

2012年土地估价师管理基础与法规精选练习及答案解析 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2012_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_645864.htm

一、单选题：1、不属于现场调查的方法（ ）。 A.观察 B.电话调查 C.询问 D.测量 标准答案

：B 解析：现场调查的方法主要有：1.观察；2.询问；3.测量；4.核对。

2、估价人员要了解的估价对象的状况，下列属于物质实体状况的有（ ）。 A.土地的面积、形状、地势 B.土地的使用年限 C.建筑物的权属、他项权利 D.土地的性质、权属、来源 标准答案：A

解析：土地实体状况查勘内容包括：土地的位置、四至、面积、形状、地势、临路情况、开发程度、地质水文状况及地上建筑物的面积、结构、平面布置、工程质量、新旧程度、装修情况、设施、设备、楼层、朝向等等。

3、估价人员要了解的估价对象的状况，属于权益状况的有（ ）。 A.土地的位置、四至 B.土地的开发程度、地质水文状况 C.地上建筑物的面积、结构 D.土地的性质、权属、来源 标准答案：D

解析：权益状况包括：土地的性质、权属、来源、土地的使用年限、规划条件、建筑物的权属、他项权利等等。

4、标准深度通常是路线价区段内临街各宗土地深度的（ ）。 A.平均数 B.中位数 C.众数 D.总和 标准答案：C

解析：标准深度通常是路线价区段内临街各宗土地深度的众数。

5、评估公共建筑、公共设施用地，一般应首选（ ）。

A.市场比较法 B.收益还原法 C.成本逼近法 D.剩余法 标准答案

：C 解析：成本逼近法对于既无收益又有很少交易情况的学校、公园以及公共建筑、公共设施等特殊性的土地估价也很适用。

6、预期收益原则可以在（ ）中得以运用。 A.成本逼

近法 B.市场比较法 C.成本法和剩余法 D.剩余法和收益还原法

标准答案：D 解析：剩余法和收益还原法，都应用了到了总收益。根据了商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。因此，土地的价格也受预期收益形成因素的变动所左右。

7、下列（ ）情况适合选择路线价估价法。 A.成片开发的土地 B.城市全域 C.市场规范且交易实例较多的区域 D.大面积工业地

标准答案：C 解析：根据路线价估价法要求的第二条，需要较多的交易实例，且土地市场要规范。

二、多选题：1、现场调查的内容包括（ ）。 A.地产基本项目 B.土地实体状况 C.周边环境状况 D.土地使用者 E.交通状况

标准答案：A，B，C 解析：根据现场调查的内容知道。

2、现场调查的资料有（ ）。 A.现场勘察记录 B.影响资料 C.草图 D.问卷

E.土地使用权证 标准答案：A，B，C，D 解析：根据现场调查的资料，还包括相关资料，但是没有E.土地使用权证。

3、现场勘察结果记录的作用有（ ）。 A.现场勘察工作的重要环节 B.估价技术线路选择工作的重要依据 C.估价因素修正工作的重要依据

D.培养估价人员土地估价现场调查的能力 E.形成估价假设工作的重要依据

标准答案：A，B，C，E 解析：现场勘察结果记录是现场勘察工作的重要环节，是估价技术线路选择、估价因素修正、形成估价假设等工作的重要依据。

4、现场调查的目的有（ ）。 A.核实验证，保证价值与估价对象严格对应相符 B.观察土地实体特征 C.了解周边规划 D.现场体验周边环境 E.调查人文景观

标准答案：A，B，D 解析：现场调查的目的：1.核实验证，保证价值与估价对象严格对应相符；2.观察土地实体特征；3.现场体验周边环境。

5、替代原则可以在（ ）估价方法中得以应用。 A.路线价法 B.市场

标准答案：A，B，D 解析：现场调查的目的：1.核实验证，保证价值与估价对象严格对应相符；2.观察土地实体特征；3.现场体验周边环境。

比较法 C.基准地价系数修正法 D.收益还原法 E.现金流量法 标准答案：A，B，C，D 解析：根据替代原则概念和路线价法

、市场比较法、基准地价系数修正法、收益还原法理论依据可知道。

6、市场比较法中，对多个比准价格最终综合确定地价的基本方法有（ ）。 A.简单平均法 B.加权平均法 C.数据模型法 D.几何平均法 标准答案：A，B 解析：市场比较法中

，对多个比准价格最终综合确定地价的基本方法有简单平均法、加权平均法，取交易案例多个比准价格的中位数或众数。

7、下列交易行为中，需要进行交易情况修正的有（ ）。

A.普通买卖 B.母公司将土地作价转让给子公司 C.外籍华人购买先辈曾居住过的房屋 D.公司将单位职工宿舍作价出售给职工 E.以地抵债 标准答案：B，C，D，E 解析：除普通买卖外

，都是特殊交易情况，需要进行交易情况修正。正常交易应当是公开、平等、自愿的交易。

8、土地估价报告的三级审批是指（ ）。 A.主办估价师的自查 B.部门的二级审核 C.机构负责人的审批 D.客户对评估范围的确认 E.相关国土资源管理部门的审核 标准答案：A，B，C 解析：三级审批是指主办估价师的自查、部门的二级审核、机构负责人的审批。

9、土地估价报告书的作用主要有（ ）。 A.履行土地估价委托合同 B.描述估价对象 C.记述估价过程 D.反映估价成果 E.存入档案 标准答案：A，B，C，D 解析：土地估价报告书的作用主要有：1.履行土地估价委托合同；2.描述估价对象；3.记述估价过程；4.反映估价成果。

三、判断题：1、估价人员对估价对象的直观认识，即对每个估价对象的状况和周边环境的优劣进行认知。（ ） 标准答案：正确 解析：根据现场调查资料，估价人员对估价对象的直观认识，即对每个估价对象的状况和周

边环境的优劣进行认知。2、现场查勘时，估价师可以不用去细分动产与不动产。（ ）标准答案：错误 解析：现场查勘时，估价师应仔细分辨动产与不动产，以免把动产混入不动产勘查项目中。3、估价人员要了解的估价对象的状况，应记录的权益状况的有土地的位置、四至、性质、权属、来源等。（ ）标准答案：错误 解析：土地的位置、四至，属土地实体状况查勘。4、成本逼近法一般适用于新开发土地估价，也适用建成区域已开发土地估价。（ ）标准答案：错误 解析：成本逼近法一般适用于新开发土地的估价，特别适用于土地市场不发育，土地成交实例不多，无法利用市场比较法等方法进行估价时采用。5、“土地估价报告”可以采用文字式或表格式，“土地估价技术报告”只能采用文字式。（ ）标准答案：正确 解析：根据土地估价报告的性质可以知道。相关信息：#0000ff>2012年全国土地估价师考试报名通知#0000ff>百考试题全国土地估价师考生交流专区 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