

## 2009年土地估价师实务预测试题（十一）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\\_ti2020/566/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_566254.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/566/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_566254.htm)

多选题: 1、估价要考虑( )等因素对土地收益的影响。 A . 社会经济发展 B . 土地利用方式 C . 土地预期收益 D . 土地利用政策 E . 地块大小 标准答案：a, b, c, d

解析：地估价就是估价人员依据土地估价的原则、理论和方法，在充分掌握土地市场交易资料的基础上，根据土地的经济和自然属性，按地产的质量、等级及其在现实经济活动中的一般收益状况，充分考虑社会经济发展、土地利用方式，土地预期收益和土地利用政策等因素对土地收益的影响。综合评定出某块土地或多块土地在某一权利状态下某一时点的价格的过程。

2、替代原则可以在( )估价方法中得以应用。(2002年真题) A . 路线地价法 B . 市场比较法 C . 基准地价系数修正法 D . 收益还原法 标准答案：a, b, c, d

解析：市场比较法是直接进行比较计算土地价格，通过选取交易案例与待估地块进行比较来确定待估地块价格，路线地价法是根据替代原则制定路线价和修正系数表来计算土地价格。某地块的价格，如有替代可能，则可迅速确定与该地块产生同等纯收益的其他地块的投资额和价格，这是收益还原法的应用。基准地价评估是先评定土地使用价值，进行分等定级，把土地条件基本一致的土地归为同一等级，在此基础上再测算其平均价格；而基准地价系数修正法评估宗地价格时，则是在基准地价基础上，通过待估宗地条件与区域内一般条件的比较，对基准地价进行系数修正，评估出宗地价格。由此可以看出，这实际上都是替代原则在基准地价系数修正法中的具体

运用。加入收藏3、土地估价中的替代原则是指土地价格水平( )。 A . 由具有相同性质的替代性土地的价格所决定 B . 由最了解市场行情的买卖双方按市场交易案例相互比较后所决定 C . 可通过比较地块的条件和使用价值来确定 D . 根据过去实际收益的高低来确定 标准答案 : a, b, c 解析 : 土地估价中的替代原则可概括如下 : 1 . 土地价格水平由具有相同性质的替代性土地的价格所决定 ; 2 . 土地价格水平是由最了解市场行情的买卖双方按市场的交易案例相互比较后所决定的价格 ; 3 . 土地价格可通过比较地块的条件及使用价值来确定。 4、根据土地估价原则 , ( ) 应成为估价的主要依据。 A . 既往收益 B . 实际收益 C . 客观收益 D . 预期收益 标准答案 : c, d 解析 : 根据最有效利用原则和预期原则可知道。 判断题: 1、土地与一般商品均可通过市场进行交易 , 因而土地估价的原理与方法与商品价格评估的原理与方法基本相同。 ( ) 标准答案 : 正确 解析 : 这是土地价格的一般属性。 2、土地价格是由土地的效用、相对稀缺性和有效需求三者互相作用、互相影响形成的。 ( ) 标准答案 : 正确 解析 : 这是土地价格的根本属性。 3、土地估价原则都是孤立的 , 每个原则对应每种不同估价方法。 ( ) 标准答案 : 错误 解析 : 土地估价原则是有直接或间接的联系 , 应当综合运用 , 正确把握土地价格。 4、剩余法估价及收益还原法估价中土地收益确定 , 都是预期收益原则的具体应用。 ( ) 标准答案 : 正确 解析 : 剩余法估价及收益还原法总收益的测算 , 应用了预期收益原则。 5、最有效使用应当以预测原则为基础 , 就过去、现在以至将来作长远的考虑后予以确定。 ( ) 标准答案 : 正确 解析 : 最有效使用方式持续性的判定至关重要 , 因为这直接影响将来的使用方式及收

益量，这里又涉及到预期收益原则的运用。加入收藏6、对土地的估价必须是对合法用途利用下的宗地进行，并且土地估价要遵循相关法律法规的规定。（）标准答案：正确 解析：土地使用权价格评估必须以估价对象的合法利用为前提。同时，土地估价还要遵循相关法律法规的规定。 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](http://www.100test.com)