

2009年土地估价案例与报告练习题（四）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_525126.htm

一、单选题：1、对于基准地价更新，下列说法正确的是（ ）。 A.更新必须是全面的更新 B.可以以地价指数为依据进行更新 C.更新只要局部更新即可 D.以上说法都不正确

标准答案：b 解析：城镇基准地价更新内容：一般基准地价体系建立后，需要根据市场变化定期做更新，更新内容依据市场变化状况而定，市场变化小时只需对价格做局部调整；市场变化大时需要调整级别等。城镇基准地价更新技术途径：（1）以土地定级（或均质地域）为基础，以市场交易地价资料为依据，更新基准地价。

（2）以土地定级为基础，以土地收益为依据，以市场交易地价资料为参考，更新基准地价。（3）以土地定级（或均质地域）为基础，以地价指数为依据，更新基准地价。

2、对于商业用地的影响因素而言，环境质量因素的两个主要指标是（ ）。 A.人文环境与经济环境 B.人文环境与自然环境 C.社会环境与经济环境 D.社会环境与自然环境

标准答案：b 解析：对于商业用地的影响因素，环境质量因素的两个主要指标是人文环境与自然环境。

3、对于基准地价评估的技术途径，描述最准确的是（ ）。 A.在土地市场发达地区，在土地等级及或均质地域划分基础，用市场交易价格等资料评估 B.在土地市场发达地区，以土地定级为基础，土地收益为依据评估 C.在土地市场欠发达地区，以土地定级为基础，用市场交易价格等资料评估 D.在土地市场发达地区，以影响地价的土地条件和因素划分均质地域为基础，土地收益为依据评估

准答案：a 解析：在土地市场发达地区，在土地等级及或均质地域划分基础，用市场交易价格等资料评估 4、农用地基准地价可以（ ）为基础，采用土地投入产出资料和市场交易地价资料，按地价平均法更新。 A.农用地分等 B.标准样|百考试题|地 C.农用地定级 D.农用地质量指数

标准答案：c 解析：农用地基准地价可以农用地定级为基础，采用土地投入产出资料和市场交易地价资料，按地价平均法更新。 5、农用地基准地价可以利用标准地块资料，根据标准地块价格或（ ）更新。 A.地块质量指数 B.地块等别 C.土地级别 D.地价指数

标准答案：d 解析：农用地基准地价可以利用标准地块资料，根据标准地块价格或地价指数更新。 6、选出不属于农用地基准地价更新的技术途径的项（ ） A.调整综合分值与地价关系模型，利用调整后的模型更新基准地价。 B.利用标准地块资料，根据标准地块价格或地价指数更新基准地价。 C.运用投入产出资料的变化量修正更新基准地价。 D.以农用地定级为基础，按地价平均法更新基准地价。 标准答案：c 解析：

（1）以农用地定级为基础，采用土地投入产出资料和市场交易地价资料，按地价平均法更新基准地价；（2）利用标准地块资料，根据标准地块价格或地价指数更新基准地价；

（3）通过测算地价影响因素综合分值，调整综合分值与地价关系模型，利用调整后的模型更新基准地价。 二、多选题：

7、农用地基准地价评估的原则（ ） A.用途限制性原则 B.合法|百考试题|原则 C.预期收益原则 D.最佳使用原则 E.替代性原则

标准答案：a，b，c，d 解析：农用地基准地价评估要遵循以下原则：（1）合法原则。农地的评估对象必要以国家土地制度及其相关法律关系为基础，在所有、使用、收益、处

分各项权能上以合法性为估价的前提。（2）用途限制性原则。农地估价的内涵，包含对农地用途的估价，是农用土地用途下的估价，农地流转是在农业用途内部流转。将农地转为非建设用地估价是按工业、商业、住宅用途进行的估价，不在农地估价的范围内。（3）替代性原则。尽管农地的市场化程度和均衡性远不如城市建设用地，但是对农地进行估价时，替代原则同样会起作用，至少要求估价结果不能明显偏离在同等条件下同类农地的正常价格。（4）估价期日原则。农地的价值或价格也总是某一特定实点下的价值或价格，确立估价期日原则是明确估价对象时值界限，因此对农地进行估价时，要求估价结果应是估价对象在估价期日的客观合理价格或价值。（5）预期收益原则。土地价格反映其预期收益。与非农建设用地不同的是，其预期收益主要取决于农产品价格及其形成机制和影响因素。（6）最佳使用原则。农用地估价应该以估价对象最佳使用为前提估价。当然这种最佳使用是在合法原则和用途限制性原则约束之下的而非任意的，在此前提下其主要体现就是以收益最大化方式下的客观指标来衡量。当估价对象保持现状利用方式不如转换用途再予以使用更为有利时，应以转换用途后再予以使用为估价前提估价。

8、基准地价系数修正表个别因素有（ ） A. 宗地的形状、面积 B. 宗地在区域中的微观区位 C. 宗地环境质量因素 D. 交通条件 E. 基础设施条件 标准答案：a, b, c 解析：个别因素：影响土地价格的个别因素主要有：宗地的形状、面积，宗地在区域中的微观区位，宗地环境质量因素，宗地市政设施条件，城市规划限制等。各种用途的个别因素各有差异，应根据实际用途选择影响因素。

9、确定农

用地地价影响因素有（ ） A.自然因素 B.社会经济因素 C.特殊因素 D.区域因素 E.个别因素 标准答案：a, b, c
解析：确定农用地地价影响因素有自然因素、社会经济因素、特殊因素

10、农用地社会经济及土地利用资料包括（ ） A.当地农村经济发展状况资料 B.农业和社会经济发展统计资料 C.土地利用总体规划资料 D.基本农田保护区资料等 E.土地级别图 标准答案：a, b, c, d
解析：社会经济及土地利用资料：包括当地农村经济发展状况资料，农业和社会经济发展统计资料，土地利用总体规划资料，基本农田保护区资料等； 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