等定级规程》

B.《农用地定级规程》

C.《城镇土地估价规程》

D.《农用地分等规程》

E.《土地估价报告规范格式》

【参考答案】

一、单项选择题

1. B 2. C 3. C 4. B 5. B

二、多项选择题

1. ABD 2. BC 3. AC 4. ABD 5. ABDE
6. ABCE 7. ABCD 8. AC 9. BD 10. ACD
11. ABCD