

2007年全国土地估价师资格考试新颖试题分析土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/626/2021_2022_2007_E5_B9_B4_E5_85_A8_c51_626674.htm

在 2007 年的试题中，有一道案例分析试题很有特点。该试题第一次以读图提问的形式出现，新颖、直观、并且有现场感，受到很多专家和考生的好评。

从考试结果分析，一些系统学习过土地估价理论，特别是对土地估价实际工作具有一定了解考生，答题效果都不错，很容易拿到较高的分数。从答题提示看，这类题目考点比较明确，所以回答问题要简洁，文字量并不要求太多，相反会影响答题效果。

类似的题型除了读图外，还可以扩展到读表，或者是读一些证件、以及文件的内容等等。考生平时也要加强这方面知识的了解，考试中遇到这样的情况后要冷静。

下面对这道试题做一个简要的分析。试题如下：下面是一份现场调查工作图稿。由于只是某估价师为判断是否可以接受一宗土地抵押评估委托而进行前期调查，所以调查内容及标注有些粗略。其中，实线部分为原图内容，虚线部分为该估价师现场标记的有关信息。请阅读该图并回答以下问题。1.

根据上图填写下面有关信息。工作底图种类：（ ）权利人：

（ ）宗地编号：（ ）所在街坊：（ ）地类：（ ）四至：

（ ）2. 列出你能够从上图中获得的有关该宗地个别条件的

信息（提示：不少于 5 个）。3. 列出你能够从上图中获得的

有关该宗地周边环境的信息（提示：不少于 8 个）。4. 假定

委托方需贷款 300 万元，该地贷款率为 60%，该区域商业用地

平均容积率为 2.00，估价对象建筑占地面积为 120 平方米，经

过你的判断，估价师能否做出可以接受委托的决定？列出你

的判断依据（提示：简要计算步骤）。从提问的内容看，试题主要考察参加对常用图件的识别、图上信息的提取和应用图件工作的能力。会阅读一些基础图件，比如地形图、规划图、地籍图，还有土壤图、地质图等等，是估价师应该具备的基础能力。图件在估价中有很多用途，不仅能够提供给估价师一些专业的信息，而且还能够作为估价的证据，或者改造后绘制一些示意图，也可以复制一些图纸作为工作的底稿。本题给出的正是一份工作底图，图上标出了估价师在现场观察到的一些情况，是某估价师为判断是否可以接受一宗土地抵押评估委托而进行前期调查信息。这种利用某一类图纸作为工作底图的情况是常见的，图上所标示的信息也并不复杂。第一问是识别底图的类型。每一种专业图件都有其独有的要素，抓住这些要素就能准确判断图件类型。该图显然是一份宗地图（如果回答为地籍图也正确，因为宗地图是地籍图的一种），这可以根据实线和一些标注进行判断。事实上，关于下面要求填写权利人、四至等信息也可以判断这一点。关于这一点回答正确的考生并不是很多，这说明大多数考生学习对基本的土地管理知识学习并不扎实和系统。其它答案可以直接在图上找到：权利人为黄坪旅游公司，宗地编号为 34.00 - 21.50 - 75 - 5，所在街坊为 74，地类为 242，四至分别为东临东安河，南临黄坪中学，西临丽景巷，北临大场路）。第二问是很简单的，根据图上的标注读出关于宗地个别因素信息，虽然不难，但是考生要注意哪些是个别因素信息，需要先从图上找到信息，然后根据个别因素的条件标准衡量判断一下即可。回答这类问题要尽量发掘，有些信息可能相对隐蔽一些，否则容易失分。根据题意和图上

的情况，可以有以下几个个别因素：用途：商业；土地面积：308平方米；临街，街角地；矩形，规则；南高北低；地址状况较好；建筑密度较低；向东发展受到限制等等。第三问需要列出有关该宗地区位条件和周边环境的信息，和第二问是类似的问题。根据题意和图上的情况，可以有以下地区位条件和周边环境的信息：二级地、银行、商场、邮局、学校、道路、河流，略有污染、古桥等等。第四问稍微复杂一点，问估价师能否根据所图上看到的信息，做出是否可以接受委托的决定，实际上是要判断图上给出的土地价格能不能达到贷款的额度。这一点在估价练习中其实经常遇到，只是这次需要在图中寻找土地的价格而已。图中能够确定地价的信息有基准地价和土地面积，其中基准地价为1200元/平方米，土地面积为308平方米。应该说有了这两个信息可以进行基本的判断了，但是这里面还有一个关于基准地价是否进行容积率修正问题要判断，还是需要从图中所给的信息中得到答案。在图中，可以根据建筑层数、基座面积和土地面积计算容积率，计算结果小于该区域的平均容积率2，所以最后判断所用基准地价不需要进行容积率修正。具体要点如下：不能接受。

该地块容积率： $120 \times 5 \div 308 = 1.94$ 该区域商业用地平均容积率：2.00 该区域商业基准地价：1200元/平方米 该地块估计地价： $1200 \times 308 = 369600$ （元） 该地块可能的贷款额： $369600 \times 60\% = 221760$ （元），小于300万元。

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