

2002年土地估价师考试《土地估价实务》试题 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_2002_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_84927.htm

第一部分 计算题 (共3题，各题分别为30、30、40分，共100分。答题要求列出算式、计算过程和计算结果.需按公式计算的，要求列出公式。无计算过程，只有计算结果的不得分，计算结果保留两位小数。地价单价的单位为“元/平方米”、总价单位为“万元”。请在每题下方空白处答题)

一、某企业于2000年12月31日以出让方式取得了一宗土地使用年限为50年期的国有工业用地，土地总面积为3000平方米，交纳的土地出让金为30元/平方米，该宗地土地开发程度已达到“五通一平”(通路、通电、通水、通讯、排水及场地平整)。2001年12月31日，该企业因改制需要进行土地价格评估，经调查，该地区土地取得费(含税费)平均为10万元/亩，“五通一平”土地开发费为8万元/亩，在土地开发期内均匀投入，土地开发周期为一年，银行贷款年利率为5.5%，投资利润率为10，土地还原率为6%，50年期出让金水平仍保持不变，请测算该宗地于2001年12月31日的单位地价和总地价。

二、企业甲拥有一宗土地面积为20亩的国有出让土地，规划建设4万平方米综合大楼和2万平方米公寓，预计2年建成后即全部售出。企业甲在完成前期投入后，拟将该宗地转让给房地产开发商乙。经调查，该城市相似地段相同功能的综合楼售价为6000元/平方米，公寓售价为4500元/平方米，同类结构的综合楼工程建筑费及专业费为2100元/平方米，公寓为1800元/平方米，在建筑期间，建筑费及专业费第一年投入40%，第二年投入60%，银行贷款年利率为5.5%，开

发利润为总售价的15%，销售税费为售价的5.5%。根据以上条件，试计算：(1)该宗地在规划条件下的土地使用权价格。(2)经甲乙双方协商，房地产开发商乙准备以开发完成后的部分房地产按售价的90%给甲作为地价的补偿，开发后的房地产销售税费由乙统一支付，如不考虑甲的前期投入和土地转让税费，试问甲除可得到14000平方米综合楼外，还可分得多少平方米的公寓。

三、某企业拥有A宗地的划拨土地使用权，并于2002年9月1日与当地政府签订了该宗地的国有土地租赁协议，租期20年，实际支付的年租金为10元/平方米。A宗地土地面积为30000平方米，用途为工业，现已达到五通一平的开发程度。经调查，A宗地周边有三宗条件相似的工业用地，具体情况如下：

(1)B宗地：占地45亩，于1998年9月1日通过征地方方式取得，当时根据所在区域的市场行情，共支付了300万元征地及其相关税费，经开发建设，现已达到七通一平的开发程度，共花费土地开发费540万元。据调查，从1998年9月1日到2002年9月1日期间，征地费用和达到七通一平的土地开发费用分别上涨了20%和30%。

(2)C宗地：占地25000平方米，于1998年9月1日通过出让方式取得。宗地已达到三通一平的开发程度。按照2002年9月的市场行情，该宗地若出租经营，每年土地净收益可达55万元。

(3)D宗地：占地3.5公顷，于2002年9月以国家作价入股方式取得，40年期、七通一平条件下作价425元/平方米。根据当地2002年9月的土地市场状况，从征地到完成七通一平的土地开发需要1年的时间，土地开发费分季度投入，每季度投资额相等，在季内均匀投入。设定土地开发资金的贷款季利率为1.5%，需按季度按复利计算利息。土地开发的投资回报率为10%。土地增值收益率为20%。土

地还原率取6% 相对A宗地而言，其50年土地使用权价格因开发程度不同而有差异:达到七通一平时地价比五通一平高100元/平方米，达到五通一平时地价比三通一平高60元/平方米。根据以上条件，试回答以下问题:(1)以B、C、D作为比较案例，利用市场比较法测算宗地A于2002年9月1日的土地价格。(2)测算宗地A于2002年9月1日的市场年租金。(3)测算宗地A于2002年9月1日的承租土地使用权价格。

第二部分 案例分析 (共1题，60分。本题包括一个地价评估与土地资产管理的实例，请认真阅读理解，并根据给定条件，综合分析后回答有关问题。请在题目下方空白处答题)

四、某城市拟对市中心区域进行旧城改造，涉及到A、B、C、D四宗地，土地总面积为20000平方米。其中宗地A为一旧住宅区，土地总面积为8500平方米。宗地B为企业甲所使用的国有划拨土地，土地面积为7000平方米，土地现状用途为工业，由于规划限制，该企业计划搬迁到城市郊区。宗地C为公司乙所使用的国有出让土地，土地面积为1500平方米，出让用途为商业，出让年期为40年，已使用5年。宗地D为公司丙所使用的国有出让土地，土地面积为3000平方米，出让用途为商业性办公用地，出让年期为40年，由于缺乏建设资金，该宗地已闲置5年。上述四宗地由当地市土地收购储备中心代表政府进行统一收购，经整理后按照规划拟建成一商业中心，规划建筑容积率为2.0~3.5。请根据以上情况，回答下列问题:1. 市土地收购储备中心在对宗地A进行收购补偿时，有人认为只应对房屋进行补偿，不包括土地补偿，请从土地资产管理的角度判断该说法是否正确，并简述理由。2. 为保证企业甲的顺利搬迁，市土地收购储备中心需对其所使用的国有划拨土地进行补

偿，试问：如以现状用途的评估价作为补偿依据，如何对该国有划拨土地价格进行评估，请简述评估思路。3．根据国家有关规定，市土地收购储备中心在收购宗地C时，应对公司乙的土地使用权进行补偿，请问：如何确定补偿价格？4．根据法律规定，对宗地D应如何处置，并说明法律依据。5．该中心区域经整理后，拟将土地进行公开出让，请问可采用哪几种方式出让，并简述不同出让方式的基本特点。6．市土地收购储备中心为确定公开出让底价，拟委托一土地估价机构对该宗地的价格进行评估，请问：(1)该土地估价机构接受委托后，应按何程序进行评估。(2)可以选用哪两种方法进行评估，为此应收集哪些资料。

第三部分 土地估价报告改错 (共1题，40分。本题包括一个土地估价技术报告，其中存在多处错误，请认真阅读报告，并指出错误，每指出一处错误并能简述原因的，得3分，最高得分40分。只指出错误但没有说明原因的不得分。请在卷纸右边空白处答题)

土地估价技术报告 第一部 总述 一、估价项目名称 W企业改制上市所涉及的土地价格评估 (A省B县) 二、委托估价方 W企业 三、受托估价方 (略) 四、估价目的 W企业拟进行股份制改造并上市，根据国家土地管理局、国家经济体制改革委员会关于印发《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》的通知([1994]国土[法]字第153号)、原国家土地管理局第8号令《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》等要求，W企业特委托C土地估价机构对此次改制上市所涉及的土地使用权价格进行评估，为其改制上市提供土地价格依据。 五、估价依据 (1)《中华人民共和国土地管理法》 (2)《中华人民共和国房地产管理法》 (3)国家土地管理局、国家经济体制改革委员会关于印发《

股份有限公司土地使用权管理暂行规定》的通知 ([1994]国土[法]字第153号) (4)国家土地管理局关于印发《土地估价报告规范格式(1996)》的通知 ([1995]国土[籍]字第180号) (5)原国家土地管理局第8号令《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》 (6)当地有关地价管理、土地资产管理和土地市场建设的地方性规定 (7)估价人员市场调查与现场查勘收集的
有关资料 (8)委托方提供的有关资料 六、估价基准日 二00二年十二月三十一日 七、估价日期 二00二年七月二十0至二00二年九月二十日 八、地价定义 待估宗地的评估地价为委托方所使用的土地使用权价格现值。 九、需要特殊说明的事项 (一) 假设条件 (1)地使用者合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。 (2)估价对象与其他生产要素相结合，能满足目前经营的正常进行，保证企业的持续发展。 (3)在评估基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。 (4)任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。 (5)委托方提供的资料属实。 (二)使用说明 (1)本报告评估价格仅为W企业改制并上市提供土地价格依据，不作其他用途。 (2)待估宗地的土地面积、土地权利状况及土地使用权年限等以当地规划管理部门核发的《建设用地规划许可证》为准。 (3)此次土地估价报告分“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两部分，“土地估价报告”供委托方使用，“土地估价技术报告”供委托方的上级主管部门使用。 (4)评估报告有效期自评估基准日起一年内有效。 (5)本评估报告由C土地估价机构负责解释。 十、土地估价师签字 姓名 估价师资格证书号 十一、土地估价机构 土地估价机构负责人签字:(土地估价机构公章) 二00二年九月二十日 第二部分 估价对象描

述及地价影响因素分析 一、估价对象描述 1. 土地登记状况 待估宗地位于B县光明路××号，土地面积2200.8平方米，用途为工业，为国有划拨土地，有关土地登记状况详见表2-1。

2. 土地权利状况 待估宗地为国有划拨土地，估价期日的土地使用者为W企业，土地使用证编号为××国用(1999)字第××号。无他项权利限制。

3. 土地利用状况 待估宗地范围内现有仓库1座，建筑面积为1790.59平方米，建筑容积率为1.2。

二、地价影响因素分析 (略) 第三部分 土地估价 一、估价原则 (略) 二、估价方法与估价过程 根据《城镇土地估价规程》及待估宗地的利用状况，我们选择成本逼近法和基准地价系数修正法对待估宗地的土地价格进行评估。具体评估过程如下: (一)成本逼近法 成本逼近法是以开发土地所投资的各项费用之和为主要依据，再加上一一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地使用权价格的估价方法。其基本计算公式为：
$$\text{土地价格} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润}) \times \text{土地增值收益}$$

1. 土地取得费及有关税费 根据《A省土地管理法实施条例》及B县土地征用的有关规定，待估宗地所在区域的征地费包括土地补偿费、安置补助费、青苗(含林木)补偿费和附着物补偿费。税费主要有耕地占用税、土地管理费等。

(1)征地费:通过调查，依据B县土地管理局提供的有关征地案例分析，征用待估宗地所在区域附近的土地，征地费一般在2.0~3.0万元/亩。此次评估取待估宗地的征地费为2.5万元/亩，即37.5元/平方米。

(2)有关税费:由于待估宗地周边的土地类型主要为耕地，根据A省及B县的有关规定，征用耕地从事非农业建设的需征收耕地占用税4.5元/平方米、耕地开垦费8元/平方米和新增建设用地

有偿使用费7元/平方米，合计税费为19.5元/平方米。(3) 土地管理费:根据A省关于征收土地管理费有关规定:土地管理费按征地费总额的3%征收，则为1.1元/平方米。上述三项合计，土地取得费为58.1元/平方米。

2. 土地开发费 此次评估设定待估宗地的开发程度为宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及宗地红线内地面平整。通过调查，待估宗地所在区域三通一平的平均开发费用大致在40~60元/平方米之间，根据待估宗地的实际开发水平，取待估宗地的开发费用为50元/平方米。

3. 投资利息 根据待估宗地的开发程度及开发规模，设定开发周期按1年计，设定土地取得费及有关税费在土地取得时一次支付，土地开发费在开发周期内均匀支付，贷款利率按评估基准日中国人民银行一年期固定资产贷款利率5.85%计，则 投资利息 = (土地取得费及有关税费 土地开发费) × 开发周期 × 5.85% = (58.1 50) × 1 × 5.85% = 6.32(元/平方米)

4. 投资利润 调查近期B县经济开发区开发投资利润及 × × 企业所在行业的土地开发投资回报情况，设定年投资利润率为12%，则: 投资利润 = (土地取得费及有关税费 土地开发费 投资利息) × 开发周期 × 12% = (58.1 50 6.32) × 1 × 12% = 13.7(元/平方米)

5. 计算土地增值收益 (土地所有权收益) 根据B县土地出让金水平，结合待估宗地的预期收益以及B县的有关规定，取待估宗地的土地增值收益率为30%。故土地增值收益 = (征地费及有关税费 土地开发费 投资利润) × 10% = (58.1 50 13.7) × 30% = 36.5(元/平方米)

6. 计算待估宗地的土地使用权价格 待估宗地的土地使用权价格 = 58.1 50 6.32 13.7 36.5 = 164.6(元/平方米)

(二)基准地价系数修正法 依据待估宗地所处区域的土地级别和基准地价，结合区域因素、个别因素、

期日、土地使用权年期、土地开发程度等因素修正的调整，即可得到待估宗地的土地价格。由于待估宗地位于B县基准地价覆盖范围之内，用途为工业，根据《城镇土地估价规程》及《B县定级与基准地价评估报告》，采用基准地价测算宗地地价的公式如下：宗地地价 = 待估宗地所在区域基准地价 × A1 × A2 × A3 × A4 × A5

A1区域条件修正系数 A2容积率修正系数 A3土地使用权年期修正系数 A4基础设施开发程度修正系数 A5期日修正系数

采用基准地价系数修正法评估待估宗地地价的步骤如下：

1. 确定待估宗地的土地级别及基准地价 经调查分析，待估宗地位于B县光明路，属于3级地，3级地的工业用地基准地价为150元/平方米。
2. 确定区域条件修正系数 (A1) 经调查，待估宗地的区域条件较好，取修正系数为1.0553。
3. 确定容积率修正系数 (A2) 待估宗地面积为2200.8平方米，建筑总面积为1790.59平方米，容积率为1.2，根据容积率修正系数表 (表3-1)，待估宗地容积率修正系数为1.16。
4. 确定土地使用权年限修正系数 (A3) 待估宗地是W企业于1996年5月1日以出让方式获得，设定土地使用年限为40年，至评估基准日，剩余土地使用年限为35.67年。根据土地使用年限修正公式： $A3 = \frac{1 - 1/(1.8\%)^{35.67}}{1 - 1/(1.8\%)^{40}} = 0.948017/0.995426 = 0.952375$
5. 确定基础设施开发程度修正系数 (A4) 根据比次评估设定待估宗地的开发程度，参照《B县定级与基准地价评估报告》中基础设施开发程度修正系数表，确定待估宗地基础设施开发程度修正系数为1.17。
6. 期日修正系数 《B县定级与基准地价评估报告》是1996年5月经A省国土管理局审核验收后开始使用的，调查B县1996年5月至1999年12月31日的地价交易资料，经分析测算，地价上

涨了5%，故取期日修正系数 $A_5=1.05$ 。7. 确定待估宗地的土地价格 根据公式: 宗地地价 = 基准地价 $\times A_1 \times A_2 \times A_3 \times A_4 \times A_5 = 150 \times 1.0553 \times 1.16 \times 0.95237 \times 1.17 \times 1.05 = 185.2$ (元/平方米) 三、地价的确定 1. 地价的确定 对于待估宗地，分别采用成本逼近法和基准地价系数修正法，其评估结果分别为: 成本逼近法: 164.6元/平方米 基准地价系数修正法: 185.2元/平方米 综合分析两种方法评估的结果，两种方法所得结果相差较大，故以两种方法求得结果的加权平均值来确定最终结果: 待估宗地的土地价格 = $185.2 \times 0.7 + 164.6 \times 0.2 = 162.6$ (元/平方米) 2. 估价结果 待估宗地土地面积: 2200.8平方米 单位面积地价: 162.6元/平方米 总地价: 35.785万元

第四部分 附件 1. 委托估价函 2. 待估宗地区域位置图 3. 委托方营业执照复印件 4. 估价机构营业执照复印件 5. 土地估价师证书复印件 2002年全国土地估价师资格考试试题参考答案 试卷一 土地管理基础 一、判断题 1. 2. 3. 4. \times 5. 6. 7. \times 8. 9. \times 10. 11. \times 12. \times 13. 14. \times 15. 16. 17. \times 18. \times 19. \times 20. 二、单项选择题 21. A 22. D 23. C 24. B 25. B 26. D 27. B 28. A 29. C 30. D 31. C 32. C 33. D 34. A 35. B 36. C 37. B 38. D 39. A 40. B 41. B 42. C 43. A 44. C 45. B 46. A 47. D 48. C 49. C 50. D 51. D 52. D 53. D 54. C 55. C 56. B 57. C 58. D 59. A 60. D 61. A 62. C 63. C 64. B 65. C 66. A 67. A 68. B 69. A 70. C 71. C 72. B 73. D 74. B 75. C 76. C 77. D 78. A 79. B 80. D 81. C 82. A 83. B 84. C 85. A 86. B 87. D 88. D 89. A 90. C 91. D 92. A 93. B 94. D 95. C 96. C 97. A 98. A 99. B 100. B 三、

多项选择题 101 . CD 102 . ABCD 103 . ABCD 104 . AD 105
. ABC 106 . BC 107 . ACD 108 . AC 109 . ACD 110 . BCD 111
. ABC 112 . BCD 113 . ABC 114 . CD 115 . BCD 116 . BC 117
. AD 118 . ACD 119 . ABC 120 . ABC 121 . ACD 122 . CD 123
. CD 124 . AC 125 . ABD 126 . ABCD 127 . ABD 128 . AC 129
. BCD 130 . BCD 试卷二 土地估价相关经济理论与方法 一、
单项选择题 1 . B 2 . A 3 . A 4 . A 5 . B 6 . B 7 . A 8 . B 9 . A
10 . A 11 . A 12 . B 13 . A 14 . B 15 . A 16 . A 17 . B 18 . B 19
. A 20 . B 21 . C 22 . B 23 . D 24 . B 25 . C 26 . A 27 . B 28
. D 29 . A 30 . D 31 . A 32 . B 33 . C 34 . A 35 . C 36 . A 37
. C 38 . D 39 . A 40 . B 41 . B 42 . C 43 . A 44 . D 45 . B 46
. C 47 . D 48 . B 49 . A 50 . B 51 . C 52 . D 53 . B 54 . C 55
. A 56 . D 57 . B 58 . C 59 . B 60 . A 61 . C 62 . B 63 . B 64 . A
65 . D 66 . A 67 . C 68 . B 69 . A 70 . C 71 . B 72 . D 73 . B 74
. C 75 . A 76 . D 77 . C 78 . B 79 . B 80 . A 81 . B 82 . C 83
. C 84 . D 85 . A 86 . C 87 . A 88 . C 89 . B 90 . D 91 . A 92
. B 93 . B 94 . C 95 . A 96 . A 97 . B 98 . C 99 . D 100 . A 二、
多项选择题 101 . ABC 102 . ABCD 103 . AC 104 . BC 105
. BCD 106 . BC 107 . ABC 108 . BC 109 . BCD 110 . AB 111
. ABC 112 . BD 113 . ABD 114 . ABCD 115 . BCD 116 . CD
117 . BC 118 . ABD 119 . BCD 120 . ACD 121 , ABD 122
. ACD 123 . BCD 124 . CD 125 . BD 126 . BC 127 . ABD 128
. ABC 129 . ABC 130 . BC 试卷三 土地估价理论与方法 一、
判断题 1 . × 2 . 3 . × 4 . × 5 . × 6 . × 7 . 8 . × 9 .
× 10 . × 11 . × 12 . 13 . × 14 . × 15 . × 16 . × 17 .
18 . × 19 . 20 . × 二、单项选择题 21 . B 22 . D 23 . A 24

. C 25 . B 26 . D 27 . C 28 . B 29 . C 30 . A 31 . A 32 . C 33
. C 34 . D 35 . C 36 . D 37 . B 38 . C 39 . C 40 . C 41 . D 42
. A 43 . A 44 . C 45 . B 46 . D 47 . C 48 . B 49 . D 50 . D 51
. B 52 . C 53 . B 54 . C 55 . C 56 . B 57 . B 58 . C 59 . C 60 . C
61 . B 62 . A 63 . C 64 . B 65 . A 66 . A 67 . A 68 . B 69 . B 70
. C 71 . A 72 . D 73 . C 74 . D 75 . A 76 . C 77 . A 78 . A 79
. B 80 . D 81 . D 82 . B 83 . C 84 . C 85 . D 86 . C 87 . D 88
. B 89 . C 90 . A 91 . B 92 . C 93 . D 94 . D 95 . D 96 . C 97
. B 98 . C 99 . C 100 . A 101 . A 102 . C 103 . D 104 . C 105
. D 106 . C 107 . B 108 . C 109 . D 110 . B 111 . C 112 . D 113
. D 114 . D 115 . A 116 . B 117 . D 118 . D 119 . B 120 . C 三
、多项选择题 121 . ABCD 122 . ABD 123 . ABC 124 . ABCD
125 . ABC 126 . AB 127 . ABCD 128 . CD 129 . ABCD 130
. ABD 131 . ABC 132 . ABC 133 . ABCD 134 . ACD 135 . AB
136 . BC 137 . ABCD 138 . ABD 139 . ACD 140 . AB 141 . AD
142 . ABCD 143 . ABC 144 . BC 145 . BCD 146 . AB 147
. ABCD 148 . AC 149 . BCD 150 . ABC 151 . BD 152 . ABCD
153 . AD 154 . ABCD 155 . ABCD 156 . ABD 157 . ABC 158
. BC 159 . AB 160 . ABD 试卷四 土地估价实务 一、计算题
题1计算结果 宗地于2001年12月31日的单位地价：320 . 69元
/平方米 总地价：96 . 21万元 题2计算结果 (1)宗地总地价
：12253 . 59万元，单位地价：9190 . 20元 / 平方米 (2)甲方除
可获得14000平方米综合楼外，还可获得11589 . 11平方米的公
寓。 题3计算结果 题解一：(1)A宗地单位地价：383 . 86元 /
平方米，总地价：1151 . 58万元 (2)A宗地的市场年租金：24
. 35元 / 平方米 (3)A宗地的承租土地使用权价格：单位价格

: 152.02元 / 平方米 总价格: 456.06万元 题解二: (1)A宗地单位地价: 379.04元 / 平方米, 总地价: 1137.12万元 (2)A宗地的市场年租金: 24.05元 / 平方米 (3)A宗地的承租土地使用权价格: 单位价格: 148.85元 / 平方米 总价格

: 446.55万元 二、案例分析题 1. 答题要点 该说法不正确, 其补偿应包括土地的价格补偿。因为: (1)由于土地的资产属性, 住户作为土地使用者, 享有一定的土地收益权。(2)由于土地区位和收益的差异, 住户也应得到补偿。 2. 答题要点 (1)划拨土地使用权的价格应为出让土地使用权价格扣减土地出让金后的余额。(2)划拨土地使用权的价格应按现状工业用途进行评估。评估方法可以选用成本逼近法、基准地价系数修正法、市场比较法、收益还原法。 3. 答题要点 对宗地C应按原出让用途及其年限下的市场价格给予适当补偿。(1)土地用途应设定为商业。土地使用权年限应为出让剩余年限35年。(2)可选择采用收益还原法、基准地价系数修正法、市场比较法、剩余法等方法。 4. 答题要点 对于宗地D应由政府无偿收回, 因为: 根据《城市房地产管理法》的规定, 以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的, 如满2年未动工开发的, 可以无偿收回。 5. 答题要点 作为商业中心用地, 属于经营性用地, 根据国土资源部2002年第11号令的规定, 必须以招标、拍卖或者挂牌方式公开出让。各出让方式的基本特征如下: 招标: 由投标者制作并投送标书, 根据标书所示的设计方案和投标价格确定中标者, 投标者一般在3个以上。 拍卖: 先由出让方公布拍卖土地的使用条件及有关限制, 然后在固定的场所集中竞买, 出价高者成交。 挂牌: 由出让方发布挂牌公告, 公布出让土地的交易条件和期限, 挂牌期限

截止时的最高价格即为成交价格。6. 答题要点 (1)估价机构接受评估委托后，应按以下程序进行评估：A. 确定估价的基本事项，包括估价对象、估价目的、估价期日、价格类型、估价日期等；B. 拟定估价作业计划，确定估价项目、内容、资料类型、来源、调查方法、人员安排、时间进度等；C. 资料收集与实地查勘，主要收集社会、经济、政治、环境等一般资料及宗地个别资料等；D. 相关资料分析，对影响地价的一般因素、区域因素、个别因素等进行分析；E. 按照一定的原则，选择适当的估价方法，试算宗地价格；F. 试算价格调整，确定最后估价结果；G. 撰写土地估价报告书；H. 将土地估价报告提交给委托方。(2)由于待估宗地为商业用途，为此应选用收益还原法、市场比较法、剩余法、基准地价系数修正法中的两种。收集的资料包括：1)收益还原法应收集以下资料：A. 开发后的房地产出租收益；B. 房地产出租费用及有关税费等；C. 房屋重置成本；D. 土地还原率、房屋还原率等参数；E. 当地土地市场、房地产市场资料及待估宗地个别资料等。2)市场比较法应收集以下资料：A. 三个以上与待估宗地用途相同、交易类型相同、区域及个别条件相近、交易时间相近等的比较实例；B. 土地还原率等参数；C. 当地土地市场、房地产市场资料及待估宗地个别资料等。3)基准地价系数修正法应收集以下资料：A. 当地基准地价及修正体系；B. 待估宗地所在土地级别；C. 土地还原率等参数；D. 当地土地市场、房地产市场资料及待估宗地个别资料等。4)剩余法应收集以下资料：A. 开发后的不动产市场售价；B. 开发中的有关建筑费、专业费用及其他费用；C. 土地还原率、年贷款利率等参数；

D. 当地土地市场、房地产市场资料及待估宗地个别资料等。

三、土地估价报告改错题 土地估价技术报告中存在的主要错误及其致错原因如下：

第一部分总述

1. 估价依据中，《中华人民共和国房地产管理法》，应为《中华人民共和国城市房地产管理法》。
2. 国家土地管理局关于印发《土地估价报告规范格式(1996)》的通知([1995]国土[籍]字第180号)是旧的土地估价报告规范格式，不应作为估价依据。
3. 估价依据缺乏土地估价技术规程。
4. 地价定义不清楚，未明确待估宗地的设定用途、年期、土地开发程度等内容。
5. 使用说明中，待估宗地的土地面积、土地权利状况等应以当地土地管理部门核发的《国有土地使用证》为准。
6. “土地估价技术报告”供委托方的上级主管部门使用为错误说法，“土地估价技术报告”应供土地管理部门进行估价报告审核或备案以及估价机构存档用。
7. 缺少土地估价师签字栏。

第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

8. 估价对象描述中，待估宗地的容积率应为0.81。

第三部分土地估价

9. 成本逼近法的计算公式有误。
10. 成本逼近法中，税费不应包括新增建设用地有偿使用费。
11. 成本逼近法中投资利息计算错误，土地开发费的计息期应为半年，正确的计算公式应为：
$$\text{投资利息} = \text{土地取得费及有关税费} \times \text{开发周期} \times 5.85\% + \text{土地开发费} \times \text{开发周期} \times 1/2 \times 5.85\%$$
12. 投资利润计算错误，计算投资利润时，投资利息不应计算利润。
13. 计算增值收益时，应以成本价格乘以一定的增值收益率，成本价格应包括投资利息。
14. 增值收益率有打印错误。
15. 成本逼近法计算待估宗地的价格有误，计算结果是无限年期的价格，应进行土地使用年期修正，修正为50年期的价格

。 16. 基准地价系数修正法中，未明确基准地价的内涵，包括颁布日期、用途、基准地价、开发程度等。 17. 基准地价系数修正法中，待估宗地的容积率应为0.81，容积率修正系数为1.0。 18. 基准地价系数修正法中，待估宗地为国有划拨土地，根据估价目的，土地使用年限可设定为最高出让年限50年，与基准地价年限相同，不必进行年期修正。 19. 基准地价系数修正法中，期日修正系数有误，未明确1999年12月31日至2001年1月31日之间的地价变化情况。 20. 基准地价系数修正法计算结果有误。 21. 地价的确定中，未说明结果确定方法的依据。 22. 地价确定中，两种方法的权重和不等于1.0。 23. 估价结果中，总地价没有大写。 24. 缺少土地估价结果一览表。 第四部分附件 25. 缺少待估宗地的国有土地使用证复印件。 26. 缺少估价对象的照片资料。 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