

2009年土地估价案例与报告练习题（三）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_525128.htm

一、单选题：1、当基准地价评估中的样本数量不足时，可采用下列方法解决（ ）。 A.延长收集资料时间、扩资料收集范围 B.减少样本所需数量 C.重新分类、重新确定所需样本数量 D.以上都不对 标准答案：a

解析：当基准地价评估中的样本数量不足时，应进行样点的补充调查。2、下列不属于城镇基准地价的确定原则的是（ ）。

A.以实际数据测算结果为辅，以比较、修正的结果为准 B.土地市场发达的以市场交易资料测算结果为准，级差收益测算结果验证 C.土地市场不发达的以级差收益测算结果为准，市场交易资料测算结果验证 D.体现地|百考试题|产管理政策

标准答案：a 解析：城镇基准地价确定的原则（1）以实际数据测算的结果为准，以比较、修正的结果为辅；（2）土地市场发达的以市场交易资料测算结果为准，级差收益测算结果验证；（3）土地市场不发达的以级差收益测算结果为准，市场交易资料测算结果验证；（4）体现地产管理政策。3、

下列说法，正确的是（ ） A.土地位置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 B.土地质量即土地使用价值，完全由土地位置决定 C.评估基准地价的依据|百考试题|是土地形状 D.在一个均质区域内，无论分成多少土地

用途，都只评估出一种基准地价 标准答案：a 解析：城镇基准地价评估基本原理：1.土地位置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；2.各行业对土地质量要求不同是形成不同行业、用地基准地价的基础；3.任何

行业在城镇中都应有其最佳位置，不同用地基准地价具有不同的空间分布规律；4.城镇中土地利用的相对合理性和变化性是基准地价相对稳定和不断演化的前提；5.土地收益是基准地价评估的基础，市场交易价格是土地收益在土地市场中的直接反映。确定基准地价评估范围应以影响土地价格的因素指标的相对一致性为标准。

4、基准地价评估调查中，同一级别的样本数一般不能少于（ ）个。 A.35 B.45 C.30 D.15
标准答案：c 解析：基准地价评估调查中，同一级别的样本数一般不能少于30个。

5、下列关于基准地价确定的原则，错误的是（ ） A.以实际数据测算的结果为准，以比较评估的结果为辅。 B.要以评估结果为准|百考试题|，并充分体现地价管理政策。 C.土地市场发育的城市，应以市场交易资料评估结果为准。 D.土地市场不发育的城市，可以租金剥离法评估结果为准。
标准答案：d 解析：城镇基准地价确定的原则：（1）以实际数据测算的结果为准，以比较、修正的结果为辅；（2）土地市场发达的以市场交易资料测算结果为准，级差收益测算结果验证；（3）土地市场不发达的以级差收益测算结果为准，市场交易资料测算结果验证；（4）体现地产管理政策。

6、在一般情况下，基准地价的修正因素应主要选择影响宗地地价的（ ） A.个别因素 B.区域因素和个别因素 C.一般因素和个别因素 D.一般因素和区域因素
标准答案：b 解析：划分均质地域的城镇土地条件为地价影响因素中的区域因素和个别因素，划分方法为指标判别归类，将区域因素和个别因素相同的区域或区段作为一个均质地域。

二、多选题：

7、下列关于基准地价评估的原理描述正确的是（ ）。 A.各行业对土地地质状况要求不同是评估基准地价的依据 B.土地

形状、大小差异给不同行业、使用者带来不同的土地收益是形成不同行业用地基准地价的基础 C.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 D.城镇中土地利用的相对合理性和变化性使基准地价相对稳定和不断演化的前提 E.土地收益高低直接决定了地价的高低，是基准地价评估的基础，而市场交易价格是土地收益在土地市场中的直接反映 标准答案：c，d 解析：城镇基准地价评估基本原理：1.土地位置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；2.各行业对土地质量要求不同是形成不同行业、用地基准地价的基础；3.任何行业在城镇中都应有其最佳位置，不同用地基准地价具有不同的空间分布规律；4.城镇中土地利用的相对|百考试题|合理性和变化性是基准地价相对稳定和不断演化的前提；5.土地收益是基准地价评估的基础，市场交易价格是土地收益在土地市场中的直接反映。确定基准地价评估范围应以影响土地价格的因素指标的相对一致性为标准。8、评估基准地价时，收集的资料应（）。A.及时填入表格 B.具有代表性 C.均为市场交易价格 D.按实地位置标注到工作的底图上 E.分布均匀 标准答案：a，b，d 解析：（1）调查、收集到有关的地价资料要按实地位置标注到估价工作底图上；（2）调查以土地级或均质地域为单位进行；（3）样本抽样采用分类不等比抽样调查；（4）样本要有代表性；（5）样本分布要均匀；（6）调查样本数应符合数理统计要求，每级样本总数不少于30个；（7）所选样本应能同时获得地价或利用效益和相对应的土地条件资料；（8）土地利用效益等经济资|百考试题|料要求不少于近期连续两年的数据；（9）出让、转让、出租、

入股、联营、联建等地价和企业单位土地利用效益资料以人民币元为单位，准确到小数点后一位；（10）调查资料必须填入相应的调查表格。9、影响地价的区域因素有（ ）。A.宗地市政设施条件 B.位置 C.交通条件 D.形状、面积 E.规划限制 标准答案：b，c 解析：影响土地价格区域因素主要有以下几类：位置、交通条件、基础设施条件、环境质量、城市规划限制。三、判断题：10、根据商业柜台出租资料评估地价的公式为：地价=出租柜台土地收益÷（出租柜台土地面积×土地还原利率）。（ ） 标准答案：错误 解析：地价=出租柜台土地收益÷（出租柜台分摊土地面积×土地还原利率）

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