

(土地估价师) 2000年土地估价实务(答案) 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\\_\\_EF\\_BC\\_88\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_c51\\_84967.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__EF_BC_88_E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_c51_84967.htm)

答案：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。 第三部分 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，缺少估价对象土地证书或权属证明。 2、估价依据中，“××省关于土地管理的法律、法规”提法太笼统，未说明与本次评估有关的法律、法规是哪些。 3、估价定义中，未说明是什么权利的土地价格。 4、估价结果中，缺少楼面地价。 5、缺少《估价结果一览表》。 6、需要特殊说明的事项中，缺少估价假设条件、资料来源、估价结果有效的条件等事项的说明。 第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析 7、土地位置状况中，缺少土地用途、土地级别的描述。 8、土地权利状况中，缺少他项权利状况的描述。 9、建筑物状况描述不详。 10、地价影响因素分析中，缺少一般因素的描述。 第三部分 土地估价 11、估价原则中，缺少与本次估价方法紧密相关的替代原则、预期收益原则等。 12、未说明估价方法选择的依据。 13、收益还原法中，租金与价格概念混淆，“比准价格”应为“比准租金”。 14、未说明客观租金计算方法的选择依据。 15、折旧中耐用年限不能直接用房屋使用年限60年，应为已使用年限加上尚可使用年限。 16、出租总费用中漏计税费项目。 17、未说明综合还原率确定的过程及依据。 18、总楼价计算中的使用年期（ $n$ ）应为土地的使用年限40年，而不能用房屋剩余使用年限45年。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

