

土地估价实务课件和作业2 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85231.htm 辅导内容 1、考题与答题分析 2、应用收益还原法答题辅导（1）一、土地估价实务近三次考试题型变化分析 1、1998年考试题型 该年度考试将计算题放在第三门土地估价理论与方法中，共4小题，每题15分。四个小题分别需要采用收入还原法、市场比较法、成本逼近法和剩余法来答题。在土地估价实务中的第一个大题是综合计算题，共3小题，第一小题20分，后两小题各30分，共80分。综合计算题主要考察应试者对几种主要估价方法的综合运用能力，每道小题的解答通常又贯穿一种主要方法。第二大题估价实务分析，其实就是土地估价报告改错，出了两题，每题60分。1998年这一门的总分值是200分，不过题型设置并不是很合理。 2、2000年考试题型 在题型上跟1998年相比有了一些变化。一是第一部分的综合计算题减为两题，每题40分，共80分；二是增加了第二部分案例综合分析，共一题，60分；三是第三部分土地估价报告改错改为一题，也是60分。总分值上跟1998年一样，都是200分，但题型结构上显得合理一些。另外，在土地估价理论与方法中同样设有4小题的计算题，依次需要采用成本逼近法、收益还原法、市场比较法和剩余法来答题。 3、2002年考试题型 取消了第三门土地估价理论与方法中单独列出的计算题，分别归入本门的客观试题和第四门的第一部分中。土地估价实务第一部分计算题共有3题，其中，前两小题为简单计算题，各30分，分别需要采用成本逼近法和剩余法来答题，第三小题是综合计算

题，40分，计算题部分共100分。第二部分案例分析共1题，60分，跟2000年相同。第三部分土地估价报告改错也是1题，不过分值降为40分。

4、2004年考试题型分析

2004年考试题型将与2002年相同，不再进行调整，预计题量和分值也不会有什么大的变化。2002年的简单计算题考了成本逼近法和剩余法，今年要特别注意收益还原法和市场比较法。当然，这几种主要估价方法都必须熟练掌握。

二、解答计算题注意事项

- 1、仔细审题，用对方法；
- 2、格式正确，步骤清楚，切忌省略中间过程，不写出计算公式或算式；
- 3、简单计算题要先写明解题方法，综合计算题先写明解题思路；
- 4、注意标明单位，并按要求进行单位换算；
- 5、尽可能多做几步，哪怕只能列出使用方法和计算公式；
- 6、注意检查，避免出现计算错误，以及不按要求保留小数点后位数。

三、1998年采用收益还原法计算题解析

题目：1998年土地估价理论与方法第五大题计算题的第一小题（略）

（一）审题

- 1、浏览题目，构思解题方法 从题目中给出条件看出，该宗土地及建筑物出租，有经济收益，适宜采用收益还原法进行估价。
- 2、仔细查看题目中的条件，思考哪些可用，还需要哪些 重点留意：土地与建筑物的还原率、土地与建筑物的估价时点、计算土地与建筑物客观收益和客观费用的条件、各已知条件的单位。

（二）草拟出解题适用的公式和基本思路

- 1、适用公式 特别注意：计算房屋纯收益时，可采用无限年期公式；计算土地价格时，必须采用有限年期公式。
- 2、解题基本思路 第一步：根据房地客观收益和客观费用，计算房地纯收益 第二步：通过建筑物重置价格求得现值，再用房屋还原率计算房屋纯收益 第三步：将房地纯收益减除房屋纯收益，得到土地

纯收益 第四步：用土地还原率，采用适用公式求得估价时点的土地价格 详细情况 一、计算题: 1、某企业2000年9月以有偿出让方式取得某地块40年使用权，面积1000平米，同时在其上以2000元/平米造价建成800平米商铺，建筑物耐用年限为42年，残值率为10%，目前重置价格为2500元/平米，该商铺现全部优惠出租给企业内部下岗职工，每月租金30元/平米，同类商铺市场租金一般为每月50元/平米，土地还原率为4%，房屋还原率为5%，每年需支付税金20元/平米，管理费为同类租金的5%，年维修费和保险费分别为重置价格的2%和0.2%。 估价：该宗土地在2004年9月的市场价格(请思考，答案将在第四讲给出) 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