

2009年土地估价案例与报告练习题（六）土地估价师考试

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/525/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_525122.htm

多选题：1、一个路线价区段是指（ ）。 A.具有同一路线的地段 B.土地可及性相等 C.土地条件相同 D.土地面积相同 E.宗地数相同 标准答案：a, b, c

解析：一个路线价区段是指土地可及性相等、土地条件相同的具有同一路线的地段。

2、路线价估价中。要确定样点宗地地价。计算样点宗地地价可以利用（ ）等资料计算。 A.房地产租赁 B.建筑物重置成本 C.土地出让 D.以地换房 E.商品房买卖

标准答案：a, c, d 解析：按照土地转移方式。计算样点宗地价格主要利用土地出让、转让、土地租赁、房屋买卖、房屋租赁、联合建房、柜台出租、商品房买卖、企业兼并、土地入股、以地换房等资料计算。

3、下列说法正确的是。（ ） A.同一条街道的两边可以有不同路线价 B.同一条街道可以有多个路线价 C.同一条街道只能有一个路线价 D.同一条街道至多只能有两种路线价 E.同一条街道划分路线价区段时一般从十字路口或丁字路口中心处划分

标准答案：a, b 解析：街道的两边繁华程度不同时可以设置两个路线价。同一条街道划分路线价区段时一般从十字路口或丁字路口中心处划分。

4、计算区段价的方法主要有（ ） A.取中位数 B.取众数 C.取算术平均数 D.取几何平均数 E.取最大值

标准答案：a, b, c 解析：计算区段地价。|百考试题|是以地价调查实例为基础。求取各区段的平均价为区段地价。其计算方法主要有三种：（1）取中位数。当地价实例项数为单数时。取其中项为中位数；地价实例项数为偶数时。以中间两项的平均数为

中位数。(2)取众数。指地价实例中。取单价相同之项较多者为众数。(3)取算术平均数。指地价实例单价累加。除以实例项数为算术平均数。

5、路线价评估中的深度百分率表是根据()原理制作而成。A.单独深度百分率 B.递增递减百分率 C.平均深度百分率 D.累计深度百分率 E.固定深度百分率 标准答案：a, c, d

6、路线价评估中。除深度修正系数修正外。其他宗地条件修正包括有() A.宽度 B.宽深比 C.覆盖率 D.容积率 E.地价分配率 标准答案：a, b, d

解析：路线价评估中。除深度修正系数修正外。其他宗地条件修正包括有宽度、宽深比、容积率、地价分配率

7、地价实例调查。一般应以最近两年内以()等样本为主要调查对象。A.土地交易 B.土地租赁 C.房屋交易 D.房屋租赁 E.土地征用 标准答案：a, b, c, d

解析：计算样点宗地价格主要利用土地出让、转让、土地租赁、房屋买卖、房屋租赁、联合建房、柜台出租、商品房买卖、企业兼并、土地入股、以地换房等资料计算。

8、以下关于区段划分方法的描述正确的是() A.以道路、沟渠或其他明显地物为界限 B.在确定有路线价标准的地价区段。以里地线为界线 C.在我国，里地线多采用临街宗地进深的众数确定 D.里地线以采用临街宗地进深的平均值确定 E.里地线以采用临街宗地进深的最大值确定 标准答案：a, b, c

解析：区段划分方法主要两条：(1)以道路、沟渠或其他明显地物为界限；(2)在确定有路线价标准的地价区段。以里地线为界线。在我国。里地线多采用临街宗地进深的众数确定。

9、采用“点数”表示路线价的优点是()。 A.点数易换算成金额 B.点数不受币值变动的影
响 C.点数易直接估算估价前后的价值差 D.点数易求取地价上涨率 E.

易于表达|百考试题| 标准答案：a , b , c , d 解析：采用“点数”表示路线价的优点是；点数易换算成金额、点数不受币值变动的影响、点数易直接估算估价前后的价值差、点数易求取地价上涨率。 10、采用“货币”表示路线价的优点是（ ）。 A.易计算地价指数 B.货币易理解 C.易于估算价值差 D.交易参考便利 E.价值较稳定 标准答案：b , d 解析：采用“货币”表示路线价的优点是货币易理解；交易参考便利。 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