

土地估价师考试-土地估价实务试题5 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84363.htm 第二部分计算题 题1 计算结果 50年期可出让土地平均单价：693.3元 / 平方米 题2 计算结果 宗地于2000年11月1日的土地单位面积价格：17156元 / 平方米 总地价：1715.6万元 题3 计算结果 (1)该城市住宅地价指数 (2)待估宗地70年期于2000年10月1日单位面积价格：1454.79元 / 平方米 题4 计算结果 最低建筑容积率3.0 试卷四 土地 估价实务 第一部分综合计算题 题1 计算结果 可抵押贷款额5924.43万元 题2 计算结果 最佳的结果是HA01、HA04两个比准价格的简单算术平均数，地价为924.52元 / 平方米；HA01、HA03两个比准价格的简单算术平均数也可，地价为906.33元 / 平方米。 第二部分案例综合分析 1. 答题要点 (1)简单算术平均法。(2)加权平均法。(3)直接取市场比较法的评估结果。(4)以市场比较法评估结果为主，以收益还原法做适当减价修正。 2. 答题要点 (1)收集的资料包括： 国家或当地目前征地补偿、安置补偿以及地上附着物补偿标准文件； 当地土地开发费用、市政设施开发费用或市政基础设施配套费的收取标准； 征地过程中的有关税费标准或耕地占用税、土地 管理 费等； 土地出让金或土地增值收益资料； 国家或当地市场的利率水平； 市场或行业平均利润率或投资回报率。(2)基本步骤： 求算土地取得费(或分别求算土地补偿费、安置补助费、青苗及地上附着物赔偿、征地税费等)； 确定土地开发费； 计算利息； 计算土地开发利润； 计算土地增值收益； 计算有限年期土

地使用权价格。3. 答题要点 (1)不同点： A宗地的处置方式是由企业取得土地使用权，土地使用者为企业而非股份公司，企业与股份公司是土地租赁关系，由股份公司向企业支付租金； B宗地的处置方式是国家作价入股，国家持有国家股，土地使用者为股份公司。(2)从产权关系和经济关系说明对国家、国有企业、股份公司的利弊： A宗地的处置方式：

对国家而言，国家作为土地所有者，可以一次收取土地收益，风险较小，但不能得到出让后的土地增值部分； 对企业而言，可以取得完整的土地使用权，获得较稳定的租金收入，但需一次性支付数额较大的出让金； 对股份公司而言，不能获得完整的土地使用权，不必一次性支付数额较大的出让金，只需每年支付租金。 B宗地处置方式： 对国家而言，以出让金作价折为国家股，可参加分红，和企业共同承担经营风险，国家不能一次性收取土地收益； 对企业而言，不能获得土地使用权，不必一次性支付数额较大的出让金； 对股份公司而言，可以获得完整的土地使用权，可以不必一次性支付数额较大的出让金，但增加了国家股本。4.

答题要点 (1)办理的手续： 股份公司持处置文件办理变更登记手续； 办理有关规划变更、审批手续； 到土地管理部门办理用途变更登记或用途变更审批手续； 办理补交土地出让金的手续； 到房屋管理部门办理房屋用途、容积率的变更手续。(2)评估方法选择、估价思路及程序： 可在以下方法中选择两种：市场比较法、收益还原法、基准地价系数修正法、剩余法和路线价法。估价思路：(略)。市场比较法的估价程序： 选择市场比较案例； 确定比较因素； 因素描述及比较分析； 确定比较因素的修正系数； 求算比准

地价。收益还原法估价程序： 确定房地出租总收益； 确定房地出租总费用； 计算房地出租纯收益； 计算房屋纯收益； 计算土地纯收益； 计算土地价格。基准地价系数修正法估价的程序： 确定土地及基准地价； 因素描述及比较分析； 确定修正系数； 计算地价。剩余法估价的程序： 计算房地出租总收益； 计算房地出租总费用； 计算房地出租纯收益； 计算房地产总价格； 计算房屋现值； 计算土地价格。路线价法评估的程序： 确定路线价； 确定宗地的临街深度、宽度等条件； 确定条件修正系数； 计算土地价格。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