

2009年土地估价案例与报告练习题（二）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_ti2020/644/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_644958.htm

一、单选题 1、下列那一项属于基准地价评估的基础是（ ）。 A.市场交易价 B.土地收益 C.各行业对土地质量要求不同 D.位置的不同 标准答案：b 解析：

收益高低直接决定了地价高低，因而测算土地收益高低是基准地价评估的基础。 2、下列不属于基准地价评估的主要资料的选项为（ ）。

A.能直接反映出地租、地价的资料 B.房产交易、出租中包含的地价资料 C.中介机构针对不同评估目的所得的评估资料 D.企业经营活动中利用土地的效益资料 标准答案：c 解析：

资料和外业调查的内容（1）土地定级成果资料：

土地级别图；土地定级工作报告和技术报告；其它能用于土地估价的定级成果及资料。（2）土地利用效益资料：

不同行业资金利润率标准；amp.试amp.同一行业不同规模的资金利用效益资料；不同行业不同规模的企业劳动力标准；

行业经济效益资料；单位或企业土地利用效益资料。（3）

地租、地价资料：土地使用权出让、转让资料；土地使用权、

房屋及柜台出租资料；土地征用补偿、安置补偿及地上物

补偿标准；土地联营入股资料；用土地进行联合建房的分成

资料；以地换房资料；房屋拆迁补偿标准、房屋造价标准、

房屋重置价标准、房屋经营及管理标准、固定资产作价标准

等资料；宗地用途、出租时间amp.试amp.、容积率等；有关

税费征收标准；土地开发费用标准、资本的利息、利润标准

；其它资料，如还原利率等。（4）影响地价的因素资料：

指影响地价的一般因素、区域因素和个别因素资料。（5）

其它资料：历史地价资料；有关经济指数及建筑材料价格变动指数；土地开发与经营的政策法规、条例、规定；有关土地房屋的税收种类、税率等；城镇规划等有关资料。

3、可用于城镇基准地价评估的资料不包括（ ）
A.农用地的投入产出资料
B.土地联营入股资料
C.土地征用、拆迁过程中涉及的费用资料
D.土地使用权出让资料

标准答案：a
解析：资料和外业调查的内容
(1) 土地定级成果资料：土地级别图；土地定级工作报告和技术报告；其它能用于土地估价的定级成果及资料。

(2) 土地利用效益资料：不同行业资金利润率标准；同一行业不同规模的资金利用效益资料；不同行业不同规模的企业劳动力标准；行业经济效益资料；单位或企业土地利用效益资料。

(3) 地租、地价资料：土地使用权出让、转让资料；土地使用权、房屋及柜台出租资料；土地征用补偿、安置补偿及地上物补偿标准；土地联营入股资料；用土地进行联合建房的分成资料；以地换房资料；房屋拆迁补偿标准、房屋造价标准、房屋重置价标准、房屋经营及管理标准、固定资产作价标准等资料；宗地用途、出租时间、amp.试amp.容积率等；有关税费征收标准；土地开发费用标准、资本的利息、利润标准；其它资料，如还原利率等。

(4) 影响地价的因素资料：指影响地价的一般因素、区域因素和个别因素资料。

(5) 其它资料：历史地价资料；有关经济指数及建筑材料价格变动指数；土地开发与经营的政策法规、条例、规定；有关土地房屋的税收种类、税率等；城镇规划等有关资料。

4、（ ）是修正法定级的基础。
A.分等
B.因素法
C.样地法
D.叠置法

标准答案：a
解析：修正法：在农用地分等指数的基础上，根据定级目的，选择区位、耕作

便利度等因素计算修正系数，对分等成果进行修正，评定出农用地级别的方法。5、为了保持成果的现势性，农用地质量影响因素发生变化后，应根据实际情况对定级成果进行全部更新或（ ）。A.指定更新 B.单元更新 C.局部更新 D.因素更新

标准答案：c 解析：为了保持成果的现势性，农用地质量影响因素发生变化后，应根据实际情况对定级成果进行全部更新或局部更新。6、下列不是农用地定级方法的选项是（ ）

A.因素法 B.修正法 C.样地法 D.级差法 标准答案：d 解析：

农用地定级方法：因素法、修正法、样地法。7、修正法定级中的修正因素是指在（ ）之外对农用地级别有显著影响的因素。A.分等因素 B.区位因素 C.个别因素 D.自然因素

标准答案：a 解析：修正法定级中的修正因素是指在分等因素之外对农用地级别有显著影响的因素。8、下列基准地价资料调查的一般要求中表述错误（ ）

A.样本分布要均匀 B.样本要有代表性 C.样本抽样采用分类等比抽样调查 D.每级样本总数不少于30个

标准答案：c 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。

二、多选题 9、农用地初步划分级

别的方法有（ ）。 A.总分频率曲线法 B.指数衰减法 C.等间距法 D.数轴法 E.直线分析法 标准答案：a, c, d 解析：农用地初步划分级别的方法有总分频率曲线法、等间距法、数轴法。

10、农用地定级的方法有（ ）。 A.因素法 B.修正法 C.多元法 D.样地法 E.层次分析法 标准答案：a, b, d 解析：农用地定级的方法有因素法、样地法、修正法。

11、基准地价评估的资料主要有三类，其中能直接反映地租；地价的资料有（ ）。 A.土地使用权出让价格资料 B.土地使用权转让价格资料 C.以地换房资料 D.土地征用、拆迁过程中涉及到的各种费用资料 标准答案：a, b, c, d 解析：地租、地价资料：土地使用权出让、转让资料；土地使用权、房屋及柜台出租资料；土地征用补偿、安置补偿及地上物补偿标准；土地联营入股资料；用土地进行联合建房的分成资料；以地换房资料；房屋拆迁补偿标准、房屋造价标准、房屋重置价标准、房屋经营及管理标准、固定资产作价标准等资料；宗地用途、出租时间、容积率等；有关税费征收标准；土地开发费用标准、资本的利息、利润标准；其它资料，如还原利率等。

三、判断题

12、基准地价评估时的土地用途以规划用途为主。（ ） 标准答案：错误 解析：基准地价评估时的土地用途以现在实际用途为主。

13、收益高低直接决定了地价高低，因而测算土地收益高低是基准地价评估的基础。（ ） 标准答案：正确 解析：收益高低直接决定了地价高低，因而测算土地收益高低是基准地价评估的基础。

14、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。（ ） 标准答案：错误 解析：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

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