

考试大整理基准地价评估模拟试题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/275/2021_2022__E8_80_83_E8_AF_95_E5_A4_A7_E6_c67_275620.htm 参考答案(一)判断题 1

1. 基准地价评估时的土地用途以土地规划部门审批用途为主。

2. 土地用途差异给土地使用者带来不同的土地收益，是评估基准地价的依据。

3. 各行业对土地位置要求不同是形成不同行业用地基准地价的基础。

4. 任何行业在城镇中都应有其最佳位置，使不同用地基准地价具有不同的空间分布规律。

5. 城镇中土地利用的相对合理性和稳定性是基准地价相对稳定和不断演化的前提。

6. 评估基准地价所用数据以现时土地收益、租金、地价为主，不得进行任何修正。

7. 基准地价评估要以级或均值区域为单位，分行业测算土地收益和评估土地价格。

8. 样本数据的精度决定了基准地价的精度，为此，在收集样本后，要对所有异常数据进行剔除。

9. 基准地价评估需在城镇土地定级的基础上进行。

10. 房地产租金以年计算时，应当考虑房屋出租在年内的空置期，一般应按当地平均空置期计，从收益中予以扣除。

11. 根据商业柜台出租资料评估地价。地价=出租柜台土地收益÷(出租柜台土地面积×土地还原率)。

12. 样点地价图一般分土地用途表示，直接表示法适合地价资料多，图件比例尺小的城镇，分级表示法适合地价资料少，图件比例尺大的城镇。

13. 剔除异常数据时，当样本总体分布属正态分布时，可采用t检验法。而对非正态分布函数，可采用均值一方差法。

14. 影响地价的因素主要是考虑用于均质区域划分时的一般因素、区域因素和个别因素。

15. 路线

价评估基准地价时，特定区段的划分应根据影响土地使用价值的个别因素，按土地条件的差异划定。() 16．利用路线价评估基准地价时，应注意路线价的适用条件和使用要求，以免造成估价结果的偏差。() 17．当城市某一级别或区域通过多种方法评估出基准地价时，多以宗地实际发生的地价结果为准，以比较评估的结果为检验和补充。() 18．土地市场发育的城镇，基准地价的确定应以市场交易资料评估结果为准，无需再进行修正。() 19．土地市场不发育的城镇，基准地价的确定应以收益测算结果为准，市场交易结果作为验证。() 20．基准地价的确定要以评估结果为准，不应受政府地价管理政策的影响。() 21．当考虑政府的产业政策和资源合理配置的需要时，有些用途应以评估结果的低标准确定并公布地价。() 22．政府出让土地使用权时，可以基准地价为基准，根据投资项目、政府产业政策和市场供求关系合理确定土地使用权出让价格。() 23．对于某些特定宗地，一般因素也会影响宗地地价水平，这些多属于决策行为引起的地价差异，也应予以考虑。() 24．影响地价的位置因素主要是指自然地理位置。() 25．影响工业用地价格的环境质量优劣度因素包括自然环境因素和人文环境因素。() 26．省会城市和计划单列市的基准地价成果在验收通过后，即可对外公布。() 27．基准地价成果验收都应遵循上级国土资源管理机关验收下一级国土资源管理机关提交的基准地价评估成果。() 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